

TÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

TÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 95.- Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveuen l'article 2 LSV i els articles 24 a 33 i 57-58 de la Llei d'urbanisme 2/2002, de 14 de març, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.

Article 96.- Classificació del sòl

1. El Pla d'Ordenació urbanística Municipal classifica el sòl del terme municipal de Rosselló, d'acord amb l'article 24 i següents de la LU i l'article 7 i següents de la LRSV en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

2. Dintre del sòl urbà, atenent a les condicions establertes en els articles 30 i 31 de la LU, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat.

3. Altrament dintre del sòl urbanitzable el Pla preveu dues categories de sòl que corresponen a la del Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) i al Sòl Urbanitzable no delimitat (SUND) .

4. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en el plànol d'ordenació de la sèrie - Règim del sòl-

5. La regulació de cadascuna de les classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina als Capítols II, III i IV d'aquest Títol.

Article 97.- Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl, tal i com precisa l'article 58 i els articles 38 a 54 de la Llei d'urbanisme 2/2002.

2. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifiquen en les diferents sèries de plànols d'ordenació inclosos en el Pla.

3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix en els capítols següents d'aquest Títol.

Article 98.- Els sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, tal com precisa l'article 34 de la Llei d'urbanisme 2/2002.

Article 99.- Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 100.- Definició dels sistemes generals

1. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

2. El concepte de sistema es defineix en els articles 34 de la Llei d'urbanisme 2/2002 i 19.b del Reglament de planejament urbanístic.

3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys als efectes d'allò que disposa l'article 103 de la Llei d'urbanisme 2/2002, de 14 de març. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el Pla d'ordenació urbanística no en determinen l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial urbanístic per tal de canviar l'ús assignat pel Pla d'ordenació urbanística a un equipament concret.

Article 101.- Tipus de sistemes

Els sòls destinats a sistemes per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es classifiquen de la forma següent:

Sistemes de comunicacions

Sistema viari, clau A

Sistemes d'espais lliures

Sistema de parcs i jardins, clau L

Sistema hidrogràfic, clau H

Sistema de protecció de sistemes, clau P

Sistemes d'equipaments i serveis tècnics

Sistema d'equipaments, clau E

Sistema de serveis tècnics, clau T

Article 102.- Desenvolupament dels sistemes

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 34-35 i 40-45 de la Llei d'urbanisme 2/2002.

2. En el sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació, segons l'article 44.2 de la Llei d'urbanisme 2/2002. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament, segons l'article 44.3 de la mateixa Llei.

3. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable delimitat tots les terrenys reservats pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i pels sistemes urbanístics generals són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació urbanística, d'un sector de millora urbana o d'un sector de pla parcial assenyalats pel planejament, segons l'article 44.1 de la Llei d'urbanisme 2/2002, i amb les condicions assenyalades en l'article 35 de la mateixa Llei.

4. Els sòls reservats pel Pla per a sistemes urbanístics que no estiguin compresos en un àmbit

d'actuació urbanística, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.

Article 103.- Titularitat i afectació del sòl

Els sòls que el Pla afecta com a sistemes generals queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

SECCIÓ 2. SISTEMES DE COMUNICACIONS

Article 104.- Disposicions generals

1. El Pla d'ordenació urbanística estableix les determinacions, sense perjudici del seu ulterior desenvolupament, dels sistemes generals de comunicacions i dels corresponents entorns que necessiten una regulació especial. Són els següents:

* Sistema viari, clau A

Article 105.- Sistema viari, clau A

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

V1. Xarxa bàsica territorial constituïda per carreteres i autovies o vies segregades, subjectes a la seva legislació específica.

V2. Xarxa viària bàsica, formada pels carrers i camins estructurants assenyalats dins del sòl urbà i no urbanitzable i els indicats en el sòl urbanitzable, destinats a comunicar les diferents àrees urbanitzades del municipi, a dotar-lo d'espais d'aparcament i a comunicar-lo amb els municipis veïns.

V3. Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà no principals i els camins del sòl no urbanitzable que tenen com a funció donar accés als solars i a les parcel·les. En el sòl urbanitzable és determinaran mitjançant la redacció del Pla parcial corresponent.

3. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional

4. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials urbanístics o parcials, segons correspongui, i podrà ajustar-se el seu traçat mitjançant Plans de millora urbana en el sòl urbà.

5. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les determinacions de la legislació vigent, L1 25/1988 de carreteres de l'Estat (art. 24), RD1812/1994 (art. 90), Llei 7/93 de carreteres (art. 32), i a la prèvia llicència municipal. En qualsevol cas queda prohibit situar publicitat dins la xarxa bàsica territorial i dins de tots els camins rurals del municipi. Només s'admet situar indicadors en les cruïlles dels camins per tal de facilitar la localització de masies, jaciments arqueològics o altres elements del patrimoni cultural i natural.

6. En sòl urbà i urbanitzable les xarxes de distribució elèctrica i de telecomunicacions es soterraran.

Article 106.- Xarxa bàsica territorial

1. Les vies segregades i carreteres fora del sòl urbà que formen la xarxa bàsica territorial hauran de respectar, d'acord amb la legislació sectorial vigent el règim de protecció consistent en:

- a) La zona d'afecció, on només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i les obres d'enjardinament o viàries.
- b) La línia d'edificació, a la distància prevista per la legislació vigent des de la calçada on no s'admetrà cap tipus d'obra nova.

2. En concret per a la xarxa bàsica territorial, s'estableix una servitud de protecció que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de carreteres: Reial Decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei

d'Ordenació dels Transports Terrestres i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres. Aquests sòls poden ser de domini privat amb els usos que estableix el Pla però ajustant-se sempre a les limitacions que estableix la legislació de Carreteres abans esmentada.

3. D'acord amb la Llei 7/1993 de 30 de setembre, de carreteres, té consideració de tram urbà la part de carretera que transcorre per sòl classificat com a urbà pel planejament urbanístic. Es considera travessera la part de tram urbà en la qual hi ha edificacions consolidades almenys en dues terceres parts de la seva longitud i que tingui un entramat de carrers almenys en un costat. En aquests trams, el règim d'autoritacions seguirà les disposicions establertes en l'article 37 de la Llei 7/1993.

Article 107.- Camins rurals

1. Els camins rurals formen part del sistema viari que integra les pistes, els camins ramaders i els recorreguts paisatgístics. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

2. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, a tot tipus d'elements fixes i construccions són de 10 metres, en els camins de la xarxa viària bàsica, i de 8 metres en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

3. Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, s'indiquen en el plànol d'estructura general del territori (O.1) els camins rurals que s'integren a la xarxa viària bàsica. També es consideraran incorporats com a xarxa viària bàsica els determinats, per a la prevenció d'incendis o qualsevol altra contingència d'interès general, en el pla elaborat per l'administració competent en la matèria.

4. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM i/o en els Plans especials que el desenvolupin. Altrament, no es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural.

SECCIÓ 3. SISTEMES D'ESP AIS LLIURES

Article 108.- Disposicions generals

El sistema d'espais lliures està integrat pels sistemes següents:

- * Sistema de parcs i jardins, clau L
- * Sistema hidrogràfic, clau H
- * Sistema de protecció de sistemes, clau P

Article 109.- Sistema de parcs i jardins, clau L

1. Formen el sistema de parcs i jardins públics tots els parcs, jardins, places, rambles, àrees de jocs d'infants i tot espai lliure destinat a zona esportiva pública i a l'esbarjo i expansió de les persones, situats en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable.

2. L'ús fonamental dels parcs i jardins públics és el descans i el lleure de la població, i per tant, el seu pendent mitjà serà inferior al 15%, l'amplada mínima serà de 12 metres i sols s'hi admetran les 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'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

3. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics, mantenint la titularitat pública, sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície.

4. En la gestió d'aquests parcs i jardins cal aplicar criteris que impliquin un respecte i un bon ús dels recursos naturals, d'entre els que cal destacar: el consum racional de l'aigua per al reg, la selecció de les espècies vegetals i alhora ornamentals més ben adaptades al sòl i al clima d'aquest territori, el control integrat de plagues i la protecció del sòl per evitar-ne la pèrdua de fertilitat i la impermeabilització.

Article 110.- Sistema hidrogràfic, clau H

1. Constitueix el sistema hidrogràfic el conjunt de rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques. El concepte de protecció afecta a tot l'àmbit fluvial que abarca l'aigua, la vegetació de ribera i els sistemes naturals.

2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal, amb el vist-i-plau de la companyia d'aigües corresponent, acomodant-se en tot cas a les prioritats fixades per la Llei d'Aigües (Llei 29/1985 de 2 d'agost) i pel Reglament del Domini Públic Hidràulic (R.D. 849/1986 d'11 d'abril). Per a poder captar i derivar aigua és necessària l'oportuna concessió d'aigües per part de l'Organisme de Conca.

3. Es obligatori demanar autorització a l'Administració hidràulica per a les construccions emplaçades en les franges d'afecció hidràulica, sigui quin sigui el tipus de règim urbanístic del sòl.

4. Tots els rius, canals, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una protecció lineal de 25 metres a partir del marge que delimita el llit del riu. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable delimitat la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

En el cas que es defineixin zones de ribera amb una vegetació de ribera ben desenvolupada, la protecció lineal de 25 metres es mesurarà des del límit exterior de la vegetació de ribera protegida.

5. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.

6. Les fonts d'ús col·lectiu i tradicional mantindran una protecció radial de 50 m de tot tipus d'edificació nova en sòl no urbanitzable.

7. Queda prohibit l'abocament de purins com adob en un perímetre de protecció de 100 metres al voltant de les fonts i de 25 metres al llarg dels cursos d'aigua.

Article 111.- Sistema de protecció de sistemes, clau P

1. Tenen la consideració de sistema de protecció de sistemes aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.

2. El sistema de protecció de sistemes pot ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.

3. No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

SECCIÓ 4. SISTEMES D'EQUIPAMENTS I DE SERVEIS TÈCNICS

Article 112.- Disposicions generals

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els sistemes següents:

- * Sistema d'equipaments, clau E
- * Sistema de serveis tècnics, clau T

Article 113.- Sistema d'equipaments, clau E

1. Formen el sistema d'equipaments els terrenys assenyalats pel Pla amb aquesta qualificació i que es destinen a la titularitat i ús públic, d'acord amb les categories següents:

E1 Cultural: Casal de cultura, museus, arxius, biblioteques, fonoteques, videoteques, ludoteques...

E2 Docent: Centres maternals i pre-escolars, de primària, de secundària, de batxillerat, de formació professional, universitaris, ...

E3 Sanitari-assistencial: Centres d'assistència primària, hospitals, centres extra-hospitalaris i residències.

E4 Religios: Temples i centres religiosos.

E5 Social: Centres socials, casals per a la gent gran, centres d'esplai...

E6 Administratiu: Administració pública, serveis de seguretat pública...

E7 Proveïment: Escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

E8 Cementiri.

E9 Esportiu: Instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexes.

2. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambiental del lloc.

3. La tipologia de l'edificació serà similar a la de l'entorn pròxim, adaptant-se a la forma d'ordenació de les zones confrontants.

4. L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà per la major que resulta de considerar les possibilitats edificatòries de les zones confrontants.

Article 114.- Sistema de serveis tècnics, clau T

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, d'abastament d'aigües potables, d'aigües residuals, pluvials i de rec, depuradores, centrals i xarxes d'energia elèctrica, de gas, de comunicacions i de telefonia, parcs mòbils de maquinària, instal·lacions relacionades amb la valorització del residu (planta de compostatge) i altres possibles serveis de caràcter ambiental, com les instal·lacions vinculades a l'estalvi energètic. També s'inclouen tots els elements necessaris pel correcte funcionament d'aquestes instal·lacions.

2. Són sòls preferentment de titularitat pública encara que poden ser gestionats per empreses privades.

3. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme 2/2002 i seguint el procediment previst en l'article 48 de la mateixa Llei.

4. Només s'admetran les construccions i edificacions directament vinculades al servei. Excepcionalment, per a instal·lacions d'extensió superior a 1.000 m², s'admet la construcció d'un habitatge destinat al guarda de les instal·lacions. La resta de l'espai no ocupat per les instal·lacions rebrà un tractament de vegetació, adequada a l'entorn.

5. Totes les façanes a carrers i espais públics queden afectades per la possibilitat que l'administració situï en les mateixes les xarxes de serveis de la seva titularitat, com són la xarxa elèctrica i l'enllumenat públic, així com les que en un futur es creuin necessàries per la població. Els titulars dels paraments afectats per la servitud podran preveure i realitzar la canalització d'aquests serveis en la seva façana, previa autorització municipal. Igualment s'afecten les façanes per la col·locació dels rètols dels carrers i places.

6. Amb caràcter general, les instal·lacions de les companyies de serveis són soterrades en tot el terme municipal. Només poden transcórrer en superfície amb l'autorització prèvia expressa de l'Ajuntament. Les companyies de serveis, les instal·lacions de les quals estiguin emplaçades totalment o parcialment en el terme, han d'elaborar i lliurar a l'Ajuntament un plànol de situació de les esmentades instal·lacions, actualitzant-se regularment.

7. El Pla recull els emplaçaments de les depuradores existents i previstes, així com el futur dipòsit de reserva d'aigua potable.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ (SU)

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 115.- Definició del sòl urbà i delimitació

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica com a sòl urbà els terrenys que ja ho eren en el planejament anterior que es revisa, així com els que ja han estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, que **compten amb tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació, i aquells altres terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.**

2. Els límits del sòl urbà estan determinats als plànols d'ordenació.

Article 116.- Definició del sòl urbà consolidat i delimitació

1. Constitueix el sòl urbà consolidat:

- a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 119.
- b) Els terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 119.a), tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.

2. Els límits del sòl urbà consolidat estan determinats als plànols d'ordenació.

Article 117.- Definició del sòl urbà no consolidat i delimitació

1. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat, que ha estat inclòs en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana.

2. Els límits del sòl urbà no consolidat estan determinats als plànols d'ordenació

Article 118.- Serveis urbanístics bàsics

1. Són serveis urbanístics bàsics:

- a) La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- b) Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- c) El subministrament d'energia elèctrica

2. Els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel pla.

Article 119.- Concepte de solar

Tenen la consideració de solar 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 urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel pla, o en tot cas si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 118 i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel pla com urbanitzable o com a no urbanitzable que confronti amb carreteres i vies de

connexió local i amb vials que delimitin el sòl urbà.

- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- 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.

Article 120.- Ordenació del sòl urbà

1. Els límits de les zones i sistemes, així com els àmbits de desenvolupament urbanístic dels polígons d'actuació urbanística, i els àmbits de planejament derivat dels sectors de millora urbana, per al posterior desenvolupament del Pla, es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada unitat de **zona** porta l'indicador alfanumèric, anomenat clau de la zona, que d'acord amb les categories que s'estableixen, determina les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

3. Els terrenys reservats per a **sistemes** també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Pel desenvolupament de l'ordenació del Pla d'ordenació urbanística, en sòl urbà no consolidat, s'assenyalen i delimiten **plans de millora urbana**, per als que s'estableix en alguns casos l'ordenació detallada, i es defineixen objectius, edificabilitat, densitat, i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

5. Pel desenvolupament de la gestió del Pla d'ordenació urbanística, en sòl urbà, no consolidat s'assenyalen i delimiten **polígons d'actuació urbanística**, per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

L'edificabilitat màxima assenyalada per cada polígon, s'ajustarà en el desenvolupament de la reparcel·lació corresponent a les superfícies reals de titularitat privada, aplicant els coeficients d'edificabilitat bruta a les superfícies de sòl aportades.

Article 121.- Deures dels propietaris de sòl urbà consolidat

Els propietaris de sòl urbà consolidat estan obligats a:

- a) Acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics,
- b) Edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagi fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal, si és el cas.

Article 122.- Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística

Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a:

- a) Cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via o sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
- b) Cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió es compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pel pla.

Article 123.- Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat

Els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen els deures següents:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del pla.
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel pla per als sistemes urbanístics locals al servei del polígon d'actuació urbanística o del sector de millora urbana.
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística inclou dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
- e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

Article 124.- Cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent als percentatges següents sobre l'aprofitament urbanístic dels àmbits de desenvolupament inclosos en plans de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística:

- a) El 10% de l'aprofitament corresponent als nous usos que el pla d'ordenació urbanística municipal, si l'ordenació genera plusvàlues immobiliàries.
- b) El 10% de l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat addicional permesa pel pla d'ordenació urbanística municipal, tant la referida als mateixos usos com a nous usos.

2. Els percentatges de l'apartat anterior són acumulatius i tenen com a límit el 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació urbanística. Tant la novetat dels usos com l'edificabilitat addicional s'han d'entendre amb relació al planejament urbanístic immediatament anterior.

3. En les fitxes dels plans de millora urbans de nous sectors de sòl urbà s'assenyala l'obligació de cessió d'aquest tipus de sòl amb aprofitament.

SECCIÓ 2. ZONES EN SÒL URBÀ

Article 125.- Classes de zones

Aquest Pla d'ordenació urbanística estableix les zones següents:

Clau 1	Zona de casc antic
Clau 2a	Zona d'edificació en línia, subzona en filera
Clau 2a.1	Zona d'edificació en línia, subzona agrupada 1
Clau 2a.2	Zona d'edificació en línia, subzona agrupada 2
Clau 2b	Zona d'edificació en línia, subzona en mançana
Clau 2b.1	Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar
Clau 3a	Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat
Clau 3b	Zona d'edificació aïllada, subzona alta densitat
Clau 3b.1	Zona d'edificació aïllada, subzona aïllada
Clau 3b.2	Zona d'edificació aïllada, subzona aparellada
Clau 4	Zona de volumetria específica
Clau 5a	Zona de magatzems i indústries, subzona entremetgeres
Clau 5b	Zona de magatzems i indústries, subzona aïllada
Clau 6	Zona d'espais lliures privats, subzona de jardins i horts
Clau 7	Zona de serveis i dotacions privats

Article 126.- Zona de casc antic, clau 1

1. Definició

Comprèn els sectors ocupats per edificis que constitueixen el teixit edificat del nucli històric, coincidint generalment amb els vells recintes emmurallats dels pobles.

Les normes tenen com objectiu principal el manteniment i protecció del nucli, facilitant la seva renovació i higienització.

Es regulen tant les obres de conservació i millora de l'edificació com les obres de nova edificació, mantenint en tot cas les característiques específiques dels edificis del nucli vell.

2. Condicions de la parcel·lació

Es consideren parcel·les edificables les parcel·les existents fins al moment de l'aprovació del Pla, encara que incumpleixin les condicions que es fixen seguidament. Aquestes condicions són d'aplicació a les noves parcel·les resultants de les segregacions posteriors a l'aprovació del Pla.

a) *Superfície de parcel·la mínima:* 100 m²

b) *Front mínim de parcel·la:* 5 m

c) *Fondària mínima de parcel·la:* 5 m

3. Condicions d'Ordenació

a) *Tipus d'ordenació:* Alineació de vial.

b) *Reculades de l'edificació:* No s'admeten les reculades de l'edificació en cap de les plantes, amb l'excepció de que fossin existents.

c) *Índex d'edificabilitat net:* 2,6 m²sostre/m²

d) *Ocupació màxima de la parcel·la:* 100%

e) *Fondària edificable màxima:* -

f) *Nombre màxim de plantes:* PB+2P

g) *Alçada reguladora màxima:* 11,00 metres

h) *L'alçada de la planta baixa* serà similar a la de les cases veïnes.

i) *Densitat màxima d'habitatges:* -

j) *Cossos sortints:* S'admeten els cossos sortints oberts.

k) *Coberta:* Serà a dues vessants amb la directriu horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent màxim del 30%. La coberta serà de teula àrab tradicional de color rojenc-terros.

l) *Composició de les façanes:* S'acomodaran a les següents prescripcions o recomanacions:

- Es recomana el manteniment de la façana existent. En el cas de creació de nova façana o addició de noves obertures es compondran sobre eixos verticals de simetria.
- La proporció de les obertures de les plantes dels pisos seran rectangulars, essent la dimensió major, la vertical. Les obertures es separaran un mínim de 60 centímetres del límit del solar.
- Els materials, textures i colors dels elements de la façana i de les tanques dels solars, seran similars als existents, en especial els de les parets (arrebossats pintats en colors terrosos, estucs i pedra), amb els espejaments propis del país.
- Les fusteries, persianes i reixes seran similars en acabat extern a les pròpies del país. Els envernissats seran de tonalitat fosca.
- No es permeten els cossos sortints tancats i semitancats.

4. Condicions d'ús

a) *Ús global:* residencial unifamiliar i plurifamiliar (1)

b) *Usos admesos:* Hotel·ler (2), bar, restaurant (11), comercial (4), oficina (5), magatzem (6), indústria 1a categoria (7) només en planta baixa, sanitari-assistencial (8), educatiu (10), socio-cultural (9), religió (9) i recreatiu (12).

c) *Aparcament:* No són d'obligat compliment les normes sobre previsió de places de garatges en els edificis.

Article 127.- Zona d'edificació en línia, subzona en filera, clau 2a

1. Definició

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb edificis residencials en filera, seguint l'alineació de vial, sense formar patis de mançana.

2. Condicions de parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 150 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 6,00 m
- c) Fondària mínima de parcel·la: ---- m

3. Condicions d'ordenació de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: Alineació de vial.
- b) Reculades de l'edificació: S'admeten sempre que es realitzin en una mateixa actuació per a un conjunt mínim de dues parcel·les, i donant tractament de façana als trams de les mitgeres laterals que resten a la vista.
- c) Índex d'edificabilitat net: 2,6 m²sostre/m²
- d) Ocupació màxima de la parcel·la: 100%
- e) Fondària edificable màxima: -
- f) Nombre màxim de plantes: PB+2P
- g) Alçada reguladora màxima: 11,00 metres
- h) Densitat màxima d'habitatges: -
- i) Cossos sortints: S'admeten.
- j) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Residencial unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Usos admesos: Hotelers (2), bar, restaurant (11), comercial (4), oficina (5), magatzem (6), indústria 1a categoria (7) només en planta baixa, sanitari-assistencial (8), educatiu (10), socio-cultural (9), religiós (9) i recreatiu (12).
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 128.- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a.1 (Sector amb planejament derivat aprovat PE-1, Camí de l'Horta)**1. Definició**

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb cases unifamiliars entremitgeres, formant una agrupació lineal de cases en filera. Compten amb un jardí propi per a cada habitatge.

2. Condicions de parcel·lació

La parcel·lació i les agrupacions de cases unifamiliars es fixen en el plànol d'ordenació (del pla de millora urbana). La parcel·lació proposada en aquest plànol per a cada mançana és indicativa en quan a la seva distribució, però es obligada en quant al nombre màxim de parcel·les per a cada mançana.

a) Superfície de parcel·la mínima: 150 m²

b) Front mínim de parcel·la: 5,50 m

c) Fondària mínima de parcel·la: 18,00 m

3. Condicions d'ordenació de l'edificació

a) Tipus d'ordenació: Alineació de vial. S'admet l'edificació retrasada sempre que s'adopti pel conjunt d'un grup de cases, i amb un mínim de 3,00 m. respecte al carrer.

b) Paràmetres de l'edificació per a cada grup de cases: L'alineació al carrer, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat, el nombre de plantes i la separació entre edificis, es fixa en el plànol d'ordenació del pla de millora urbana.

c) Índex d'edificabilitat net: 1,00 m²sostre/m²

d) Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

e) Fondària edificable màxima: 15,00 m.

f) Nombre màxim de plantes: Planta baixa més una planta, amb una alçada màxima de 8,00 m, pressa a la meitat de cada grup de parcel·les. Es permet una planta semienterrada, per a ús de garatge o magatzem, que sobresurti una altura màxima de 1,80 m pressa a la meitat de cada grup de parcel·les.

g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/parcel·la.

h) Separació mínima al front de parcel·la: 6,00 m

i) Separació mínima al fons de parcel·la: 3,00 m

j) Separació mínima de l'edifici d'un grup de parcel·les als laterals de parcel·la: 3,00 m. En els límits amb passatges peonals públics els edificis poden situar-se en l'alineació lateral.

k) Cossos sortints: No s'admeten els cossos tancats ni semitancats.

l) Edificació auxiliar: Es permet una única edificació auxiliar amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la, separada de l'edificació principal i del front de parcel·la a carrer o espais lliures un mínim de 3 m i amb una alçada màxima de 3 m.

m) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

n) Materials de façana i coberta: Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats.

Per a cada grup d'habitatges **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les següents construccions del mateix grup als materials utilitzats en la primera.

o) Altres paràmetres: En tots els paràmetres no regulats explícitament en aquestes Normes, son d'aplicació les corresponents a la zona d'edificació en línia, subzona en filera, clau 2a.

4. Condicions d'ús

a) Ús global: Residencial unifamiliar.

b) Usos admesos: Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religió.

c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 129.- Zona d'edificació en línia, subzona unifamiliar agrupada, clau 2a.2 (Sector amb Pla millora urbana 6, Colònia d'Alkanís)

1. Definició

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb cases unifamiliars entremitgeres, formant una agrupació lineal de cases en filera. Compten amb un jardí propi per a cada habitatge.

2. Condicions de parcel·lació

La parcel·lació i les agrupacions de cases unifamiliars es fixen en el plànol d'ordenació (del pla de millora urbana). La parcel·lació proposada en aquest plànol per a cada mançana és indicativa en quan a la seva distribució, però es obligada en quant al nombre màxim de parcel·les per a cada mançana.

a) Superfície de parcel·la mínima: 100 m²

b) Front mínim de parcel·la: 6,00 m

c) Fondària mínima de parcel·la: 16,00 m

3. Condicions d'ordenació de l'edificació

a) Tipus d'ordenació: Alineació de vial. S'admet l'edificació retrasada sempre que s'adopti pel conjunt d'un grup de cases, i amb un mínim de 3,00 m. respecte al carrer.

b) Paràmetres de l'edificació per a cada grup de cases: L'alineació al carrer, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat, el nombre de plantes i la separació entre edificis, es fixa en el plànol d'ordenació del pla de millora urbana.

c) Índex d'edificabilitat net: 1,00 m²sostre/m²

d) Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

e) Fondària edificable màxima: 12,00 m.

f) Nombre màxim de plantes i l'alçada reguladora màxima:

Planta baixa 3,50 m

Planta baixa + 1 planta pis 6,50 m

Planta baixa + 2 plantes pis 9,50 m

g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/parcel·la.

h) Separació mínima al front de parcel·la: 3,00 m

i) Separació mínima al fons de parcel·la: 3,00 m

j) Separació mínima de l'edifici d'un grup de parcel·les als laterals de parcel·la: 3,00 m. En els límits amb passatges peonals públics els edificis poden situar-se en l'alineació lateral.

k) Cossos sortints: No s'admeten els cossos tancats ni semitancats.

l) Edificació auxiliar: Es permet una única edificació auxiliar amb una ocupació màxima del 5% de la parcel·la, separada de l'edificació principal i del front de parcel·la a carrer o espais lliures 3 m i amb una alçada màxima de 3 m.

m) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

n) Altres paràmetres: En tots els paràmetres no regulats explícitament en aquestes Normes, son d'aplicació les corresponents a la zona d'edificació en línia, subzona en filera, clau 2a.

4. Condicions d'ús

a) Ús global: Residencial unifamiliar.

b) Usos admesos: Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religions.

c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 130.- Zona d'edificació en línia, subzona en mançana, clau 2b

1. Definició

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb edificis residencials situats en l'alineació de vial, formant un pati interior de mançana.

2. Condicions de parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 200 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 8,00 m
- c) Fondària mínima de parcel·la: 16,00 m

3. Condicions d'ordenació de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: Alineació de vial
- b) Índex d'edificabilitat net: 2,40 m²sostre/m²
- c) Ocupació màxima de la parcel·la: 100%
- d) Fondària edificable màxima: La fixada en el plànol d'ordenació, que correspon a deixar un pati de mançana equivalent al 30% de la superfície total de la mançana.
- e) Nombre màxim de plantes: PB+2P
- f) Nombre màxim de plantes en el pati de mançana: PB
- g) Alçada reguladora màxima: 11,00 metres
- h) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/100 m² sostre
- i) Cossos sortints: S'admeten.

4. Condicions d'ús

- a) Ús propi: Residencial plurifamiliar
- b) Usos admesos: Hotelers (2), bar, restaurant (11), comercial (4), oficina (5), magatzem (6), indústria 1a categoria (7) només en planta baixa, sanitari-assistencial (8), educatiu (10), socio-cultural (9), religiós (9) i recreatiu (12).
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 131.- Zona d'edificació en línia, subzona plurifamiliar, clau 2b.1 (Sector amb planejament derivat aprovat PE- 1, Camí de l'Horta)

1. Definició

Comprèn l'àrea de sòl ordenada amb edificis plurifamiliars entremitgeres.

2. Condicions de parcel·lació

La parcel·lació i la disposició dels edificis es fixaran en el plànol d'ordenació del pla de millora urbana. La parcel·lació proposada en aquest plànol per a cada mançana és indicativa en quan a la seva distribució.

a) Superfície de parcel·la mínima: 200 m²

b) Front mínim de parcel·la: 10,00 m

3. Condicions d'ordenació de l'edificació

a) Tipus d'ordenació: Alineació de vial

b) Paràmetres de l'edificació per als edificis plurifamiliars en cada mançana: Les alineacions al carrer, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat o el pati de mançana, i el nombre de plantes, es fixa en el plànol d'ordenació del Pla de millora urbana.

c) Índex d'edificabilitat net: 2,50 m²sostre/m²

d) Nombre màxim de plantes i alçades màximes:

Planta baixa 5,00 m

Planta baixa més una planta 8,00 m

Planta baixa més dues plantes 11,00 m

Planta baixa més tres plantes 14,00 m

e) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/100 m² sostre

f) Cossos sortints: Es regulen segons les normes de la zona 2a.

g) Materials de façana i coberta: Per al conjunt del sector **es recomana** que s'utilitzi en general l'obra vista de maó de colors rogencs o terrosos i les teules dels mateixos colors i tonalitats.

Per als trams de façana entre dos carrers **seran de caràcter obligat** els materials d'acabat de la façana i de la teulada utilitzats en la primera de les cases que es construeixi, havent-se d'adequar les següents construccions del mateix tram de façana, als materials utilitzats en la primera.

4. Condicions d'ús

a) Ús propi: Residencial plurifamiliar

b) Usos admesos: Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religiós.

c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 132.- Zona d'edificació aïllada, subzona baixa densitat, clau 3a

1. Definició

Aquesta subzona comprén les àrees d'edificació residencial unifamiliar aïllada, en parcel·les de 600 m² de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 600 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 15 m

3. Condicions de l'edificació

- a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) Tipologia: Unifamiliar
- c) Índex d'edificabilitat net: 0,50 m²sostre/m²
- d) Ocupació màxima: 50%
- e) Nombre màxim de plantes: PB+2P
- f) Alçada reguladora màxima: 11,00 metres
- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la
- h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres
- i) Edificació adossada: S'admetrà la possibilitat de fer mitgera amb un dels veïns quan es compleixin les dues condicions següents:
 - Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.
 - Que les dues parcel·les compleixin la superfície mínima exigida en cada una i existeixi el compromís de construir amb mitgera, en escriptura pública en les dues parcel·les.
- j) Construccions auxiliars: Es permet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% del solar o 20 m², no podent-se situar en la franja de separació del carrer, i amb una alçada total màxima de 3,00 m.
- k) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Residencial unifamiliar
- b) Usos admesos: Oficines, sanitari, assistencial i hotel·ler.
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 133.- Zona d'edificació aïllada, subzona alta densitat, clau 3b

1. Definició

Aquesta subzona comprén les àrees d'edificació residencial unifamiliar aïllada, en parcel·les de 400 m² de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 400 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 10 m

3. Condicions de l'edificació

- a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) Tipologia: Unifamiliar
- c) Índex d'edificabilitat net: 0,80 m²sostre/m²
- d) Ocupació màxima: 60%
- e) Nombre màxim de plantes: PB+2P
- f) Alçada reguladora màxima: 11,00 metres
- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la
- h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres
- i) Edificació adossada: S'admetrà la possibilitat de fer mitgera amb un dels veïns quan es compleixin les dues condicions següents:
 - Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.
 - Que les dues parcel·les compleixin la superfície mínima exigida en cada una i existeixi el compromís de construir amb mitgera, en escriptura pública en les dues parcel·les.
- j) Construccions auxiliars: Es permet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% del solar o 20 m², no podent-se situar en la franja de separació del carrer, i amb una alçada total màxima de 3,00 m.
- k) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Residencial unifamiliar
- b) Usos admesos: Oficines, sanitari, assistencial i hotel·ler.
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 134.- Zona d'edificació aïllada, subzona aïllada, clau 3b.1, (Sector amb planejament derivat aprovat PE- 3, Camí d'Almacelles)

1. Definició

Aquesta subzona comprén les àrees d'edificació residencial unifamiliar o bifamiliar aïllada, en parcel·les de 350 m² de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 350 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 9 m
- c) Fons mínim de parcel·la: 12 m

3. Condicions de l'edificació

- a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) Tipologia: Unifamiliar o bifamiliar
- c) Índex d'edificabilitat net: 0,80 m²sostre/m²
- d) Ocupació màxima: 40%
- e) Nombre màxim de plantes: PB+2P
- f) Alçada reguladora màxima: 11,00 metres
- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/140 m² solar
- h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres
- i) Edificació adossada: S'admetrà la possibilitat de fer mitgera amb un dels veïns quan es compleixin les dues condicions següents:
 - Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.
 - Que les dues parcel·les compleixin la superfície mínima exigida en cada una i existeixi el compromís de construir amb mitgera, en escriptura pública en les dues parcel·les.
- j) Construccions auxiliars: No es permeten.
- k) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Residencial unifamiliar o bifamiliar.
- b) Usos admesos: Oficines, sanitari, assistencial i hotelier.
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 135.- Zona d'edificació aïllada, subzona aparellada, clau 3b.2, (Sector amb planejament derivat aprovat PE-3, Camí d'Almacelles)

1. Definició

Aquesta subzona comprén les àrees d'edificació residencial unifamiliar aparellada, en parcel·les de 250 m² de superfície mínima.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 250 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 9 m
- c) Fons mínim de parcel·la: 12 m

3. Condicions de l'edificació

- a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) Tipologia: Unifamiliar o bifamiliar
- c) Índex d'edificabilitat net: 0,80 m²sostre/m²
- d) Ocupació màxima: 50%
- e) Nombre màxim de plantes: PB+2P
- f) Alçada reguladora màxima: 11,00 metres
- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/250 m² solar
- h) Separació de l'edificació als límits: 2,00 metres
- i) Edificació adossada: S'admetrà la possibilitat de fer mitgera amb un dels veïns quan es compleixin les dues condicions següents:
 - Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.
 - Que les dues parcel·les compleixin la superfície mínima exigida en cada una i existeixi el compromís de construir amb mitgera, en escriptura pública en les dues parcel·les.
- k) Construccions auxiliars: No es permeten.
- l) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Residencial unifamiliar.
- b) Usos admesos: Oficines, sanitari, assistencial i hotelier.
- c) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 136.- Zona d'edificació en volumetria específica, clau 4

1. Definició

Aquesta subzona comprén les àrees d'edificació residencial plurifamiliar en edificis aïllats.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 200 m²
- b) Front mínim de parcel·la: -- m

3. Condicions de l'edificació

- a) Forma d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) Tipologia: Plurifamiliar
- c) Índex d'edificabilitat net: 0,50 m²sostre/m²
- d) Ocupació màxima: 60%
- e) Nombre màxim de plantes: PB+3P
- f) Alçada reguladora màxima: 14,50 metres
- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge/100 m² sostre
- h) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres
- i) Construccions auxiliars: No es permeten.
- j) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Residencial plurifamiliar
- b) Usos admesos: Comercial, oficines, cultural, hosteleria, assistencial i religiós.
- d) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 137.- Zona de magatzems i indústries, subzona entremitgeres, clau 5a

1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús industrial i de magatzems de tamany petit i mitjà, en edificis entremitgeres alineats al vial.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 500 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 10 m

3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: L'edificació serà alineada a vial.
- b) Separació de l'edificació als límits:
- c) Edificabilitat neta: 1,20 m²sostre/m² sòl
- d) Volum edificable màxim: 6,00 m³/m²
- e) Alçada reguladora màxima: L'alçada màxima es de 10,00 m, podent-se realitzar altells que ocupin com a màxim el 50% de la superfície de la planta baixa.
- f) Nombre màxim de plantes: P.Baixa + altell
- g) Ocupació màxima: 100% del solar.
- h) Tanques:

4. Condicions d'Ús

- a) Ús global: Industrial i magatzem.
- b) Usos admesos: bar, restaurant, comercial, oficina, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu.

Article 138.- Zona de magatzems i indústries, subzona aïllada, clau 5b

1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús industrial i de magatzems de tamany petit i mitjà, en edificis aïllats separats dels límits de la parcel·la.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 1.000 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 20 m

3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres a tots els límits, inclosos els cossos sortints.
- c) Edificabilitat neta: 0,70 m²sostre/m² sòl
- d) Volum edificable màxim: 6,00 m³/m²
- e) Alçada reguladora màxima: L'alçada màxima es de 10,00 m, podent-se realitzar altells que ocupin com a màxim el 50% de la superfície de la planta baixa.
L'alçada màxima es pot superar en el 20% del solar fins un límit de 15,00 m, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte de l'horitzontal, traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10,00m.
- f) Nombre màxim de plantes: P.Baixa + altell
- g) Ocupació màxima: 70% del solar.
- h) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Industrial i magatzem.
- b) Usos admesos: Bar, restaurant, comercial, oficina, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu.

Article 139.- Zona de serveis terciaris, clau 6

1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a l'ús terciari vora la carretera, entenent com a tal els concessionaris de vehicles, els comerços especialitzats, i altres similars, situats en edificis aïllats separats dels límits de la parcel·la.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 1.000 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 20 m

3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) Separació de l'edificació als límits: 3,00 metres a tots els límits, inclosos els cossos sortints.
- c) Edificabilitat neta: 0,70 m²sostre/m² sòl
- d) Volum edificable màxim: 6,00 m³/m²
- e) Alçada reguladora màxima: L'alçada màxima es de 10,00 m, podent-se realitzar altells que ocupin com a màxim el 50% de la superfície de la planta baixa.
L'alçada màxima es pot superar en el 20% del solar fins un límit de 15,00 m, de forma que no sobrepassi la línia definida per un pla inclinat a 45° respecte de l'horitzontal, traçada per la línia del pla de façana situat a l'alçada de 10,00m.
- f) Nombre màxim de plantes: P.Baixa + altell
- g) Ocupació màxima: 70% del solar.
- h) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

- a) Ús global: Comercial, oficines, hotelers, tallers de reparació de vehicles, garatges, benzineres, agències de transport, tallers de fusteria amb exposició i venda.
- b) Usos admesos: Bar, restaurant, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu. L'ús d'habitatge s'admet en nombre màxim d'un per parcel·la, per a vigilància de la instal·lació existent.

Article 140.- Zona d'espais lliures privats, subzona de jardins i horts, clau 7

1. Definició

Aquesta subzona comprén els espais lliures privats destinats a jardins i horts privats. També s'inclouen alguns jardins comunitaris immediats als edificis plurifamiliars.

2. Condicions de la parcel.lació

La parcel.lació existent s'ha de mantenir.

3. Condicions de l'edificació

a) *Forma d'ordenació*: Aquests espais no són edificables.

b) *Tanques*: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

4. Condicions d'ús

a) *Ús global*: Jardins i horts

Article 141.- Zona de serveis i dotacions privats, clau 8

1. Definició

Comprèn les àrees adscrites prioritàriament a les dotacions i serveis privats o col·lectius.

2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 600 m²
- b) Front mínim de parcel·la: 20 m

3. Condicions de l'edificació

- a) *Forma d'ordenació*: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) *Separació de l'edificació als límits*: 5,00 metres a tots els límits, inclosos els cossos sortints.
- c) *Edificabilitat neta*: 1,00 m²sostre/m² sòl.
- d) *Alçada reguladora màxima*: 7,50 metres. La Alçada màxima entre el pla inferior de l'últim sostre, on es medeix l'ARM, i el pla inferior del cabiró de la coberta, mesurada en al pla exterior de façana serà de 80 cm.
- e) *Nombre màxim de plantes*: PB+1PP
- f) *Ocupació màxima*: 60% del solar.
- g) *Tanques*: El solar es delimitarà amb una tanca d'altura màxima 1,80 m. En la façana que doni a vial la tanca anirà alineada, permetent-se, com a màxim, que siguin opacs els 70 cm inferiors.

4. Condicions d'ús

- a) *Usos admesos*: Hotelers, serveis turístics i de carretera, bar, restaurant, comercial, oficina, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu.
- b) *L'ús d'habitatge* s'admet en nombre màxim d'un per parcel·la, sempre que aquesta tingui una superfície superior als 1.000 m².

SECCIÓ 3. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT ESPECÍFIC DEL SÒL URBÀ

Article 142.- Pla de millora urbana núm.1a, PAU-1a, Plaça del pont

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector 1, i amb la finalitat de facilitar la gestió urbanística en aquests terrenys immediats al carrer Ramon Berenguer pertanyents a un únic propietari, es divideix en dos sectors, 1a i 1b, amb el mateix aprofitament urbanístic, corresponent als percentatges de solars i de sistemes i amb idèntica edificabilitat bruta. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme

2. Àmbit

Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Condicions d'ordenació

- a) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.
- b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.

4. Condicions d'urbanització

- a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel pla de millora urbana s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol·licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

5. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.
- b) En compliment dels articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.
 - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
 - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel·lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.
- d) Els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚM.1a

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

6. Estudi econòmic

En l'estudi econòmic es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre el valor de repercussió dels solars i del sostre edificable i les despeses de reparcel.lació i urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del sector i en relació al sostre edificable.

Pla de millora urbana núm.1a, PMU-1a, Plaça del pont

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/1.000

Pla de millora urbana núm.1a, PMU-1a, Plaça del pont

Estat actual i delimitació. Escala 1/1.000

Article 143.- Pla de millora urbana núm.1b, PMU-1b, Passeig del cementiri

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector 1, i amb la finalitat de facilitar la gestió urbanística es divideix en dos sectors, 1a i 1b, amb el mateix aprofitament urbanístic, corresponent als percentatges de solars i de sistemes i amb idèntica edificabilitat bruta. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- Repartir l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector i racionalitzar la distribució parcel·lària en la transformació en parcel·les urbanes, mitjançant el sistema de reparcel·lació.

2. Àmbit

Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Condicions d'ordenació

- a) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.
- b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.

4. Condicions d'urbanització

- a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel pla de millora urbana s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol·licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

5. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de cooperació**.
- b) En compliment dels articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.
 - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
 - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel·lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.
- d) Els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚM.1b

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

6. Estudi econòmic

En l'estudi econòmic es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre el valor de repercussió dels solars i del sostre edificable i les despeses de reparcel.lació i urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del sector i en relació al sostre edificable.

Pla de millora urbana núm.1b, PMU-1b, Passeig del cementiri

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000

Pla de millora urbana núm.1b, PMU-1b, Passeig del cementiri

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000

Article 144.- Pla de millora urbana núm.2, PMU-2, Urbanització Costa dels carros

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accès a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- Proposar com a sistema d'actuació la reparcel.lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

2. Àmbit

Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Condicions d'ordenació

- a) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.
- b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.

4. Condicions d'urbanització

- a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel pla de millora urbana s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol.licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

5. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel.lació econòmica en la modalitat de compensació bàsica**.
- b) En compliment dels articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.
 - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
 - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel.lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.
- d) Els solars resultants de l'actuació es mantindran entre els propietaris inicials, valorant-se les diferències d'adjudicació en relació als drets dels mateixos.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚM.2

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

6. Estudi econòmic

En l'estudi econòmic es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre el valor de repercussió dels solars i del sostre edificable i les despeses de reparcel.lació i urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del sector i en relació al sostre edificable.

Pla de millora urbana núm.2, PMU-2, Urbanització Costa dels carros

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000

Pla de millora urbana núm.2, PMU-2, Urbanització Costa dels carros

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000

Article 145.- Pla de millora urbana núm.3, PMU-3, Urbanització La Noguera

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accès a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- Proposar com a sistema d'actuació la reparcel.lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

2. Àmbit

Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Condicions d'ordenació

- a) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.
- b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.

4. Condicions d'urbanització

- a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel pla de millora urbana s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol.licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

5. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel.lació econòmica en la modalitat de compensació bàsica**.
- b) En compliment dels articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.
 - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
 - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel.lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.
- d) Els solars resultants de l'actuació es mantindran entre els propietaris inicials, valorant-se les diferències d'adjudicació en relació als drets dels mateixos.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚM.3

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

6. Estudi econòmic

En l'estudi econòmic es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre el valor de repercussió dels solars i del sostre edificable i les despeses de reparcel.lació i urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del sector i en relació al sostre edificable.

Pla de millora urbana núm.3, PMU-3, Urbanització La Noguera

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000

Pla de millora urbana núm.3, PMU-3, Urbanització La Noguera

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000

Article 146.- Pla de millora urbana núm.4, PMU-4, Urbanització La Tossa

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accès a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- Proposar com a sistema d'actuació la reparcel.lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

2. Àmbit

Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Condicions d'ordenació

- a) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.
- b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.

4. Condicions d'urbanització

- a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel pla de millora urbana s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol.licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

5. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel.lació econòmica en la modalitat de compensació bàsica**.
- b) En compliment dels articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.
 - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
 - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel.lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.
- d) Els solars resultants de l'actuació es mantindran entre els propietaris inicials, valorant-se les diferències d'adjudicació en relació als drets dels mateixos.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚM.4

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

6. Estudi econòmic

En l'estudi econòmic es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre el valor de repercussió dels solars i del sostre edificable i les despeses de reparcel.lació i urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del sector i en relació al sostre edificable.

Pla de millora urbana núm.4, PMU-4, Urbanització La Tossa

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000

Pla de millora urbana núm.4, PMU-4, Urbanització La Tossa

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000

Article 147.- Pla de millora urbana núm.5, PMU-5, Tossal de la Residència

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector amb la finalitat de facilitar la gestió urbanística. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- Repartir l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector i racionalitzar la distribució parcel·l·ària en la transformació en parcel·les urbanes, mitjançant el sistema de reparcel·lació.

2. Àmbit

Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Condicions d'ordenació

- a) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.
- b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.
- c) En aquest sector qualificat per a l'ús residencial de nova implantació, s'exceptua la reserva del 20% dels sostres per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atès que la densitat del sector és inferior a 25 habitatges per hectàrea, amb una tipologia de cases aïllades en parcel·les de 600 m² no apta per a la construcció d'habitatges protegits, en compliment de l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

4. Condicions d'urbanització

- a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel pla de millora urbana s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol·licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

5. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.
- b) En compliment dels articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament el 10% de l'aprofitament total.
 - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
 - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel·lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.
- d) Els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚM.5

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

6. Estudi econòmic

En l'estudi econòmic es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre el valor de repercussió dels solars i del sostre edificable i les despeses de reparcel.lació i urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del sector i en relació al sostre edificable.

Pla de millora urbana núm.5, PMU-5, Tossal de la Residència

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/1.000

Pla de millora urbana núm.5, PMU-5, Tossal de la Residència

Estat actual i delimitació. Escala 1/1.000

Article 148.- Pla de millora urbana núm.6, PMU-6, Colònia d'Alkanís

1. Desenvolupament del planejament

Aquest sector disposa del Pla especial aprovat per la Comissió d'Urbanisme de Lleida el 27 de gener de 1999. No s'ha desenvolupat la reparcel·lació ni la urbanització del sector.

2. Àmbit

Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Superfície, edificabilitat bruta i nombre màxim d'habitatges

Les superfícies de sòl, l'edificabilitat bruta i el nombre màxim d'habitatges del sector es concreten en el quadre resum del sector adjunt.

4. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre fixats en el quadre resum del sector adjunt.

5. Condicions de gestió

- a) El Pla especial "Colònia d'Al-Kanís" es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació.
- b) El polígon s'executarà directament per la comunitat de propietaris del recinte industrial, amb la cessió dels terrenys destinats a sistemes a l'Ajuntament, i la urbanització del sistema viari i dels espais lliures.
- c) L'edificació dels solars industrials i residencials, tan per a obres de reforma de les instal·lacions industrials existents o residencials, com per a obres de nova planta, serà posterior a la cessió i urbanització dels terrenys destinats a sistemes viari, espais lliures i equipaments a l'Ajuntament, o bé atenent-se a l'article 41 de la Llei 2/2002, l'edificació podrà ser simultània a la urbanització sempre que s'asseguri l'execució de la mateixa mitjançant les garanties que es determinen en l'article 77 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- d) Segons l'apartat 1 de l'article 114 de la Llei d'urbanisme 2/2002, en les despeses d'urbanització que hagin de ser sufragades pels propietaris afectats s'hi inclouen les obres de vialitat, sanejament, subministre d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi la execució dels plans, i el cost dels planejament i del projecte d'urbanització.

QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚM.6

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, el sostre edificable màxim, l'edificabilitat bruta màxima, la distribució de sistemes i zones, i el nombre màxim d'habitatges.

Pla de millora urbana núm.6, PMU-6, Colònia d'Alkanís

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000

Pla de millora urbana núm.6, PMU-6, Colònia d'Alkanís

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000

Article 149.- Pla de millora urbana núm.7, PMU-7, Tossal del Calvari

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector amb la finalitat de facilitar la gestió urbanística. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- Repartir l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector i racionalitzar la distribució parcel·lària en la transformació en parcel·les urbanes, mitjançant el sistema de reparcel·lació.

2. Àmbit

Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Condicions d'ordenació

- a) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.
- b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.
- c) En aquest sector qualificat per a l'ús residencial de nova implantació, en relació al sostre de la zona 3a, s'exceptua la reserva del 20% dels sostre per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atés que la densitat del sector és inferior a 25 habitatges per hectàrea, amb una tipologia de cases aïllades en parcel·les de 600 m² no apta per a la construcció d'habitatges protegits, en compliment de l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

4. Condicions d'urbanització

- a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel pla de millora urbana s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol·licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

5. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.
- b) En compliment dels articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament el 10% de l'aprofitament total.
 - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
 - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel·lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.
- d) Els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚM.7

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

6. Estudi econòmic

En l'estudi econòmic es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre el valor de repercussió dels solars i del sostre edificable i les despeses de reparcel.lació i urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del sector i en relació al sostre edificable.

Pla de millora urbana núm.7, PMU-7, Tossal del Calvari

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000

Pla de millora urbana núm.7, PMU-7, Tossal del Calvari

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000

Article 150.- Pla de millora urbana núm.8, PMU-8, Escoles

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector amb la finalitat de facilitar la gestió urbanística. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- Repartir l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector i racionalitzar la distribució parcel·l·ària en la transformació en parcel·les urbanes, mitjançant el sistema de reparcel·lació.

2. Àmbit

Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Condicions d'ordenació

- a) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.
- b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.
- c) En aquest sector qualificat per a l'ús residencial de nova implantació, en relació al sostre de la zona 3a, s'exceptua la reserva del 20% dels sostres per a la construcció d'habitatges de protecció pública, atès que la densitat del sector és inferior a 25 habitatges per hectàrea, amb una tipologia de cases aïllades en parcel·les de 400 m² no apta per a la construcció d'habitatges protegits, en compliment de l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

4. Condicions d'urbanització

- a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel pla de millora urbana s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol·licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

5. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.
- b) En compliment dels articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament el 10% de l'aprofitament total.
 - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
 - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel·lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.
- d) Els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚM.8

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

6. Estudi econòmic

En l'estudi econòmic es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre el valor de repercussió dels solars i del sostre edificable i les despeses de reparcel.lació i urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del sector i en relació al sostre edificable.

Pla de millora urbana núm.8, PMU-8, Escoles

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000

Pla de millora urbana núm.8, PMU-8, Escoles

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000

Article 151.- Pla de millora urbana núm.9, PMU-9, Urbanització Camí de Benavent

1. Objectius

El POUM proposa l'ordenació detallada del sector, consolidant el traçat actual de la urbanització existent amb la proposta de vials ajustada a les necessitats de l'àrea residencial, que permeti assegurar l'accès a tot el sector, i reservant els terrenys destinats a espais lliures del sector, amb la finalitat de configurar l'estructura urbana del conjunt. Per tant, els objectius principals del pla de millora urbana són:

- Definir les obres d'urbanització del sector atenent a l'article 11 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme
- Proposar com a sistema d'actuació la reparcel.lació econòmica, atenent a l'article 33 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, per raó de la consolidació de l'edificació que no fa possible la redistribució material dels terrenys i per tant cal indemnitzar econòmicament als propietaris dels terrenys destinats a espais lliures.

2. Àmbit

Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'ordenació, a escala 1/1.000.

3. Condicions d'ordenació

- b) L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit del sector, està determinada en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000, amb les superfícies de sòl i de sostre, i el nombre màxim d'habitatges, fixats en el quadre resum del sector adjunt.
- b) El Pla de millora urbana podrà modificar l'ordenació proposada mantenint els paràmetres anteriors.

4. Condicions d'urbanització

- a) La definició de les obres d'urbanització del sector pel pla de millora urbana s'atendrà a l'article 11 del reglament parcial de la Llei d'urbanisme.
- b) Aquest pla contindrà la documentació tècnica necessària sol.licitada per l'ACA respecte a les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

5. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel.lació econòmica en la modalitat de compensació bàsica**.
- b) En compliment dels articles 43 i 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els propietaris dels terrenys hauran de:
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament els terrenys destinats a sistemes.
 - cedir gratuïtament a l'ajuntament el 10% de l'aprofitament total.
 - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
 - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel.lació seran proporcionals a les superfícies de les finques aportades al sector.
- d) Els solars resultants de l'actuació es mantindran entre els propietaris inicials, valorant-se les diferències d'adjudicació en relació als drets dels mateixos.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

QUADRE RESUM DEL PLA DE MILLORA URBANA NÚM.9

Els paràmetres obligatoris determinats en el quadre són:

La superfície total, les superfícies de sistemes i zones, l'edificabilitat bruta màxima, i el nombre màxim d'habitatges.

6. Estudi econòmic

En l'estudi econòmic es valora l'aprofitament urbanístic del sector com a diferència entre el valor de repercussió dels solars i del sostre edificable i les despeses de reparcel.lació i urbanització. Aquest valor de l'aprofitament urbanístic s'expressa en valor absolut i en valor unitari en relació a la superfície total del sector i en relació al sostre edificable.

Pla de millora urbana núm.9, PMU-9, Urbanització Camí de Benavent

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000

Pla de millora urbana núm.9, PMU-9, Urbanització Camí de Benavent

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 152.- Concepte de sòl urbanitzable i delimitació

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística classifica com a sòl urbanitzable els terrenys que considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb una utilització racional del territori i del medi ambient, condicionant el creixement urbà a la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals del municipi, i seguint uns models d'ocupació del sòl per ampliació dels nuclis urbans tradicionals.
2. El sectors de sòl urbanitzable delimitat són els que el Pla d'ordenació urbanística declara que poden ser transformats d'una situació rústica, a unes condicions urbanes. La determinació d'aquest sòl es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
3. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable delimitat, el Pla descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
4. El Pla estableix i delimita els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable delimitat a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

Article 153.- Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable delimitat

1. Aquest Pla 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 d'urbanisme 2/2002, tal com preveu l'article 35.1.a de la mateixa Llei.
2. Si es predetermina la ubicació dels sistemes locals de zones verdes, equipaments i xarxa viària, aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica per la millora de l'estructura general o del sector.

SECCIÓ 2. DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Article 154.- Deures del propietaris de sòl urbanitzable delimitat

Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures següents:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del pla.
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel pla per als sistemes urbanístics locals al servei del sector de pla parcial.
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística inclou dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
- e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

Article 155.- Deures addicionals dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article anterior atenent a l'article 44 de la Llei d'urbanisme 2/2002, els deures següents:

- a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del pla.

2. L'emplaçament del sòl que s'hagi de cedir en virtut del que estableix l'apartat anterior s'ha de concretar en el procés de reparcel·lació, o bé si aquesta es innecessària, per acord entre l'administració actuant i els propietaris afectats.

Article 156.- Gestió del sòl urbanitzable delimitat

1. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic.

2. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparan mitjançant la gestió de cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, reparcel·lació o expropiació. La reparcel·lació pot realitzar-se en les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària.

3. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

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

5. Al sòl urbanitzable delimitat no podran realitzar-se obres aïllades 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.

6. 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.

SECCIÓ 3. ZONES EN EL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Article 157.- Classes de zones

Per als sectors de sòl urbanitzable delimitat, els plans parcials que els desenvolupin fixaran les diferents zones edificables, podent-se acollir a les zones determinades per al sòl urbà.

SECCIÓ 4. SECTORS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Article 158.- Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.1, SUD-1, Passeig del secà

1. Definició, àmbit i superfície

- a) Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació i Zonificació a escala 1/1.000.
- b) La superfície del sector és aproximadament de 161.522 m².
- c) El sector es destina a usos residencials al costat oest de la carretera i a usos terciaris al costat est de la mateixa.

2. Objectius

Els objectius principals són:

- a) Proposar una ordenació conjunta del sector que valori adequadament les característiques físiques del lloc i la bona relació funcional i ambiental amb el poble i el territori, assegurant que el nou creixement s'inserti de forma correcta ambientalment dins el conjunt del poble i del paisatge.
- b) Repartir justament l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector.

3. Condicions d'ordenació i aprofitament mitjà del sector

- a) L'ordenació fixada en el present pla dels sistemes viari, espais lliures i equipaments és indicativa i podrà ser alterada pel corresponent pla parcial si es justifica la millora de l'estructura del sector i del conjunt del nucli.
- b) El pla parcial complirà els següents paràmetres:
Índex d'edificabilitat brut. 0,6 m²st/m²s.
Densitat màxima d'habitatges: 60 habitatges/Ha.

4. Condicions d'ús

S'admeten els usos fixats per a les subzones residencials i terciàries corresponents.

5. Condicions de gestió

El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de cooperació**.

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.1, SUD-1, Passeig del secà

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/4.000

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.1, SUD-1, Passeig del secà

Estat actual i delimitació. Escala 1/4.000

Article 159.- Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.2, SUD-2, residencial

1. Definició, àmbit i superfície

- a) Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació i Zonificació a escala 1/1.000.
- b) La superfície del sector és aproximadament de 36.777 m².
- c) El sector es destina a usos residencials de baixa densitat.

2. Objectius

Els objectius principals són:

- a) Proposar una ordenació conjunta del sector que valori adequadament les característiques físiques del lloc i la bona relació funcional i ambiental amb el poble i el territori, assegurant que el nou creixement s'inserti de forma correcta ambientalment dins el conjunt del poble i del paisatge.
- b) Repartir justament l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector.

3. Condicions d'ordenació i aprofitament mitjà del sector

- a) L'ordenació fixada en el present pla dels sistemes viari, espais lliures i equipaments és indicativa i podrà ser alterada pel corresponent pla parcial si es justifica la millora de l'estructura del sector i del conjunt del nucli.
- b) El pla parcial complirà els següents paràmetres:
Índex d'edificabilitat brut. 0,3 m²st/m²s.
Densitat màxima d'habitatges: 15 habitatges/Ha.

4. Condicions d'ús

S'admeten els usos fixats per a les subzones residencials de baixa densitat corresponents.

5. Condicions de gestió

El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.2, SUD-2, residencial

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.2, SUD-2, residencial

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000

Article 160.- Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.3, SUD-3, terciari

1. Definició, àmbit i superfície

- a) Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació i Zonificació a escala 1/1.000.
- b) La superfície del sector és aproximadament de 83.736 m².
- c) El sector es destina a usos terciaris al costat est de la carretera.

2. Objectius

Els objectius principals són:

- a) Proposar una ordenació conjunta del sector que valori adequadament les característiques físiques del lloc i la bona relació funcional i ambiental amb el poble i el territori, assegurant que el nou creixement s'inserti de forma correcta ambientalment dins el conjunt del poble i del paisatge.
- b) Repartir justament l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector.

3. Condicions d'ordenació i aprofitament mitjà del sector

- a) L'ordenació fixada en el present pla dels sistemes viari, espais lliures i equipaments és indicativa i podrà ser alterada pel corresponent pla parcial si es justifica la millora de l'estructura del sector i del conjunt del nucli.
- b) El pla parcial complirà els següents paràmetres:
Índex d'edificabilitat brut. 0,6 m²st/m²s.
Densitat màxima d'habitatges:

4. Condicions d'ús

S'admeten els usos fixats per a les subzones terciàries.

5. Condicions de gestió

El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de cooperació**.

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.3, SUD-3, terciari

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/4.000

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.3, SUD-3, terciari

Estat actual i delimitació. Escala 1/4.000

Article 161.- Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.4, SUD-4, industrial

1. Definició, àmbit i superfície

- a) Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació i Zonificació a escala 1/1.000.
- b) La superfície del sector és aproximadament de 264.569 m².
- c) El sector es destina a usos industrials.

2. Objectius

Els objectius principals són:

- a) Proposar una ordenació conjunta del sector que valori adequadament les característiques físiques del lloc i la bona relació funcional i ambiental amb el poble i el territori, assegurant que el nou creixement s'inserti de forma correcta ambientalment dins el conjunt del poble i del paisatge.
- b) Repartir justament l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector.

3. Condicions d'ordenació i aprofitament mitjà del sector

- a) L'ordenació fixada en el present pla dels sistemes viari, espais lliures i equipaments és indicativa i podrà ser alterada pel corresponent pla parcial si es justifica la millora de l'estructura del sector i del conjunt del nucli.
- b) El pla parcial complirà els següents paràmetres:
Índex d'edificabilitat brut. 0,6 m²st/m²s.
Densitat màxima d'habitatges:

4. Condicions d'ús

S'admeten els usos fixats per a les subzones industrials corresponents.

5. Condicions de gestió

El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.4, SUD-4, industrial

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/4.000

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.4, SUD-4, industrial

Estat actual i delimitació. Escala 1/4.000

Article 162.- Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.5, SUD-5, industrial

1. Definició, àmbit i superfície

- a) Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació i Zonificació a escala 1/1.000.
- b) La superfície del sector és aproximadament de 133.533 m².
- c) El sector es destina a usos industrials.

2. Objectius

Els objectius principals són:

- a) Proposar una ordenació conjunta del sector que valori adequadament les característiques físiques del lloc i la bona relació funcional i ambiental amb el poble i el territori, assegurant que el nou creixement s'inserti de forma correcta ambientalment dins el conjunt del poble i del paisatge.
- b) Repartir justament l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector.

3. Condicions d'ordenació i aprofitament mitjà del sector

- a) L'ordenació fixada en el present pla dels sistemes viari, espais lliures i equipaments és indicativa i podrà ser alterada pel corresponent pla parcial si es justifica la millora de l'estructura del sector i del conjunt del nucli.
- b) El pla parcial complirà els següents paràmetres:
Índex d'edificabilitat brut. 0,6 m²st/m²s.
Densitat màxima d'habitatges:

4. Condicions d'ús

S'admeten els usos fixats per a les subzones industrials corresponents.

5. Condicions de gestió

El sistema d'actuació aplicable és el de **reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.5, SUD-5, industrial

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.500

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.5, SUD-5, industrial

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.500

Article 163.- Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.6, SUD-6, industrial

1. Definició, àmbit i superfície

- a) Comprén els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació i Zonificació a escala 1/1.000.
- b) La superfície del sector és aproximadament de 37.680 m².
- c) El sector es destina a usos industrials.

2. Objectius

Els objectius principals són:

- a) Proposar una ordenació conjunta del sector que valori adequadament les característiques físiques del lloc i la bona relació funcional i ambiental amb el poble i el territori, assegurant que el nou creixement s'inserti de forma correcta ambientalment dins el conjunt del poble i del paisatge.
- b) Repartir justament l'aprofitament urbanístic entre el conjunt de propietaris del sector.

3. Condicions d'ordenació i aprofitament mitjà del sector

- a) L'ordenació fixada en el present pla dels sistemes viari, espais lliures i equipaments és indicativa i podrà ser alterada pel corresponent pla parcial si es justifica la millora de l'estructura del sector i del conjunt del nucli.
- b) El pla parcial complirà els següents paràmetres:
Índex d'edificabilitat brut. 0,6 m²st/m²s.
Densitat màxima d'habitatges:

4. Condicions d'ús

S'admeten els usos fixats per a les subzones industrials corresponents.

5. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel.lació en la modalitat de compensació bàsica.
- B) Els terrenys qualificats de solar industrial inclosos en la UA-6 de les Normes subsidiàries que es revisen, amb les condicions jurídiques de solar al disposar de tots els serveis, i que s'inclouen en aquest sector per facilitar l'obertura del vial de connexió amb la futura avinguda industrial, es valoraran en la reparcel.lació del sector atenent a la seva condició jurídica de solar edificable.

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.6, SUD-6, industrial

Ordenació i qualificació del sòl. Escala 1/2.000

Sector de sòl urbanitzable delimitat núm.6, SUD-6, industrial

Estat actual i delimitació. Escala 1/2.000

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

SECCIÓ 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 164.- Concepte de sòl no urbanitzable

Constitueixen el sòl no urbanitzable:

- a) Els terrenys incompatibles amb la seva transformació per raó de:
 - Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial.
 - Les determinacions dels plans directors.
 - La seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
- b) Els terrenys inadequats al desenvolupament urbà per raó de:
 - Els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
 - L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible.

Article 165.- Drets dels propietaris de sòl no urbanitzable

Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la Llei d'urbanisme 2/2002, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

Article 166.- Desenvolupament del pla d'ordenació urbanística en el sòl no urbanitzable

1. Les determinacions que conté aquest Pla d'ordenació urbanística, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant plans especials urbanístics.
2. Els plans especials urbanístics no podran alterar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

Article 167.- Finques

1. En sòl no urbanitzable són indivisibles:
 - a) Qualsevol finca la dimensió de la qual sigui inferior al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 188.1.e) de la Llei 2/2002 d'urbanisme, amb les excepcions indicades en les lletres b) i c) del mateix article, quan l'excès sobre el mínim es pugui segregat i agrupar amb una finca contigua per formar una nova finca.
 - b) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
 - c) Quan no tinguin accés directe a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic.
2. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'article 183.1 de la Llei 2/2002 d'urbanisme i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'article 186 de la mateixa Llei.
3. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació que sigui contrària a allò que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal o que infringeixi el que disposa l'article 187.1 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, i tota divisió o segregació que faciliti o tingui per finalitat la

construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

4. D'acord amb els articles 205 i 206 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duiguin a terme en sòl no urbanitzable.

Article 168.- Tanques

1. En el terme municipal les finques amb conreus de regadiu o de secà no estan delimitades ni protegides per tanques, pel que amb caràcter general i amb la finalitat de mantenir el paisatge rural no s'admeten les tanques de delimitació de finques.

2. Per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades, o per a la protecció de cultius especialitzats, les tanques es realitzaran de materials calats, filferro o similar, amb una alçada màxima de 2,00 metres. La tanca podrà tenir una part inferior de pedra, opaca, de 0,30 metres d'alçada.

3. Els paredats i murets de contenció de terres no sobresortiran del nivell del terreny que contenen.

4. S'admet la fitació dels terrenys en els vèrtex dels polígons que delimiten les finques.

Article 169.- Conreus

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

Article 170.- Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions

La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient en el primer cas corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions, situant-se en el segon cas pels terrenys amb menys impacte sobre el medi. Per regular, racionalitzar i coordinar les característiques i traçats de les diferents companyies, establint les mesures adequades de protecció es redactarà un Pla especial previ a la concessió de qualsevol llicència.

Article 171.- Usos permesos

1. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable, atenent als previstos en l'article 47 de la Llei 2/2002 d'urbanisme

2. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total en el medi. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, l'eliminació dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic. Tan la concessió d'aigües com l'autorització d'abocament s'hauran de sol·licitar a l'Organisme de Conca.

SECCIÓ 2. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 172.- Disposicions generals

1. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en qualsevol cas la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, seguint les condicions específiques que s'assenyalen per a cada tipus de sòl i d'ús.
2. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles que segueixen està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els articles 48, 49 i 50 de la Llei d'urbanisme 2/2002.
3. En la tramitació de la llicència s'haurà de resoldre i especificar el sistema de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com el sistema de captació d'aigua i l'abastament d'energia que serà preferentment renovable.
4. Qualsevol edificació o instal·lació que s'emplaci en sòl no urbanitzable haurà de garantir que la seva situació, volumetria, cromatisme, alçada, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, no limiti el camp visual dels paisatges naturals, ni trenqui l'harmonia o desfiguri la perspectiva.
5. Les construccions tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
6. En qualsevol cas les construccions seran adequades a la seva condició d'aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió dels accessos i dels serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.
7. La nova edificació o ampliació de l'existent no suposarà la destrucció de l'arbrat. En tot cas els possibles arbres afectats es reemplaçaran dins el termini màxim d'un any. En la sol·licitud de llicència municipal hi constarà el seu nombre, el procés i localització de la replantació.
8. Per edificar en un terreny caldrà que l'accés al mateix es faci per un camí ja existent. Queda taxativament prohibida l'obertura de nous camins per a donar accés a parcel·les rústiques amb objecte d'edificar.
9. Es podrà edificar en terrenys de pendent no superior al 45%, seguint les condicions per les modificacions topogràfiques del sòl urbà.

Article 173.- Edificacions existents en sòl no urbanitzable

1. Les edificacions actualment existents dins del sòl no urbanitzable amb més de cinquanta anys d'antiguetat des de la data d'aprovació inicial del POUM, i les edificacions que estiguin legalitzades, sempre que no es trobin fora d'ordenació, queden reconegudes com a realitats plena i legalment vàlides. Podran fer-se obres d'adaptació, de millora i de modificació, sense canviar el perímetre envoltant del volum actualment construït. Caldrà, en tot cas, que es compleixin les condicions higièniques establertes en els apartats corresponents a l'edificació en el sòl urbà. Per a poder canviar d'ús caldrà que es sol·liciti la corresponent llicència i el nou ús haurà de ser un dels admesos en el tipus de sòl no urbanitzable en el que es trobi l'edifici.
2. Les edificacions esmentades en l'apartat anterior, que es trobin en situació de volum disconforme respecte al planejament vigent, s'hi podran autoritzar exclusivament obres de conservació i manteniment.
3. Les edificacions existents en sòl no urbanitzable de menys de cinquanta anys d'antiguetat des de la data d'aprovació inicial del POUM, i les edificacions no legalitzades tindran la consideració de fora d'ordenació i serà d'aplicació l'article 102.2 i 102.3 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, no podent-se autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum o de modernització, però sí les de reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions.
4. Les construccions ramaderes existents en la proximitat del sòl urbà o urbanitzable, encara que incompleixin les condicions de separació del sòl urbà, podran mantenir la seva activitat indefinidament.

Article 174.- Catàleg de masies i construccions rurals

1. En sòl no urbanitzable es permès de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques incloses en el catàleg de masies i construccions rurals, amb vista a destinar-les a habitatge familiar, a un ús residencial turístic o d'hostaleria rural o a activitats d'educació en el lleure. S'incorpora com annex el catàleg de masies i cases rurals (12 en total).

2. El procediment per a l'aprovació de projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, és el fixat en l'article 50 de la Llei d'urbanisme 2/2002.

Article 175.- Actuacions d'interès públic

1. D'acord amb l'article 47.4 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte són d'interès públic:

- a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
- c) Les infraestructures d'accessibilitat.
- d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

2. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

3. El procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, és el fixat en l'article 48 de la Llei d'urbanisme 2/2002.

4. Els projectes d'aquestes actuacions han d'incloure la documentació següent:

- a) Justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
- b) Estudi d'impacte paisatgístic
- c) Estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
- d) Informe del Departament d'agricultura, ramaderia i Pesca, si l'àmbit d'actuació no és comprès en un pla sectorial agrari.
- e) Informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats.
- f) Altres informes que exigeixi la legislació sectorial.

Article 176 - Noves construccions en sòl no urbanitzable

1. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a que es refereix l'article anterior, només es poden admetre com a noves construccions les destinades a:

- a) Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació de l'apartat anterior.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- e) Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tot cas la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

2. Els projectes de noves construccions a que es refereix l'apartat 1a), pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica, s'han de sotmetre al procediment fixat en l'article 49.1 de la Llei d'urbanisme 2/2002. Aquests projectes estan subjectes únicament a la llicència municipal, a excepció dels que superin els l·lindars que s'especifiquen següidament, que s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48:

- a) Les construccions que superin les superfícies construïdes màximes assenyalades en els articles que regulen cada tipus de construcció (magatzems i construccions ramaderes).
- b) Les construccions que es vulguin ubicar dalt del pla del secà, vora el caient de la serra, que afectin a la visió del paisatge del pla del secà des de la part baixa del terme municipal, així com les que es proposin en altres indrets poc edificats del terme municipal, en els que la nova construcció pugui afectar de forma significativa el paisatge rural.
- c) Les construccions amb una tipologia d'edificació no habitual en el terme municipal.

3. Els projectes de noves construccions a que es refereix l'apartat 1b), destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de treballadors temporers, s'han de sotmetre en tots els casos al procediment regulat per l'article 48 de la Llei 2/2002 d'urbanisme, inclosos els projectes a què es refereix l'apartat 1.a) que incorporin aquests usos.. En qualsevol cas, els esmentats usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracti, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.

4. Els projectes de noves construccions a que es refereix l'apartat 1c), destinades a estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, s'han de sotmetre en tots els casos al procediment regulat per l'article 48 de la Llei 2/2002 d'urbanisme.

Article 177. - Nous habitatges en explotacions rústiques

Sense perjudici del que aquest Pla d'ordenació urbanística determini per a cada tipus de sòl, els nous habitatges en explotacions rústiques en sòl no urbanitzable, han de complir les condicions següents:

- a) Els usos d'habitatge o d'allotjament de treballadors temporers en sòl no urbanitzable han d'estar associats a l'explotació rústica directament i justificadament. S'entén que els usos d'habitatge familiar estan directament i justificadament associats a una explotació rústica, entenent que això es produeix quan concorren els requisits següents:
 - La preexistència de l'explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació d'altres recursos naturals, 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 econòmiques d'explotació, sota una direcció empresarial comuna.
 - En el supòsit que l'explotació rústica no fos preexistent, la llicència que s'atorgui respecte de la construcció de l'habitatge associat ha d'incorporar una condició resolutòria que vinculi aquest ús a l'existència de l'explotació; la primera utilització de l'habitatge queda condicionada a que l'explotació es configuri d'acord amb allò establert al paràgraf anterior.
 - Que s'acrediti la necessitat de l'habitatge en relació a les funcions de vigilància, assistència o control derivades o exigides per les característiques de l'explotació i que aquestes funcions no és possible exercir-les adequadament des dels nuclis de població propers.
- b) Pel que fa a l'autorització de construccions per a l'allotjament de treballadors temporers, cal justificar que el cicle dels productes dels quals es tracti exigeix, periòdicament, el treball coordinat de persones que l'oferta laboral local no pot atendre. Fora de temporada aquestes instal·lacions poden ser objecte d'altres usos admesos en sòl no urbanitzable degudament autoritzats.
- c) Els projectes de les construccions destinades a l'ús d'habitatge familiar i a l'ús d'allotjament de treballadors temporers han d'acreditar que s'integren en les principals construccions de l'explotació rústica de la qual es tracti, bé per contigüitat o bé per proximitat, en distància no superior a 50 m lineals, amb una tipologia adequada al medi rural i a la resta de construccions de l'explotació.

Els requisits de contigüitat o proximitat no s'exigeixen quan els esmentats usos es preveuen implantar en antigues masoveries o cases de camp existents en els terrenys objecte de l'explotació, la reconstrucció o rehabilitació de les quals ha de ser preferent a la nova construcció.
- d) La llicència que autoritzi totes aquestes construccions, d'acord amb la resta de determinacions, ha de condicionar la seva efectivitat a la indivisibilitat de les finques registrals sobre les quals s'hagin de construir i mentre s'hi mantinguin i no es renunciï a l'ús d'habitatge autoritzat. L'efectivitat de la llicència també queda condicionada a l'acreditació que aquesta condició ha estat objecte d' anotació al Registre de la propietat. Igualment aquestes llicències exhaureixen l'ús d'habitatge de les esmentades finques i així s'ha de fer constar també al Registre de la propietat. La pràctica de la nota marginal es durà a terme mitjançant instància de l'interessat acompanyada de la corresponent certificació administrativa.
- e) Acreditar una propietat mínima de 1,50 ha de terreny de conreu d'horta, 4,50 ha de terres de conreu de secà o 25 ha de sòl forestal, per a cada habitatge.
- f) El sostre màxim serà de 250 m² destinat a l'habitatge, més 50 m² per a construccions complementàries.
- g) L'alçada reguladora màxima serà de 6,00 m corresponent a planta baixa i una planta pis.
- h) Les edificacions es separaran més de 5,00 m dels límits de propietat.

Article 178.- Nous magatzems agrícoles

La construcció de magatzems en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla d'ordenació urbanística determinin per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
- b) Cal acreditar una propietat mínima de 1,50 ha. de terreny de conreu d'horta o 2,00 ha. de terres de conreu de secà.
- c) També es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació es situarà en la finca de menys valor agrícola o en la de major dimensió.
- d) El sostre màxim és de 500 m² amb una ocupació màxima del 5% del sòl en les zones de regadiu i del 2% en les de secà. En planta l'edificació es disposarà en sentit longitudinal seguint la directriu plana de la corba de nivell, amb una dimensió màxima de 50 m. En el cas de voler ampliar aquesta dimensió major, caldrà produir un retranqueix de fondària mínima 1,00 m; la fondària, o dimensió contrapendent serà inferior a 20 m.
- e) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 7,00 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- f) Les edificacions es separaran més de 5,00 m dels límits de propietat.
- g) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Article 179.- Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquest Pla d'ordenació urbanística determinin per a cada tipus de sòl, han de complir les següents condicions:

- a) Justificació del compliment de la legislació sectorial vinculada a les explotacions i a la gestió de fems i purins.
 - Decret 61/1994, de regulació de les explotacions ramaderes (DOGC núm. 1878, de 28.03.94) i Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines.
 - Real Decret 261/1996, de protecció de les aigües contra la contaminació produïda pels nitrats procedents de fonts agràries (BOE n.º 61, de 11.03.96).
 - Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i decret 136/1999, Reglament de la Llei i els seus annexos. (DOGC núm. 2598, de 13.03.98; i DOGC núm. 2894, de 21.05.99).
 - Ordre de 22 d'octubre de 1998, del Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrògen /DOGC núm. 2761, de 09.11.98).
 - Reial Decret 324/2000, de normes bàsiques d'orientació de les explotacions porcines.
 - Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes.
- b) Les construccions es situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- c) Cal acreditar una propietat mínima de 1,50 ha. de terreny de conreu d'horta o 2,00 ha. de terres de conreu de secà.
- d) Es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació es situarà en la finca més ben orientada, de menys valor agrícola o en la de major dimensió.
- e) Les granges per a bestiar de llana, vacum o cavallar, no s'ubicaran a menys de 100 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable delimitat, i d'habitatges existents en sòl no urbanitzable pertanyents a altres propietaris. Si es tracta de granges de porcs o aviram, la distància mínima arribarà a 1000 m.
- f) El sostre màxim és de 5.000 m², amb una ocupació màxima del 40% de la superfície de la finca. La llargada no serà superior a 100 metres. Les edificacions seran de planta rectangular, volum simple, amb el tractament exterior comú a la resta d'edificacions existents en el sòl no urbanitzable del municipi.
- g) Les construccions seran de planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 5,00 metres, excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.
- h) Les edificacions es separaran més de 5,00 m dels límits de propietat.
- i) En el llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Article 180.- Construccions i instal.lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar en el sòl no urbanitzable les construccions i les instal.lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
2. La sol.licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal.lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. Les construccions que es projectin tindran els materials, acabats i colors fixats amb caràcter general per al sòl urbà, que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Article 181.- Antenes i altres instal.lacions de radiocomunicació i georeferenciació

1. Les instal.lacions puntuals d'antenes de telefonia mòbil i d'altres instal.lacions de radiocomunicació s'ajustaran a allò que disposa el decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal.lacions de telefonia mòbil i altres instal.lacions de radiocomunicació. Les antenes instal.lades s'hauran d'adequar a la nova normativa en un màxim de 6 mesos. Per tal el que no preveu aquesta norma, es tindrà en compte la Recomanació del Consell de la CE de 12 de juliol de 1999, relativa a l'exposició del públic en general als camps electromagnètics (DOCE L 199/59).

Les instal.lacions han d'ésser projectades, utilitzades, mantingudes i controlades de manera que s'adeqüin al paisatge i s'assoleixin els objectius de qualitat ambiental i de seguretat que fixa la legislació vigent.

Les torres de suport d'antenes i camins d'accés i escomesses elèctriques es compartiran sempre que sigui tècnica i econòmicament viable, s'ajusti a l'ordenació urbanística aprovada i suposi una reducció de l'impacte.

Caldrà un pla especial per ordenar la implantació de les instal.lacions sobre el territori.

2. Els vèrtex geodèsics disposaran d'una distància de protecció de 10 metres de diàmetre, on caldrà aclarir la vegetació per tal de garantir la correcta comunicació amb els satèl.lits.
3. Qualsevol implantació de telefonia mòbil o d'altres instal.lacions que requereixin les noves tecnologies de comunicació i de georeferenciació, no considerades als articles anteriors, requeriran de llicència municipal i l'autorització de la Comissió territorial d'Urbanisme.

SECCIÓ 3. TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE

Article 182.- Definició dels diferents tipus de sòl

Dins del sòl no urbanitzable el Pla d'ordenació urbanística estableix les següents categories:

- clau NU-1, Sòl no urbanitzable de protecció agrícola de reg
- clau NU-2, Sòl no urbanitzable de protecció agrícola de secà
- clau NU-3, Sòl no urbanitzable de protecció forestal
- clau NU-4, Sòl no urbanitzable de protecció dels nuclis urbans
- clau NU-5, Sòl no urbanitzable de protecció dels sistemes
- clau NU-6, Sòl no urbanitzable de protecció d'interès ecològic

Article 183.- Sòl no urbanitzable de protecció agrícola de reg, clau NU-1

1. Definició

Aquest tipus de sòl inclou una gran part del terme municipal, destinant-se tan a l'agricultura de reg, com la ramaderia.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu.

3. Condicions d'ús

- a) Els usos permesos són l'agrícola, el ramader, els d'explotació dels recursos naturals, l'habitatge familiar lligat als usos anteriors, i les activitats i equipaments d'interès públic.
- b) Es considera compatible l'ús d'habitatge familiar, l'ús residencial turístic o d'hostaleria rural o d'activitats d'educació en el lleure, en les condicions fixades en l'article 47.3 de la Llei 2/2002
- c) Es consideren compatibles condicionats els usos de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis, si estan al servei del sistema general de comunicacions.
- d) En aquest tipus de sòl es prohibeixen expressament l'ús d'habitatge plurifamiliar, el comercial i l'industrial.
- f) Els horts es preserven amb la finalitat de protegir la seva explotació agrícola, no podent-se realitzar cap tipus d'edificació.

Article 184.- Sòl no urbanitzable de protecció agrícola de secà, clau NU-2

1. Definició

Aquest tipus de sòl inclou tot el sector del secà del terme municipal, destinant-se als conreus de secà.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu.

3. Condicions d'ús

- a) Els usos permesos són l'agrícola, el ramader, els d'explotació dels recursos naturals, l'habitatge familiar lligat als usos anteriors, i les activitats i equipaments d'interès públic.
- b) Es considera compatible l'ús d'habitatge familiar, l'ús residencial turístic o d'hostaleria rural o d'activitats d'educació en el lleure, en les condicions fixades en l'article 47.3 de la Llei 2/2002
- c) Es consideren compatibles condicionats els usos de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis, si estan al servei del sistema general de comunicacions.
- d) En aquest tipus de sòl es prohibeixen expressament l'ús d'habitatge plurifamiliar, el comercial i l'industrial.

Article 185.- Sòl no urbanitzable de protecció forestal, clau NU-3

1. Definició

D'acord amb l'article 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, aquest Pla classifica com a sòl no urbanitzable de protecció forestal els sòls rústics poblats d'espècies arbòries o arbustines, de matolls i d'herbes; els terrenys erms situats en els límits dels boscos que siguin necessaris per a la protecció d'aquests, i els erms que per llurs característiques siguin adequats per a la forestació o la reforestació.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats mínimes forestals.

3. Condicions d'ús

- a) L'ús global és el forestal.
- b) S'admet condicionat, l'ús de habitatge vinculat a una finca unitària, de les dimensions mínimes establertes amb caràcter general, que caldrà inscriure com a indivisible en el registre de la propietat.
- c) Només s'admetran noves edificacions vinculades a l'utilització forestal del terrenys, d'acord amb l'article 22 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, i les limitacions que imposen aquest Pla.
- d) Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert en l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme 2/2002, es declari d'interès públic, s'haurà de redactar un Estudi que contempli:
 - L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
 - La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
 - Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.
- e) En el sòl no urbanitzable forestal de conservació, l'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies d'aquest indret. Es prohibeix la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.
- f) En el sòl no urbanitzable forestal de repoblació, es redactarà un Pla de producció forestal amb la finalitat de recuperar el sòl per a l'ús forestal.

Article 186.- Sòl no urbanitzable de protecció dels nuclis urbans, clau NU-4

1. Definició

Aquest tipus de sòl inclou l'entorn dels nuclis urbans amb l'objecte de protegir de noves edificacions aquest terrenys, per no dificultar futurs creixements o per motius paisatgístics i visuals.

Són terrenys destinats a l'agricultura i la ramaderia, no permetent-se noves edificacions.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats mínimes de conreu.

3. Condicions d'ús

- a) L'ús permès és l'agrícola i ramader, no permetent-se noves edificacions.
- b) S'admeten els usos d'interès públic.

Article 187.- Sòl no urbanitzable de protecció dels sistemes, clau NU-5

1. Definició

Tenen la consideració de sòl no urbanitzable de protecció de sistemes aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.

2. Condicions d'ús

Els terrenys afectats poden mantenir els seus usos agrícoles sempre i quan no estigui en contradicció amb les condicions de l'espai que protegeix.

No s'hi pot autoritzar cap edificació que no estigui directament relacionada amb el respectiu sistema que el defineix.

Les proteccions son:

- a) Carreteres: Legislació específica de carreteres. En aquestes normes s'assenyala la distància mínima de 25 metres de la Línia d'edificació, mesurats des de l'aresta exterior de la calçada.
- b) Camins: Les edificacions i tanques, mesurat des de l'eix del camí es situaran a 10 metres en els camins de la xarxa bàsica i a 8 metres en la resta.
- c) Reglamentació de la Llei d'Aigües, Reglament del domini públic hidràulic (RD 849/1986), Decret Legislatiu DL 1/1988 i Llei 19/1991 de la Generalitat de Catalunya.
- d) Cementiris: Les edificacions es separaran un mínim de 25 m. de la tanca del cementiri, en compliment del Decret de policia sanitària mortuòria.
- e) Depuradora i abocador d'escombreries: Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació en un radi de 50 m. entorn a l'ubicació del servei.
- f) Xarxes de transport d'energia elèctrica: Llei 10/1966 de 18 de març.

Article 188.- Sòl no urbanitzable de protecció d'interès ecològic, clau NU-6

1. Definició

Comprèn els sectors de sòl no urbanitzable que pels seus valors ecològics, paisatgístics o ambientals de caràcter destacat son objecte d'una major preservació.

Les àrees i elements que s'inclouen son els rius, torrents, rieres, barrancs, fonts, i coves.

2. Règim urbanístic

- a) Sense perjudici de l'obligació de sol·licitar altres autoritzacions, serà preceptiva per qualsevol activitat la corresponent llicència municipal, i en especial pels moviments de terres que afectin als llits i a les vores dels torrents i rieres, que necessiten autorització de l'organisme de conca. En la sol·licitud haurà de justificar-se expressament la propietat de la finca i la idoneïtat de l'activitat respecte dels valors protegits. En la llicència municipal es farà constar les mesures que han d'adoptar-se per assegurar en tot moment el manteniment de les condicions que justifiquen la seva protecció, així com el compliment de les normatives que les afecten.
- b) Es prohibeix amb caràcter general l'ús extractiu.

3. Rius, Torrents, Rieres i Barrancs

- a) Es d'aplicació la Llei d'Aigües amb caràcter general.
- b) En els torrents, rieres i barrancs la protecció afecta a un àmbit definit per una línia als dos costats del llit o del límit superior del barranc a una distància de 25 m, en la qual no es permet cap tipus de construcció privada.
- c) Es prohibeix les obres de canalització dels mateixos, a no ésser que estiguin determinats per l'Administració adient, mantenint-se en tot cas, el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
- d) Es defineix una zona de policia com l'àmbit d'influència de 100 m a banda i banda del domini públic hidràulic, en el que qualsevol tipus d'obra precisa autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

4. Fonts

Queden protegides les diverses fonts d'ús públic del terme municipal, prohibint-se el seu tancament. Les edificacions s'hauran de separar un mínim de 50 m. de les fonts d'ús col·lectiu.

SECCIÓ 4. PLANS ESPECIALS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 189.- Pla especial de serveis de "Can Bosch"

1. Definició

- a) Aquest àmbit disposa del Pla especial aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida el 30 d'abril de 2003.
- b) El pla especial urbanístic d'iniciativa privada de regulació d'usos de serveis privats, té per objecte legalitzar les instal.lacions existents en l'àmbit de Can Bosch, actualment inclòs dins del sòl no urbanitzable, amb la qualificació de zona de sòl agrícola de reg, clau NU-1, i es proposa l'ordenació de l'àmbit amb la incorporació de noves instal.lacions i amb un nou accés des de la carretera de Vilanova.

2. Règim urbanístic i distribució d'usos

El pla especial urbanístic defineix les condicions d'edificació i ús de les zones i sistemes següents dins el sòl no urbanitzable de protecció agrícola de reg:

- a) **Quatre àrees destinades a serveis privats** amb una superfície de 24.640 m², equivalent al 30,98% del sector, i una ocupació màxima de 4.150 m²:

Zona de serveis 1. Nou polígon de tir a pistola i reforma de l'antiga discoteca com centre administratiu i de serveis del sector.

Zona de serveis 2. Restaurant actual i habitatge del vigilant.

Zona de serveis 3. Piscines actuals i vestidors.

Zona de serveis 4. Dos camps de tir al plat existents, nova zona de tir al vol i zona de la fosa de decantació.

- b) **Dues àrees lliures d'edificació entre les diferents instal.lacions**, amb una superfície total de 39.552 m² equivalent al 49,72% del sector.

- c) **Tres àrees d'aparcament privat i un vial privat** de 6 m d'amplada, amb una superfície total de 15.355 m² equivalent al 19,30% del sector.

- d) **Accessos al sector:** Es proposa un vial de 6 metres d'amplada des de la carretera local a Vilanova. El primer tram del vial es situa en el terme municipal de Vilanova.

3. Desenvolupament del sector

Es proposa l'execució simultània del vial d'accés i de les millores de les xarxes de serveis i la urbanització de tot el sector, mitjançant l'execució del projecte d'urbanització.