

Nombre d'aerogeneradors: 6, de 1.500 kW de potència nominal cadascun.

Sistema de regulació: pas variable, amb orientació activa.

Torres: troncocòniques tubulars, d'acer, de fins a 80 metres d'alçada.

Nombre de pales i diàmetre: tres, de fins a 77 metres.

Tipus d'alternador: asíncron, amb rotor bobinat, doblement alimentat.

Tensió nominal de generació: 3 x 12 kV.

Tensió de servei de les línies elèctriques interiors del parc: 3 x 12 kV.

Tipus d'instal·lació: soterrada.

Tipus de conductors: cables unipolars d'alumini tipus RHZ1 amb aïllament de polietilè reticulat XLPE, 8,7/15 kV, de seccions entre 95 i 400 mm², segons les intensitats màximes que es preveu que han de circular per cada circuit.

Les línies soterrades aniran fins a la subestació "SE Vilobí", compartida amb altres parcs de la zona, on s'eleva la tensió de 12 kV a 66 kV, des d'on sortirà una línia soterrada de 66 kV fins a la subestació de Tallat, que eleva la tensió fins a 220 kV. D'aquí continuarà fins a la subestació Les Comes, de 220/400 kV, annexa a la subestació de l'Espuga, propietat de Red Eléctrica de España, SA, on es lliurará l'energia elèctrica a 400 kV. La subestació i les línies d'interconnexió no formen part d'aquest projecte i requeriran la seva pròpia autorització administrativa independentment d'aquesta.

El pressupost és de 9.232.276,14 euros.

—3 Aquesta Resolució es dicta d'acord amb el que disposa la normativa abans esmentada i també l'article 17 i el capítol 4 del Decret 1775/1967, de 22 de juliol, sobre règim d'instal·lació, ampliació i trasllat d'indústries, i està sotmesa a les condicions especials següents:

a) Les instal·lacions s'han de realitzar segons el projecte subscrit pel senyor David Gavín Asso, enginyer industrial, col·legiat número 2207 pel COIAR, visat amb el número 316572 en data 10 de novembre de 2005 pel Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya (demarcació de Barcelona), amb les variacions que, si s'escau, se sol·licitin i autoritzin.

b) El termini màxim per posar en marxa la instal·lació serà de 2 anys comptats des de l'endemà que es notifiqui aquesta Resolució.

c) El titular haurà de donar compliment a les condicions imposades per la declaració d'impacte ambiental i informe integrat emesos per la Ponència Ambiental de Parcs Eòlics, així com les condicions imposades pels organismes afectats que han informat en el procediment.

d) Aquesta autorització s'atorga sens perjudici de tercers i és independent de les autoritzacions o llicències que són competència d'altres organismes o entitats públiques necessàries per a realitzar les obres i les instal·lacions aprovades.

e) Els aerogeneradors hauran de complir els requisits tècnics definits per l'operador del sistema en quant a regulació de tensió, comportament davant de perturbacions a la xarxa elèctrica i forats de tensió.

f) El Departament d'Economia i Finances podrà realitzar, durant les obres i un cop acabades, les comprovacions i les proves que consideri necessàries en relació amb el compliment de les

condicions generals i específiques d'aquesta Resolució.

g) El titular de la instal·lació comunicarà a l'òrgan competent del Departament d'Economia i Finances el començament de les obres, les incidències dignes de menció durant el seu decurs, i també el seu acabament.

h) Juntament amb la comunicació d'acabament d'obres s'adjuntarà el certificat de direcció i acabament de la instal·lació que acrediti que aquesta s'ajusta al projecte aprovat, que s'ha donat compliment a les normes i les disposicions abans esmentades i, si s'escau, s'adjuntaran les actes de les proves realitzades.

i) El titular de la instal·lació serà responsable de l'ús, l'explotació, la conservació i el manteniment de la instal·lació en les condicions de seguretat, energètiques i de protecció del medi ambient que determina la legislació vigent.

j) Finalitzat el termini d'explotació de la instal·lació el titular haurà de procedir al seu desmuntatge d'acord amb el que determina l'article 18 del Decret 174/2002.

k) L'Administració deixarà sense efecte aquesta autorització administrativa per les causes que estableix l'article 34 del Decret 1775/1967, de 22 de juliol, i en el supòsit d'incompliment, per part del titular de la instal·lació, de les condicions que aquesta imposa. En aquest supòsit, l'Administració, amb la instrucció prèvia de l'expedient corresponent, acordarà la revocació de l'autorització, amb totes les conseqüències d'ordre administratiu i civil que se'n derivin segons les disposicions legals vigents.

Contra aquesta Resolució, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada davant el conseller d'Economia i Finances, rambla de Catalunya, 19-21, CP 08007, Barcelona, en el termini d'un mes comptat des de l'endemà de la seva notificació, d'acord amb el que disposa l'article 114 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener.

Barcelona, 22 de juny de 2007

AGUSTÍ MAURE MUÑOZ
Director general d'Energia i Mines
(07.164.064)



DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

EDICTE

de 25 de juliol de 2007, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida referents al municipi d'Alguaire.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en les sessions de 7 de juny de 2007 i 3 de maig de 2007, va adoptar, els acords següents:

Exp.: 2007/027304/L

Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal d'Alguaire

Acord de 7 de juny de 2007

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

—1 Donar conformitat al text refós Pla d'ordenació urbanística municipal, promogut i tramès per l'Ajuntament d'Alguaire, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 3 de maig de 2007, incorporant, d'ofici, les precisions següents:

1. En la fitxa normativa del sector de Pla de Millora Urbana industrial Tabac, codi PMU-11, es substitueix l'índex d'edificabilitat bruta de 0,6 m²/m²s determinat en el punt 3.a pel valor de 0,65 m²/m²s.

2. S'esmenen les errades materials assenyalsades.

—2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva i la normativa urbanística, al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 3 de maig de 2007

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

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

1. En relació amb les previsions generals:

1.1. Una superfície aproximada a 45 ha dels sectors de sòl urbanitzable delimitat del nucli principal; que cal concretar preferentment als sectors SUD 10, SUD11 i la part del sector SUD 3 que es troba al sud del camí de Vinpela; i tot el sòl urbanitzable delimitat del nucli de la Mata, s'han de classificar com a sòl urbanitzable no delimitat, afegint tres condicions per a la seva delimitació:

a). La delimitació de cada sector es farà un cop s'hagi consolidat una superfície equivalent en àmbits d'ús residencial prèviament no consolidats, inclosos en polígons d'actuació o sectors de planejament urbanístic derivat.

b). Els sectors han de delimitar-se amb continuïtat amb el teixit consolidat.

c). La superfície mínima d'un nou sector delimitat ha de ser de 2 ha.

1.2. El còmput global de la reserva del 20% del sostre per a habitatges de protecció pública, ha d'incloure la totalitat del sostre residencial de nova implantació dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i el sostre de nova implantació de tots els sectors de pla de millora urbana i de sòl urbanitzable delimitat residencial. Si aquesta reserva s'emplaça en sòl urbà no inclòs en cap sector, caldrà definir la seva qualificació específica i establir els terminis per a la seva construcció, d'acord amb l'article 66.4 del Decret 305/06.

2. En relació amb el sòl no urbanitzable:

2.1. Cal ajustar la delimitació del sòl d'interès natural i paisatgístic, clau 10c, a l'indicat com de protecció especial del Pla territorial parcial de Ponent.

2.2. S'han de regular les àrees de risc potencial assenyalades en coherència amb la seva finalitat.

2.3. Cal adequar els usos permesos als que determina la legislació urbanística vigent, sens perjudici d'establir restriccions dels mateixos en els diferents tipus de sòl.

3. En relació amb el sòl urbà:

3.1. En la regulació de les zones industrials clau 7a1 i clau 8, cal limitar la possibilitat d'admetre habitatges per a vigilància al fet que les parcel·les tinguin una superfície superior als 3.000 m².

3.2. Els polígons d'actuació urbanística del tipus Ur s'han d'incloure en el règim de sòl urbà no consolidat, establint en la seva fitxa normativa la cessió del 10% del aprofitament.

3.3. Suprimir els apartats normatius 3.a, 3.b i 3.c de les fitxes dels polígons d'actuació urbanística 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 33, 34, 35, 37 i 38; sens perjudici d'indicar, amb caràcter informatiu, el sostre i densitat màximes totals resultants de l'aplicació dels paràmetres de les qualificacions establertes en cada polígon.

3.4. Determinar la cessió del 10% de l'aprofitament en els sectors pla de millora urbana PMU-01 i PMU-02.

3.5. Classificar l'àmbit del sector PMU-03 com a sòl urbanitzable, integrant-lo en el sector mixt subd-11.

3.6. Adequar l'edificabilitat i densitat bruta dels sectors de PMU-4, PMU-8a, PMU-8b i PMU-9 de forma que es pugui encabir l'edificació prevista, amb una ocupació racional del sòl, amb el nombre de plantes establert, de pb+3pp, i considerant les reserves per a cessions de sistemes locals fixades.

3.7. El sector PMU 11, s'ha de configurar com un sector discontinu juntament amb els terrenys industrials corresponents a l'edifici històric de la Mata de Pinyana.

4. En relació amb el sòl urbanitzable:

4.1. Establir una condició de delimitació mínima de 40 ha en l'àrea de sòl no delimitat anomenada "Plans de Dalt".

5. En relació amb la normativa del Pla:

5.1. Article 3: adequar referències a la legislació vigent.

5.2. Article 10.2: suprimir.

5.3. Article 10.3: suprimir.

5.4. Article 29.3: suprimir.

5.5. Article 76.8: suprimir.

5.6. Article 79. Adequar el desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat a la legislació urbanística vigent.

5.7. Article 148.3, segon apartat: suprimir el redactat següent:

"...sempre i quan quedi garantit el compliment del paràmetre d'edificabilitat bruta del sector".

5.8. Article 44.4 del títol complementari de paràmetres: el sostre ha de computar a partir de 1,5m.

6. En relació amb l'adequació al DL 1/05 i D 305/06.

6.1. Cal justificar adequadament la proporció mínima de 20m²s/100m²st de sistemes generals d'espais lliures públics en relació amb el sostre residencial no inclòs en cap sector.

6.2. Cal aportar la concreció de les característiques de les obres d'urbanització bàsiques en sòl urbà consolidat.

6.3. S'han d'establir els terminis de gestió i edificació en els polígons d'actuació urbanística.

6.4. Cal indicar els terminis de formulació i tramitació dels plans de millora urbana i dels plans parcials.

6.5. L'avaluació econòmica ha de contenir l'estimació del cost econòmic de totes les actuacions previstes.

7. Esmenar les errades materials.

8. En relació amb els informes:

8.1. Cal garantir la totalitat de la demanda futura del subministrament d'aigua, bé sigui adequat els càlculs i previsions, bé sigui establint condicions d'abastament als sectors urbanitzables no delimitats.

8.2. S'han d'incorporar les determinacions de l'informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural.

8.3. S'han d'incorporar les condicions que estableix l'acord del director dels Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge sobre la memòria ambiental.

8.4. S'ha de completar el contingut de la memòria social d'acord amb l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.

—2 Indicar a l'Ajuntament que cal incloure la declaració que preveu l'article 14.b) de la Llei 9/2006, sobre l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, per donar compliment a l'acord del Director del Servei Territorial del Departament de Medi Ambient i Habitatge sobre la memòria ambiental.

—3 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article Article 18 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Contra els acords anteriors, que no posen fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les admi-

nistracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimada si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, al Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida (avinguda de Blondel, 54, tercera planta).

Lleida, 25 de juliol de 2007

M. DOLORS TELLA I ALBAREDA
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida

ANNEX

Normes urbanístiques de Pla d'ordenació urbanística municipal, d'Alguaire

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA

article 1. Objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Aquestes Normes urbanístiques, juntament amb la resta de documents exigits per l'article 59 i concordants del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, constitueixen el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alguaire, el qual té per objecte l'ordenació urbanística de tot el territori d'aquest municipi, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (d'ara endavant "Pla" o "POUM") revisa l'expedient de les Normes subsidiàries de planejament urbanístic del municipi d'Alguaire, aprovades definitivament l'any 1992. Es disposa d'un Text refós articulat que va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 8 de juny de 2005 i publicat al DOGC en data 19 de juliol de 2005.

article 2. Marc legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.

2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl i valoracions en allò que no modifiqui ni vulneri la legislació en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient que són competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya.

3. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació complerta.

4. La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (d'ara en endavant "DL 1/05").

Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme (d'ara en endavant "RLU").

Legislació urbanística estatal:

Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions, en la seva redacció vigent (d'ara en endavant "LSV").

5. El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

article 3. Contingut

1. El POUM d'Alguaire està integrat pels documents següents:

- a. Memòria de la informació. Memòria de la ordenació. Memòria social.
- b. Plànols d'ordenació i urbanística.
 1. Classificació del sòl (1 plànol 1/10.000).
 2. Estructura general i orgànica del territori (1 plànol 1/10.000).
 3. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable (1 plànol 1/10.000).
 4. Qualificació i gestió del sòl (2 plànols 1/3.000).
 5. Ordenació detallada del sòl urbà (16 plànols 1/1.000).
 6. Traçat indicatiu de les xarxes bàsiques (2 plànols 1/5.000).
- c. Normes urbanístiques.
- d. Fitxes normatives:
 - Fitxes normatives dels plans de millora del POUM d'Alguaire.
 - Fitxes normatives dels plans parcials urbanístics del POUM d'Alguaire.
 - Fitxes normatives dels polígons d'actuació del POUM d'Alguaire.
- e. Agenda i avaluació econòmica i financera.
- f. Informe mediambiental.
- g. Catàleg de béns a protegir.
- h. Catàleg de cases rurals
- i. Plànols de la informació urbanística.

2. Les presents Normes, juntament amb les fitxes normatives i els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi d'Alguaire i prevalen sobre els restants documents del POUM. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques del municipi d'Alguaire, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla que contempla els preceptes bàsics d'aquestes Normes. La modificació dels preceptes d'aquestes ordenances seguiran el procediment previst en la legislació local vigent.

4. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.

5. La memòria i els plànols de la informació urbanística tenen caràcter informatiu i justificatiu.

article 4. Vigència i publicitat del Pla

1. Aquest POUM entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.

2. Aquest Pla, les seves Normes Urbanístiques i els altres documents que l'integren són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'ajuntament. Són també públics els plans, Estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en desenvolupament i execució del present POUM.

article 5. Revisió del POUM

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del POUM quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- a. Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
- b. Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
- c. Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.

2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del POUM, prèvia audiència a l'ajuntament d'Alguaire, o acordar-la a instància d'aquest.

3. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del POUM, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva revisió i de les propostes plantejades.

article 6. Modificació del POUM

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.

2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.

4. En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions de l'article 65.3 i 65.4 del DL 1/05.

5. En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, zones esportives o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 95.1 del DL 1/05, amb l'excepció prevista a l'apartat 3, del propi article.

No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 95 del DL 1/05 la concreció de la localització dels espais lliures que es situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre i quan es respectin les seves dimensions i qualitat.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 3 de l'article 95 del DL 1/05 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitatius ni quantitius dels espais afectats.

7. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest POUM, no requerirà la seva modificació.

article 7. Interpretació

1. Les determinacions del POUM i, més concretament, aquestes Normes, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han d'ésser aplicats.

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada.

3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del POUM en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

article 8. Obligatorietat

1. Tant l'administració, organismes públics, com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM i especialment aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 100 del DL 1/05.

2. No obstant, i amb caràcter excepcional, l'ajuntament podrà, previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, autoritzar usos o obres justificats de caràcter provisional, que estiguessin en desacord amb el Pla, però que no dificultin la seva execució i quina ocupació sigui justificada per una necessitat pública de caràcter transitori, d'acord amb el que es preveu en la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

article 9. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc, a l'ajuntament d'Alguairó en la seva qualitat d'Administració actuant. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus Estatuts. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.

2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent i, concretament, en els articles 96 i 97 del DL 1/05.

3. L'ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

article 10. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

1. En tots i cada un dels nous polígons d'actuació i sectors on es prevegi la nova implantació d'us residencial, tant en el sòl urbà com en el sòl urbanitzable, es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl on poder localitzar el 20% del sostre resultant destinat a ús d'habitatge, excepte en aquells polígons o sectors amb densitats inferiors a vint-i-cinc habitatges per hectàrea, ja que per la seva tipologia no es consideren adequats per a aquesta finalitat.

2. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en els sectors de planejament derivat, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, segons l'article 68.2.h del RLU 305/06.

article 11. Normes generals de desenvolupament del POUM

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, Catàlegs i Ordenances, d'acord amb el que preveuen els articles 65 a 68 del DL 1/05 i en els termes previstos en aquestes Normes. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del POUM seran d'aplicació directa i immediata.

2. Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. En tots aquells casos en què, quan es redacti, el Programa d'Actuació Urbanística Municipal (des d'ara "PAUM") del POUM ho contempli, caldrà ajustar-se a l'ordre i termini que aquest fixa.

3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

4. Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

5. Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, que haurà de ser sotmès a informació pública conjuntament amb el Pla.

article 12. Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del DL 1/05 i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent:

- l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat;
- la qualificació del sòl;
- la regulació dels paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, i que serveixen per definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses

d'alternatives -especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament-;

- la regulació dels usos;

- la determinació detallada de l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès pel concessionari del servei públic d'aigües d'Alguaire, en aquest cas el Canal de Pinyana, conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda;

- l'estimació de la producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat;

- la concreció opcional de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament -incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Alternativament, es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització;

- l'establiment de les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel PAUM; i

- la localització dels terrenys on materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'establiment dels terminis obligatoris en que s'han d'iniciar i acabar l'edificació d'aquests habitatges.

3. Tanmateix els plans parcials urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun i establir totes aquelles condicions de gestió i els terminis a promoure els instruments corresponents per executar les obres d'urbanització i edificació, sense perjudici de què aquests puguin ser modificats pel PAUM.

4. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució. En tot s'haurà de justificar l'adequació del pla parcial al PAUM, si el mateix ha estat aprovat i tramitat per l'ajuntament.

5. Aquest POUM determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament mig de cadascun dels sectors de planejament parcial.

6. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 96 i 97 del DL 1/05.

7. Els plans parcials destinats, total o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.

8. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les

9. En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'ajuntament d'Alguaire concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el pagament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.

10. El criteri general respecte la delimitació d'un pla parcial quan es confronta amb un carrer suposa, normalment, la delimitació per l'eix de l'esmentat carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semivial fora de l'àmbit del pla parcial, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 13. Plans de millora urbana

1. En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres similars.

2. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del DL 1/05, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.

3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

4. L'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 del DL 1/05.

5. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

6. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i

normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del DL 1/05, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM en cada cas.

7. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives -especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament del sector-.

8. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i, en especial, del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de POUM, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

9. El criteri general respecte la delimitació d'un Pla de millora quan es confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix de l'esmentat carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semivial fora de l'àmbit del Pla de millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

10. Criteris de sostenibilitat

El document del pla de millora contindrà les determinacions necessàries que avalin i garanteixin l'adopció de mesures encaminades a:

- la millora de les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges (indicativament: utilització de sistemes lumínics coherents amb la Llei de protecció contra la contaminació lumínica, utilització de materials d'urbanització que garanteixin la permeabilitat dels sòls en els espais destinats als sòls lliures, garantia d'asolellament en els habitatges, proteccions solars a les obertures, sistemes de ventilació creuada natural, incorporació d'una xarxa separativa d'aigües negres i pluvials en els edificis i en la xarxa de sanejament...)
- l'eficiència energètica (indicativament: implantació de sistemes de captació solar tèrmica per aigua calenta sanitària, vidres dobles a les façanes al nord, incorporació de criteris de construcció en els elements constructius...)
- l'optimització de recursos naturals (indicativament: instal·lació de mecanismes estalviadors del consum d'aigua als aparells sanitaris, utilització de sistemes de rec gota a gota, implantació d'espècies vegetals autòctones o adaptades...)
- la gestió integrada de residus (indicativament: localització d'espais comunitaris per l'emmagatzematge per separat de les escombraries, reserva de sòls per la instal·lació de contenidors de recollida selectiva amb sistema soterrat).
- la incorporació de criteris de mobilitat sostenible (indicativament: definició de

seccions de carrers amb atenció a la vorera i espai del vianant, integració del carril bicicleta vora del canal de l'esquerra, paviments amb material reductor del soroll, accions de pacificació de trànsit).

article 14. Plans especials urbanístics

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 67 del DL 1/05, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.

2. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

3. D'acord amb el que preveu l'art. 67.2.e) del DL 1/05, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest POUM, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.

La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

article 15. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obra que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels planejament derivat en els àmbits d'actuació.

2. Els projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament -incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització.

3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

4. La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols

de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin.

article 16. Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat i els àmbits de sòl urbà

En sòl urbà consolidat i no consolidat, i en sòl urbanitzable delimitat, el planejament urbanístic derivat contemplarà la definició de les obres d'urbanització, ja sigui per la nova implantació de la urbanització, o bé per la reurbanització d'elements preexistents, d'acord amb els següents continguts i característiques bàsiques:

Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors:

1.1. Esplanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures.

a. La esplanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre fermes de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament derivat.

b. La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran, amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.

c. Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.

d. El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. En general s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants.

e. Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques.

f. La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en els trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtexs exteriors sobre l'àmbit de la calçada.

g. La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i format normalitzat, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts

urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials.

h. En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.

i. La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs, es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.

1.2. Implantació o remodelació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

a. Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determini l'ens concessionari del servei públic d'aigües d'Alguaire. Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment, i s'emprarà canonades de polietilè, polipropilè o, preferentment, de fosa dúctil. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable, com la instal·lació de canonades i hidrants contraincendis amb la disposició que es determini segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.

b. Les xarxes de sanejament a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent (especialment en l'àrea industrial de Tabac), contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. La xarxa de sanejament de nova construcció ha de ser separativa i s'haurà d'adequar al PSARU 2005. Es prohibeix la utilització de canonades de PVC.

1.3. Subministrament d'energia elèctrica.

a. Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades. Així mateix en el sòl no urbanitzable, es procurarà que les noves implantacions de xarxa elèctrica siguin soterrades.

b. Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé quan es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics i es donin les condicions següents:

- que la major part de la seva potència vagi destinada a cobrir necessitats derivades dels usos públics del sector; i
- que la seva implantació es faci soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

1.4. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

a. Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitja la corresponent ordenança.

b. Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs, corresponent a la xarxa de subministrament de gas que permeti el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

1.5. Enllumenat públic.

a. Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, d'acord amb la seva funció, característiques i aflluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents. Les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients per tal de donar compliment a Llei 6/2001 de 31 de maig d'Ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. Així mateix es vetllarà per aconseguir la minimització del seu consum energètic.

b. La disposició i el tipus de il·luminació tendirà a la minimització de l'ocupació de l'espai públic, prohibint-se la implantació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres.

c. En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 m, les lluminàries es disposaran forçosament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

1.6. Arbrat i jardineria.

a. Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa d'eixos verds proposada pel Pla, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer.

b. La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2,60 m en el cas d'escocells d'1,00 m, o de 2,80 m en el cas d'escocells d'1,20 m.

c. Les espècies arbòries, arbustives i les plantes, es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolejament, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament.

d. Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plecs de condicions municipals de jardineria.

e. Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de rec per goteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

f. En les noves implantacions d'arbres es recomana remoure i, si s'escau, renovar la terra corresponent a un cub de 3x3x3 metres, col·locant-ne una barreja de terres capaç de suportar la implantació corresponent dels arbres previstos.

1.7. Mobiliari urbà i senyalització.

a. Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentalitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i, manteniment.

b. Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà les senyals verticals, horitzontals i lluminoses que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

1.8. Gestió de residus.

Les actuacions de nova urbanització han de preveure, en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços, els tallers i altres establiments, espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva de residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus.

Així mateix caldrà preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

2. Condicions particulars comuns als sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2.1. Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis.

a. Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat, necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en que es prevegi el funcionament del nou sector.

b. Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complert dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.

c. S'ha de precisar que les connexions dels nous desenvolupaments i les noves activitats s'hauran de resoldre en el marc del planejament derivat, tenint

en compte tant les preexistències (especialment en l'àrea de Tabac) com la relació amb altres infraestructures veïnes.

2.2. Sanejament.

a. La xarxa de nova construcció haurà de ser separativa, incorporant: per una banda, la recollida de les aigües residuals i la seva connexió fins al sistema de col·lectors que condueix a l'estació depuradora general i, per altra, la recollida de les aigües superficials d'origen pluvial i la seva conducció fins al sistema de rieres i torrents (en referència a aquest punt cal destacar que les aigües procedents d'excedents de reg o de rebaix del nivell freàtic no es connectaran a la xarxa d'aigües residuals).

b) Prèviament a l'abocament a la llera de les aigües pluvials, serà preceptiva la instal·lació d'un pou del tipus coulbert o qualsevol altre sistema de decantació similar, que permeti la retenció de les primeres aigües i, especialment, del materials transportats pel sistema. Aquest pou haurà de ser visitable de registre.

c). En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració total de les aigües residuals. La depuració es farà en una EDAR pròpia i caldrà preveure la concessió d'abocament a llera pública. S'instal·laran arquetes de registre, lliures de qualsevol mena d'obstacle i accessibles en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres, en totes i cadascuna de les connexions que realitzin les indústries al sistema.

2.3. Subministrament d'energia elèctrica.

a. Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre que la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

b. Les xarxes i línies de subministrament elèctric a l'interior del sector seran totalment soterrades. Les línies aèries existents també hauran de soterrar-se.

2.4. Abastament d'aigua.

Caldrà determinar detalladament l'increment de demanda que originarà el seu desenvolupament i justificar la disponibilitat de recursos hídrics suficients per tal de donar cobertura a les noves demandes que generi el sector. Aquesta justificació vindrà acreditada mitjançant un certificat emès per part de l'empresa subministradora del servei (el Canal de Pinyana, en aquest cas), acreditatiu de la viabilitat tècnica, jurídica i administrativa del referit subministrament.

3. Condicions particulars per als sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives.

En la definició dels elements d'urbanització els serveis urbanístics d'aquests sectors, caldrà incorporar les instal·lacions centrals al servei del conjunt del sector, o sectoritzades en àmbits parcials, que integrin els punts de recollida, magatzematge i tractament dels residus sòlids.

article 17. Catàleg de béns a protegir

1. D'acord amb la Llei vigent, aquest POUM incorpora el "Catàleg de béns protegits del municipi d'Alguaire" (d'ara endavant "Catàleg"), en el qual s'hi relacionen aquells elements que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual tinguin un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans que permeten entendre i llegir de forma més completa el conjunt de la ciutat, entenent també com a tal, el sòl classificat com a no urbanitzable.

2. L'objecte del Catàleg, és protegir els edificis, conjunts i ambients, elements arquitectònics i espais urbans que siguin mereixedors d'aquesta protecció, per les seves característiques arquitectòniques, històriques, ambientals, típiques o tradicionals. El Catàleg, alhora, té la voluntat d'ordenar, mantenir i recuperar en el possible la qualitat del paisatge urbà.

3. El Catàleg està constituït pels següents documents:

a. Memòria. Descriu l'objecte, contingut i metodologia del document.

b. Normativa. Conté la relació de disposicions que regulen les possibles actuacions en els elements objecte de protecció.

c. Fitxes. Conté la descripció de tots els edificis, elements arquitectònics, àrees urbanes d'interès ambiental i zones arqueològiques, que són objecte de protecció del Catàleg. Cadascun dels elements disposa d'una fitxa, amb les següents dades:

- Identificació (denominació, codi, adreça, altitud, coordenades UTM, referència cadastral, referència a altres inventaris, tipus d'element patrimonial, titularitat, sostre, ús original i ús actual).

- Descripció (descripció de l'element, època, estil i estat de conservació).

- Protecció (categoria de protecció, àmbit, actuacions proposades, qualificació urbanística, consideracions d'actuació i restriccions)

- Documentació gràfica (fotografies i plànol de situació).

d. Plànols. Els elements del Catàleg estan localitzats en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alguaire amb els codis que figuren a les llegendes corresponents.

4. En virtut de la normativa que s'ha d'aplicar per al desenvolupament de la protecció del patrimoni immobiliari municipal, els elements del Catàleg es divideixen en 3 apartats tipològics:

a. Edificis i elements arquitectònics d'interès històrico-artístic del terme municipal d'Alguaire.

Es refereix a aquells edificis o conjunts d'edificis que cal protegir, total o parcialment, de forma directa. És a dir, evitar-ne la desaparició i mantenir-ne un bon estat d'ús i conservació. També fa referència a aquells elements que, per les seves característiques tipològiques, no es poden considerar com a edificis i cal protegir-los íntegrament, de forma directa.

b. Conjunts i ambients urbans d'interès del terme municipal d'Alguaire.

Es refereix a les àrees urbanes que per les seves característiques tipològiques, parcel·làries i formals conformen la imatge urbana, i que cal protegir integralment, de forma directa. Els conjunts urbans d'interès estan definits per àrees homogènies que s'han generat espontàniament per addició a través del segle, per un conjunt específic de normatives o pel desenvolupament d'una acció de projecte.

c. Àrees d'expectativa arqueològica i jaciments arqueològics del terme municipal d'Alguaire.

Fa referència a aquells conjunts naturals existents i jaciments arqueològics o restes d'antigues construccions, situades en el subsòl. Alguns jaciments han estat comprovats i d'altres no, però representen una fita important del paisatge o un important document per a l'estudi de la història.

5. En base a les determinacions del Catàleg i en relació i per establir la concòrdancia amb les disposicions de la Llei 9/1993, s'estableixen les següents categories de protecció:

Béns catalogats:

Nivell de protecció A. Béns Culturals d'Interès Nacional.

Són els elements que ja tenen consideració de Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) segons el que disposa la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

Nivell de protecció B. Elements d'Interès Històrico-artístic i Arquitectònic.

Són aquells elements del Catàleg que mantenen un valor històrico-artístic arquitectònic en sí mateixos i que no tenen consideració de BCIN. Segons la Llei 9/1993 aquests béns poden ser declarats Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent.

Béns inventariats:

Nivell de protecció C. Béns culturals locals inventariats (BIPCC).

Correspon a aquells elements que tenen un especial valor cultural, històric i documental, sobre els quals no es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i estudi sobre aquests béns prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que comporti la seva desaparició.

article 18. Intervencions en els elements del Catàleg

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements que formen part del Catàleg hauran de donar compliment a allò que es disposa a la Normativa i a les Fitxes del Catàleg.

2. En els casos en els que l'edificabilitat potencial determinada en el POUM no s'ajusti a l'edificabilitat de l'edifici catalogat, es podrà esgotar l'edificabilitat del Pla, únicament, amb la justificació expressa de la integració de la nova volumetria que es proposi, sempre que:

- a. no s'indiqui el contrari a la Fitxa corresponent del Catàleg;
- b. la nova edificabilitat no desvirtui l'edificació preexistent; i
- c. compti amb l'informe favorable de la Comissió municipal del patrimoni, o dels Serveis tècnics municipals, en cas que aquesta no hagi estat constituïda.

article 19. Precisió dels límits

1. Tenint en compte les previsions toleràncies de tot aixecament planimètric, la delimitació de sectors, polígons, zones o sistemes podrà ajustar-se o precisar-se en els diferents elements de planejament que desenvolupin el POUM (plans parcials urbanístics, plans de millora urbana o plans especials urbanístics) així com en les possibles delimitacions de polígons d'actuació.
2. Les regles gràfiques d'interpretació que permetin els ajustaments assenyalats serà les següents:
 - a. No alterar la superfície de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació, segons interpretació literal en més o en menys d'un 5%.
 - b. No alterar substancialment la forma de l'àrea citada, excepte quant la precisió dels seus límits es faci d'acord amb:
 - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
 - Característiques geogràfiques i topogràfiques que ho exigeixin.
 - Límits físics i partions de propietat.
 - Existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
 - c. Tanmateix, no podrà realitzar-se mai un ajustament de la delimitació d'un sistema d'espais lliures o d'equipaments públics que impliqui una disminució de la seva superfície.
3. Aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el POUM, incloent-hi també les possibles ampliacions dels plànols d'ordenació del Pla a plànols d'escala més gran quan es disposi de cartografia més precisa que l'actual.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

article 20. Execució del planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'ajuntament com a Administració actuant; també hi participaran en les seves respectives esferes d'actuació i en el marc de les seves respectives

competències, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. Així mateix, els particulars hi participaran en les diverses modalitats previstes pel DL 1/05.

2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada, per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, consistent en actuacions puntuals o aïllades, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures establerts a l'article 42 del DL 1/05.

article 21. Execució dels sistemes urbanístics

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 150 del DL 1/05. En cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no fos suficient, es podrà actuar també aïlladament per expropiació, subrogant-se en aquest cas l'administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

2. L'adquisició dels sistemes urbanístics que no estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitzarà mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.

3. Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic.

4. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla o bé el PAUM inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, resten classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons correspongui i, en conseqüència, és part del sector.

5. Els índex d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats als quals es refereixen els apartats 5 i 7 de l'article 58 del DL 1/05 s'apliquen a la superfície total de cada sector.

article 22. Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest POUM conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en els articles corresponents.

2. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una

millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del DL 1/05.

3. En sòl urbà la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà a través de la modificació d'aquest Pla o pel PAUM. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113 del DL 1/05.

4. El criteri general respecte l'àmbit inclòs en un polígon d'actuació suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels polígons. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semivial fora de l'àmbit del polígon d'actuació, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 23. Aplicació de contribucions especials

1. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà seguint el procediment expropiatori.

2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors col·lidants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al pla o al projecte d'urbanització o d'obres.

article 24. Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel POUM

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon d'actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

2. La precisió de límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes similars.

3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del polígon d'actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 113 del DL 1/05.

article 25. Sistemes d'actuació

1. L'execució de la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 115 del DL 1/05, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 149 del DL 1/05, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.
2. En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 del DL 1/05.
3. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure, el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
4. En les modalitats dels sistemes d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competència expropiatòria, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 141.2 del DL 1/05.
6. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
7. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'Actuació Municipal o Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o planejament derivat.

article 26. Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 151 del DL 1/05, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 153.4 del DL 1/05.
2. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst a l'article 146 del DL 1/05.
3. El Projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun la seva respectiva tramitació. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'Actuació Urbanística.

article 27. Pla d'etapes

1. Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla hauran de fixar un pla d'etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació urbanística o sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del POUM i les del PAUM, en el cas que aquest estigui aprovat.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística o sectors facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.

article 28. Estudis d'impacte ambiental

Totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, hauran de sotmetre's a una avaluació d'impacte ambiental (des d'ara, "AIA"), d'acord amb el que determinen d'acord amb el que determinen el Reial Decret Legislatiu 1302/86, de 28 de juny, d'Avaluació d'impacte ambiental –modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig-, i el seu Reglament de desplegament, aprovat per Reial Decret 1131/88, de 30 de setembre. Així com la nova Llei d'avaluació ambiental estratègica del 9/2006 de 28 abril, que incorpora instruments de prevenció que permeten la valoració de l'efecte de plans i programes públics. A tal efecte i d'acord amb la legislació abans esmentada, els projectes relatius a les actuacions referides hauran d'incloure un estudi d'impacte ambiental (des d'ara, "EIA"), el qual es sotmetrà a la tramitació prevista a la legislació sectorial vigent.

article 29. Convenis urbanístics

1. Sense perjudici del que estableixen els articles 129 a 132 del DL 1/05, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

article 30. Concessions per a equipaments

Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del POUM sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

article 31. Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 del DL 1/05. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.

3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal.

4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada, els quals requeriran les autoritzacions que, en cada cas, correspongui.

5. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

article 32. Actuacions d'altres entitats públiques

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial.

La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.

2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 182.2 del DL 1/05.

article 33. Procediment per a la concessió de llicències

El procediment per a tramitar les sol·licituds de llicència serà el regulat en Capítol 3 Llicències i altres actes de control preventiu del ROAS (Decret 179/1995).

article 34. Contingut de les llicències

1. Les llicències s'atorgaran seguint les previsions del DL 1/05, les prescripcions d'aquest POUM -especialment les particulars per cada sector, zona o sistema i en relació als diferents tipus de projectes que contenen aquestes Normes- i les condicions que estableixi l'Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.

2. Les precisions d'aquestes Normes sobre condicions d'edificabilitat, ús, edificació, estètiques, higièniques o d'altre caràcter s'entendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (normes tecnològiques NTE, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència de la llicència.

3. L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi.

4. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que disposa la legislació local sense perjudici de les precisions previstes en aquestes Normes.

article 35. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització i/o planejament urbanístic derivat degudament aprovat per a l'ajuntament, les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran la preceptiva llicència municipal. En aquest últim cas es requerirà la declaració de la innecessarietat de la llicència de parcel·lació per part de l'ajuntament.

article 36. Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

article 37. Tipus de llicències

1. Es preveuen, com a mínim, els següents tipus de llicència:

- a. llicència d'obres majors.
- b. llicència d'obres menors.
- c. llicència d'enderroc.
- d. llicència de parcel·lació.
- e. llicència de primera utilització.
- f. llicència de modificació d'ús.
- g. llicència d'ocupació de la via pública.
- h. llicència d'obres de qual.
- i. llicència ambiental.
- j. llicència per a la instal·lació i funcionament d'instal·lacions de radiocomunicació.

2. Aquest llistat no exclou que l'ordenança municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.

3. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent ordenança municipal i d'acord amb el Decret 179/1995, excepte en el cas de les llicències ambientals, que es regiran, a més, per l'ordenança municipal sobre activitats i per la normativa sectorial d'aplicació (Llei 3/1998 i normativa de desenvolupament). Tot això sens perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres administracions quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

article 38. Condicions d'urbanització per sol·licitar llicència en sòl urbà

1. Que el projecte presentat solucioni en el seu emplaçament el compliment de les alineacions o separacions mínimes indicades per a cada zona i; en el supòsit de no poder complir-les per manca de sòl o per les característiques de la configuració del parcel·lari, estarà en l'obligació d'establir un acord amb els propietaris veïns, per tal d'esgotar el sòl objecte d'aprofitament urbanístic, seguint les alineacions indicades -en els plànols d'ordenació- sense deixar porcions de sòl que no tinguin la condició de parcel·la mínima edificable, amb l'objecte de garantir la coherència de l'espai públic i l'aprofitament correcte del sòl urbà i la construcció d'un paisatge urbà coherent en el nucli urbà consolidat.

2. Els terrenys situats en sòl urbà on es sol·liciti edificar-hi, hauran de tenir façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals, explanació del vial, encintat de les voravies i subministrament d'energia elèctrica.

3. En els sòls que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i als que hi falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'enjardinament o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència de conformitat amb l'article 40 del RGU. Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos als que es refereix aquest article s'entendran a tots els carrers als que el terreny hi tingui façana.

4. Això no obstant, podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:

- Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització.
- Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.
- Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.

Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

5. En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització.

6. Les fiances que es constitueixin per garantir el compliment dels compromisos assenyalats en l'article 40 del RGU podran ésser presentats per entitats bancàries o d'assegurances d'acord amb la legislació vigent.

article 39 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes per via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 del DL 1/05.

article 40. Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el DL 1/05 i en aquest POUM per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més del compliment de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del DL 1/05.

article 41. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. L'administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.

4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als plans d'ordenació i/o usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.

5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi avaluar-ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.

6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.

article 42. Llicències de parcel·lació

1. Tots els actes de parcel·lació urbanística previstos en l'art. 183 del DL 1/05 i les divisions o segregacions de terrenys són objecte de llicència municipal, llevat de les contingudes en el projecte de reparcel·lació i aquelles altres excepcions regulades reglamentàriament.

2. En les sol·licituds de llicència de parcel·lació urbanística caldrà justificar jurídica i tècnicament l'operació i acreditar, en cas de terrenys ocupats per edificacions i/o instal·lacions, que aquestes compleixen amb els paràmetres urbanístics que li son d'aplicació en relació a les noves finques resultants de la segregació proposada.

3. Això no obstant, es podran admetre les parcel·lacions urbanístiques de finques edificades que es trobin en situació de volum disconforme, quan el sostre de l'edificació que resti en cadascuna de les noves finques resultants de la parcel·lació no sigui superior al permès per a la zona. S'exclouen d'aquest supòsit les parcel·lacions que es plantegin sobre edificacions realitzades per fases a l'empara d'una llicència d'obres, quan la seva segregació contravingui les condicions sota les quals es va concedir la llicència d'obres.

article 43. Certificats d'aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars poden demanar informes d'aprofitament urbanístic, presentant la sol·licitud en el Registre General de l'ajuntament.

2. l'Ajuntament ha de lliurar el certificat d'aquest informe en el termini d'un mes, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud.

3. Si la finca objecte de la consulta és edificable, el certificat tindrà una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació a l'interessat i serà preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma establerta per la legislació de règim local i sense defectes inesmencables. Tot això sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial.

La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per l'article 70 del DL 1/05.

4. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determini la legislació urbanística vigent.

5. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.

article 44. Documents per a la sol·licitud de la llicència

1. Els diferents documents a presentar per a cadascuna de les llicències enumerades anteriorment quedaran especificats a l'ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.

2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió, l'Ajuntament podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del projecte autoritzat per a les altres administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del projecte presentat davant l'Ajuntament per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per a les altres administracions.

article 45. Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes i de l'ordenança municipal corresponent, al següent:

- a. Satisfer totes les despeses ocasionades a l'administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
- b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
- c. Finançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
- d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà

dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera d'un metre d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.

e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.

f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.

g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.

2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'ajuntament.

article 46. Caducitat de les llicències

1. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs del termini fixat per a començar les obres projectades i/o del termini per acabar-les sense haver-les començat o acabat dins d'aquests terminis o, en el seu cas, de les pròrrogues atorgades, un cop advertit el titular per part de l'ajuntament abans d'un o de tres mesos del finiment dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment, de conformitat al que preveu l'article 43 del RMOU.

2. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent de l'ajuntament que va atorgar la llicència i determinarà l'arxivament de les actuacions, excepte en aquells supòsits en que hagi estat atorgada "ope legis" una pròrroga per la realització de les obres en que la llicència caducarà sense necessitat d'advertiment previ.

3. Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament.

article 47. Terminis i pròrrogues de les llicències

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les.

2. Els terminis per a l'execució de les obres qualificades com majors seran els següents:

- un any per a començar les obres, i
- tres anys per a acabar-les.

3. Els terminis per a l'execució de les obres qualificades com menors seran els següents:

- un mes per a començar les obres, i

- sis mesos per a acabar-les.

4. En ambdós casos els terminis s'han de comptar des de la data de notificació de la llicència al promotor d'aquesta. En el cas previst a l'article 41 del RMOU, ambdós terminis s'han de comptar des de la data de pagament de les taxes preceptives.

5. Les pròrrogues d'ambdós terminis (de començament i d'acabament de les obres), amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o de cinc mesos per les obres majors i de quinze dies per les obres menors del finiment dels terminis previstos per al començament i per a l'acabament de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de què es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència fou atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències en casos de pròrroga del termini de l'acabament de les obres. La pròrroga de les llicències no pot ésser vàlidament demanada si no ha passat almenys la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La sol·licitud i la consegüent obtenció de la pròrroga del termini per a començar les obres no comporten, per elles mateixes, la pròrroga del termini per a acabar-les. La pròrroga per a acabar les obres, en el suposat de les llicències d'obra major de construcció d'edificacions o ampliació d'edificacions existents, tant sols pot ésser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

article 48. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del Títol setè del DL 1/05.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases.

article 49. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 102 del DL 1/05 i el 181 i següents del RMOU:

1. Obres prohibides i obres autoritzables:

a. Obres prohibides:

- obres de consolidació;
- obres d'augment de volum;
- obres de modernització; i
- obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

b. Obres autoritzables:

- amb caràcter general, petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble; i
- amb caràcter excepcional, obres parcials o circumstancials de consolidació, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca.

c. El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

2. Usos i activitats autoritzables:

a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc, sempre i quan l'ús no esdevingui incompatible amb el nou planejament.

b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article.

c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre que no generin atorgament de nova llicència.

d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

3. Els arrendataris, titulars de drets de superfície, usuaris o explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis i

instal·lacions fora d'ordenació han d'acceptar, davant de l'ajuntament, l'assumpció de les mateixes obligacions que corresponen als propietaris de la finca, per a poder exercitar llurs drets, igualment sense dret a percebre indemnització.

article 50. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

article 51. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Obres autoritzables:

S'autoritzaran obres de reforma, rehabilitació, consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici sempre que no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar.

2. Usos i activitats autoritzables:

a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que, per a cada zona, estableixi aquest POUM i les ordenances reguladores corresponents.

b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest POUM, planejament que el desenvolupi o de les ordenances corresponents. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència, sempre que no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest POUM.

article 52. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida pel present POUM, o planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament:
 - a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.
 - b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
 - c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.
2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació:
 - a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació), s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.
 - b. Durant la tramitació dels instruments d'execució, caldrà considerar allò que determini l'acord de suspensió de llicències.
 - c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, se considerarà allò que es determini en el propi instrument d'execució.
 - d. Pel que fa referència als polígons d'actuació dels creixements extensius se considerarà allò que es determina en les disposicions complementàries d'aquest POUM.

article 53. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest POUM o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

article 54. Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o ommissió que presumptament comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament que el desenvolupi, Normes urbanístiques i Ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el DL 1/05 i el seu reglament d'execució, i d'acord amb la tipificació establerta per les disposicions esmentades.

2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix el DL 1/05, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 55. Funció i contingut social de la propietat

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiona l'exercici.

article 56. Exercici del dret de la propietat

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril i l'article 5 del DL 1/05.

2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest POUM, així com pel planejament i Ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article.

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut del DL 1/05, ni d'aquest POUM, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.

4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i pel DL 1/05.

5. El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.

En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d'interès declarat, si fos el cas.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 57. 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 de la LSV i el Títol Segon del DL 1/05, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

article 58. Classificació del sòl

1. El POUM classifica el sòl del terme municipal d'Alguaire, per tal d'establir els límits de les facultats del Dret de Propietat, conforme al que estableix l'article 24 i següents del DL 1/05 i l'article 7 i següents de la LSV, en sòl urbà (des d'ara, "SU"), sòl urbanitzable (des d'ara, "SUB") i sòl no urbanitzable (des d'ara, "SNU").

2. Dintre del sòl urbà, atenent a condicions establertes en els articles 30 i 31 del DL 1/05, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat (des d'ara, "SUc") i el sòl urbà no consolidat (des d'ara, "SUnc").

3. Dintre del sòl urbanitzable el Pla preveu les dues categories de sòl que corresponen a la del sòl urbanitzable delimitat (des d'ara, "SUBd") i a la del sòl urbanitzable no delimitat (des d'ara, "SUBnd").

4. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en el plànol 1 - Classificació del sòl - a escala 1/10.000.

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 59. Qualificació del sòl

1. El POUM qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "zones preferents a detallar" i "sistemes indicatius". La flexibilitat o no dels sistemes ve definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.
2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen als plànols de la sèrie 4 -Qualificació i gestió del sòl- i, més concretament, als plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.
3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i sistemes s'estableix al Títol IV -Qualificació del sòl- d'aquestes Normes urbanístiques.

TÍTOL III. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 60. Definició

Aquest POUM classifica com a sòl urbà el que ja ho era en el planejament anterior que es revisa, així com el que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics, una xarxa viària que permet l'accés rodat i amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o bé està comprès en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.

Els serveis als quals es refereix el paràgraf anterior són els previstos a l'article 26 del DL 1/05 i han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest POUM.

Així mateix aquest Pla classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització previst en el mateix.

article 61. Delimitació i ordenació del sòl urbà

1. Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, els sistemes, polígons d'actuació i sectors delimitats pel seu posterior desenvolupament, es defineixen en els plànols de la sèrie 4. -Qualificació i gestió del sòl-, a escala 1/3.000.

2. L'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en els plànols de la sèrie 5. - Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

3. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

4. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Títol IV - Qualificació del sòl- per a l'execució i el desenvolupament del sòl urbà s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació. Les seves condicions d'ordenació i gestió es detallen en els articles corresponents.

article 62. Categories de sòl urbà

1. El sòl urbà es categoritza en: sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat.

2. Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista als articles 29 i 30 del DL 1/05, així com als terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els temes assenyalats per l'article 29.a) del DL 1/05, 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.

3. Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament general l'incorpora en un sector de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions establertes en els paràgrafs b i d de l'article 29 del DL 1/05, com a conseqüència de la nova ordenació.

article 63. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen el dret d'executar o d'acabar les obres d'urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i d'edificar aquests sota les condicions establertes pel DL 1/05 i per aquest POUM i pel planejament derivat aprovat conforme a aquest Pla.

Hauran d'acabar o de completar a llur càrrec la urbanització necessària, sota el principi de la distribució equitativa de les càrregues i beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis que hagi fixat aquest Pla, el planejament derivat o, si existeix, d'acord amb les determinacions del PAUM.

2. La simultaneïtat de les obres d'edificació i les d'urbanització o de reurbanització serà possible quan aquestes es garanteixin adequadament, un cop executats prèviament els elements d'urbanització que ho possibilitin.

Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es podran fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

article 64. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat hauran de cedir obligatòriament i gratuïta a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a les que fa referència l'article 68.2.a del DL 1/05.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran també els següents deures:

- a. Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
- b. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos. L'àmbit és el del polígon d'actuació o bé el sector de millora urbana, els quals poden ser físicament discontinus.
- c. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclou en l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- d. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas –si escau– i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- e. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment li correspongui.
- g. 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 aquest Pla o el Programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 65. Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest POUM són d'aplicació immediata.
2. Les determinacions relatives a les condicions d'ús, edificació o elements determinants del desenvolupament urbà fixats en aquest POUM, podran modificar-se mitjançant la tramitació de plans de millora urbana per a sectors no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica i que no contradiguin les seves normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
3. Els plans de millora urbana respectaran les determinacions establertes per aquest Pla per a cada cas, i hauran de contenir les determinacions i documentació prevista a l'article 68 del DL 1/05 i als articles 65.1, 65.2, 65.5 i 66 del DL 1/05.
4. En desenvolupament de les determinacions contingudes en aquest POUM es podran redactar també, si fos necessari, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics per a la recuperació i millora del paisatge urbà, protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació i qualssevol altres finalitats anàlogues, com també els previstos en la legislació sectorial.
5. Els plans especials urbanístics contindran les determinacions previstes en el planejament territorial, i en aquest Pla i, en el seu defecte les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

article 66. Tipus i continguts dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament.
2. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, així com les que estableixin a l'article 13 d'aquestes Normes urbanístiques i, específicament, allò que es determina per a cada sector en les fitxes normatives del Pla.
3. La formulació i tramitació dels plans de millora urbana s'ajustarà a les determinacions del Capítol II.- "Formulació i tramitació de figures de planejament", del Títol Tercer del DL 1/05.
4. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 del DL 1/05.
5. La relació dels diferents plans de millora urbana s'adjunta en l'annex normatiu d'aquest POUM (Fitxes normatives) en el que es detallen, en forma de fitxa.

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 67. Execució del Pla en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució del POUM i dels plans de millora urbana que el desenvolupin, es pot realitzar per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, que permetin almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació (concepte de gestió urbanística integrada segons el DL 1/05). Altrament, en els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada (concepte de gestió urbanística aïllada segons el DL 1/05).

2. La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest Pla, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:

- què per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament.
- què quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
- què tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

3. La delimitació de polígons s'efectua directament per aquest POUM, o bé a través de les figures de planejament derivat que aquest Pla preveu, -be d'ofici o a petició dels particulars interessats- per l'administració actuant, mitjançant la tramitació prevista als articles 112 i 113 del DL 1/05.

4. En els polígons d'actuació delimitats per aquest POUM es precisen les determinacions concretes dels sòls que els integren, així com els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per a aquests polígons d'actuació és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 116.4 del DL 1/05, o bé quan aquest Pla expressament ho determini.

5. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en sòl urbà comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un polígon d'actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per les condicions diferencials d'edificació previstes pel Pla. En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació. El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitada prèviament l'àrea urbana beneficiària de la millora.

6. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en els sectors de planejament derivat, no poden ser superiors als establerts en l'article 68.2.h de RLU.

article 68. Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat

1. El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Aquests polígons d'actuació vénen grafats en els plànols de la sèrie 4 – Qualificació i gestió del sòl - a escala 1/3.000 i, més detalladament, en els plànols de la sèrie 5 - Ordenació detallada del sòl urbà - a escala 1/1.000.
3. Cadascun dels polígons d'actuació definits per aquest POUM vénen regulats en l'annex normatiu d'aquest POUM (Fitxes Normatives) en el que es detallen, en forma de fitxa, les següents característiques:
 - a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.
 - b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
 - c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles.
 - d. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el POUM determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació.
 - e. Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.
4. Cada polígon d'actuació haurà de definir i concretar les obres d'urbanització i les rasants mitjançant un projecte d'urbanització que ha de comprendre la totalitat de les obres i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.
5. L'àmbit de la reparcel·lació serà el del polígon d'actuació, d'acord amb allò establert en l'article 112 del DL 1/05 i les finques compreses no en poden ésser excloses, llevat dels supòsits previstos per l'apartat 2 de l'article 23 del Reglament parcial de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 69. Definició i tipus. Categories

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del DL 1/05 i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable a Alguaire és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

2. Aquest POUM classifica dues categories de sòl urbanitzable, que es correspon amb el sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió; i el sòl urbanitzable no delimitat en el que el Pla fa una reserva per possibles ampliacions i creixements posteriors sempre que es donin les circumstàncies establertes en el DL 1/05 i en aquest POUM.

article 70. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable

1. Aquest POUM grafia els sectors de sòl urbanitzable en el plànol 1 -Classificació del sòl- a escala 1/10.000.

2. Les determinacions d'aquests tipus de sòl es fa al plànols de la sèrie 4 -Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/3.000, mitjançant la delimitació de sectors.

3. El Pla descriu, per a cada sector, els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

article 71. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els següents deures:

- a. Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
- b. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- c. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclou en l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- d. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas -si escau- i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

- e. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment li correspongui.
- g. 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 aquest Pla o el Programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- h. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins del sector, el sòl necessari on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió de sòl pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
- i. Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte incloent-hi, d'acord amb la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

3. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.

4. L'administració actuant participa en les càrregues d'urbanització que pertocin al sòl amb aprofitament que rebí en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat del supòsit que aquest sòl sigui expressament reservat, i així consti degudament al Registre de la Propietat, per atendre necessitats d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús i que, en aquest cas, es mantingui la titularitat dominical del sòl per l'Administració al llarg d'un termini mínim de trenta anys.

A aquests efectes, s'admeten també les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini. La reserva de sòl per atendre les necessitats d'habitatge descrites anteriorment, es realitzarà en el Programa d'Actuació Municipal, en el que s'establirà el marc de referència respecte la política d'habitatge dels propers anys.

En el supòsit de reserva parcial, la participació de l'ajuntament d'Alguaire en les càrregues d'urbanització serà proporcional al percentatge de sòl no reservat.

article 72. Determinació de l'aprofitament mitjà

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament mitjà, el POUM estableix, en la regulació concreta de cada sector del sòl urbanitzable, l'aprofitament mitjà que li correspon.

2. L'aprofitament mitjà de cada sector s'establirà en el corresponent projecte de reparcel·lació, ja que és en aquest document i en el seu temps concret en el que correspon establir les regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic, en funció del que s'estableix a l'article 37 del DL 1/05.

3. Correspondrà a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament mitjà. El pla parcial determinarà aquest aprofitament mitjà d'acord amb la legislació vigent.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

article 73. Definició

Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells sòls que han d'ésser objecte d'urbanització amb subjecció a la redacció i aprovació dels plans parcials corresponents.

article 74. Determinacions i contingut dels plans parcials urbanístics

1. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons o subsectors, sempre que compleixin les condicions establertes en l'article 91 del DL 1/05 i la determinació del sistema d'actuació i la modalitat aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.

2. En ocasió de la tramitació dels plans parcials i als efectes de possibilitar la seva valoració i l'ulterior costejament pels propietaris afectats, l'ajuntament concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat i enjardinament, els paviments de les voreres, els tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals establertes al respecte.

3. Quan els plans parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 del DL 1/05, els compliment dels requisits i la documentació previstos a l'article 97 del DL 1/05.

4. Els plans parcials poden precisar les característiques i traçat de les obres bàsiques d'urbanització a les que fa referència l'apartat 2 de l'article 69 del DL 1/05. En aquest cas, s'ajustaran al contingut d'aquestes Normes i es definiran amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i han d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsica es poden concretar en un document separat, mitjançant un projecte d'urbanització.

article 75. Regulació general dels plans parcials urbanístics

En el sòl urbanitzable delimitat, aquest POUM conté les determinacions següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant pla parcial, amb la superfície corresponent expressada en m², segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl-, a escala 1/3.000.
2. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
 - a. El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m²sostre/m²sòl.
 - b. La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hab/Ha, en els sectors residencials.
 - c. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
 - d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.
 - e. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols de la sèrie 4 - Qualificació i gestió del sòl-, a escala 1/3.000, i grafats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents.
 - f. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafats també entre parèntesi (N).
4. Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

article 76. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Els diferents sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest Pla d'Ordenació urbanística municipal delimita en el sòl urbanitzable són els següents:
 - SUBd-01 Urbanització de Tabac residencial
 - SUBd-02 Sèquia de la Plana-Cementiri residencial
 - SUBd-03-A Camí de Vilanova-Escoles residencial
 - SUBd-03-B Camí de Vilanova-Escoles residencial
 - SUBd-04 Antiga Bòbila residencial
 - SUBd-05 Antiga Nacional 230-Piscines residencial

-SUBd-06 Camí de La Fàbrica-Colomina residencial

-SUBd-08 Activitats Tabac industrial

-SUBd-09 Lo Braçal Major-A industrial

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.

4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.

5. Els plans parcials tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:

- contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

- qualificaran el sòl i regularan els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla per a cada sector.

- assenyalaran les alineacions i les rasants de la vialitat.

- definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

- establiran les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.

- determinaran detalladament l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès pel Canal de Pinyana conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda.

- podran precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 69 del DL 1/05, i avaluar-ne el cost.

- podran dividir, si s'escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.

- podran establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització.

Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives especificant, gràficament, dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament.

6. Les reserves mínimes de sòl de cada sector i per cada sistema així com el destí preferencial dels equipaments, si escau, es realitza en els corresponents articles d'aquestes normes. Aquestes reserves de sòl compleixen amb les determinacions establertes en el DL 1/05:

En els sectors residencials, tant si aquest és el principal, com si és mixt amb altres usos:

- per a zones verdes i espais lliures públics, un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit.

- per equipaments de titularitat pública la reserva serà, també d'un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície total de l'àmbit, a més del sòl destinat a d'infraestructures, si s'escau.

En els sectors íntegrament destinats a usos diferents dels residencials:

- un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit per a zona verda i

- un mínim del 5% de la superfície per equipaments i per a àrees de protecció de sistemes amb finalitats de separació d'usos, a més del sòl destinat a d'infraestructures, si s'escau.

7. En els articles corresponents de cada sector del sòl urbanitzable, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats en qualsevol cas en el desenvolupament del pla parcial urbanístic. Altrament es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.

8. La totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, prèvia justificació de l'interès públic, mantenint però que:

- La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa.

- El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el pla parcial, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.

article 77. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat, l'execució del sector amb planejament parcial, es realitzarà per polígons complets. El nombre dels polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el pla parcial corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del pla parcial urbanístic podrà ser coincident amb el del polígon. Conseqüentment, les determinacions contemplades en els articles següents, pel que fa a la divisió poligonal dins de l'àmbit de cada sector de sòl urbanitzable delimitat, són indicatives.

2. Els plans parcials hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels polígons que serà preferentment el de reparcel·lació i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada ja sigui la compensació o la concertació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

article 78. Definició

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable no delimitat aquells sòls que han d'ésser objecte de reserva per possibles ampliacions de l'actual sòl delimitat i que en funció de l'evolució temporal futura puguin tenir un desenvolupament més accelerat del previst en aquest Pla.

2. Els sòls que s'inclouen en aquesta categoria responen a situacions i objectius diferents podent-se agrupar en tres grans grups:

- Els sòls situats a l'entorn del camí que comunica amb Ratera, que són sòls de completament de la trama ja classificada de sòl urbà o urbanitzable i que, en el temps, es poden desenvolupar de manera més accelerada que la prevista en el present POUM. Aquest sòl s'identifica amb el nom de Camí de la Colomina-Hospital.

-Els sòls situats al sud del nucli consolidat i reservats a aquesta categoria de sòl per la seva especial accessibilitat, tant pel que fa amb la carretera nacional 230, els límits actuals del poble i la urbanització de Pinyana. Aquest sòl s'identifica amb el nom de Camí de Vilanova-Pinyana.

- Els sòls situats al sud del nucli consolidat. Són sòls on es reconeixen activitats residencials i productives preexistents. Es reserva a aquesta categoria de sòl per la seva especial accessibilitat, tant pel que fa amb la carretera nacional 230 i la carretera vella. Aquest sòls podrien desenvolupar-se en temps i ritmes diferents als prevists en el present POUM. Aquest sòl s'identifica amb el nom de Lo Braçal Major-B.

- Els sòls situats entre el sector SUBd-02 i el peu de la serra són sòls reservats per a ús residencial i possible ampliació d'equipaments donada la relació amb els existents i la bona accessibilitat a través de la costa nova i de les vies que els comuniquen directament amb la N-230. Aquests sòls podrien desenvolupar-se en temps i ritmes diferents als previstes en el present POUM. Aquest sòl s'identifica amb el nom de La Serra.

- Els sòls relacionats amb la construcció de les grans infraestructures d'àmbit territorial, autovia i aeroport, que suposen una reserva de sòl per la construcció de polígons i centres d'activitats industrials o logístiques. Aquest sòl s'identifica amb el nom de Plans de Dalt.

- Els sòls situats entre la carretera vella i la N-230, són sòls de reompliment de la trama ja classificada de sòl urbà o urbanitzable. Aquest sòl s'identifica amb el nom de Llevant antiga N-230-A.

- Els sòls situats entre la carretera vella i la N-230, són sòls de reompliment de la trama ja classificada de sòl urbà o urbanitzable. Aquest sòl s'identifica amb el nom de Llevant antiga N-230-B.

- Els sòls situats entre la carretera N-230 i la part oest del nucli de la Mata de Pinyana, són sòls de reompliment de la trama ja classificada de sòl urbà. Aquest sòl s'identifica amb el nom de Mata de Pinyana.

article 79. Determinacions i contingut dels sòls destinats a sòl urbanitzable no delimitat

1. Pel desenvolupament d'aquests sectors serà necessària la consulta prèvia a la delimitació del sòl, podent les persones interessades formular avanços d'un pla parcial urbanístic de delimitació, segons el procediment establert als articles 73 i 84 del DL 1/2005.
2. El pla parcial urbanístic de delimitació determinarà els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de l'actuació. També caldrà garantir el requeriment del subministrament d'aigua adequant la demanda i els càlculs a les previsions de creixement i les possibilitats d'abastament existent en el moment de la delimitació del sector, bé sigui determinant condicions per la delimitació i desenvolupament dels sectors, o condicions en el consum moderat i sostenible d'aquest recurs.
3. Els plans parcials urbanístics de delimitació que es tramitin contindran, la documentació establerta per l'article 66 del DL 1/2005.
4. Pel que fa a la reserva d'habitatges protegits en el moment d'establir els plans parcials de delimitació es fixarà el percentatge mínim de sostre destinat a habitatge protegit en funció de les necessitats i de la dificultat d'accés a l'habitatge per part del conjunt de la població d'Alguaire. En qualsevol cas, no serà inferior als mínims establerts en el present POUM de forma general pel conjunt dels plans: 20% d'habitatge protegit en règim general i/o especial i 10% d'habitatge concertat.
5. La dimensió mínima d'un sector, que s'estableix pel desenvolupament posterior en sectors independents, a delimitar en el pla parcial de delimitació és de 2 ha, en el sector dels Plans de Dalt s'estableix un mínim de 40 ha, per tal de garantir una funcionalitat i fraccionament lògic d'aquests terrenys.
6. Els sectors que es desenvolupin garantiran les connexions amb la xarxa viària general del municipi.
7. Incorporarà la previsió sobre la disponibilitat de recursos hídrics i energètics.
8. La definició de cada sector es farà un cop s'hagi consolidat una superfície equivalent en àmbits d'ús residencial prèviament, no consolidats, inclosos en polígons d'actuació o sectors de planejament urbanístics derivat. A més els sectors hauran de delimitar-se en continuïtat amb el teixit consolidat.
9. Pel que fa a les reserves mínimes de cessió d'espais lliures y equipament, els plans parcials hauran de preveure un mínim del 30% del sòl total del sector, un 15% respectivament per a cada sistema.
10. Dades bàsiques dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat:

| Sector de sòl urbanitzable no delimitat | Superfície m2. | Edif-bruta residencial | Edif-bruta industrial | Densitat hbtg/ha. |
|---|----------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Camí de la Colomina- | 102.265 | 0,40 | - | 35 |

| | | | | |
|------------------------|-----------|------|------|----|
| Hospital | | | | |
| Camí Vilanova-Pinyana | 294.444 | 0,40 | - | 35 |
| Lo Braçal Major-B | 62.062 | - | 0,60 | - |
| La Serra | 185.308 | 0,60 | - | 60 |
| Llevant antiga N-230 B | 106.770 | 0,30 | 0,20 | 30 |
| Llevant antiga N-230 A | 109.583 | 0,50 | - | 50 |
| Mata de Pinyana | 62.768 | 0,40 | - | 30 |
| Plans de Dalt | 1.172.245 | - | 0,60 | - |

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 80. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació tot desenvolupant els drets i deures genèrics establerts pel Pla, mitjançant la classificació del sòl.
2. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre sí, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
3. Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna de les mateixes i que es recull als articles corresponents d'aquestes Normes.
4. En el sòl no urbanitzable, per la pròpia naturalesa d'aquesta classe de sòl, la qualificació del sòl es fa en base a les diferents categories o tipus de sòl.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

article 81. Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, d'infraestructures i d'espais lliures en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

article 82. Tipus de sistemes: sistemes i sistemes indicatius

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es

contempla en aquestes Normes urbanístiques, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.

3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.

4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà i sòl urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu. Les determinacions corresponents a la posició, dimensió i destí d'aquests sistemes s'estableixen en els articles corresponents a cada sector de desenvolupament i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. La modificació d'aquestes determinacions precisarà la justificació expressa sobre l'adopció d'un model diferent al que s'estableix en aquest Pla.

article 83. Identificació dels sistemes

Els sistemes previstos per aquest POUM i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

SISTEMA PER LA MOBILITAT

| | |
|----------------------|--------|
| Sistema viari | clau X |
| Sistema ferroviari | clau F |
| Sistema aeroportuari | clau A |

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

| | |
|-----------------------------------|---------|
| Sistema de parcs i jardins urbans | clau V |
| Sistema de parc territorial | clau Pt |
| Sistema hidrològic | clau H |

SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I SERVEIS TÈCNICS

| | |
|--------------------------------|---------|
| Sistema d'equipaments públics | clau E |
| Sistema d'habitatge dotacional | clau Hd |
| Sistema de serveis tècnics | clau S |

article 84. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.

2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:

-quan ho determini aquest POUM o planejament diferit que el desenvolupi.

-quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.

3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

article 85. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable o per mitjà d'un pla especial en qualsevol classificació del sòl.

2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, sigui temàtics, sigui per àmbits territorials concrets.

article 86. Gestió i execució dels sistemes

1. Per la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o per expropiació forçosa.

3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.

4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i d'infraestructures, un cop siguin de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.

5. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

article 87. Valor urbanístic dels sistemes

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a la legislació urbanística catalana i de conformitat amb el que estableix la LSV.
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mitjà del sector acumulat a les zones edificables.

article 88. Protecció dels sistemes

1. Aquest POUM delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest POUM contempla els següents:

a. Protecció del sistema viari. Carreteres i camins rurals:

S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b. Carrerades o camins ramaders:

Aquest POUM assenyala, en els plànols d'ordenació, les carrerades que creuen el seu terme municipal. Les carrerades, vies pecuàries o camins ramaders són les rutes o itineraris per on discorre o ha discorregut tradicionalment el trànsit ramader. La Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries protegeix els camins ramaders, estableix que tenen un dret de pas i els reconeix com a béns de domini públic el titular dels quals, a Catalunya, és la Generalitat de Catalunya. La part delimitada com a domini públic d'un camí ramader és justament l'amplada del camí, que pot variar de 20 a 75 m, així com les zones d'abeuratge i descans del bestiar. La legislació els confereix que l'amplada haurà de ser establerta en el procediment administratiu de classificació i partionament. Per llei són propietat de la Generalitat de Catalunya i aquesta, mitjançant el Departament de Medi Ambient i Habitatge, els ha d'inventariar i classificar per a poder-los protegir.

c. Sendes verdes:

Aquest POUM identifica, en els plànols d'ordenació, les diferents sendes verdes del municipi d'Alguaire. Fan referència als principals eixos que relacionen la població i la seva estructura d'equipaments i espais oberts amb els espais d'interès natural que l'envolten (el camí de Ratera al seu pas per les piscines en direcció cap a l'àmbit natural del riu Noguera Ribagorçana). L'objectiu principal per aquestes vies és potenciar la continuïtat de passeig i la continuïtat territorial per tal de garantir la relació de la població d'Alguaire amb

l'estructura d'equipaments i espais oberts urbans i amb els espais d'interès natural que envolten el nucli.

d. Protecció del sistema hidrològic (fonts i cursos d'aigua).

S'estarà al que disposa aquest POUM i la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'Aigües, el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, i la legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

e. Protecció dels equipaments:

S'estarà al que estableix aquest POUM a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets 42/1981, de 16 de febrer, i 250/1987, de 7 de juliol.

f. Protecció de les infraestructures tècniques.

S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta, al que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants.

3. La legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre que no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE COMUNICACIONS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 89. Definició

1. El sistema per la mobilitat inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori. Els sòls destinats per aquest POUM a sistema

2. Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI

article 90. Definició i identificació

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau X.

article 91. Tipus de vies

Aquest POUM estableix els tipus de vies següents:

1. Xarxa viària territorial, clau Xt. Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres observaran el que disposa la Llei 51/1974 de 19 de desembre sobre carreteres, i el seu Reglament, aprovat per Reial Decret 1073/1977 de 8 de febrer.
2. Xarxa viària urbana, clau Xu. Està conformada pels carrers que defineixen l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.
3. Xarxa viària rural, Clau Xr. Fa referència a la xarxa de camins que es troben en l'àmbit del sòl no urbanitzable.
4. Els aparcaments, clau Xa. Comprèn els sòls específicament destinats a aquesta finalitat de l'aparcament.

article 92. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà generalment de titularitat pública, amb les excepcions que es citen a continuació.
2. Els camins rurals i les sendes verdes, claus Xr i Xv, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest POUM, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant pla especial. No obstant això, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits per aquest POUM, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.

article 93. Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.
2. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà i sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.

3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

4. Els plans especials o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.

5. En el sòl urbanitzable els plans parcials urbanístics ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació de les sèries a escala 1/10.000, 1/3.000 i 1/1.000, respectivament. Els plans parcials urbanístics no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària que disposa aquest POUM i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

6. En sòl no urbanitzable s'estarà al que s'estableix al Capítol Tercer del Títol Sisè d'aquestes Normes i, concretament, a l'article 181 (xarxa viària rural), i al que determinin els plans especials que s'elaborin en desenvolupament d'aquest POUM.

article 94. Condicions d'ús

1. La xarxa viària territorial, clau Xt.

a. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament, trànsit rodat intermunicipal.

b. Usos compatibles: d'infraestructures vinculats al viari i de suport al transport rodat.

-Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. La xarxa viària urbana, clau Xu.

a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament en superfície.

b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i aparcament en subsòl.

-Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

-Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

c. L'ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari.

3. La xarxa viària rural, clau Xr.

a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat i peatonal.

b. Usos compatibles: aparcament, espais lliures.

L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins. Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas únicament als vehicles destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

L'amplada màxima dels camins rurals es fixa, per categories, a l'article 181 (xarxa viària rural) d'aquestes Normes. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

Això no obstant, els plans especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

4. Els aparcaments, clau Xa.

a. Ús dominant: comunicacions. Aparcament vehicles.

b. Usos compatibles: espais lliures.

article 95. Protecció i precisió del sistema viari

1. En el sòl urbanitzable i no urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen la "línia d'edificació" respecte de la vialitat, d'acord amb el que s'estableix en la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya; el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres; i la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat. La línia d'edificació es situarà, des de la línia exterior de l'esplanada de la via, a les distàncies següents:

100 metres per al nou traçat de l'autovia A-14.

25 metres per a la carretera nacional N-230 de Lleida a Vielha, en el seu traçat actual.

2. Es defineix com a "zona d'afectació" les dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 100 metres en les autopistes i vies preferents, de 50 metres en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de 30 metres en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurats des de les esmentades arestes. Mentre no es redactin els corresponents plans parcials amb les determinacions que després s'especifiquen, qualsevol edificació o instal·lació inclosa en la "zona d'afectació" caldrà que estigui autoritzada per l'organisme de qui depengui el vial.

3. Els nous vials o millores o condicionaments de vials ja existents s'hauran de projectar i construir de manera que:

- No afectin els elements identificats com d'interès per al medi natural i el paisatge a l'informe ambiental i, en concret, les arbredes i qualsevol altre element que es consideri enclavament d'interès.

- Respectin al màxim els cursos d'aigua i, en qualsevol cas, s'atenguin al que disposen els articles corresponents al sistema hidrològic.
- Incorporin les mesures adequades per prevenir problemàtiques relacionades amb l'atropellament d'animals o la fragmentació dels hàbitats. Això darrer es farà intentant mantenir la integritat de les zones de vegetació natural que el nou vial pogués interceptar, evitant afectar elements amb potencial valor com a connector ecològic i, en cas que s'afectin, aplicant mesures de permeabilització del vial en aquells punts que interceptin possibles connectors.
- Redueixin l'impacte paisatgístic.

4. Els corresponents projectes tècnics d'intervencions a la xarxa rodada principal hauran d'incorporar un estudi comparatiu d'alternatives que acrediti la idoneïtat de la proposta i, a més, un estudi de l'eventual impacte ambiental que pugui provocar aquesta intervenció, sens perjudici d'allò que s'estableix en la legislació urbanística i sectorial vigent. El projecte haurà de prendre, quan escaigui, mesures adequades per a la restauració o el condicionament de les àrees alterades.

5. En els projectes de nous vials de la xarxa rodada principal o en les millores o condicionaments de vials de la xarxa bàsica ja existents cal fer els acabats dels espais fronterers amb espais naturals com a zones de transició de qualitat, evitant el seu tractament com a espai marginal. El tractament d'aquests espais haurà de ser, en la mesura que sigui possible, amb elements naturals i vegetació autòctona, entre altres aspectes, per tal d'assegurar aquesta transició amb l'entorn natural.

6. Xamfrans: en les àrees destinades a sistemes d'equipaments o infraestructures, i a les zones de sòl susceptible d'aprofitament privat, caldrà reservar xamfrans als encontres de carrers de totes les edificacions de nova planta o substitució, però seran aprofitables aquelles estructures edificades sense xamfrà quan es sol·liciti la seva distribució interior o rehabilitació, sempre que no estiguin en ruïna o avançat estat de degradació.

La seva dimensió serà la unió dels extrems de les alineacions a una distància de 5 metres del vèrtex de confluència en les alineacions que confronten a la N-230; a una distància de 1,75 m als vials de menys de 5,00 metres d'amplada i a una distància de 2,5 metres a la resta de vials del sòl urbà actual. En els vials de nova creació dels sectors de sòl urbanitzable la distància mínima serà de 3,0 metres.

article 96. Publicitat

La col·locació de rètols o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les carreteres.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI

article 97. Definició i identificació

1. Sense perjudici de la competència estatal i autonòmica, aquest Pla conté la previsió que correspon al sistema ferroviari en el que s'inclou la línia de ferrocarril, així com el seu entorn de protecció.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau F.

article 98. Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

article 99. Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

article 100. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Comunicacions, ferroviari.
2. Usos compatibles: només s'admet com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells que un pla especial pugui establir com a usos vinculats directament amb la funció ferroviària.
3. Les obres i instal·lacions per a aquests usos queden subjectes a la normativa específica sobre la matèria.
4. Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats necessitades d'obtenció de llicència que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

article 101. Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, i la zona de protecció, així com la línia límit l'edificació que s'estableix en la Llei 39/2003, de 17

de novembre de, Sector Ferroviari i el Real Decreto 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviari.

2. En caràcter general als esmentats documents de la Llei i el reglament s'estableixen per la zona de domini públic 8 metres, per la zona de protecció, 70 metres i per la línia límit de l'edificació 50 metres, tots ells comptats des de la que es defineix com aresta d'explanació.

article 102. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell

1. La transformació de sòl urbanitzable a sòl urbà requerirà el tancat de les línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaran com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.

2. La supressió dels passos a nivell es regularà per la legislació específica en la matèria i quan la supressió sigui per compte de l'administració pública titular de la carretera o carrer i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització d'un nou sector immediat a la via fèrria, el cost es repercutirà com a despesa d'urbanització als propietaris d'aquest sector.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA AEROPORTUARI

article 103. Definició i identificació

1. El sistema general aeroportuari comprèn la reserva de sòl que el Pla determina, d'acord amb les determinacions del Pla territorial parcial de Ponent (d'ara endavant "PTPP"), per la construcció d'un aeroport, les instal·lacions que es facin sobre aquests terrenys en execució de les determinacions del Pla i les corresponents zones de servitud aèria que tenen el seu origen en la implantació d'aquesta infraestructura.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau A.

3. D'acord amb el PTPP i amb el "Pla especial per a la delimitació de sòl de l'àmbit del futur aeroport d'Alguaire" tramitat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, aprovat definitivament el dd del mm de 2005, l'emplaçament del l'aeroport d'Alguaire està situat a la part sud del terme municipal, a la zona de l'altipla, amb una orientació nord-oest sud-est. Aquesta situació permet: d'una banda, una proximitat equilibrada als sistemes urbans dels pobles perifèrics a Lleida capital i al nucli de comunicacions del sistema sota la carretera nacional 230 i 240, Torrefarrera-Rosselló-Alguaire-Almacelles-Alfarras, que conformen l'àmbit en què es produeix una concentració de població cada vegada mes significatiu; i, d'una altra banda, una accessibilitat màxima als eixos viaris estructurants per permetre una comunicació fàcil i ràpida amb els sistemes urbans Barcelona-Lleida-Huesca.

4. El projecte detallat de l'aeroport, que s'haurà de tramitar mitjançant un pla director i un projecte constructiu, incorporarà la pista d'enlairament i aterratge i les zones de servitud aèria, la representació de les quals figura als plànols d'ordenació d'aquest POUM. Un cop construït, l'aeroport s'integrarà, automàticament, en el tercer nivell de la xarxa d'infraestructures aeronàutiques de Catalunya.

article 104. Titularitat

El sòl qualificat de sistema aeroportuari serà de titularitat pública.

article 105. Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació del sistema aeroportuari es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

2. Les condicions que regulen l'entorn del sistema aeroportuari es regira pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

3. En tant no es concreti la construcció de l'aeroport, sobre el sòl qualificat d'aquest sistema no s'admetran noves construccions, restringint-se les possibles actuacions a obres de reforma i rehabilitació de les edificacions existents. Sobre el conjunt del sòl qualificat, s'admetran en aquest temps, actuacions relacionades amb la potencial millora de les explotacions agrícoles, sempre que no vagin associades a la construcció de noves edificacions.

article 106. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Comunicacions, aeroportuari.

2. Usos compatibles: només s'admet com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells que un pla especial pugui establir com a usos vinculats directament amb la funció ferroviària.

3. Les obres i instal·lacions per a aquests usos queden subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

4. Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats necessitades d'obtenció de llicència que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema aeroportuari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques.

article 107. Característiques de la instal·lació

1. La pista d'enlairament i aterratge de l'aeròdrom de les Terres de Ponent, orientada aproximadament en direcció NNO-SSE per raó dels vents dominants, es preveu amb unes dimensions de 3.000 metres de longitud per 30 d'amplada.
2. Les instal·lacions complementàries a la pista d'enlairament i aterratge que es preveuen són les següents:
 - Camp de vol (110 Ha).
 - Una plataforma d'estacionament d'aeronaus (14 Ha).
 - Un heliport (1 Ha).
 - Edifici terminal (1,6 Ha).
 - Aparcament (2 Ha)
 - Planta depuradora (1,5 Ha)
 - Les edificacions necessàries per allotjar una infraestructura mínima de gestió, vigilància, manteniment, telecomunicacions i control aeri (2,5 Ha).

article 108. Protecció del sistema aeroportuari. Servituds aeronàutiques

1. Tenen l'objectiu d'afavorir la seguretat i regularitat de les operacions en els aeroports de les possibles afeccions al seu entorn, garantint la seva viabilitat a llarg termini, a més de protegir l'entorn de les afeccions que l'activitat aeroportuària pugui produir.
2. En els plànols d'ordenació es defineixen dues zones de servitud aeronàutica, una per cada capçalera de pista de vol operativa. Cadascuna d'elles correspon a l'àrea d'un rectangle, amb la mateixa amplada i longitud que la franja de la pista, situat a continuació de cada extrem de la franja de vol i cap a l'exterior

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 109. Definició i tipus

1. El sistema d'espais lliures d'Alguaire inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers peatonals, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Així mateix inclou dins del sistema d'espais lliures, el sistema d'espais de

protecció paisatgística i el sistema hidrològic en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.

2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

3. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema de parcs territorials Clau Pt
- Sistema de parcs i jardins urbans Clau V
- Sistema hidrològic Clau H

article 110. Regulació

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS TERRITORIALS

article 111. Definició

1. El sistema de parcs territorials comprèn aquelles àrees de sòl no urbanitzable directament relacionades amb l'àrea urbana a través de la xarxa de camins rurals i del sistema de carrers preferentment peatonals, format pels carrers verds que envolten la ciutat, que cal promocionar per les seves funcions medioambientals i d'especial interès paisatgístic per tal de potenciar-ne l'ús d'esbarjo i lleure tot conservant i regenerant la poca massa arbòria existent.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau Pt.

3. El parc territorial que aquest Pla determina està delimitat al plànol 3 Regulació i Ordenació del sòl no urbanitzable, a escala 1:10.000 :

- Parc territorial de Tabac

4. Tanmateix, podran formar part del sistema de Parc territorials aquells sòls que amb el desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal siguin de titularitat pública en virtut de les cessions derivades del planejament o per un altre sistema d'adquisició de sòls dels previstos en la legislació urbanística vigent.

article 112. Titularitat

1. El sòl qualificat com a sistema de parcs territorials per aquest Pla no requereix, necessàriament, la seva titularitat pública.
2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada, si s'escau, mitjançant els planejaments especials que els desenvolupi, els quals actuaran com a títol legitimador de l'expropiació.
3. En aquells casos en que es mantingui la titularitat privada de la totalitat o de part d'aquests terrenys qualificats com a sistema de parcs territorials, els propietaris d'aquests sòls hauran de complir estrictament amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes Normes, en el planejament especial de desenvolupament i en la legislació sectorial vigent.

article 113. Règim general

1. En l'obtenció, el projecte, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels diferents parcs territorials, s'observaran els preceptes establerts en aquestes Normes i els que es determinaran mitjançant els corresponents plans especials que s'hauran d'elaborar per a desenvolupar l'ordenació d'aquests sectors.
2. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest POUM, s'elaboraran plans especials per a cadascun dels parcs territorials enumerats a l'article 111 d'aquestes Normes, amb la finalitat de preservar i conservar les seves característiques ecològiques i paisatgístiques i ordenar adequadament el seu ús d'esbarjo i lliure.
3. Mentre no s'aprovin els plans especials seran aplicables els criteris definits per a la zona de sòl de sòl no urbanitzable més propera, restringint els usos admesos a l'agrícola existent.
4. En qualsevol cas es garantirà la conservació dels sistemes naturals i seminaturals d'aquets espais, i es determinaran les condicions per a la seva regeneració i millora.

article 114. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espai lliure, d'acord amb el que estableix l'article 52 del Títol complementari d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: agrícola, educatiu, cultural, residencial i esportiu.
 - S'admeten aquests usos sempre que siguin activitats compatibles amb els objectius del sistema i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.
 - També s'admeten instal·lacions per a la pràctica esportiva, sempre que no excedeixin del 10% del sòl executat i siguin d'ús i domini públic.
 - S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar només quan aquest és complementari i vinculat a d'altres usos admesos i compatibles amb els objectius del parc, amb la finalitat del manteniment de les instal·lacions i vigilància de l'entorn.

3. L'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la determinació del règim de la titularitat es regularà mitjançant l'elaboració d'un pla especial.

4. Mentre no es redactin els corresponents plans especials, en els sòls qualificats de sistema d'espais de parcs territorials no s'admetrà cap tipus de construcció nova, excepte aquelles relacionades amb els usos admesos. Les edificacions existents residencials s'estaran al règim de volum disconforme podent-se autoritzar obres de reforma i rehabilitació, i essent prohibides les obres d'ampliació de volum o de nova planta.

5. En els sòls qualificats de sistema de parcs territorials no s'admetrà l'obertura de nous camins ni accessos, i els existents hauran de ser urbanitzats conforme a la seva condició d'espais de protecció paisatgística.

article 115. Ordenació mitjançant plans especials

1. Per a l'ordenació detallada dels espais de parcs territorials que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita, es redactaran plans especials d'acord amb el que s'estableix a l'article 14 d'aquestes Normes.

2. Aquests plans especials establiran les següents determinacions fonamentals:

a. La delimitació dels sòls públics i privats i la forma d'obtenir els primers, així com la determinació dels instruments de gestió i organització necessaris per garantir les funcions dels parcs.

b. Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents garantint l'equilibri ecològic i preveient les mesures necessàries per a la prevenció d'incendis.

c. La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que s'hi permetin.

d. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins d'aquests espais hauran d'acomplir les següents determinacions:

- No perjudicaran la qualitat de l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels espais.

- No es podrà fer moviments de terres que impliquin desmunts o terraplens de més de 3,00 metres d'alt respecte a la cota original del terreny.

- No es podrà edificar en els turons ni transformar-ne les condicions naturals més que per a dur a terme projectes de repoblació i millora dels terrenys forestals.

- L'ocupació màxima serà del 3,00 %. Aquesta condició no s'aplicarà en el cas d'instal·lacions per a la pràctica esportiva.

- Les determinacions referents al projecte d'urbanització de l'espai que contemplin els serveis i infraestructures necessàries per al bon funcionament del mateix, com són l'accés rodat i peatonal, l'aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i la correcta evacuació i tractament de les aigües residuals, garantint una bona integració dins de l'àmbit del parc i no perjudicant la qualitat de l'arbrat i vegetació existents.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

article 116. Definició i identificació

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.

article 117. Identificació de subsistemes del sistema de parcs i jardins urbans

Aquest POUM identifica els següents subsistemes:

- Verds lineals, clau VI. Són espais públics que configuren franges lineals vinculades a infraestructures viàries (rotondes, mitjanes enjardinades, o altres espais associats a la vialitat). L'objectiu d'aquests espais públics és el de complement del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Normalment tenen característiques d'espais verds d'altres grups, però la seva morfologia lineal o allargassada els fa característics.

article 118. Titularitat

El sòl qualificat com a parc i jardí urbà serà de titularitat pública.

article 119. Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.

article 120. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 52 del Títol complementari d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles:
 - a. Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, socio-cultural o esportiu.
S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.
 - b. Es podrà admetre temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions sempre que no malmetin els espais enjardinats.

article 121. Condicions d'ordenació i edificació

1. Els parcs i jardins urbans en general s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

2. Aquells elements del sistema de parcs i jardins que mantinguin una coberta de vegetació autòctona s'ordenaran de manera que es preservi aquesta coberta, sempre que la funcionalitat de l'espai ho permeti. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.

3. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:

a. No s'admeten, amb excepció en el cas que es justifiqui, les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 7,00 metres

b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

4. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.

5. El tractament i ordenació de les places, parcs i jardins urbans s'ajustaran al següent:

- Places, parcs i jardins urbans, clau V:

La seva ordenació respondrà als objectius generals següents:

a) satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans.

b) permetre la conservació, recuperació i millora del paisatge urbà.

c) adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc.

El potencial accés a les parcel·les i edificacions privades en cap cas comportarà una pèrdua de la qualitat i quantitat de sòl qualificat dins d'aquest subsistema. L'ajuntament podrà establir en quins casos concrets no s'admetrà l'accés als habitatges i propietats a través d'aquests sòls.

Aquests espais s'ordenaran, preferentment, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres.

L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat a les necessitats socials concretes de cada espai i no podrà ser superior al 30% de la superfície total de cada espai, i és recomanable que no superi el 20%.

Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 6 metres i amb una sola planta útil. La instal·lació d'elements construïts corresponents a

altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de serveis tècnics o sistema d'equipaments comunitaris.

Les zones d'estacionament a l'aire lliure dins dels espais verds no excediran el 5% de la superfície qualificada.

Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat als espais verds en superfície qualificada com a sistema viari.

La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais haurà de respectar els següents criteris:

- a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment seran espècies autòctones.
- b) Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- c) Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
- d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- e) Tenir requeriments de manteniment mínims.
- f) No es podran usar espècies invasores, sobretot les al·lòctones.

Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. Sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents provinents del freàtic.

Tots els elements d'aquest subsistema de parcs i jardins urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin seran adaptats, segons les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.

- Verds lineals, clau VI:

Seguiran pautes i condicions d'ordenació similars a les citades per a les places, parcs i jardins urbans. Respecte la tria d'espècies vegetals, caldrà tenir en compte:

- a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment seran espècies autòctones.
- b) Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- c) Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
- d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- e) Tenir requeriments de manteniment mínims.
- f) No es podran usar espècies invasores, sobretot les al·lòctones

Els verds lineals comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat i, sempre que sigui possible, es regaran amb aigua de captacions existents provinents del freàtic.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA HIDROLÒGIC

article 122. Definició i identificació

1. Constitueix el sistema hidrològic el conjunt compost pels reguers, els canals, les sèquies, els embassaments, les fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau H.

article 123. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública.
2. Les finques de regadiu i la totalitat de les lleres de reg i de desguàs del terme municipal són adscrites a la Comunitat General de Regants dels Canals de Pinyana, Comunitat de Regants Catalunya-Aragó, Comunitat de Regants de Pinyana-Alguaire i Comunitat de Regants del Canalet de Sant Jaume, i són sotmeses a les seves Ordenances i Reglaments propis. Les aigües subterrànies són concessió de la Comunitat General per resolució del Ministerio de Obras Públicas y Transportes de 2 de setembre de 1991; per tant, la captació d'aigua a partir de pous o aigües avenades, ha d'anar precedida de la corresponent legalització per la Comunitat General qui, a la vegada, donarà trasllat a l'Organisme de Conca per a la seva inscripció.
3. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els canals, sèquies o embassaments que serveixen a la Comunitat General de Regants dels Canals de Pinyana, Comunitat de Regants Catalunya-Aragó, Comunitat de Regants de Pinyana-Alguaire i Comunitat de Regants del Canalet de Sant Jaume, conservaran la seva titularitat sempre que segueixin realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl. En cas que es produeixi el cessament definitiu de l'activitat, l'administració podrà adquirir aquest sòl. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats de sistema hidrològic que siguin de titularitat privada requerirà la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

article 124. Règim general

1. Aquest POUM contempla el sistema hidrològic dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix l'article 95 del DL 1/05.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius, canals i barrancs, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

article 125. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 52 del Títol complementari d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes.

article 126. Condicions d'ordenació

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.
2. D'acord amb l'article 6 del Reial Decret 849/1986 (RDPH), els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:
 - a) a una zona de servitud de 5 metres d'amplada per a ús públic. Aquesta zona té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH. Qualsevol actuació en ella estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2. del RDPH. Les autoritzacions per a les plantacions d'espècies arbòries en aquesta zona, requerirà autorització administrativa prèvia.
 - b) a una zona de policia de 100 metres d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin, segons allò establert en l'article 9 del RDPH. Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia (instruint-se l'expedient davant l'Agència Catalana de l'Aigua, obtenint-se la corresponent autorització per part de l'organisme hidràulic competent), a menys que el POUM o altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'administració, haguessin estat informats per l'organisme hidràulic competent i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte. En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.
 - c) Les actuacions sobre DPH s'hauran d'ajustar a l'establert en les Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen en l'espai fluvial de l'Agència Catalana de l'Aigua, juny 2006.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
4. L'abocament o conduccions de residus industrials o ramaders es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà llicència municipal i autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua.
5. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels rius i torrents, seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de

vehicles en aquells casos en què aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

6. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic. No obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques dels rius i els torrents, no es vegin afectades significativament pels possibles canvis de superfície de recepció.

7. La totalitat de les xarxes de lleres de reg i de desguàs tenen una zona de servitud de 4 metres d'amplada per cada costat, comptats des de l'aresta exterior de les lleres. Qualsevol classe d'obra, plantació arbòria, desmunts de terres, encreuaments o qualsevol altre treball que es realitzi, requerirà de la prèvia i expressa autorització de la Comunitat General de Regants dels Canals de Pinyana, Comunitat de Regants Catalunya-Aragó, Comunitat de Regants de Pinyana-Alguaire i Comunitat de Regants del Canalet de Sant Jaume, que fixarà les condicions en que han de dur-se a terme per tal de no perjudicar els serveis dels regs.

8. Els projectes d'urbanització que, en execució del planejament afectin el traçat de les lleres de reg i de desguàs existents, hauran de contemplar la modificació del traçat d'aquestes, situant-les pels nous vials a urbanitzar, prèvia autorització de la Comunitat General de Regants dels Canals de Pinyana, Comunitat de Regants Catalunya-Aragó, Comunitat de Regants de Pinyana-Alguaire i Comunitat de Regants del Canalet de Sant Jaume. Incorporant tots les disposicions tècniques que dictes comunitats de Regants consideren necessàries per a garantir el funcionament i la no interrupció de seves activitats.

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I SERVEIS TÈCNICS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 127. Definició i tipus. Identificació

1. Comprèn aquest capítol la regulació dels sistemes d'equipaments públics i de serveis tècnics, en tant que es tracta de sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població.

2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'equipaments públics i d'infraestructures, s'inclouen en una de les categories següents:

- | | |
|----------------------------------|---------|
| - Sistema d'equipaments públics | Clau E |
| - Sistema d'habitatge dotacional | Clau Hd |
| - Sistema de serveis tècnics | Clau S |

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

article 128. Definició i identificació

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.

article 129. Titularitat

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre que puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

article 130. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

article 131. Condicions d'ús

1. Usos dominants: equipaments d'acord amb el que estableix l'article 52 del Títol complementari d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.

3. De manera excepcional s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.
4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i en concret el que s'assenyala en els Decrets de la Generalitat 42/1981, de 16 de febrer, i 250/1987, de 7 de juliol.
5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest POUM determina aquest ús com a dominant.

article 132. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments 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 ambientals del lloc.
2. L'ordenació de les dotacions i equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. Les determinacions previstes per aquest últim són aplicables per els equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable.
3. Les dotacions localitzades en sòl urbà hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació del seu entorn. No obstant i donat el paper i funció d'aquestes peces s'admetrà una configuració especial justificada en el mateix projecte de l'equipament públic.
4. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per la seva assignació d'usos i per la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL

article 133. Definició i identificació

1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau Hd.

article 134. Titularitat

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'habitatge dotacional, seran de titularitat pública.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible la naturalesa i finalitat d'aquest sistema, i dels objectius d'aquest Pla.

article 135. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.
2. D'acord amb el que s'estableix en l'article 34.3 del DL 1/05, tan sols es podrà definir el sistema d'habitatges quan les reserves d'aquest sistema s'emplacin en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.
3. D'acord amb el que s'estableix en el DL 1/05, aquest planejament general o les seves modificacions posteriors podran determinar que la reserva de 20 m² per cada 100 m² de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g del DL 1/05 i les limitacions detallades en l'apartat anterior.
4. L'habitatge dotacional, segons estableix el DL 1/05, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i execució dels sectors o polígons d'actuació als que s'assigni aquest sistema.
5. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran al que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

article 136. Condicions d'ús

1. Usos dominants: habitatge plurifamiliar d'acord amb el que estableix l'article 53 del Títol complementari d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge.

article 137. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. L'ordenació del sistema d'habitatge dotacional s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable.
3. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació del seu entorn.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

article 138. Definició i identificació

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són les estacions de servei, les benzineres, els serveis ITV, les bàscules, etc.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau S.

article 139. Titularitat

El sòl destinat a sistema d'infraestructures i serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

article 140. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de les infraestructures s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Les condicions que regulen l'entorn de les infraestructures es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa la legislació urbanística vigent. El pla especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat.

4. Quan la implantació i desenvolupament d'alguna de les infraestructures abans referenciades s'hagi de situar en sòl classificat com a no urbanitzable caldrà respectar, a més del que s'estableix als apartats anteriors, tot allò previst al Capítol segon del Títol VI d'aquestes Normes.

article 141. Condicions d'ús

1. Ús dominant: serveis tècnics o infraestructures.

2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.

3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional i només com a servei de vigilància i manteniment de la instal·lació.

4. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcional que es defineixen en aquest Capítol, les infraestructures que ocupen reserves de sòl precises consten grafiades als plànols d'ordenació de les sèries a escala, 1/10.000, 1/3.000 i 1/1.000, respectivament.

article 142. Condicions d'ordenació i edificació

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.
2. Tanmateix es respectaran les següents condicions:
 - a. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,80 m²sostre/m²sòl en general.
 - b. L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.
 - c. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
 - d. Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistema de serveis tècnics per aquest POUM, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial que ho justifiqui.
 - e. L'espai de protecció de les infraestructures i, en particular, de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com el que s'especifica a l'article 88 d'aquestes Normes, referent a la protecció dels sistemes. Aquest espai no serà edificable.

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. regulació de les zones

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

article 143. Divisió del sòl en zones

1. Aquest POUM estableix la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en zones i subzones.
2. Les zones es classifiquen fonamentalment en base a dos components: els usos generals i la forma tipològica o ordenació bàsica de l'edificació. En cadascuna d'elles el POUM regula, de forma detallada, les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
3. Les zones es subdivideixen en subzones, atenent a la regulació paramètrica específica de cada teixit, a les diferents intensitats i als diferents usos dominants i/o compatibles.
4. Aquest POUM permet la definició de la subzona d'habitatge de protecció pública, clau (Nnh), en aquells sectors de planejament derivat, amb sòls aptes per aquesta cessió i tipus edificatori, en la que només s'admet l'ús residencial i s'haurà de destinar a qualsevol dels règims de protecció pública.

article 144. Zones i zones preferents a detallar

1. Atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística, referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i deures de la propietat establerts al DL 1/05 adquirits en una finca o parcel·la, s'estableixen les zones d'execució directa o "zones" i les "zones preferents a detallar".
2. Aquest POUM estableix la subdivisió del sòl d'execució directe, no condicionat al planejament derivat, en "zones" que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.
3. La "zona" s'identifica amb un polígon zonal definit, associat a una clau alfanumèrica (clau Nn).
4. Aquest POUM estableix en aquells sòls pendents de desenvolupament posterior, les "zones preferents a detallar". Es localitzen en el sòl urbanitzable pendent de la redacció dels plans parcials i en el sòl urbà no consolidat, pendent de la redacció dels plans de millora corresponents.
5. La "zona preferent a detallar" s'identifica amb un polígon zonal indicatiu, associat a la mateixa clau de la zona que haurà de concretar el planejament derivat, però entre parèntesi (clau (Nn)).

article 145. Identificació de les zones

Les zones i les claus alfanumèriques identificatives que estableix el POUM en el sòl urbà i urbanitzable són els següents:

ZONES DEL SÒL URBÀ I ZONES PREFERENTS A DETALLAR EN SÒL URBANITZABLE

SÒL RESIDENCIAL

| | |
|--|----------|
| - Zona de nucli antic | clau 1 |
| - Zona de creixement en eixample | clau 2 |
| - Zona d'ordenació mixta | clau 3 |
| - Zona d'edificació en fronts o fileres | clau 4 |
| Conjunt de la Mata de Pinyana | clau 4a1 |
| - Zona d'edificació en ordenació oberta | clau 5 |
| - Zona d'habitatge aïllat | clau 6 |
| Zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita | clau 6a |
| Habitatge aïllat "urbanització de Tabac" | clau 6a1 |
|Habitatge aïllat àmbit La Colomina | clau 6a2 |
|Habitatge aparellada àmbit La Colomina | clau 6a3 |
| Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana | clau 6b |
| Habitatge aïllat "urbanització de Pinyana" | clau 6b1 |

| | |
|---|----------|
| Zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran | clau 6c |
| SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA I DE SERVEIS | |
| - Zona d'activitats industrials, terciàries i logístiques | clau 7 |
| Zona d'indústria entre mitgeres | clau 7a |
| ...Indústria entre mitgeres tipus 1 / Mata de Pinyana | clau 7a1 |
| Zona d'indústria aïllada | clau 7b |
| Indústria aïllada tipus 1 / Mata de Pinyana | clau 7b1 |
| Indústria aïllada tipus 2 / Tabac | clau 7b2 |
| Indústria aïllada tipus 3 / de nova creació | clau 7b3 |
| - Zona de serveis i dotacions | clau 8 |

CATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE

| | |
|---|----------|
| Àrea d'interès agrícola | clau 9 |
| Àrea agrícola de regadiu. Plana baixa Segriana | clau 9a |
| Àrea agrícola de regadiu. Regadius del Canal de Catalunya-Aragó | clau 9b |
| Àrea agrícola de secà. Plans de Dalt | clau 9c |
| Àrea d'interès natural i paisatgístic | clau 10 |
| Zones Humides | clau 10a |
| Xarxa natura 2000-ZEPA | clau 10b |
| Àrea d'interès natural i paisatgístic | clau 10c |

article 146. Condicions dominants de les zones

1. Les condicions dominants de les zones són aquelles que les identifiquen i diferencien. Cada zona predetermina una imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos generals i/o específics dominants, d'acord amb els articles 51 (classificació dels usos), 52 (classificació segons la funció urbanística: usos generals) i 53 (classificació segons la funció urbanística, usos específics) del Títol complementari d'aquestes Normes, i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.

2. Els usos generals són:

- residencial (habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar);
- terciari (hoteler, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu);
- industrial (magatzems i industrial); i
- agrari (habitatge rural, agrícola, ramader i forestal).

3. Les tipologies edificatòries segons aquests usos són:

- residencial (nucli antic, ordenació oberta, habitatge agrupat, habitatge aïllat i conjunts unitaris);

- terciari (urbans sobre alineació de vial, parcel·la amb edificació entre mitgeres i separació a carrer, edificis singulars aïllats);
- industrial (agrupada, urbana i no urbana, aïllada urbana i no urbana); i
- agrari (habitatge rural, magatzems agrícoles, granges i estabulacions).

article 147. Paràmetres bàsics i complementaris

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el Títol II, remetent-se algun d'ells als plànols d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1/1.000.
2. Tindran caràcter de bàsic, els paràmetres que tinguin una relació directa amb:
 - condicions de parcel·la mínima.
 - alçada reguladora màxima.
 - ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes en % de patis o parcel·les).
 - edificabilitat de les parcel·les.
 - tipologia de l'edificació respecte als espais públics urbans.
 - alineacions o separacions respecte a carrer.
 - nombre de plantes.
 - composició de façanes (en el cas que es condicioni).
 - usos dominants i incompatibles.
3. La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.
4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes d'aquest POUM.

article 148. Precisió de les zones preferents a detallar

1. A fi d'evitar multiplicitat de zones urbanes definides pel planejament derivat, aquest POUM estableix les "zones preferents a detallar" com a definició dels usos generals i/o específics dominants i les tipologies edificatòries a tenir en compte en la redacció del planejament derivat.
2. Els documents de planejament derivat (plans parcials, plans de millora) que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM precisaran i ajustaran el contingut de les "zones preferents a detallar" atenent al caràcter bàsic o complementari dels paràmetres de cada zona definits en l'article anterior i a les determinacions fonamentals que, amb caràcter vinculant, es puguin establir en els articles referents als sectors de planejament.
3. Tanmateix, i sobre les "zones preferents a detallar", el planejament derivat complirà amb les següents condicions:

- la delimitació del polígon gràfic de les "zones preferents a detallar" es indicativa però es grafia en línia discontinua en els plànols, a fi de representar el model de ciutat proposat.

- les alçades definides en l'ordenació indicativa de les zones preferents a detallar en sòl urbà no són vinculants, no podent sobrepassar en cap cas la màxima establerta en el municipi que és de pb+3.

4. A partir del compliment dels condicionants de les "zones preferents a detallar" establerts en els paràgrafs anteriors el planejament derivat podrà, o no, adaptar-se a les subzones establertes en aquesta normativa a fi de donar la flexibilitat necessària al pla parcial i especial en relació als paràmetres numèrics de les zones i subzones i amb concordança amb els paràmetres bàsics establerts en cada sector.

5. A efectes de la coherència del document del Pla i amb precisió a documents refosos posteriorment és tan vàlid (encara que preferent) adaptar-se a subzones establertes per aquest Pla com crear de noves subzones en el marc de les zones definides pel Pla.

CAPÍTOL SEGON. ZONA DE NUCLI ANTIC. CLAU 1

article 149. Zona de nucli antic. Clau 1

1. Definició. Comprèn el sòl sobre el qual s'edificaren les primeres construccions del nucli antic d'Alguaire. L'objectiu d'aquest POUM és el manteniment de les condicions paisatgístiques i ambientals de l'àmbit definit i, alhora, millorar les condicions higiènico-sanitàries, protegir els elements d'interès arquitectònic i regular els usos i compatibilitats. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

2. Subzones. Aquest Pla no estableix subzones. Els possibles plans especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona de nucli antic, clau1.

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------------|-------------|---|
| Parcel·lació i reparcel·lació | article 1 | No és permesa l'addició de més de tres parcel·les ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi l'ample de façana de 12 metres garantint, així, el manteniment del gra petit de la parcel·lació actual. |
| Parcel·la | article 2 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la mínima | article 3 | 100 m2. Es reconeixen com parcel·les edificables aquelles que inicialment no arriben al mínim de 100 m2, sempre que hagin estat edificats amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM |

| | | |
|------------------------------|-----------|-------------------------|
| Front mínim de parcel·la | article 4 | 5,00 m. |
| Fons de parcel·la | article 5 | Veure paràmetres comuns |
| Fondària mínima de parcel·la | article 6 | Veure paràmetres comuns |

4. Condicions de l'edificació de la zona de nucli antic. Clau 1

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona de nucli antic. Clau 1

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|--|-------------|---|
| Alineació de carrer | article 10 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació quan es produeix substitució d'edifici, és la unió dels extrems -aristes- més propers a la casa interessada de les façanes veïnes (hi hagi o no una cantonada de carrer entre mig), sempre que aquets criteri produeixi major espai de via pública que la reposició de les parets originals. |
| Rasant de l'alineació de carrer | article 11 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de carrer o vial | article 12 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Amplada de carrer o vial | article 13 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Alineació de l'edificació | article 14 | L'edificació se situarà ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Aquesta obligatorietat s'estén a tot el pla de façana de manera que no apareguin mitgeres de les construccions veïnes. |
| Alçada reguladora referida al carrer | article 15 | Podrà adaptar-se als ràfecs de les edificacions veïnes sense superar mai però, el nombre màxim de plantes establert. L'alçada es mesura segons el nombre de plantes i, en general, és equivalent a 10,40 metres. |
| Punt aplicació A.R. referida al carrer | article 16 | Veure paràmetres comuns |

| | | |
|-------------------------------------|------------|--|
| Nombre de plantes referit al carrer | article 17 | Segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, en general: 3p(PB+2)10,40 metres 4p(PB+2)13,20 metres |
| Planta baixa referida al carrer | article 18 | Veure paràmetres comuns |

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona Casc antic. Clau 1

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------|-------------|---|
| Fondària edificable | article 20 | En general, excepte si s'assenyala el contrari, la parcel·la resulta edificable en la totalitat, sempre que en les plantes pis es deixi una distància mínima de 4 metres al fons de parcel·la, per tal de garantir les condicions mínimes d'habitabilitat. Per les illes localitzades a l'àmbit del peu de La Serra, la fondària màxima edificable serà de 16 metres, segons com es grafia en plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Pati d'illa | article 21 | En general, excepte si s'assenyala el contrari, edificable en la totalitat de la planta baixa. |

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de nucli antic. Clau 1

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|--------------------------------------|-------------|---|
| Solar | article 22 | Veure paràmetres comuns |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | article 24 | Serà la resultant d'aplicar els paràmetres d'ordenació. |
| Ocupació màxima de la parcel·la | article 27 | 100% en planta baixa. |
| Densitat màx. d'habitatges neta | article 26 | 1 habitatge / 80 m2 sostre |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | article 28 | Veure paràmetres comuns |
| Pati davanter i post. de parcel·la | article 29 | Veure paràmetres comuns |
| Tanques | article 35 | Veure paràmetres comuns |
| Adapt. togràf. i mov de terres | article 36 | Veure paràmetres comuns |
| Unitat mínima de projecte | article 37 | No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte. |

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona de nucli antic. Clau 1

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|--|
| Posició de l'edificació | article 38 | L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial. |
| Edificació principal i auxiliar | article 39 | Veure paràmetres comuns |
| Planta baixa | article 40 | Veure paràmetres comuns |
| Planta soterrani | article 41 | Veure paràmetres comuns |
| Plantes pis | article 42 | Veure paràmetres comuns |
| Planta coberta | article 43 | Les cobertes dels edificis es construiran en la modalitat de terrat o de cobertes inclinades amb teulades, harmonitzant amb les confrontants. Els acabaments, en ambdós casos, seran de material ceràmic. Als edificis catalogats es podran adoptar les solucions constructives originàries i en funció de les preexistències. |
| Planta sotacoberta | article 44 | Veure paràmetres comuns |
| Volum màxim d'un edifici | article 45 | Els elements tècnics d'instal·lacions, dipòsits, antenes i d'altres no seran visibles des de l'alçat del carrer. |
| Regles sobre mitgeres | article 46 | Veure paràmetres comuns |
| Cossos sortints | article 47 | Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - Els únics cossos sortints permesos són els oberts en forma de balcó, ampits de finestra o ràfec de les cobertes. Sols es permeten cossos sortints a partir de la planta primera i sempre a una cota superior als 4,00 m respecte la rasant del carrer. Els balcons tindran una volada màxima de 40 cm, sempre que no superen l'ample de la vorera existent, i hauran de separar-se 60 cm com a mínim de les mitgeres veïnes. |
| Elements sortints | article 48 | En carrers de 8 metres a d'amplada e inferiors aquesta amplada, els ràfecs de coberta podran tenir una volada màxima de 5% de l'ample del carrer, procurant adaptarlos als de les edificacions veïnes. El sistema constructiu, la forma, els acabats i materials utilitzats per la definició del ràfec s'integraran en el conjunt dels utilitzats en el sector i seran similars als existents en un tram de carrer determinat. |
| Patis de llum | article 49 | Veure paràmetres comuns |

| | | |
|-------------------------|------------|---|
| Composició de la façana | article 50 | <p>D'acord amb l'enclau en que es troba ubicada l'edificació serà acabada amb materials i formes que s'ajustin a les condicions paisatgístiques del lloc. Els materials i formes fan referència a tot l'edifici i, en especial, a la coberta, ràfec, balcons i el pla vertical de la façana de forma que la llicència vindrà condicionada, en qualsevol cas, a la integració de l'edifici en el paisatge urbà del Casc antic complint totes les regulacions establertes en aquestes NNUU i prohibint les intervencions que, clarament, siguin contràries a l'entorn edificat del Casc antic.</p> <p>Els únics materials d'acabat de façana seran la pedra del país, amb maçoneria adequada, l'arrebossat en colors ocres, terrosos i beiges i el totxo ceràmic, prohibint-se tots els altres i explícitament el color negre i els colors bàsics (vermell, groc i blau).</p> <p>La proporció dels forats haurà d'estar en harmonia amb les majoritàries del sector.</p> <p>Es procurarà mantenir, en el possible, l'alineació horitzontal i volada dels ràfecs i balcons definits per les edificacions veïnes.</p> <p>En les llicències d'enderroc i obra nova, ja siguin parcials o totals, s'adjuntarà informació gràfica de l'edificació existent podent l'ajuntament, d'acord amb aquestes condicions estètiques, exigir el manteniment de determinats elements arquitectònics, ràfecs, llindars, muntants i ampits de portes i finestres, que siguin definidors de la construcció del lloc.</p> <p>Les noves construccions que es realitzin a menys de 10 metres de la façana de qualsevol edifici inclòs en el Catàleg, justificaran, expressament, la integració arquitectònica i a tal efecte adjuntaran un alçat conjunt del tram de carrer en el que es pretén realitzar la nova edificació i en el que hi ha l'element o l'edifici catalogat.</p> |
|-------------------------|------------|---|

5. Condicions d'ús de la zona de nucli antic. Clau 1.

| | | | | | | |
|-------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| Hbtg Unifam | Hbtg Plurifam | Hbtg rural | Resdcial esp | Resdl mòbil | Hoteler | Petit Comerç |
| Dominant | Dominant | Incompatible | Compatible | Incompatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|--------------|---------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| Comerç mitjà | Comerç gran | Ofic. serveis | Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústria I |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Compatible | Condic. (1) | Condic. (1) |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|
| Indústria II | Indústria III | Educatiu | Assistencial | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Administrat. | Serv. tècnics | Estac. aparc. | Agrícola | Ramader | Forestal | |
| Compatible | Incompatible | Condic. (1) | Incompatible | Incompatible | Incompatible | |

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquets percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

No es consideren compatibles els establiments destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge.).

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats. Condicionat a la garantia de que la implantació no generarà molèsties en l'entorn

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona de nucli antic. Clau 1

Regulació particular de l'ús d'aparcament

És obligat dotar als edificis nous objecte de rehabilitació integral amb una plaça d'aparcament per habitatge. Excepció feta d'aquelles que l'Ajuntament exoneri bé per raó d'amplada de carrer, bé perquè la dimensió de front de parcel·la ho impossibilita tècnicament o bé per tractar-se d'un edifici inclòs al Catàleg de Bens Protegit. (veure article 66. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament. Títol Complementari). Els places poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins de la pròpia parcel·la o situar-se en un altre edifici pròxim.

En actuacions de substitució d'edificis amb mes de 6 habitatges compostat per parcel·les de front mínim de 5 metres, tindrà que prever-se un mínim de 1 plaça d'aparcament per cada dues habitatges. En actuacions de substitució amb mes de 12 habitatges es aplicarà la regulació general establert en l'article 63 dels paràmetres generals.

CAPÍTOL TERCER. ZONA RESIDENCIAL DE CREIXEMENT EN EIXAMPLE. CLAU 2

article 150. Zona de creixement en eixample. Clau 2

1. Definició. Comprèn els sòls de creixement, a partir del nucli antic, en forma d'eixample tradicional, conformant illes tancades. L'objectiu d'aquest POUM és el manteniment de les condicions arquitectòniques i l'ordenació de les noves formes de creixement en aquesta modalitat. Aquesta zona s'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2.

2. Subzones. Aquest Pla no estableix subzones. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona de creixement en eixample clau 2.

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------------|-------------|-------------------------|
| Parcel·lació i reparcel·lació | article 1 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la | article 2 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la mínima | article 3 | 200 m2 |
| Front mínim de parcel·la | article 4 | 8,00 m. |
| Fons de parcel·la | article 5 | Veure paràmetres comuns |
| Fondària mínima de parcel·la | article 6 | Veure paràmetres comuns |

4. Condicions de l'edificació de la zona de creixement en eixample. Clau 2

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona de creixement en eixample. Clau 2.

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------|-------------|--|
| Alineació de carrer | article 10 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Excepte en els casos en què s'assenyala expressament, es conserven les alineacions actuals amb les seves irregularitats i reculades que hauran de respectar els nous edificis. L'alineació tan sols es podrà modificar mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana. Tan sols s'admetran lleugeres enretirades de l'alineació en el cas que suposin un millorament de les condicions funcionals actuals del carrer. |

| | | |
|--|------------|---|
| Rasant de l'alineació de carrer | article 11 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de carrer o vial | article 12 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Amplada de carrer o vial | article 13 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Alineació de l'edificació | article 14 | L'edificació se situarà ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Aquesta obligatorietat s'estén a tot el pla de façana de manera que no apareguin mitgeres de les construccions veïnes. |
| Alçada reguladora referida al carrer | article 15 | Segons el nombre de plantes: 3p(PB+2)10,40 metres 4p(PB+2)13,20 metres |
| Punt aplicació A.R. referida al carrer | article 16 | Veure paràmetres comuns |
| Nombre de plantes referit al carrer | article 17 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà, en general. |
| Planta baixa referida al carrer | article 18 | Veure paràmetres comuns |
| Front principal i front secundari | article 19 | Veure paràmetres comuns |

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona de creixement en eixample. Clau 2.

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------|-------------|--|
| Fondària edificable | article 20 | Segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Pati d'illa | article 21 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de creixement en eixample. Clau 2

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|------------------------------------|-------------|---|
| Solar | article 22 | Veure paràmetres comuns |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | article 24 | Serà la resultant d'aplicar els paràmetres d'ordenació. |

| | | |
|--------------------------------------|------------|---|
| Ocupació màxima de la parcel·la | article 27 | 100% en planta baixa. |
| Densitat màx. d'habitatges neta | article 26 | 1 habitatge / 90 m2 sostre |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | article 28 | Veure paràmetres comuns |
| Pati davanter i post. de parcel·la | article 29 | Veure paràmetres comuns |
| Tanques | article 35 | Veure paràmetres comuns |
| Adapt. togràf. i mov de terres | article 36 | En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes. |
| Unitat mínima de projecte | article 37 | No s'estableixen. |

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona de creixement en eixample. Clau 2

| Paràmetre | Cond. gal. | Condicions particulars |
|---------------------------------|------------|---|
| Posició de l'edificació | article 38 | L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial. |
| Edificació principal i auxiliar | article 39 | Veure paràmetres comuns |
| Planta baixa | article 40 | Veure paràmetres comuns |
| Planta soterrani | article 41 | Veure paràmetres comuns |
| Plantes pis | article 42 | Veure paràmetres comuns |
| Planta coberta | article 43 | Serà plana o inclinada. En aquest cas, acabada amb teula àrab de color marró rogenc o similar i amb una inclinació màxima del 30%. |
| Planta sota-coberta | article 44 | Veure paràmetres comuns |
| Volum màxim d'un edifici | article 45 | Els elements tècnics d'instal·lacions, dipòsits, antenes i d'altres no seran visibles des de l'alçat del carrer. |
| Regles sobre mitgeres | article 46 | Totes aquelles construccions de nova planta o de reforma integral de l'edificació que, per diferències d'alçada o de reculada amb les edificacions veïnes deixin mitgeres al descobert, hauran de tractar aquestes –tan si són pròpies o del veí– de la mateixa manera que la façana. |

| | | |
|-------------------------|------------|---|
| Cossos sortints | article 47 | Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - Els únics cossos sortints permesos són els oberts i semitancats. En els casos en que l'edificació tingui la façana construïda coincidint amb l'alineació de vial definida en aquest POUM, les limitacions de volada dels cossos sortints seran les definides per l'article genèric. |
| Elements sortints | article 48 | Veure paràmetres comuns |
| Patis de llum | article 49 | Veure paràmetres comuns |
| Composició de la façana | article 50 | Veure paràmetres comuns |

5. Condicions d'ús de la zona de creixement en eixample. Clau 2

| | | | | | | |
|-------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| Hbtg Unifam | Hbtg Plurifam | Hbtg rural | Resdcial esp | Resdl mòbil | Hoteler | Petit Comerç |
| Dominant | Dominant | Incompatible | Compatible | Incompatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|--------------|-----------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| Comerç mitjà | Comerç gran | Ofic. i serveis | Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústrial |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Compatible | Condic. (1) | Condic. (1) |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|------------|---------------|------------|----------------|------------|
| Indústria II | Indústria III | Educatiu | Assistència I | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Administrat. | Serv. tècnics | Estac. i aparc. | Agrícola | Ramader | Forestal | |
| Compatible | Incompatible | Condic. (1) | Incompatible | Incompatible | Incompatible | |

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquets percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

Es consideren compatibles els establiments destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge).

(1). Condicionat a la garantia de que la implantació no generarà molèsties en l'entorn.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona de creixement en eixample. Clau 2

| | |
|---|---|
| Regulació particular de l'ús d'aparcament | D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari. |
|---|---|

CAPÍTOL QUART. ZONA D'ORDENACIÓ MIXTA. CLAU 3

article 151. Zona d'ordenació mixta. Clau 3

1. Definició. Comprèn els sòls de creixement urbà, al voltant del casc antic, en forma d'edificació continua i alineada a vial preferentment, així com edificació mixta i barreja entre agrupacions d'habitatges en front de carrer i edificació aïllada. En aquesta zona coexisteix un parcel·lari i una tipologia d'edificis diversificada resultat d'un procés de formació de la ciutat complexa i del mode propi de l'habitabilitat d'Alguaire, on coexisteixen edificacions de naturalesa i tipologia edificatòria diferent.

L'objectiu d'aquest POUM és l'ordenació de les condicions tipològiques dels nous creixements en aquesta zona, adaptant-les i regulant la situació de fet, de forma que les noves construccions s'ajustin a l'entorn i fonamentalment seu caràcter predominant haurà d'ésser edificacions del tipus continua i alineada a vial, cobrint les mitgeres existents o respectant les separacions a la parcel·la en el cas en què l'edificació veïna sigui aïllada. Les noves construccions sobre parcel·les que no tinguin edificacions en les parcel·les veïnes vindran regulades de forma opcional i segons la dimensió de la pròpia parcel·la i del conjunt en el que estan localitzades.

En el cas d'edificacions anteriors a l'aprovació del POUM, aquestes es reconeixen en les condicions fixades per els paràmetres de les Normes subsidiàries, ja sigui en ordenació alineada a vial, de forma aïllada o en agrupació d'habitatges en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.

2. Subzones. Aquest Pla no estableix subzones. Els possibles plans parcials urbanístics o plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'ordenació mixta. Clau 3

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-----------|-------------|------------------------|
|-----------|-------------|------------------------|

| | | |
|-------------------------------|-----------|--|
| Parcel·lació i reparcel·lació | article 1 | En el cas de subdivisions parcel·làries posteriors a l'aprovació del POUM, aquestes s'ajustaran a les condicions fixades per aquestes normes, ja sigui en ordenació alineada a vial, de forma aïllada o en agrupació d'habitatges en filera. |
| Parcel·la | article 2 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la mínima | article 3 | Edificació continua: 200 m2. Edificació Aïllada: 400 m2. Agrupació d'habitatges en filera: 600 m2.. |
| Front mínim de parcel·la | article 4 | Edificació continua: 8,00 m. Edificació Aïllada: 15,00 m2. Agrupació d'habitatges en filera: 30,00 m. |
| Fons de parcel·la | article 5 | Veure paràmetres comuns |
| Fondària mínima de parcel·la | article 6 | Agrupació d'habitatges en filera: 20,00 m. |

4. Condicions de l'edificació de la zona d'ordenació mixta. Clau 3

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'ordenació mixta. Clau 3

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-----------|-------------|------------------------|
|-----------|-------------|------------------------|

| | | |
|--------------------------------------|------------|---|
| alineació de carrer | article 10 | <p>Les noves construccions es situaran de forma que suposin una millora a la imatge urbana d'aquesta zona i s'ajustaran a les condicions de les edificacions existents preferiblement alineada a vial de forma continua.</p> <p>Els criteris que s'estableixen per determinar la posició de les noves edificacions són els següents:</p> <p>-La dimensió de la pròpia parcel·la, referit a l'amplada de façana.</p> <p>-En els casos en que la parcel·la que es vulgui edificar tingui construïdes, en les parcel·les veïnes, alguna edificació en mitgera, la nova construcció es col·locarà preferiblement sobre la mitgera o les mitgeres existents.</p> <p>-En els casos en que la parcel·la que es vulgui edificar tingui construïdes, en les parcel·les veïnes, edificació aïllada i continua, la nova construcció es col·locarà preferiblement alineada a vial i sobre la mitgera veïna, i podrà o no separar-se del límit amb la parcel·la que te habitatge aïllat. Tanmateix, també podrà construir l'edificació fins el límit de la parcel·la aïllada, amb la condició de tractar la mitgera com a façana.</p> <p>En el cas en que la parcel·la que es vulgui edificar es trobi entre una o dues edificacions aïllades, la nova construcció a realitzar podrà alinear-se a vial de forma continua o serà aïllada, atenent a les condicions de l'entorn i las característiques de la parcel·la en qüestió.</p> |
| Rasant de l'alineació de carrer | article 11 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de carrer o vial | article 12 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Amplada de carrer o vial | article 13 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Alineació de l'edificació | article 14 | Veure paràmetres comuns |
| Alçada reguladora referida al carrer | article 15 | Segons el nombre de plantes: 3p(PB+2)10,40 metres 4p(PB+3)13,20 metres |

| | | |
|--|------------|---|
| Punt aplicació A.R. referida al carrer | article 16 | Veure paràmetres comuns |
| Nombre de plantes referit al carrer | article 17 | Segons plànols d'ordenació detallada de sòl urbà. |
| Planta baixa referida al carrer | article 18 | Veure paràmetres comuns |

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'ordenació mixta. Clau 3

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------|-------------|--|
| Fondària edificable | article 20 | Edificació continua: Segons plànols d'ordenació detallada de sòl urbà. Agrupacions d'habitatges: 12,00 m. |
| Pati d'illa | article 21 | Veure paràmetres comuns |

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'ordenació mixta. Clau 3

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|--------------------------------------|-------------|---|
| Solar | article 22 | Veure paràmetres comuns |
| Coefficient d'edificabilitat neta | article 23 | Edificació aïllada: 0,60 m ² s/m ² t |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | article 24 | L'edificabilitat màxima és la que resulta de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació. |
| Densitat màx. d'habitatges neta | article 26 | 1 habitatge / 90 m ² sostre |
| Ocupació màxima de la parcel·la | article 27 | Edificació continua: 100%. Agrupació d'habitatges en filera: resulta de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació, separacions i fondària edificable. Edificació aïllada: 45% |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | article 28 | Veure paràmetres comuns |
| Alçada reguladora ref. a parcel·la | article 30 | Veure paràmetres comuns |
| Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la | article 31 | Veure paràmetres comuns |
| Nombre de pl. referit a parcel·la | article 32 | Veure paràmetres comuns |
| Planta baixa referida a parcel·la | article 33 | Veure paràmetres comuns |

| | | |
|--------------------------------|------------|---|
| Separacions mínimes | article 34 | Agrupació d'habitatges en filera: 3,00 metres a veïns i 3,00 metres a vial com a mínim. Edificació aïllada: 3,00 metres a veïns i 3,00 metres a vial. -Pels casos excepcionals de parcel·les que pel seu front reduït i les condicions d'edificacions veïnes preexistents i els paràmetres de separació mínim establert en aquest article, no sigui factible concretar un front de parcel·la en condicions d'habitabilitat, hauran de resoldre seva edificació sota acord entre els veïns directament implicats i l'Ajuntament, de tal manera que l'edificació es col·loqui formant mitgera i alineada a vial, per tal de obtenir un front mínim habitable. |
| Tanques | article 35 | Veure paràmetres comuns |
| Adapt. togràf. i mov de terres | article 36 | Veure paràmetres comuns |
| Unitat mínima de projecte | article 37 | Veure paràmetres comuns |

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'ordenació mixta. Clau 3

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------|-------------|---|
| Posició de l'edificació | article 38 | L'edificació es col·locarà segons les condicions següents: -Les edificacions es col·locaran preferentment de forma continua i alineades a vial. -Si les construccions s'han col·locat sobre mitgera i l'altra separada del límit lateral, l'edificació es col·locarà formant mitgera amb la primera i amb alineació de vial segons l'edificació que té mitgera i separant-se un mínim de 3,00 m del límit de parcel·la de la segona. Les façanes laterals que quedin separades dels límits de parcel·la tindran un tractament com a tal. Si no existeixen construccions a les parcel·les col·lindants, el document del projecte per la sol·licitud de llicència determinarà les característiques i paràmetres de l'edificació, poden elegir entre edificació alineada a vial, aïllada o en agrupació d'habitatge en filera. Es permeten reculades de les plantes pis, |

| | | |
|---------------------------------|------------|---|
| | | sempre que, en deixar mitgeres al descobert pròpies o veïnes, es tractin aquestes amb acabats de façana. |
| Edificació principal i auxiliar | article 39 | No es permet cap tipus de construcció auxiliar. |
| Planta baixa | article 40 | En el cas de situar-se l'edificació alineada a front de carrer, l'alçada lliure mínima serà de 3,00 m i la màxima de 4,50 m. En el cas de situar-se l'edificació separada de tots els límits de parcel·la, l'alçada lliure mínima serà de 2,70 m i la màxima de 3,00 m. |
| Planta soterrani | article 41 | Veure paràmetres comuns |
| Plantes pis | article 42 | Veure paràmetres comuns |
| Planta coberta | article 43 | Veure paràmetres comuns |
| Planta sotacoberta | article 44 | Veure paràmetres comuns |
| Volum màxim d'un edifici | article 45 | Veure paràmetres comuns |
| Regles sobre mitgeres | article 46 | En els casos en què la parcel·la que es vulgui edificar tingui construïdes en les parcel·les veïnes alguna edificació en mitgera la nova construcció es col·locarà preferentment sobre la mitgera o les mitgeres existents. |
| Cossos sortints | article 47 | Els únics cossos sortints permesos són els oberts i semi tancats. En el cas que l'edificació es situï separada de tots els límits, la seva limitació vindrà regulada pels paràmetres d'ocupació màxima permesa, ja que aquests es computaran a efectes dels càlculs del percentatge màxim permès d'ocupació, amb la seva projecció sobre el terreny natural. |
| Elements sortints | article 48 | Veure paràmetres comuns |
| Patis de llum | article 49 | Veure paràmetres comuns |
| Composició de la façana | article 50 | Veure paràmetres comuns |

5. Condicions d'ús de la zona d'ordenació mixta. Clau 3

| | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|------------|--------------|
| Habitatge Unifamiliar | Habitatge Plurifamiliar | Habitatge rural | Residencial especial | Residencial mòbil | Hoteler | Comerç petit |
| Compatible | Dominant | Incompatible | Compatible | Incompatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Comerç mitjà | Comerç gran | Ofic. serveis i | Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústria I |
| Condic. (1) | Incompatible | Compatible | Compatible | Condic. (2) | Condic. (3) | Condic. (4) |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|
| Indústria II | Indústria III | Educatiu | Assistencial | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Administrat. | Serv. tècnics | Estac. i aparc. | Agrícola | Ramader | Forestal | |
| Compatible | Incompatible | Condic. (5) | Incompatible | Incompatible | Incompatible | |

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquets percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'ordenació mixta. Clau 3

| | |
|---|---|
| Regulació particular de l'ús d'aparcament | D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari. |
|---|---|

CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA D'EDIFICACIÓ EN FRONTS O FILERA. CLAU 4

article 152. Zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

1. Definició. Comprèn genèricament un determinat creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases de baixa alçada que defineixen uns fronts característics del creixement en filera. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

| Subzona del POUM | Clau |
|-------------------------------|----------|
| Conjunt de la Mata de Pinyana | Clau 4a1 |

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------------|-------------|---|
| Parcel·lació i reparcel·lació | article 1 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la | article 2 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la mínima | article 3 | En general: 120 m2. 4a1: 90 m2. |
| Front mínim de parcel·la | article 4 | Sectors de nova creació 6,00 metres. |
| Fons de parcel·la | article 5 | Veure paràmetres comuns |
| Fondària mínima de parcel·la | article 6 | Sectors de nova creació 20,00 metres. 4a1: 15,00 metres. |

4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|---|
| Alineació de carrer | article 10 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de l'alineació de carrer | article 11 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de carrer o vial | article 12 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Amplada de carrer o vial | article 13 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |

| | | |
|---|------------|---|
| Alineació de l'edificació | article 14 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà |
| Alçada reguladora referida al carrer | article 15 | 2p(pb+1) 07,60 metres. 3p(pb+2) 10,40 metres. |
| Punt aplicació. A.R. referida al carrer | article 16 | Veure paràmetres comuns |
| Nombre de plantes referit al carrer | article 17 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Planta baixa referida al carrer | article 18 | Veure paràmetres comuns |
| Front principal i secundari | article 19 | 6,00 metres |

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------|-------------|---|
| Fondària edificable | article 20 | Sectors de nova creació 12,00 metres. 4a1: 15,00 metres. |
| Pati d'illa | article 21 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|--|-------------|---|
| Solar | article 22 | Veure paràmetres comuns |
| Coeficient d'edificabilitat neta | article 23 | Veure paràmetres comuns |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | article 24 | L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. |
| Densitat màx. d'habitatges neta | article 26 | 4a:1 habitatge / 140 m ² de sostre 4a1: L'existent |
| Ocupació màxima de la parcel·la | article 27 | És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | article 28 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat. |
| Alçada reguladora ref. a parcel·la | article 30 | S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions. |
| Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la | article 31 | Paràmetre complementari al punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a carrer. |

| | | |
|------------------------------------|------------|---|
| Nombre de plantes ref. a parcel·la | article 32 | Paràmetre complementari al nombre de plantes referit al carrer. |
| Planta baixa referida a parcel·la | article 33 | Paràmetre complementari a la planta baixa referida al carrer. |
| Separacions mínimes | article 34 | Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. En general: 3,00 metres a separacions de conjunts d'habitatge veïnes i 3,00 metres a vial. |
| Tanques | article 35 | Veure paràmetres comuns |
| Adapt. togràf. i mov de terres | article 36 | En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes. |
| Unitat mínima de projecte | article 37 | No s'estableixen Unitats mínimes de projecte. |

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

| Paràmetre | Cond. gal. | Condicions particulars |
|---------------------------------|------------|---|
| Posició de l'edificació | article 38 | L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà |
| Edificació principal i auxiliar | article 39 | No es permet edificacions auxiliars. |
| Planta baixa | article 40 | Veure paràmetres comuns |
| Planta soterrani | article 41 | Veure paràmetres comuns |
| Plantes pis | article 42 | Veure paràmetres comuns |
| Planta coberta | article 43 | Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica. |
| Planta sotacoberta | article 44 | Veure paràmetres comuns |
| Volum màxim d'un edifici | article 45 | Veure paràmetres comuns |
| Regles sobre mitgeres | article 46 | Veure paràmetres comuns |
| Cossos sortints | article 47 | - Es permeteu cossos sortints tancats. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la. |
| Elements sortints | article 48 | Veure paràmetres comuns |
| Patis de llum | article 49 | Veure paràmetres comuns |
| Composició de la façana | article 50 | Veure paràmetres comuns |

5. Condicions d'ús de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

| | | | | | | |
|-----------------------|------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Habitatge Unifamiliar | Habitatge Plurfamiliar | Habitatge rural | Residencial especial | Residencial mòbil | Hoteler | Comerç petit |
| Dominant | Condic. (1) | Incompatible | Condic. (1) | Incompatible | Incompatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|--------------|-----------------|-------------|--------------|------------|-------------|
| Comerç mitjà | Comerç gran | Ofic. serveis i | Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústria I |
| Incompatible | Incompatible | Condic. (1) | Compatible | Incompatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|
| Indústria II | Indústria III | Educatiu | Assistencial | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Administrat. | Serv. tècnics | Estac. aparc. i | Agrícola | Ramader | Forestal | |
| Compatible | Incompatible | Condic. (2) | Incompatible | Incompatible | Incompatible | |

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquets percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4

| | |
|---|---|
| Regulació particular de l'ús d'aparcament | D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari. |
|---|---|

CAPÍTOL SISÈ. ZONA D'EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA. CLAU 5

article 153. Zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

1. Definició. Correspon al tipus d'edificació en blocs de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells. Els blocs, per la pròpia definició de la zona, disposen en el seu entorn d'uns espais lliures d'edificació que fan de transició en la relació entre edifici i carrer. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.

2. Subzones. El Pla no identifica subzones. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------------|-------------|-------------------------|
| Parcel·lació i reparcel·lació | article 1 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la | article 2 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la mínima | article 3 | 1500 m ² |
| Front mínim de parcel·la | article 4 | 30 m |
| Fons de parcel·la | article 5 | Veure paràmetres comuns |
| Fondària mínima de parcel·la | article 6 | 50 m |

4. Condicions de l'edificació de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|------------------------------------|-------------|---|
| Alineació de carrer | article 10 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de carrer, en aquest cas normalment no coincideix amb l'alineació de l'edificació |
| Rasant de l'alineació de carrer | article 11 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de carrer o vial | article 12 | Veure paràmetres comuns |
| Amplada de carrer o vial | article 13 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà |
| Alç. reguladora referida al carrer | article 15 | 2p(pb+1) 07,60 mts 3p(pb+2) 10,40 mts 4p(pb+3) 13,20 mts |

| | | |
|-------------------------------------|------------|---|
| Punt aplic. A.R. referida al carrer | article 16 | Veure paràmetres comuns |
| Nombre de plantes referit al carrer | article 17 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Planta baixa referida al carrer | article 18 | Veure paràmetres comuns |

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------|-------------|-------------------------|
| Fondària edificable | article 20 | 15, 00 metres |
| Pati d'illa | article 21 | Veure paràmetres comuns |

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|--------------------------------------|-------------|--|
| Solar | article 22 | Veure paràmetres comuns |
| Coeficient d'edificabilitat neta | article 23 | 1,60 m2s/m2t. |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | article 24 | L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes |
| Densitat màx. d'habitatges neta | article 26 | 1 habitatge /100 m2 sostre |
| Ocupació màxima de la parcel·la | article 27 | És la que s'estableix en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, mitjançant la posició precisa de l'edificació. En general: 40% |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | article 28 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn. En general: 60% |
| Alçada reguladora ref. a parcel·la | article 30 | S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida al carrer, amb les mateixes dimensions. |
| Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la | article 31 | Paràmetre complementari al punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a carrer. |
| Nombre de pl. referit a parcel·la | article 32 | Paràmetre complementari al nombre de plantes referit al carrer. |

| | | |
|-----------------------------------|------------|--|
| Planta baixa referida a parcel·la | article 33 | Paràmetre complementari a la planta baixa referida al carrer. |
| Separacions mínimes | article 34 | Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. En general: 7,00 metres a edificacions veïnes i 3,00 metres a vial. |
| Tanques | article 35 | Veure paràmetres comuns |
| Adapt. togràf. i mov de terres | article 36 | En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes. |
| Unitat mínima de projecte | article 37 | Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat |

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|---|
| Posició de l'edificació | article 38 | L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. La posició relativa dels edificis al interior d'una mateixa parcel·la respectaran les distàncies que garanteixin un bon assolament de totes les construccions de tal manera que en cap cas la separació entre edificis no serà inferior a la meitat de l'alçada de l'edifici més alt. Respecte els límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació. |
| Edificació principal i auxiliar | article 39 | Veure paràmetres comuns |
| Planta baixa | article 40 | Veure paràmetres comuns |

| | | |
|--------------------------|------------|--|
| Planta soterrani | article 41 | L'ocupació de la planta soterrani no sobrepassarà de l'ocupació màxima permesa en cada zona, excepte en els que explícitament s'admeti una ocupació superior |
| Plantes pis | article 42 | Veure paràmetres comuns |
| Planta coberta | article 43 | Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica. |
| Planta sotacoberta | article 44 | Veure paràmetres comuns |
| Volum màxim d'un edifici | article 45 | Veure paràmetres comuns |
| Regles sobre mitgeres | article 46 | Veure paràmetres comuns |
| Cossos sortints | article 47 | Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la |
| Elements sortints | article 48 | Veure paràmetres comuns |
| Patis de llum | article 49 | Veure paràmetres comuns |
| Composició de la façana | article 50 | Veure paràmetres comuns |

5. Condicions d'ús de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

| | | | | | | |
|-----------------------|------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|------------|--------------|
| Habitatge Unifamiliar | Habitatge Plurfamiliar | Habitatge rural | Residencial especial | Residencial mòbil | Hoteler | Comerç petit |
| Compat. (1) | Dominant (1) | Incompatible | Compatible | Incompatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Comerç mitjà | Comerç gran | Ofic. i serveis | Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústria I |
| Condic. (2) | Incompatible | Compatible | Compatible | Condic. (3) | Condic. (4) | Condic. (5) |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|
| Indústria II | Indústria III | Educatiu | Assistencial | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Administrat. | Serv. tècnics | Estac. i aparç. | Agrícola | Ramader | Forestal | |
| Compatible | Incompatible | Condic. (6) | Incompatible | Incompatible | Incompatible | |

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre. Per reduir aquets percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Incompatible en planta baixa, per a la zona d'edificació en ordenació oberta
- (2) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.
- (5) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.
- (6) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació en ordenació oberta. Clau 5

| | |
|---|---|
| Regulació particular de l'ús d'aparcament | D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari. |
|---|---|

CAPÍTOL SETÈ. SECTOR D'HABITATGE AÏLLAT. CLAU 6

article 154. Definició i tipus

1. Definició: El sector d'habitatge aïllat regula la tipologia que correspon als creixements de baixa densitat realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de vegetació de caràcter privat. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau 6.
2. L'ús general d'aquestes zones és el residencial unifamiliar.
3. En funció de la dimensió de la parcel·la s'estableixen les zones següents:
 - Zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita, clau 6a.
 - Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 6b.

- Zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 6c.

article 155. Zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita, clau 6a

1. Definició: Comprèn les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar en una parcel·la de dimensions reduïdes. S'identifica amb la clau 6a.

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

| Subzona del Pla Municipal | Clau |
|--|----------|
| Habitatge aïllat "urbanització de Tabac" | Clau 6a1 |
| Habitatge aïllat "àmbit La Colomina" | Clau 6a2 |
| Habitatge aparellat "àmbit La Colomina" | Clau 6a3 |

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita, clau 6a:

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------------|-------------|--|
| Parcel·lació i reparcel·lació | article 1 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la | article 2 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la mínima | article 3 | 6a i 6a1: 600 m2. 6a2: 500 m2 habitatge aïllat. 6a3: 400 m2 aparellades En el sector de gestió de La Colomina es reconeixen com parcel·les edificables –de tipus unifamiliar aïllat- aquelles que inicialment no arriben al mínim de 400 m2, sempre que hagin estat edificats amb anterioritat a l'aprovació inicial del POUM. |
| Front mínim de parcel·la | article 4 | 6a i 6a2: 20 metres. 6a1: L'existent. 6a3: 15 metres. |
| Fons de parcel·la | article 5 | - |
| Fondària mínima de parcel·la | article 6 | 6a: 30 m. 6a1: L'existent. 6a2: 25 m. 6a3: 27 metres. |

4. Condicions de l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita, clau 6a:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita, clau 6a

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|---|
| Alineació de carrer | article 10 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Rasant de l'alineació de carrer | article 11 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de carrer o vial | article 12 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Amplada de carrer o vial | article 13 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita, clau 6a

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars | |
|--------------------------------------|-------------|---|----------------------------------|
| Solar | article 22 | Veure paràmetres comuns | |
| Coefficient d'edificabilitat neta | article 23 | En general: 0,60 m ² sostre/m ² sòl. | |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | article 24 | Veure paràmetres comuns | |
| Densitat màx. d'habitatges neta | article 26 | 1 habitatge per parcel·la. | |
| Ocupació màxima de la parcel·la | article 27 | En general 6a: 40%, en un sol volum. 6a1: L'existent. 6a2: 40%. 6a3: 40%. | |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | article 28 | No es permetrà l'eliminació indiscriminada d'arbres existents exigint-se, en els projectes d'obres, la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per a la seva substitució dins l'àmbit de la parcel·la. | |
| Alçada reguladora ref. a parcel·la | article 30 | En general: 7,60 m. | |
| Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la | article 31 | Veure paràmetres comuns | |
| Nombre de pl. referit a parcel·la | article 32 | En general: 2p (pb+1pp)= 7,60 m. 6a2 i 6a3: 3p (pb+2pp)=10,40 m. | |
| Planta baixa referida a parcel·la | article 33 | Veure paràmetres comuns | |
| Separacions mínimes | article 34 | carrer | 5,00 m. 6a2 i 6a3: 3,00 m. |
| | | lateral | 3,00 m. 6a2 i 6a3: 3,00 m. |
| | | fons | 5,00 m. 6a2: 3,00 i 6a3: 5,00 m. |

| | | |
|--------------------------------|------------|---|
| Tanques | article 35 | Les tanques de les parcel·les seran massisses fins una alçària de 0,40 metres i la resta fins a l'alçària de 1,60 metres serà amb elements vegetals o transparents. Les condicions concretes de disseny i materials serà objecte d'ordenança municipal específica per a cada conjunt a fi d'assegurar-se la unificació compositiva. |
| Adapt. togràf. i mov de terres | article 36 | Veure paràmetres comuns |
| Unitat mínima de projecte | article 37 | No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte |

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita, clau 6a

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|--|
| Posició de l'edificació | article 38 | L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. |
| Edificació principal i auxiliar | article 39 | Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents: - Se situaran sempre integrades en la definició de la tanca de la parcel·la. - La seva superfície màxima no excedirà de 30 m ² . - La seva alçada màxima serà de 3,00 m. Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc. L'ocupació del cos auxiliar computarà conjuntament amb l'edificació principal en l'ocupació màxima de parcel·la, excepció feta de les piscines i pistes esportives descobertes. |
| Planta baixa | article 40 | Veure paràmetres comuns |
| Planta soterrani | article 41 | 3,00 metres. Es permet tant sols una planta soterrani. |
| Plantes pis | article 42 | Veure paràmetres comuns |
| Planta coberta | article 43 | Veure paràmetres comuns |
| Planta sotacoberta | article 44 | L'espai sota coberta es considera habitable. |
| Volum màxim d'un edifici | article 45 | Veure paràmetres comuns |

| | | |
|-------------------------|------------|--|
| Cossos sortints | article 47 | Es permeten els cossos sortints tancats i semitancats i oberts. La seva limitació vindrà donada pel paràmetre d'ocupació màxima permesa, ja que els mateixos computaran a efectes de càlcul del percentatge màxim d'ocupació, amb la seva projecció sobre el terreny natural. |
| Elements sortints | article 48 | Veure paràmetres comuns |
| Patis de llum | article 49 | Veure paràmetres comuns |
| Composició de la façana | article 50 | La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. |

5. Condicions d'ús de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita, clau 6a:

| | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Habitatge Unifamiliar | Habitatge Plurifamiliar | Habitatge rural | Residencial especial | Residencial mòbil | Hoteler | Comerç petit |
| Dominant | Condic. (1) | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible |

| | | | | | | |
|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|-------------|
| Comerç mitjà | Comerç gran | Ofic. serveis | Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústria I |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Incompatible | Incompatible | Condic. (2) (3) | Condic. (3) |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|
| Indústria II | Indústria III | Educatiu | Assistencial | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Administrat. | Serv. tècnics | Estac. aparc. | Agrícola | Ramader | Forestal | |
| Compatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | |

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquets percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

(1) S'admet l'habitatge bifamiliar i aparellat, sempre que es mantingui la proporció de parcel·la mínima per habitatge.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(3) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No

es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita, clau 6a:

| | |
|---|---|
| Regulació particular de l'ús d'aparcament | D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari. |
|---|---|

article 156. Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 6b

1. Definició: Comprèn les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar en una parcel·la de dimensions mitjanes. S'identifica amb la clau 6b.

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans de millora que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

| Subzona del Pla Municipal | Clau |
|--|----------|
| Habitatge aïllat "urbanització de Pinyana" | Clau 6b1 |

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 6b:

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Parcel·lació i reparcel·lació | article 1 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la | article 2 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la mínima | article 3 | 6b: 800 m ² . |
| Front mínim de parcel·la | article 4 | 6b: 25 metres. 6b1: 15 metres. |
| Fons de parcel·la | article 5 | Veure paràmetres comuns |
| Fondària mínima de parcel·la | article 6 | 6b: 32 metres. 6b1: L'existent. |

4. Condicions de l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 6b:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 6b

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-----------|-------------|------------------------|
|-----------|-------------|------------------------|

| | | |
|---------------------------------|------------|---|
| Alineació de carrer | article 10 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Rasant de l'alineació de carrer | article 11 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de carrer o vial | article 12 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Amplada de carrer o vial | article 13 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 6b

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|--------------------------------------|-------------|---|
| Solar | article 22 | Veure paràmetres comuns |
| Coeficient d'edificabilitat neta | article 23 | 6b: 0,50 m ² sostre/m ² sòl. 6b1: 0,45 m ² sostre/m ² sòl. |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | article 24 | Veure paràmetres comuns |
| Densitat màx. d'habitatges neta | article 26 | 1 habitatge per parcel·la. |
| Ocupació màxima de la parcel·la | article 27 | 30%, en un sol volum. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns. |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | article 28 | No es permetrà l'eliminació indiscriminada d'arbres existents exigint-se, en els projectes d'obres, la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per a la seva substitució dins l'àmbit de la parcel·la. A partir de pendents naturals dels terrenys superiors al 25% es permetrà la construcció d'un cos alineat amb el front de vial inferior, per a ús de garatge, i que computarà amb la resta de les edificacions de la parcel·la. |
| Alçada reguladora ref. a parcel·la | article 30 | 7,60 m. |
| Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la | article 31 | Veure paràmetres comuns |

| | | | |
|-----------------------------------|------------|---|---------|
| Nombre de pl. referit a parcel·la | article 32 | 2p (pb+1pp). | |
| Planta baixa referida a parcel·la | article 33 | Veure paràmetres comuns | |
| Separacions mínimes | article 34 | carrer | 5,00 m. |
| | | lateral | 5,00 m. |
| | | fons | 8,00 m. |
| Tanques | article 35 | Les tanques de les parcel·les seran massisses fins una alçària de 0,40 metres i la resta fins a l'alçària de 1,60 metres serà amb elements vegetals o transparents. Les condicions concretes de disseny i materials serà objecte d'ordenança municipal específica per a cada conjunt a fi d'assegurar-se la unificació compositiva. | |
| Adapt. togràf. i mov de terres | article 36 | Veure paràmetres comuns | |
| Unitat mínima de projecte | article 37 | No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte | |

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 6b

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|--|
| Posició de l'edificació | article 38 | L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. |
| Edificació principal i auxiliar | article 39 | Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents: - Se situaran sempre integrades en la definició de la tanca de la parcel·la. - La seva superfície màxima no excedirà de 30 m ² . - La seva alçada màxima serà de 3,00 m. Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc. L'ocupació del cos auxiliar computarà conjuntament amb l'edificació principal en l'ocupació màxima de parcel·la, excepció feta de les piscines i pistes esportives descobertes. |
| Planta baixa | article 40 | Veure paràmetres comuns. |

| | | |
|--------------------------|------------|--|
| Planta soterrani | article 41 | 3,00 metres. Es permet tant sols una planta soterrani. |
| Plantes pis | article 42 | Veure paràmetres comuns |
| Planta coberta | article 43 | La coberta dels edificis s'admetrà fins un pendent inferior al 35% i no superarà, en cap cas, el punt més alt (carener) de 9,60 metres. |
| Planta sotacoberta | article 44 | L'espai sota coberta es considera habitable. |
| Volum màxim d'un edifici | article 45 | Veure paràmetres comuns |
| Cossos sortints | article 47 | Es permeten els cossos sortints tancats i semitancats i oberts. La seva limitació vindrà donada pel paràmetre d'ocupació màxima permesa, ja que els mateixos computaran a efectes de càlcul del percentatge màxim d'ocupació, amb la seva projecció sobre el terreny natural. |
| Elements sortints | article 48 | Veure paràmetres comuns |
| Patis de llum | article 49 | Veure paràmetres comuns |
| Composició de la façana | article 50 | La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. |

5. Condicions d'ús de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 6b:

| | | | | | | |
|-----------------------|------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Habitatge Unifamiliar | Habitatge Plurfamiliar | Habitatge rural | Residencial especial | Residencial mòbil | Hoteler | Comerç petit |
| Dominant | Condic. (1) | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible |

| | | | | | | |
|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|-------------|
| Comerç mitjà | Comerç gran | Ofic. i serveis | Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústria I |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Incompatible | Incompatible | Condic. (2) (3) | Condic. (3) |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|
| Indústria II | Indústria III | Educatiu | Assistencial | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Administrat. | Serv. tècnics | Estac. i aparc. | Agrícola | Ramader | Forestal | |
| Compatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | |

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquets percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

(1) S'admet l'habitatge bifamiliar i aparellat, sempre que es mantingui la proporció de parcel·la mínima per habitatge.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(3) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 6b:

| | |
|---|---|
| Regulació particular de l'ús d'aparcament | D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari. |
|---|---|

article 157. Zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 6c

1. Definició: Comprèn les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar en una parcel·la de dimensions grans. S'identifica amb la clau 6c.

2. Subzones: Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones. Els possibles plans parcials urbanístics o plans de millora urbana, que es redactin posteriorment, podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 6c:

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------------|-------------|-------------------------|
| Parcel·lació i reparcel·lació | article 1 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la | article 2 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la mínima | article 3 | 1.200 m ² . |
| Front mínim de parcel·la | article 4 | 30,00 m. |
| Fons de parcel·la | article 5 | Veure paràmetres comuns |
| Fondària mínima de parcel·la | article 6 | 40,00 m. |

4. Condicions de l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 6c:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 6c

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|---|
| Alineació de carrer | article 10 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Rasant de l'alineació de carrer | article 11 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de carrer o vial | article 12 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Amplada de carrer o vial | article 13 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 6c

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|--------------------------------------|-------------|---|
| Solar | article 22 | Veure paràmetres comuns |
| Coefficient d'edificabilitat neta | article 23 | 0,45 m ² sostre/m ² sòl. |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | article 24 | Veure paràmetres comuns |
| Densitat màx. d'habitatges neta | article 26 | 1 habitatge per parcel·la. |
| Ocupació màxima de la parcel·la | article 27 | 40%, en un sol volum. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns. |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | article 28 | No es permetrà l'eliminació indiscriminada d'arbres existents exigint-se, en els projectes d'obres, la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per a la seva substitució dins l'àmbit de la parcel·la. |
| Alçada reguladora ref. a parcel·la | article 30 | 7,60 m. |
| Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la | article 31 | Veure paràmetres comuns |

| | | | |
|-----------------------------------|------------|---|---------|
| Nombre de pl. referit a parcel·la | article 32 | 2p (pb+1pp). | |
| Planta baixa referida a parcel·la | article 33 | Veure paràmetres comuns | |
| Separacions mínimes | article 34 | carrer | 6,00 m. |
| | | lateral | 6,00 m. |
| | | fons | 8,00 m. |
| Tanques | article 35 | Les tanques de les parcel·les seran massisses fins una alçària de 0,40 metres i la resta fins a l'alçària de 1,60 metres serà amb elements vegetals o transparents. Les condicions concretes de disseny i materials serà objecte d'ordenança municipal específica per a cada conjunt a fi d'assegurar-se la unificació compositiva. | |
| Adapt. togràf. i mov de terres | article 36 | Veure paràmetres comuns | |
| Unitat mínima de projecte | article 37 | No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte | |

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 6c

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|--|
| Posició de l'edificació | article 38 | L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. |
| Edificació principal i auxiliar | article 39 | <p>Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se situaran sempre integrades en la definició de la tanca de la parcel·la. - La seva superfície màxima no excedirà de 30 m². - La seva alçada màxima serà de 3,00 m. <p>Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc.</p> <p>L'ocupació del cos auxiliar computarà conjuntament amb l'edificació principal en l'ocupació màxima de parcel·la, excepció feta de les piscines i pistes esportives descobertes.</p> |

| | | |
|--------------------------|------------|--|
| Planta baixa | article 40 | Veure paràmetres comuns |
| Planta soterrani | article 41 | 3,00 metres. Es permet tant sols una planta soterrani. |
| Plantes pis | article 42 | Veure paràmetres comuns |
| Planta coberta | article 43 | La coberta dels edificis s'admetrà fins un pendent inferior al 35% i no superarà, en cap cas, l'alçària reguladora de 8,50 metres. |
| Planta sotacoberta | article 44 | L'espai sota coberta es considera habitable. |
| Volum màxim d'un edifici | article 45 | Veure paràmetres comuns |
| Cossos sortints | article 47 | Es permeten els cossos sortints tancats i semitancats i oberts. La seva limitació vindrà donada pel paràmetre d'ocupació màxima permesa, ja que els mateixos computaran a efectes de càlcul del percentatge màxim d'ocupació, amb la seva projecció sobre el terreny natural. |
| Elements sortints | article 48 | Veure paràmetres comuns |
| Patis de llum | article 49 | Veure paràmetres comuns |
| Composició de la façana | article 50 | La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. |

5. Condicions d'ús de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 6c:

| | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Habitatge Unifamiliar | Habitatge Plurifamiliar | Habitatge rural | Residencial especial | Residencial mòbil | Hoteler | Comerç petit |
| Dominant | Condic. (1) | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible |

| | | | | | | |
|--------------|--------------|-----------------|-------------|--------------|--------------------|-------------|
| Comerç mitjà | Comerç gran | Ofic. i serveis | Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústria I |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Incompatible | Condic. (2) (3) | Condic. (3) |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|
| Indústria II | Indústria III | Educatiu | Assistencial | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Administrat | Serv. tècnics | Estac. i aparc. | Agrícola | Ramader | Forestal | |
| Compatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | |

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

(1) S'admet l'habitatge bifamiliar i aparellat, sempre que es mantingui la proporció de parcel·la mínima per habitatge.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.

(3) Resten condicionats segons la seva superfície i segons la incidència que puguin generar per motius de circulació o trànsit i per operacions de càrrega i descàrrega. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal. Es limita a la planta baixa.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 6c:

| | |
|---|---|
| Regulació particular de l'ús d'aparcament | D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari. |
|---|---|

CAPÍTOL VUITÈ. SECTOR D'ACTIVITATS INDUSTRIALS, TERCIÀRIES I LOGÍSTIQUES. CLAU 7

article 158. Definició i tipus

1. El sector d'activitats industrials, terciàries i logístiques inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials. Les zones industrials establertes en el Pla General es diferencien atenent a la pròpia forma edificatòria de l'edifici industrial, diferenciant l'edificació entre mitgeres de l'edificació aïllada. La resta de condicions: mida de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

3. L'ús general d'aquest sector és l'industrial. L'ús general terciari es considera sòls compatible en aquelles zones que ho estableixi el Pla General.

4. S'estableixen les següents zones:

- Zona d'indústria entre mitgeres, clau 7a
- Zona d'indústria aïllada, clau 7b

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES

article 159. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7a

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen pel seu desenvolupament de naus industrials de reduïdes dimensions i que no tenen possibilitat d'instal·lar-se en la indústria urbana de l'interior de la ciutat per les molèsties que ocasionen a les edificacions residencials veïnes. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7a.

2. Subzones. Atenent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials o plans especials que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

| Subzona del Pla Municipal | Clau |
|--|----------|
| Subzona d'indústria entre mitgeres tipus 1 / Mata de Pinyana | Clau 7a1 |

3. Condicions de parcel·lació de la zona 7a

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------------|-------------|--|
| Parcel·lació i reparcel·lació | article 1 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la | article 2 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la mínima | article 3 | 7a: 400 m ² . 7a1: segons resulta d'aplicar el front mínim |
| Front mínim de parcel·la | article 4 | 10 m. |
| Fons de parcel·la | article 5 | Veure paràmetres comuns |
| Fondària mínima de parcel·la | article 6 | 40,00 m. |

4. Condicions de l'edificació de la zona 7a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 7a

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|---|
| Alineació de carrer | article 10 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Rasant de l'alineació de carrer | article 11 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de carrer o vial | article 12 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |

| | | |
|-------------------------------------|------------|---|
| Amplada de carrer o vial | article 13 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Alineació de l'edificació | article 14 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de l'edificació se situarà a una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer. |
| Alç. reguladora referida al carrer | article 15 | 10,00 m |
| Punt aplic. A.R. referida al carrer | article 16 | Veure paràmetres comuns |
| Nombre de plantes referit al carrer | article 17 | Nombre de plantes màxim: 2p (pb+1pp). El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta. |
| Planta baixa referida al carrer | article 18 | L'alçada de la planta baixa no serà vinculat en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial. |

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 7a

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|--------------------------------------|-------------|---|
| Solar | article 22 | Veure paràmetres comuns |
| Coefficient d'edificabilitat neta | article 23 | 7a: 1,20 m ² sostre/m ² sòl. 7a1: 1,00 m ² sostre/m ² sòl. |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | article 24 | Veure paràmetres comuns |
| Coef. de volum edificable net | article 25 | 8,00 m ³ volum/m ² sòl. |
| Densitat màx. d'habitatges neta | article 26 | Es permet un habitatge per parcel·la major de 3.000 m ² vinculat a l'activitat i com a màxim el sostre serà de 100 m ² . |
| Ocupació màxima de la parcel·la | article 27 | 7a i 7a1: 75 %. |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | article 28 | Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. El sòl lliure d'edificació garantirà que les necessitats de l'activitat: aparcament, càrrega, emmagatzematge. es puguin resoldre a l'interior de la parcel·la. |
| Alçada reguladora ref. a parcel·la | article 30 | S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer. |

| | | | |
|------------------------------------|------------|--|---|
| Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la | article 31 | Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a carrer. | |
| Nombre de pl. referit a parcel·la | article 32 | Paràmetre compl. a nombre de plantes ref. a carrer. | |
| Planta baixa referida a parcel·la | article 33 | Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a carrer. | |
| Separacions mínimes | article 34 | carrer | L'assenyalada en el plànol i, en el seu defecte, 10,00 m. |
| | | lateral | 0,00 m |
| | | fons | 0,00 m |
| Tanques | article 35 | Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim. | |
| Adapt. togràf. i mov de terres | article 36 | Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40 m d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de pb a efectes de l'alçada reguladora. | |
| Unitat mínima de projecte | article 37 | No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte. | |

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 7a

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|--|
| Posició de l'edificació | article 38 | L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. Aquelles instal·lacions que tinguin alguna edificació en situació de fora d'ordenació, en la seva totalitat o en part, haurà de procedir a la seva cessió gratuïta o enderroc únicament quan hi hagi una modificació substancial - que comporti un increment de més del 50% del sostre existent- o obra nova. |
| Edificació principal i auxiliar | article 39 | S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars. |
| Planta baixa | article 40 | No es fixa una alçada màxima per la planta baixa. |

| | | |
|--------------------------|------------|--|
| Planta soterrani | article 41 | No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades. |
| Plantes pis | article 42 | Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta. |
| Planta coberta | article 43 | Veure paràmetres comuns |
| Planta sotacoberta | article 44 | No s'admet. |
| Volum màxim d'un edifici | article 45 | Veure paràmetres comuns |
| Regles sobre mitgeres | article 46 | Veure paràmetres comuns |
| Cossos sortints | article 47 | Es permeten els cossos sortints oberts, tancats i semitancats, amb la limitació de no ser superiors a 40 cm. |
| Elements sortints | article 48 | Veure paràmetres comuns |
| Composició de la façana | article 50 | Veure paràmetres comuns |

5. Condicions d'ús de la zona 7a

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

| Hbtg Unifam | Hbtg Plurifam | Hbtg rural | Resdcial esp | Resdl mòbil | Hoteler | Petit Comerç |
|----------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Compatible (1) | Incompatib e | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Compatible |

| Comerç mitjà | Comerç gran | Ofic. i serveis | Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústria I |
|----------------|----------------|-----------------|-------------|------------|-----------|-------------|
| Compatible (0) | Compatible (0) | Compatible | Compatible | Compatible | Dominant | Dominant |

| Indústria II | Indústria III | Educatiu | Assistencial | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu |
|--------------|---------------|-------------|--------------|-------------|----------------|-------------|
| Dominant | Condic. (3) | Condic. (2) | Condic. (2) | Condic. (2) | Condic. (2) | Condic. (2) |

| Administrat. | Serv. tècnics | Estac. i aparc. | Agrícola | Ramader | Forestal | |
|--------------|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Condic. (2) | Compatible | Compatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | |

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquets percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(0) Es consideren compatibles els establiments destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge.).

(1) S'admet tan sols l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, en parcel·les que tinguin una superfície superior a 3.000 m², limitant-se a un habitatge per parcel·la.

(2) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia del sector.

(3) S'admeten sols en una posició separada del nucli urbà.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 7a

| | |
|---|---|
| Regulació particular de l'ús d'aparcament | D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari. |
|---|---|

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA

article 160. Zona d'indústria aïllada. Clau 7b

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen de sòl especialment apte per al desenvolupament de les activitats que li són pròpies i separades de la resta de construccions per una franja lliure d'edificació. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7b.

2. Subzones. Atenent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el Pla General identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials o plans especials que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

| Subzona del Pla Municipal | Clau |
|---|----------|
| Subzona d'indústria aïllada tipus 1 / Mata de Pinyana | Clau 7b1 |
| Subzona d'indústria aïllada tipus 2 / Tabac | Clau 7b2 |

Subzona d'indústria aïllada tipus 3 / de nova creació

Clau 7b3

3. Condicions de parcel·lació de la zona 7b

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------------|-------------|--|
| Parcel·lació i reparcel·lació | article 1 | 7b3: Per aquest subzona la parcel·lació es divisible en parcel·les de 500 m ² , es plantegen dues possibles modalitats de parcel·lació: -parcel·les unitàries per a un sol propietari, operador u usuari -parcel·les unitàries quant a edificació però compartida per diversos copropietaris en règim de propietat horitzontal. L'edificació es desenvoluparà segons un projecte unitari, i serà objecte de llicència única, assegurant la coherència formal de l'edifici com a conjunt; l'espai lliure privat tindrà tractament unitari sense divisió i amb accés comú. |
| Parcel·la | article 2 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la mínima | article 3 | 7b1: 2000 m ² indivisible 7b2: 2000 m ² indivisible 7b3: 2.500 m ² divisible en parcel·les de 500 m ² |
| Front mínim de parcel·la | article 4 | 7b1 i 7b2: 30 m. 7b3: 12,00 m. en parcel·les de 500 m ² |
| Fons de parcel·la | article 5 | Veure paràmetres comuns |
| Fondària mínima de parcel·la | article 6 | 7b3: 35 m. en parcel·les de 500 m ² |

4. Condicions de l'edificació de la zona 7b

4. 1 Paràmetres referits al carrer de la zona 7b

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------------------|-------------|---|
| Alineació de carrer | article 10 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Rasant de l'alineació de carrer | article 11 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de carrer o vial | article 12 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Amplada de carrer o vial | article 13 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |
| Alineació de l'edificació | article 14 | No es fixa |
| Alç. reguladora referida al carrer | article 15 | S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la, amb les mateixes dimensions. |
| Punt aplic. A.R. referida al carrer | article 16 | Veure paràmetres comuns |
| Nombre de plantes referit al carrer | article 17 | 2p (pb+1pp). |
| Planta baixa referida al carrer | article 18 | L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial. |

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 7b

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|------------------------------------|-------------|---|
| Solar | article 22 | Veure paràmetres comuns |
| Coefficient d'edificabilitat neta | article 23 | 7b: 0,80 m ² sostre/m ² sòl. 7b1: 0,75 m ² sostre/m ² sòl. 7b2: 1,00 m ² sostre/m ² sòl. 7b3: 1,00 m ² sostre/m ² sòl. |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | article 24 | Veure paràmetres comuns |
| Coef. de volum edificable net | article 25 | 8,00 m ³ volum/m ² sòl. 7b3: 6,00 m ³ volum/m ² sòl. |
| Densitat màx. d'habitatges neta | article 26 | Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'activitat i com a màxim el sostre serà de 100 m ² |
| Ocupació màxima de la parcel·la | article 27 | 7b: 55%. 7b1: 50%. 7b2: 50%. 7b3: 75%, en parcel·les de 500 m ² . |

| | | | |
|--------------------------------------|------------|--|---|
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | article 28 | Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament. El sòl lliure d'edificació garantirà que les necessitats de l'activitat: aparcament, càrrega, emmagatzematge. es puguin resoldre a l'interior de la parcel·la. | |
| Alçada reguladora ref. a parcel·la | article 30 | 7b1: 12,00 m. 7b2: l'existent. 7b3: 10,00 m. | |
| Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la | article 31 | Veure paràmetres comuns | |
| Nombre de pl. referit a parcel·la | article 32 | 2p (pb+1pp). | |
| Planta baixa referida a parcel·la | article 33 | Veure paràmetres comuns | |
| Separacions mínimes | article 34 | carrer | En general: 10,00 metres. 7b1: Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 7b2: Manteniment de les existents. |
| | | lateral | 5,00 m. |
| | | fons | 5,00 m. |
| Tanques | article 35 | Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim. | |
| Adapt. tográf. i mov de terres | article 36 | Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40 m d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de pb a efectes de l'alçada reguladora. | |
| Unitat mínima de projecte | article 37 | No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte. | |

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 7b

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-----------|-------------|------------------------|
|-----------|-------------|------------------------|

| | | |
|---------------------------------|------------|--|
| Posició de l'edificació | article 38 | L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. Aquelles instal·lacions que tinguin alguna edificació en situació de fora d'ordenació, en la seva totalitat o en part, haurà de procedir a la seva cessió gratuïta o enderroc únicament quan hi hagi una modificació substancial - que comporti un increment de més del 50% del sostre existent- o obra nova. |
| Edificació principal i auxiliar | article 39 | S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars. |
| Planta baixa | article 40 | No es fixa una alçada màxima per la planta baixa. |
| Planta soterrani | article 41 | No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades. |
| Plantes pis | article 42 | Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta. |
| Planta coberta | article 43 | Veure paràmetres comuns |
| Planta sotacoberta | article 44 | No s'admet. |
| Volum màxim d'un edifici | article 45 | Veure paràmetres comuns |
| Cossos sortints | article 47 | Es permeten els cossos sortints oberts, tancats i semitancats, amb la limitació de no ser superiors a 40 cms. |
| Elements sortints | article 48 | Veure paràmetres comuns |
| Composició de la façana | article 50 | Veure paràmetres comuns |

5. Condicions d'ús de la zona 7b

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

| | | | | | | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Hbtg Unifam | Hbtg Plurifam | Hbtg rural | Resdcial esp | Resdl mòbil | Hoteler | Petit Comerç |
| Condic. (1) | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Compatible |
| Comerç mitjà | Comerç gran | Ofic. serveis | i Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústria I |

| | | | | | | |
|----------------|----------------|------------|------------|------------|----------|----------|
| Compatible (0) | Compatible (0) | Compatible | Compatible | Compatible | Dominant | Dominant |
|----------------|----------------|------------|------------|------------|----------|----------|

| | | | | | | |
|--------------|---------------|-------------|--------------|-------------|----------------|-------------|
| Indústria II | Indústria III | Educatiu | Assistencial | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu |
| Dominant | Condic. (3) | Condic. (2) | Condic. (2) | Condic. (2) | Condic. (2) | Condic. (2) |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Administrat. | Serv. tècnics | Estac. i aparc. | Agrícola | Ramader | Forestal | |
| Condic. (2) | Compatible | Compatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | |

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquets percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(0) Es consideren compatibles els establiments destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge.).

(1) S'admet tan sols l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, limitant-se a un habitatge per parcel·la.

(2) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia del sector.

(3) S'admeten sols en una posició separada del nucli urbà.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 7b

| | |
|---|---|
| Regulació particular de l'ús d'aparcament | D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari. |
|---|---|

CAPÍTOL NOVÈ. SECTOR DE SERVEIS I DOTACIONS. CLAU 8

article 161. Definició i tipus

1. El sector de serveis i dotacions, comprèn aquelles activitats d'equipaments o de serveis terciari-logístic existents actualment a la vil·la i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments públics.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.
3. L'ús general d'aquest sector és el de serveis, terciari i equipaments.
4. Aquest Pla identifica una única zona. Els possibles plans parcials o plans de millora que es redactin en posterioritat podran establir zones o subzones en la mesura que regulin, de forma més precisa, els paràmetres establerts en aquesta zona.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE SERVEIS I DOTACIONS

article 162. Zona de serveis i dotacions. Clau 8

1. Definició. Comprèn els sòls que acullen en l'actualitat usos i activitats no residencials que defineixen diferents polaritats al interior de la vil·la i que a la vegada complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments d'aquest POUM. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.
2. Subzones. El POUM no identifica subzones. Els possibles plans parcials o plans de millora que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.
3. Condicions de parcel·lació de la zona de serveis i dotacions, clau 8

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|-------------------------------|-------------|-----------------------------|
| Parcel·lació i reparcel·lació | article 1 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la | article 2 | Veure paràmetres comuns |
| Parcel·la mínima | article 3 | 600 m2. |
| Front mínim de parcel·la | article 4 | 20 m. |
| Fons de parcel·la | article 5 | Veure paràmetres comuns |
| Fondària mínima de parcel·la | article 6 | Segons planejament derivat. |

4. Condicions de l'edificació de la zona de serveis i dotacions, clau 8

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona de serveis i dotacions, clau 8

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------|-------------|---|
| Alineació de carrer | article 10 | Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. |

| | | |
|-------------------------------------|------------|--|
| Rasant de l'alineació de carrer | article 11 | Veure paràmetres comuns |
| Rasant de carrer o vial | article 12 | Veure paràmetres comuns |
| Amplada de carrer o vial | article 13 | Veure paràmetres comuns |
| Alineació de l'edificació | article 14 | Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. |
| Alç. reguladora referida al carrer | article 15 | Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. |
| Punt aplic. A.R. referida al carrer | article 16 | Veure paràmetres comuns |
| Nombre de plantes referit al carrer | article 17 | Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. |
| Planta baixa referida al carrer | article 18 | Veure paràmetres comuns |

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona de serveis i dotacions, clau 8

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------|-------------|--|
| Fondària edificable | art.238 | Segons les condicions que estableixi el planejament derivat. |
| Pati d'illa | art.239 | Segons les condicions que estableixi el planejament derivat. |

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de terciari i dotacions privades, clau 8

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|--------------------------------------|-------------|---|
| Solar | article 22 | Veure paràmetres comuns |
| Coefficient d'edificabilitat neta | article 23 | Segons les condicions que estableixi el planejament derivat. |
| Edificabilitat màxima de parcel·la | article 24 | 1 m2st/m2s. |
| Densitat màx. d'habitatges neta | article 26 | Es permet un habitatge per parcel·la major de 3.000 m2 vinculat a l'activitat i com a màxim el sostre serà de 100 m2. |
| Ocupació màxima de la parcel·la | article 27 | 40%. |
| Sòl de parcel·la lliure d'edificació | article 28 | Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. |

| | | |
|------------------------------------|------------|--|
| Alçada reguladora ref. a parcel·la | article 30 | 10,00 m. |
| Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la | article 31 | Veure paràmetres comuns |
| Nombre de pl. referit a parcel·la | article 32 | PB+1pp |
| Planta baixa referida a parcel·la | article 33 | Veure paràmetres comuns |
| Separacions mínimes | article 34 | 5,00 metres a vial i a la resta de llindar |
| Tanques | article 35 | Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. |
| Adapt. togràf. i mov de terres | article 36 | Veure paràmetres comuns |
| Unitat mínima de projecte | article 37 | Veure paràmetres comuns |

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona de serveis i dotacions, clau 8

| Paràmetre | Cond. gral. | Condicions particulars |
|---------------------------------|-------------|---|
| Posició de l'edificació | article 38 | Serà d'aplicació d'acord amb la regulació de l'entorn i el que es defineixi en el planejament derivat. |
| Edificació principal i auxiliar | article 39 | Veure paràmetres comuns |
| Planta baixa | article 40 | Veure paràmetres comuns |
| Planta soterrani | article 41 | Veure paràmetres comuns |
| Plantes pis | article 42 | Veure paràmetres comuns |
| Planta coberta | article 43 | Veure paràmetres comuns |
| Planta sotacoberta | article 44 | Veure paràmetres comuns |
| Volum màxim d'un edifici | article 45 | Veure paràmetres comuns |
| Regles sobre mitgeres | article 46 | Veure paràmetres comuns |
| Cossos sortints | article 47 | Veure paràmetres comuns |
| Elements sortints | article 48 | Veure paràmetres comuns |
| Patis de llum | article 49 | Veure paràmetres comuns |
| Composició de la façana | article 50 | La volumetria i la composició de l'edifici s'ajustarà a la norma d'integració en el paisatge en què estan previstes aquestes construccions. |

5. Condicions d'ús de la zona de serveis i dotacions, clau 8

En cada cas dels serveis es considera preferent l'ús actual assenyalat anteriorment i que identifica al servei en concret. En el cas de substitució o emplaçament de nous

usos es justificarà que els mateixos no comportaran distorsions al teixit edificat del seu entorn

| | | | | | | |
|-----------------------|------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|------------|--------------|
| Habitatge Unifamiliar | Habitatge Plurfamiliar | Habitatge rural | Residencial especial | Residencial mòbil | Hoteler | Comerç petit |
| Compatible (1) | Incompatible | Incompatible | Compatible | Incompatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| Comerç mitjà | Comerç gran | Oficines i serveis | Restauració | Recreatiu | Magatzems | Indústria I |
| Condic. (2) | Condic. (2) | Compatible | Compatible | Condic. (2) | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|---------------|------------|--------------|------------|----------------|------------|
| Indústria II | Indústria III | Educatiu | Assistencial | Sanitari | Sòcio-cultural | Esportiu |
| Incompatible | Incompatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible | Compatible |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--|
| Administrat. | Serveis tècnics | Estac. i aparcament | Agrícola | Ramader | Forestal | |
| Compatible | Incompatible | Compatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | |

La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquets percentatge serà necessari la redacció d'un pla especial que ho justifiqui.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) S'admet tan sols l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, en parcel·les que tinguin una superfície superior a 3.000 m², limitant-se a un habitatge per parcel·la.

(2) Condicionat als actualment instal·lats i a aquells que determini el POEC (Programa d'orientació d'equipaments Comercials al Poble d'Alguaire).

(2) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que es preveu un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; es prevegi l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona de serveis i dotacions, clau 8

| | |
|---|---|
| Regulació particular de l'ús d'aparcament | D'acord amb l'art. 63 i següents del Títol complementari. |
|---|---|

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

article 163. Definició, funció i objectius

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:

a. Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:

- Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
- Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del DL 1/05.
- Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b. Aquells terrenys que el present POUM considera necessari classificar com a tals per raó de la seva necessitat per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del DL 1/05.

c. Aquells terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni als sòl urbanitzable.

2. En concret, les finalitats del Pla en la regulació del sòl no urbanitzable són:

- a. Preservar el medi natural d'Alguaire amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- b. Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
- c. Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.
- d. Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir

reserves de sòl que configuren corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.

e. Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel DL 1/05, la legislació sectorial i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

f. Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.

g. Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el DL 1/05.

3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiona usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

a. funció productiva: aquest sòl, és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

b. funció ambiental: en aquest sòl, es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.

c. funció cultural: aquest sòl, és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural.

d. funció lúdica: aquest sòl, és també necessari per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs dels ciutadans.

4. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha decidit de protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els dits valors o finalitats.

5. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica també, com a sòl no urbanitzable, els hàbitats d'interès comunitari que s'especifiquen a la Directiva 92/43/CEE i el Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, que la trasposa, així com les modificacions posteriors.

article 164. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl no urbanitzable i el delimita, d'acord amb el que determina l'article anterior, en el plànol 1 -Règim jurídic del sòl- a escala 1/10.000.

2. L'ordenació del sòl no urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant llur inclusió en Zones i Sistemes i en base a les proteccions ambientals i la definició dels seus elements bàsics, que són referents en la regulació d'aquest sòl que s'estableix en el present POUM

article 165. Desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en el sòl no urbanitzable

1. En aquest tipus de sòl, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació, es desenvoluparà o podrà desenvolupar-se mitjançant plans especials, que tindran les finalitats assenyalades en aquest mateix títol.

2. Aquests plans especials, segons la seva finalitat, podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada àrea de sòl i respecte dels diferents usos.

3. No obstant això, es podran tramitar plans especials per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, amb les finalitats establertes a l'art. 67 del DL 1/05. En concret, s'estableix la necessitat de tramitar els plans especials següents:

- Integració de volums disconformes i de protecció addicional del paisatge.
- Ordenació dels espais fluvials i ordenació de les captacions.

4. Els plans especials esmentats o d'altre tipus, no podran alterar les determinacions del POUM si no és per ordenar més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que impliquin transformació de sòl.

5. Tot plegat, sens perjudici d'obtenir les autoritzacions preceptives per part d'altres administracions competents per raó de la matèria.

article 166. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el SNU

1. Independentment de la possibilitat de desenvolupar plans especials en sòl no urbanitzable, d'acord amb les finalitats descrites a l'article anterior d'aquesta Normativa, aquest Pla estableix en determinats sectors la necessitat de la tramitació d'un pla especial per al seu desenvolupament, i en defineix els objectius i criteris generals d'ordenació, edificació i ús, així com les condicions de gestió.

2. Aquests sectors de desenvolupament en sòl no urbanitzable són:

- Pla especial urbanístic del camí de l'escarpat.
- Pla especial urbanístic per a la reserva de sòl i traçat del camí agrícola entre el Merli i el camí de la fàbrica.

article 167. Pla especial urbanístic del peu de La Serra

1. Àmbit:

Inclou la part del Parc territorial del peu de La Serra que voreja les cases del nucli antic d'Alguaire.

Aquest àmbit de planejament es podrà ajustar incloent terrenys veïns, a fi d'establir una delimitació més adequada i precisa respecte les condicions de la vegetació, topografia o límits de la propietat del sòl. La superfície del sector de planejament és de 4.563 m2.

2. Objectius:

Ordenar els accessos al Parc territorial de La Serra des dels carrers del nucli antic d'Alguaire, i establir les condicions de relació entre les edificacions existents i l'espai lliure i l'accessibilitat.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i ús:

El pla especial establirà l'estructura dels sistemes urbanístics de sòl públic necessària per a la consecució dels objectius definits en el apartat 2 d'aquest article.

Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- L'ordenació del pla especial urbanístic garantirà la condició majoritària de l'espai lliure d'aquest sector, de tal manera que la transformació o artificialització del terreny es restringirà al mínim imprescindible per garantir la funció de porta i accés al parc.
- El pla especial urbanístic establirà les mesures preventives i desenvolupament respecte la conservació i restauració d'hàbitats naturals i de la flora i la fauna del parc, regulant les condicions a les que posteriorment s'hauran d'ajustar els conjunt de les obres d'urbanització i condicionament general del parc.
- El pla especial podrà ajustar les condicions d'ordenació de les edificacions veïnes al Parc, establint criteris de composició de façanes i tanques, per tal de protegir el paisatge urbà.

4. Condicions de gestió:

Aquest pla especial urbanístic que serà de promoció pública, establirà el sistema d'actuació, així com les etapes d'execució corresponents.

5. Règim transitori fins la redacció del pla especial:

Fins que no es redacti el pla especial no s'admetrà cap tipus de construcció nova. Les edificacions existents residencials s'estaran al règim de volum disconforme podent-se autoritzar obres de reforma i rehabilitació, i essent prohibides les obres d'ampliació de volum o de nova planta

article 168. Pla especial urbanístic per a la reserva de sòl i traçat del camí agrícola entre el Merli i el camí de la fàbrica

1. Àmbit:

Inclou l'àmbit entre el camí de la fàbrica i el camí del Merlí.

Aquest àmbit de planejament es podrà ajustar incloent terrenys veïns, a fi d'establir una delimitació més adequada i precisa respecte les condicions de la topografia o límits de la propietat del sòl. La superfície del sector de planejament és determinarà una vegada estudiades les alternatives de traçat d'aquesta infraestructura.

2. Objectius:

Ordenar els accessos dels fluxos de tipus productius als plans de Dalt a través de l'articulació entre camí de la fàbrica fins el camí del Merlí, establint les condicions de relació entre les edificacions existents i l'espai agrícola.

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i ús:

El pla especial establirà l'estructura dels sistemes urbanístics de sòl públic necessària per a la consecució dels objectius definits en el apartat 2 d'aquest article.

Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- L'ordenació del pla especial urbanístic garantirà la condició necessària de l'espai viari d'aquest sector, de tal manera que la transformació o artificialització del terreny es restringirà al mínim imprescindible per garantir la funció d'articulació i connexió entre el camí del Merli i el camí de la Fàbrica
- El pla especial urbanístic establirà les mesures preventives i de gestió respecte la conservació d'hàbitats naturals i sòls agrícoles presents en aquets àmbit, regulant les condicions a les que posteriorment s'hauran d'ajustar els conjunts de les obres d'urbanització i condicionament general del camí.
- El pla especial podrà ajustar les condicions d'ordenació dels sòls agrícoles veïnes, establint criteris i paràmetres de distàncies a camí, tanques, etc., per tal de protegir el paisatge de sòl fonamentalment de cultius.

4. Condicions de gestió:

El pla especial s'executarà pel sistema de cooperació.

CAPÍTOL SEGON. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ EN EL SÒL NO URBANITZABLE

article 169. Protecció de les aigües i del sòl subjecte a riscos

1. En relació a la protecció de les aigües:

a. L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la Llei 29/1985, d'aigües, el RD 846/1986, de Reglament de domini públic hidràulic i legislació concordant.

b. És prohibit abocar residus de cap tipus en les lleres o làmines d'aigua naturals o artificials (canals, sèquies, clamors, basses,..) i en particular, es prohibeix la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris.

c. Les activitats i edificacions disseminades en el sòl no urbanitzable, independentment de llurs característiques, han de resoldre el tractament de les d'aigües residuals que s'aboquen mitjançant sistemes que garanteixin, almenys, el compliment dels paràmetres de qualitat establerts al Reglament de domini públic hidràulic. Altrament es recomana que els nivells màxims s'adaptin als establerts en la directiva marc europea:

| | Reglament Domini Públic Hidràulic | Directiva Marc 2000/ 60/ CE, d'aigües |
|------------------------|--------------------------------------|--|
| DBO ₅ | 40 ppm | 25 ppm |
| Sòlids en suspensió | 80 ppm | 35 ppm |
| Nitrogen total | 15 ppm | 15 ppm |

En aquest sentit, es considerarà adequada la instal·lació d'un pretractament amb decantadors i desgreixatge amb buidatge anual i un tractament amb bio filtre, drenatge i infiltració.

Caldrà així mateix l'obtenció prèvia del permís d'abocament que atorga l'Agència Catalana de l'Aigua, sense el qual l'ajuntament no pot autoritzar l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap activitat o edificació.

d. En general, no s'admetran aquelles activitats que alterin significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls o pugin generar riscos.

e. 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.

f. Es prohibeixen les obres de canalització dels mateixos, a no ser que estiguin determinades per l'administració adient, mantenint-se en tot cas, el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.

g. Es defineix una zona de policia com l'àmbit d'influència de 100 metres 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.

h. 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 metres de les fonts d'ús col·lectius.

2. En relació al sòl subjecte a riscos:

a. El POUM, d'acord amb l'article 9.2. del TRLU, exclou de qualsevol ús que pugui comportar un risc greu per a les persones el sòl subjecte a riscos.

b. Amb aquest objectiu incorpora, en els seus plànols d'ordenació, la delimitació dels sòls susceptibles d'estar subjectes a riscos naturals i/o tecnològics, d'acord amb la normativa sectorial vigent:

- Transcripció de la Zona Inundable definida, segons els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua, com la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.
- Transcripció dels àmbits amb possible risc geomorfològic, segons cartografia elaborada per l'ACA.
- Transcripció dels àmbits amb possible risc d'allaus.

c. El risc d'inundació es regularà mitjançant l'adaptació del Pla al corresponent planejament sectorial en el que s'estableixin els usos admissibles que no hagin de comportar risc per a la seguretat de les persones en les àrees inundables, en funció del període de retorn, com també de la fondària i la velocitat de l'aigua previsible en cas d'inundació.

d. El planejament urbanístic derivat (plans parcials, especials o de millora) delimitaran, amb precisió, les zones de risc i determinaran, en el seu cas, les mesures específiques de protecció i prevenció que siguin adequades d'acord amb l'ordenació.

article 170. Normes relatives als residus

1. En tot allò que no es regula específicament en aquesta normativa, es prohibeix la deposició o descàrrega de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'ajuntament.

2. Dejeccions ramaderes

D'acord amb l'Ordenança municipal reguladora d'activitats ramaderes (publicada al BOP al 28/01/1997) i amb la legislació sectorial, es prohibeix l'aplicació agrícola de purins a menys de 50 m de cursos o conduccions d'aigües, a menys de 250 m del nucli d'Alguire de qualsevol tipus d'habitatge (exceptuant-ne els dels ramaders) o indústria.

3. Productes agroquímics

Es prohibeix l'abandonament d'envasos o embalatges de productes agroquímics i fitosanitaris.

4. Residus de la construcció

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavació i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderroc, excavació i construcció d'obra nova s'ha d'acompanyar d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran.

5. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de qualsevol tipologia de residu hauran d'obtenir autorització ambiental en base a la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental (Llei 3/1998). L'emplaçament de les infraestructures de tractament de residus sotmetran al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental.

article 171. Protecció de la biodiversitat

1. Protecció de la flora, la fauna i els hàbitats naturals

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats com a hàbitats d'interès comunitari.

2. Manteniment dels marges dels conreus

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es procurarà pel manteniment de la vegetació i els arbres que apareixen en els marges dels conreus. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbusti mitjançant sega o desbrossada mecànica o manual.

3. Permeabilitat biològica de les infraestructures i els tancaments

La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc), o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin dues àrees d'interès natural. En el cas concret de la variant d'Alguaire es preveuran els passos suficients que garanteixin el pas de persones, cavalls i bicicletes per sota la variant, per tal de facilitar la relació peatonal entre el nucli d'Alguaire i el pla de Dalt.

Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmuntatge, escombraries o superfícies ocupades pel parc de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.

article 172. Protecció dels sòls i el relleu

1. Els moviments de terra que suposin alterar la cota del terreny més de 50 cm estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal, tal com recull l'article 179 del DL 1/05.

2. En general, no s'autoritzaran les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de la textura natural del sòl.

3. En cas de rompuda de terrenys qualificats cadastralment de forestal, pastures, matoll, mata baixa, i en general, aquells de naturalesa no agrícola, prèviament, cal obtenir el corresponent permís de rompuda per part de l'administració competent.

4. Els moviments de terres que impliquin explanacions mitjançant desmantellament de marges, no podran superar un pendent final resultant del 15%.

5. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar ribes, desmunts o terraplens superiors a 3 metres d'alçada i pendents superiors a 1H:1V. Tret dels moviments de terra amb finalitat agrícola, caldrà plantar i hidrosembrar la superfície que separa les terrasses resultants, tret que s'estabilitzin amb pedra seca o escollera.

6. No podrà modificar-se la geometria de les vores ni eliminar-ne les franges de vegetació quan la finca es beneficia d'ajudes vinculades a la preservació de l'ornitofauna o a la restauració del paisatge tradicional.

article 173. Condicions generals de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable

1. Per a les actuacions que hagin d'executar-se en el sòl no urbanitzable que puguin comportar un impacte ambiental negatiu significatiu, implicar riscos o altres perjudicis, el projecte s'haurà d'acompanyar d'un estudi d'impacte ambiental i si s'escau, sotmetre's al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb la Llei 6/2001 i legislació concordant.

2. En tot cas, les actuacions que s'hagin de realitzar en el sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció establertes en els articles d'aquest títol.

article 174. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic

1. A les àrees del sòl no urbanitzable els serà d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial relatives a la contaminació lumínica i acústica d'acord amb les categories que s'estableixen en el quadre adjunt.

2. Pel que fa a les àrees establertes en la Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn, 6/2001 de 31 de maig i la Llei de protecció contra la contaminació acústica, 16/2002 de 28 de juny, en els sòls no urbanitzables del municipi d'Alguaire s'estableixen les següents àrees:

| Afecció | Zona | 9a | 9b | 9c | 10 |
|----------|--|----|----|----|----|
| Acústica | A zona de sensibilitat acústica alta | | | | x |
| | B zona de sensibilitat acústica moderada | x | x | x | |

| | | | | | |
|----------|---|---|---|---|---|
| Lumínica | E1 àrees en les quals només espot admetre una brillantor mínima | | | | x |
| | E2 àrees en les quals només espot admetre una brillantor reduïda | x | x | x | |

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE

article 175. Categories del sòl no urbanitzable

A partir de l'anàlisi i reconeixement de les àrees homogènies reconegudes en aquest POUM i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biogeogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen les següents categories de sòl no urbanitzable, reflectides en el plànol 3. -Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable-, a escala 1/10.000:

Àrea d'interès agrícola, clau 9.

Àrea d'interès natural i paisatgístic, clau 10.

article 176. Àrea d'interès agrícola

Correspon a la major part del terme municipal caracteritzat pel domini del conreu de secà i de regadiu. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9. El Pla estableix les següents subzones:

Àrea agrícola de regadiu. Plana baixa Segriana

Be definida, en gran part, per la unitat geomorfològica que domina l'extrem est del municipi. Constitueix l'esglaió mes deprimat del territori i s'estén des de l'alçada del casc urbà cap a orient en busca del seu element vertebrador: el riu Noguera Ribagorçana; la seva major part es caracteritza pel domini del conreu de regadiu (cereals, farratges i fruiters), els marges, les parcel·les no conreades, els tossals, la xarxa de camins i la xarxa d'infraestructures hidràuliques. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9a.

Àrea agrícola de regadiu. Regadius del Canal de Catalunya-Aragó

Definida pel canvi d'altitud cap l'oest de l'esglaió morfològic dels plans de Dalt, s'estén al extrem occidental del terme municipal, i ve determinada en gran mesura per la introducció de les infraestructures del Canal Catalunya-Aragó i la sèquia d'Alpicat que modifiquen el paisatge estèpic, creant un nou paisatge agrari caracteritzat per: la introducció dels nous sistemes de reg per aspersió,

reg localitzat i a pivot; la gran dimensió del parcel·lari; i els camins mes rectilinis. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9b.

Àrea agrícola de secà. Plans de Dalt

Be definida, en gran part, per a l'estructura geomorfològica que s'eleva a l'oest del casc urbà, (els plans de Dalt) conformada per un conjunt de petits plans que tenen com a tret característic el trobar-se un esglaó per sobre del centre de població i la plana oriental. En part està caracteritzada pel domini del conreu de secà. El secà d'Alguaire presenta variacions substancials en matèria de parcel·lació i xarxa viària, perquè la introducció de la concentració parcel·laria ha regularitzat i millorat la xarxa de camins. En contrapartida han desaparegut els marges i les àrees no conreades, fet que comporta l'empobriment de la biodiversitat i el paisatge. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9c.

article 177. Àrea d'interès natural i paisatgístic

Correspon als àmbits del terme municipal caracteritzats pel domini de la natura i el paisatge de qualitat i d'interès patrimonial. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10. El Pla estableix les següents subzones:

- Zones Humides, clau 10a
- Xarxa natura 2000-ZEPA, clau 10b
- Àrea d'interès natural i paisatgístic, clau 10c

Zones Humides, clau 10a

L'objectiu d'aquesta subzona és la de garantir el manteniment en un estat de conservació favorable d'aquells espais considerats com a Zones Humides, tenint en compte que poden tenir un caràcter de llacuna estacional. L'Inventari de zones humides de Catalunya defineix i delimita aquests espais i pel que fa al Clot de la Unilla li atorga el codi 1411800. En aquest espai, a partir de seva aprovació definitiva com espais de l'Inventari de Zones Humides, seran d'aplicació les determinacions que s'hi estableixen en la Llei 12/85 d'espais naturals, el RD 1/2001 del Text refós de la Llei d'aigües, el RD 849/86 del Reglament del domini públic hidràulic i el RD 1664/98 de plans de conca.

Els límits de la zona, inclosos dins l'inventari de Zones Humides de Catalunya, es grafia en els plànols d'ordenació 2. Estructura general i orgànica del territori (escala 1/10.000).

En aquesta clau també seran d'aplicació les determinacions pròpies de la clau 10b. També s'incorporen les directrius de per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000 – Espai de plana agrícola- (Annex 8 de l'Acord de Govern 112/2006).

Xarxa natura 2000-ZEPA, clau 10b

El objectiu d'aquest subzona es la de garantir el manteniment o restableiximent en un estat de conservació favorable dels habitats i habitants

de les espècies en seva àrea de distribució natural dintre del territori de la Unió Europea.

Bé definida per la delimitació inclosa en la Xarxa Natura 2000, aquest espai pot haver estat proposat com a:

-Zones de protecció especial per les aus (ZEPA) d'acord amb la directiu 92/43/CEE, de 2 d'abril de 1979, relatiu a la conservació de l'avés silvestres.

- Lloc d'importància comunitària (LIC) segons la directriu 92/43CEE, de 21 de maig, relatiu a la conservació d'hàbitats naturals y de la fauna y flora silvestre.

Els límits de la zona inclosos dins la Xarxa Natura 2000-ZEPA es grafia en els plànols d'ordenació 2. Estructura general i orgànica del territori (escala 1/10.000).

Considerant rellevància des de el punt de vista ambiental en el municipi s'inclouen part dels espais de la xarxa natura 2000 i de la denominada zona ZEPA i Llocs d'interès comunitari (LIC):

- Aiguabarreig Segre-Noguera Ribagorçana: Espai de la xarxa Natura 2000 (ES5130020), apropi de la ribera del riu Noguera Ribagorçana

-Plans de la Unilla: espai inclosos en la Xarxa Natura 2000 (ES5130035, LIC i ZEPA)

En aquests espais, a partir de la seva aprovació definitiva com espais integrats a la Xarxa Natura-2000, seran d'aplicació les determinacions establertes a la Directriu 92/CEE, de 21 de maig, relativa a la conservació dels habitats naturals i de la fauna i flora silvestre (Directrius d'hàbitats), la Directriu 79/409/CEE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres (Directrius d'aus), la Directriu 97/62/CEE, de 27 d'octubre de 1997, que adapta al progrés científic i tècnic la directriu 92/43/CEE, i el Real Decret 1997/1995, de 7 de desembre, pel que s'estableix mesures per a contribuir en garantir la biodiversitat mitjançant la conservació dels habitats naturals i de la fauna i flora silvestre.

D'aquesta forma haurà de realitzar l'avaluació de les repercussions dels plans i projectes que es relacionen directament o indirectament amb la gestió d'aquests espais.

També s'hauran de seguir les directrius per a la gestió dels espais de la xarxa Natura 2000 - Espais de Plana Agrícola, annex B de l'acord de Govern 112/2006.

Àrea d'interès natural i paisatgístic, clau 10c

El objectiu d'aquest subzona es la de garantir el manteniment o restabliment en un estat de conservació de la natura i el paisatge de qualitat i d'interès patrimonial.

Els límits de la zona inclosos dins d'aquest subzona es grafia en els plànols d'ordenació 2. Estructura general i orgànica del territori (escala 1/10.000).

article 178. Elements bàsics del territori en el sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable d'Alguaire, que configuren la seva fisonomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el SNU, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del

territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a. Estructura de la propietat del sòl.
- b. Camps de conreu i geometria de marges i ribes.
- c. Elements naturals de la topografia: turons i tossals.
- d. Xarxa viària rural.
- e. Xarxa hidrològica i hidràulica.
- f. Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera.
- g. Elements i edificacions d'interès històric, tradicional i paisatgístic.
- h. Masies i cases rurals.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest POUM estableix.

article 179. Estructura de la propietat del sòl

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47 del DL 1/05.

2. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals. Aquestes són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1,50 Ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4,00 Ha.

3. D'acord amb l'anterior serà d'aplicació tot el que s'assenyala en l'article 188 del DL 1/05 respecte la indivisibilitat de finques i parcel·les.

4. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu, quan aquestes s'agreguin a finques veïnes i la superfície resultant de l'agrupació, i tanmateix la superfície restant de la finca matriu, resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona.

5. En tot cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a la xarxa bàsica, secundària o veïnal.

6. Caldrà acreditar la inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la divisió. Les finques resultants esdevenen indivisibles.

article 180. Els camps de conreu i geometria de marges i ribes

1. En l'atorgament de les llicències es valorarà què la necessària mecanització, no comporti una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais més valuosos, de manera que es mantingui la superfície ocupada per vegetació espontània i subespontània en els marges.
2. D'acord a l'apartat anterior, els marges i ribes, són elements d'especial protecció en particular en les zones de major interès paisatgístic, de manera que en les categories de sòl no urbanitzable identificades amb les claus 9a, no s'autoritzaran moviments de terres que comportin la supressió de ribes o altra actuació que afecti superfície ocupada per assentaments de vegetació espontània arbustiva. En la resta de zones, la restricció es limitarà a les actuacions que modifiquin de forma substancial la geometria existent.
3. En general s'atendrà a la preservació dels marges situats a la vora del canal de la Mata de Pinyana, en especial atenció aquells que pel seu bon estat presentin valors d'interès paisatgístics com es el tram situat entre La Mata de Pinyana i el canal del mateix nom.

article 181. Elements naturals de la topografia: tossals i turons

1. Són elements naturals de la topografia, els tossals àrids, costers i turons, i en general, totes aquelles parcel·les amb un pendent superior al 30% que també configuren el paisatge del terme municipal.
2. Els elements naturals de la topografia, es consideren inedificables a tots els efectes.

article 182. Xarxa viària rural

1. La definició de la xarxa viària rural i llurs condicions d'ordenació, vénen regulats com a sistema viari i queden explícitament reflectits en el plànol 3. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/10.000.
2. Les amplades i categories dels camins s'ajustaran d'acord amb el següent:
 - Xarxa viària rural municipal: Són els camins que uneixen els diferents nuclis del pla. Tenen una amplada de 7,00 m, més una franja de servitud de 1,50 m a cada costat. La seva amplada total és de 10,00 m. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau Xrm.
 - Xarxa viària rural local: Són els camins que relacionen la xarxa viària municipal. Tenen una amplada de 6,00 m, més una franja de servitud de 1,50 m a cada costat. La seva amplada total, és de 9,00 m. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau Xrl.
 - Xarxa viària rural de la concentració parcel·laria: Són els camins que relacionen la xarxa viària municipal i han resultat del procés de concentració parcel·laria dels Plans de Dalt. Es divideix en dos tipus: principals (Xrcp1) i secundaris (Xrcp2). El principals tenen una amplada de 6,60 m, més una franja de servitud de 2,70 m a cada costat. La seva amplada total, és de 12,00 m. Els secundaris tenen una

amplada de 6,00 m, més una franja de servitud de 2,00 m a cada costat. La seva amplada total és de 10,00 m.

- Xarxa viària rural de servei: Són la resta dels camins. Tenen una amplada de 5,00 m, més una franja de servitud de 1,50 m a cada costat. La seva amplada total, és de 8,00 m. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau Xrs.

3. Respecte l'eix dels camins s'estableixen les següents línies:

| | Xrm | Xrl | Xrs | Xrcp1 | Xrcp2 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Línia de posició de tanques de finques | 6,00 m | 6,00 m | 5,00 m | 6,00 m | 5,00 m |
| Línia de distància mínima de les edificacions | 8,00 m | 8,00 m | 8,00 m | 8,00 m | 8,00 m |

4. L'ajuntament procurarà pel manteniment en bon estat la base dels vials i tenir convenientment senyalitzats els camins de la xarxa bàsica i secundària, per regla general de caràcter públic, si no es demostra el contrari.

5. A instàncies de l'ajuntament o de particular, s'admetran petits ajustos de traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural,...), millorar l'impacte en el paisatge o millorar les condicions de trànsit a les cruïlles.

6. L'obertura de nous camins, vies rurals, itineraris o altre tipus de vialitat o actuacions sobre la xarxa bàsica i secundària sol·licitades per un particular requeriran l'obtenció de llicència municipal. La sol·licitud s'ha d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat, característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la xarxa bàsica i les mesures correctores d'integració paisatgística.

7. L'obertura d'un nou camí en un espai EIN, d'acord a la Llei 9/1995, d'accés motoritzat al medi natural i el Decret 166/1998 que el desenvolupa, a més d'estar sotmès a les determinacions esmentades, no pot superar els 4,00 m d'ample ni un pendent de 10%, tret de situacions singulars degudament justificades.

8. El pla especial és l'instrument adequat per redefinir amb exactitud la jerarquia de la xarxa viària, els traçats, amplada i característiques, respectant en tot cas la xarxa viària bàsica, que tindrà caràcter d'indicativa i establint mesures correctores adequades per a la integració paisatgística.

article 183. Xarxa hidrològica i hidràulica: torrents i desguassos

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en aquestes normes, relatiu al Sistema Hidrològic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrològic es recullen en els plànols d'ordenació.

2. L'aprofitament de les aigües superficials i/o subterrànies es regula pel RD Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei 29/85, d'Aigües i legislació concordant. Això no obstant qualsevol actuació que les afecti requerirà l'obtenció de llicència municipal i autorització de l'organisme de conca.

3. D'acord a la legislació sectorial, no pot realitzar-se cap construcció, instal·lació o tanca a una distància inferior a 5 m de l'aresta exterior de la llera dels torrents i rieres reconeguts als plànols d'ordenació i en tot cas, segons l'art. 9.2 del DL 1/05, és prohibeix expressament urbanitzar i edificar en zones inundables. Així mateix, serà preceptiu el permís de l'organisme de conca per a qualsevol actuació en la zona de policia, és a dir, dins els 100 metres següents a banda i banda de la llera.

article 184. Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera

1. Les arbredes, matollars i vegetació de ribera es consideren elements que cal protegir en el seu conjunt ja que constitueixen un patrimoni natural valuós i duen a terme funcions ecològiques clau. Les arbredes s'identifiquen en el plànol de regulació i ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest POUM.

2. En general s'atendrà a la preservació d'arbres i arbredes situats a la vora dels canals i sèquies, en especial atenció aquells que pel seu bon estat presentin valors d'interès paisatgístics com és el tram situat entre La Mata de Pinyana i el canal del mateix nom.

3. En particular, la tala d'arbres està subjecta a l'obtenció de llicència municipal.

4. Excepcionalment i motivada per motius de seguretat, els serveis tècnics municipals autoritzaran la tala d'arbres protegits específicament al Catàleg d'arbredes o genèricament, propers a instal·lacions agrícoles o habitatges rurals dins d'ordenació.

5. S'admet l'explotació forestal, sempre que aquesta no comprometi la persistència de la massa forestal, i compleixi els requeriments de la legislació sectorial. Quan aquesta explotació fos de caràcter regular o periòdic, la llicència municipal està subjecta a la presentació d'un pla de tallades.

6. La qualificació cadastral, quan aquesta sigui forestal, mata baixa o pastura, serà la referència utilitzada per determinar la necessitat d'obtenir el permís de tala o rompuda, per part de l'organisme competent.

7. Protecció específica de l'arbrat:

Es protegeixen específicament les arbres següents:

| Codi | Nom comú | Espècie | Partida |
|------|----------|----------------------|-------------------|
| AR1 | Alzina | Quercus ilex | Coscollar |
| AR2 | Alzina | Quercus ilex | Fenollet |
| AR3 | Xop | Populus nigra | Fenollet |
| AR4 | Lledoner | Celtis australis | Pla de les Canyes |
| AR5 | Lledoner | Celtis australis | Pla de les Canyes |
| AR6 | Alzina | Quercus ilex | Pla de les Vinyes |
| AR7 | Freixe | Fraxinus agustifolia | Canissella |
| AR8 | Xop | Populus nigra | Diumenges |
| AR9 | Freixa | Fraxinus agustifolia | Diumenges |
| AR10 | Àlber | Populus alba | Mata de Pinyana |

| | | | |
|------|----------|------------------|------------|
| AR11 | Avet | Abies alba | Canissella |
| AR12 | Vern | Alnusglutinosa | Comafarta |
| AR13 | Lledoner | Celtis asutralis | Cruells |

Es protegeixen específicament les arbredes següents:

| Codi | Nom comú | Arbreda | Partida |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ARD1 | Roureda martinenc | Quercus pubescen | Vimpela |
| ARD2 | Pi blanc | Pinus halepensis | Coscollar |
| ARD3 | Xoperal | Populus nigra | Alzinar |
| ARD4 | Alzinar | Quercus ilex | Pla de les vinyes |
| ARD5 | Alzinar | Quercus ilex | Pla del Convent |
| ARD6 | Vern | Alnusglutinosa | Diuminges |
| ARD7 | Roure martinenc | Quercus pubescen | Pedrís |
| ARD8 | Alzinar i garriga | Quercus ilex | Pedrís |
| ARD9 | Alzinar roureda | Quercus ilex | Pedrís |
| ARD10 | Quercus pubescen | Roures i verns | Solanes |
| ARD11 | Roureda martinenc | Quercus pubescen | Cruells |
| ARD12 | Quercus pubescen | Roureda martinenc | Vimpela |
| ARD13 | | | Mata de Pinyana |

En cas d'obres o d'altres actuacions d'interès general justificat documentalment que afectin arbres o arbredes protegides específicament cal trasplantar preferentment o bé, realitzar una plantació de restitució de la mateixa espècie en el lloc indicat pels serveis tècnics municipals.

La identificació de les arbredes es realitza, de forma precisa, en l'annex corresponent de l'informe mediambiental.

article 185. Elements i edificacions d'interès històric, tradicional o paisatgístic

1. El sòl no urbanitzable d'Alguaire té un nombre considerable d'elements i edificacions d'interès que cal preservar per tal de permetre la comprensió del seu paisatge.

2. Tal com s'explicita en l'article 17 (Catàleg de béns a protegir) d'aquesta Normativa, el POUM incorpora un Catàleg de béns que testimonia l'existència en el territori d'elements valuosos del patrimoni que cal preservar per raons històriques, tradicionals i/o paisatgístiques. La descripció detallada d'aquests elements que són objecte de protecció, així com les possibles actuacions que en ells poden realitzar-se, venen detallades en les fitxes i la normativa del Catàleg esmentat i queden explícitament reflectits en el plànol 3. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/10.000.

Els elements inclosos al Catàleg de béns protegits en el sòl no urbanitzable són les següents:

| Nom | Nivell de protecció | Fitxa CBP |
|---|---------------------|-----------|
| Castell- comanda | A | CB-01 |
| Magatzem de tàpia de Fenollet | C | CB-16 |
| Marge de pedra de Fenollet | C | CB-17 |
| Cabana de pedra de Canissella-Diumenges | C | CB-18 |
| Fita de terme de Corregó | C | CB-19 |
| Cabana de tova de Comafarta | C | CB-20 |
| Cabana de pedra de Comafarta | C | CB-21 |
| Cabana de tàpia de Comafarta | C | CB-22 |
| Cabana de pedra de Comafarta II | C | CB-23 |
| Cabana de pedra de Pedrís | C | CB-22 |
| Cabana de tova de Diumenges | C | CB-25 |
| Cabana de tova i pedra de Coma-Cruells | C | CB-26 |
| Cabana de pedra de Solanes | C | CB-27 |
| Cabana de tova de Vimpela-Gaia | C | CB-28 |
| Cabana de tova de Vimpela-Gaia II | C | CB-29 |
| Cabana de tova de Turiella | C | CB-30 |
| Cabana de tova i tàpia de Turiella | C | CB-31 |
| Cabana de tàpia de Aljub | C | CB-32 |
| Sagrat Cor | C | CB-33 |

Nota: Béns catalogats (Nivell de protecció A i B), béns inventariats (Nivell de protecció C)

Els Jaciments arqueològics inclosos al Catàleg de béns protegits en el sòl no urbanitzable són les següents:

| Nom | Estil-època | Partida |
|-------------------------|-----------------|----------|
| Bassa de Vilarnau | Romà | Vilarnau |
| Fenollet II | Romà | Fenollet |
| La Pedrera | Ferro-ibèric f. | La Serra |
| Roques d'Avimpela | Bronze f.- romà | Avimpela |
| Roques de l'Espardenyer | Bronze f. | Ratera |

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Roques de Sant Ramon | Ferro- ibèric pl | Sant Ramon |
| Sant Ramon | Ferro- ibèric f.-r | Sant Ramon |
| Serra del Quiles | Ferro- ibèric f. | Pla de la Saida |
| Tabac V | Bronze f. | Tabac |
| Tabac IV | Bronze f. | Tabac |
| Tossal de les Forques | Bronze f., mediev. | Tossal de les Forques |
| Tossal del Llenya | Romà s.III, alt i. | Comafarta |
| Tossal del Maso | Ferro-ib f., romà | Gamullat |
| Vilarnau | Bronze-mediev. | Vilarnau |
| Saragossa I | Ferro-ib.-mediev. | Pla del Saragossa |
| Saragossa II | Bronze f., Ferro-ib.f | Pla del Saragossa |
| Saragossa III | Romà | Pla del Saragossa |
| Necròpolis de les roques de So Roig | mediev. | Tossal del Cage |

Nota: Béns catalogats (Nivell de protecció A i B), béns inventariats (Nivell de protecció C)

article 186. Catàleg de cases rurals

1. A més de les edificacions catalogades en l'article anterior, en el sòl no urbanitzable existeixen, també, d'altres edificacions rurals que cal preservar o recuperar per correspondre a una estructura correcta de colonització del territori, i que han estat incloses en el Registre de masies i cases rurals que acompanya aquest POUM.

2. El Registre de masies i cases rurals constitueix, a tots els efectes, el catàleg específic de masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per les que serà d'aplicació el procediment previst a l'article 50 del DL 1/05. Les masies i cases rurals incloses en aquest Registre es reflecteixen en el plànol 3. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/10.000.

3. El conjunt d'edificacions incloses al Registre de masies i cases rurals són les següents:

| Masia o casa rural | Partida | Codi |
|---------------------------|-----------------|-------|
| El Coscollar | El Coscollar | CM-01 |
| Torre del Pau de la Fonda | L'Alzinar | CM-02 |
| Mas del Gel | Fenollet | CM-03 |
| Casilla del Canal | Fenollet-Alzina | CM-04 |
| La Valenciana | Sant Ramon | CM-05 |
| Torre Roig | Diumenges | CM-06 |

| | | |
|---|-------------------|-------|
| Xalet de Ratera | Ratera | CM-07 |
| Casa de Ratera | Ratera | CM-08 |
| Torre del Pinxo | Rovinals | CM-09 |
| Torre del Josep M ^a Llovera | Rovinals | CM-10 |
| Torre de la Tresa Rubió | Rovinals | CM-11 |
| Torre del Benscans | Rovinals | CM-12 |
| Torre del Faust Justribó | Diumenges | CM-13 |
| Cal Maench | Torre dels Cirers | CM-14 |
| Cal Mallaures | Pont del Molí | CM-15 |
| Torre del Ramon Badia Justribó | Sant Ramon | CM-16 |
| Torre de l'Àngel Raimundo | Sant Ramon | CM-17 |
| Torre del Sangret | Sant Ramon | CM-18 |
| Torre del Juan | Lo Pedrís | CM-19 |
| Torre del Jaume Arnó | Rovinals | CM-20 |
| Torre Millan | Pont del Molí | CM-21 |
| Torre La Central | Eral | CM-22 |

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

article 187. Disposicions generals

1. Les intervencions en el sòl no urbanitzable han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn, contemplar els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos i complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits en aquest POUM, i les determinacions específiques per a cada zona.

2. D'acord a l'art. 47 del DL 1/05, en el sòl no urbanitzable únicament es poden autoritzar:

- Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció

d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

- Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificada associades a una de les activitats a que fa referència el punt anterior.
- Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària.
- Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.
- Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades per aquest POUM, mitjançant la redacció prèvia d'un pla especial.
- La rehabilitació de masies i cases rurals incloses en el Registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM, d'acord a l'art. 47.3 del DL 1/05.
- Actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural en els supòsits previstos a l'art. 47.4 del DL 1/05.

3. Les edificacions, existents o de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals. La no realització d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals serà motiu de denegació de la llicència.

4. L'autorització d'obres i usos d'interès públic, s'ajustarà als procediments previstos en els arts. 48, 49 i 50 del DL 1/05.

article 188. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles o ramaders

1. Les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola, ramadera o d'explotació dels recursos naturals són les següents:

Cobert d'eines:

Petita instal·lació destinada a emmagatzemar eines, petita maquinària, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola.

Magatzem agrícola:

Instal·lació destinada a emmagatzemar eines, maquinària de tot tipus, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola o ramadera, i instal·lacions destinades a l'elaboració familiar i artesanal de productes derivats finals o intermedis de la pròpia explotació.

Pous o bombeig:

Instal·lació que conté en el seu interior equips per a la captació i bombeig d'aigua subterrània o procedent d'estacions precedents.

Granges:

Allotjaments ramaders destinats a la cria i/o engreix de bestiar en règim d'estabulació.

2. A més de les determinacions específiques del sòl no urbanitzable per a cada zona, si s'escau, en la tramitació de la llicència d'activitat cal preveure, un sistema de tractament i depuració de les aigües residuals, admès pels serveis tècnics municipals i garantir el compliment de les condicions establertes per la legislació sectorial.

3. Condicions d'edificació:

Les noves edificacions així com les ampliacions o reformes de les existents han d'adequar-se a les condicions següents:

| Tipologia | tancament exterior | Integració a l'entorn | connexió a xarxa elèc. | documentació | explotació agrària prioritària (EAP): |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| | si/no | si/no | si/no | mínims | si/no |
| Cobert d'eines | no | No | no | Plànols, declaració i fotos (3) | no |
| Magatzem agrícola | no | Si | si | Proj. visat i dir d'obra (3) | no |
| Pous o captacions | no | No | si | Plànols, declaració i fotos (3) | no |
| Granges | si | Si | si | Proj. visat i dir d'obra (3) | si (2) |

(2) En cas de no ser EAP haurà d'acreditar el compliment dels requisits que s'hi exigeixen, excepte el que fa referència a la renda de referència.

(3) S'ha de justificar les dimensions de les edificacions amb les necessitats generades per l'explotació, considerant explotació el conjunt de finques sota una mateixa direcció agrària.

Les determinacions establertes en el quadre anterior s'han d'entendre d'acord amb el redactat que segueix a continuació:

- tancament exterior: Estableix en quins casos es pot realitzar una tanca exterior i quan no. Aquesta regulació va en correspondència amb la que s'estableix més endavant.
- mesures d'integració de l'entorn. Estableix en quins casos es preceptiva la realització de mesures d'integració en l'entorn de les edificacions.
- connexió a xarxa elèctrica. Regula la possibilitat o no de connexió a la xarxa elèctrica de les diferents construccions.
- documentació. Estableix la documentació mínima que cal adjuntar amb la sol·licitud de permís de cada construcció, diferenciant bàsicament dos nivells: nivell 1 = projecte tècnic visat i direcció d'obra; nivell 2 = documentació (plànols, declaració, fotografia).
- explotació agrària prioritària (EAP). Defineix en quins casos es preceptiva la condició d'explotació agrària prioritària per la sol·licitud de l'autorització del permís de construcció.

Llindars d'ocupació: Els projectes de noves granges que superin els 1.000 m² d'ocupació i els magatzems que superin els 500 m² d'ocupació es sotmetran al procediment regulat per l'article 48 del DL 1/05, d'acord amb l'article 49 del mateix DL 1/05.

4. Condicions de localització:

- respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article sobre xarxa viària rural d'aquestes normes i en funció tipus de camí rural de que es tracti.
- respecte elements inventariats al Catàleg de béns protegits se separaran 100 m en general.
- nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m.
- respecte torrents i desguassos principals: se separaran 15 m i en tot cas, fora de la zona inundable d'acord a l'art. 9.2 del DL 1/05.
- separació mínima respecte altres llindars: 5 m a les partions de la finca, excepte si es presenta acord de veïns.
- la pavimentació exterior serà majoritàriament permeable i en general no ocuparà una superfície superior al 50% de la superfície ocupada per l'edificació.
- les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.

Les edificacions situades a les categories de Sòl no Urbanitzable Àrea d'interès natural i paisatgístic, clau 10, 10a, 10b i 10c, es sotmetran al procediment regulat per l'article 48 del DL 1/05, d'acord amb l'article 49 del mateix DL 1/05.

5. Adequació paisatgística

En general, els paraments exteriors seran d'arrebossat o bloc de formigó, d'acord a l'art. 51.1 del DL 1/05. En el cas de coberts d'eines i magatzems agrícoles, no s'utilitzaran colors estranys al paisatge (blancs, grocs, vermellorsos, ...) i en el cas dels primers s'utilitzaran preferentment tonalitats no estridents i coherents amb el paisatge del lloc. En ambdós casos, caldrà incorporar algun tipus d'arbrat a l'edificació formant un conjunt d'ocupació sobre el territori similar al model de colonització tradicional.

article 189. Condicions de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell vinculat funcionalment de manera expressa a l'explotació agrícola o ramadera.
2. Els habitatges en el sòl no urbanitzable hauran de complir les següents condicions:
 - a) La consolidació, ampliació o construcció ha d'estar forçosament vinculada a una explotació agrícola o ramadera.
 - b) La consolidació, ampliació o construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les del conjunt.

c) En les finques que compleixin la condició de finca mínima i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent com a ampliació del programa familiar, sense segregat la finca original, sempre que es justifiqui per estrictes necessitats de l'explotació agrícola o ramadera i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compostat amb l'edificació preexistent, bé reformant cossos d'edificació annexes, o bé conformant un nou volum junt a l'actual.

3. Condicions de l'edificació:

- superfície edificable: 200 m² per habitatge (incloent preexistent). No es compten els magatzems i altres construccions auxiliars.
- alçada màxima: 7 m al ràfec o forjat.
- nombre de plantes: Baixa i una planta pis
- límit d'habitatges per explotació i parcel·la : 2 habitatges

4. Condicions de localització:

- nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m,
- respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article sobre xarxa viària rural d'aquestes normes i en funció tipus de camí rural de que es tracti.
- respecte torrents i desguassos principals: se separaran 15 m, i en tot cas, fora de la zona inundable, d'acord a l'art. 9.2 del DL 1/05,
- separació mínima respecte altres l·lindars: 5 m a les partions de la finca i altres,
- les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge. Excepte si es presenta acord de veïns.

5. Adequació paisatgística:

- La tipologia constructiva, materials han de ser coherents a la zona on s'ubicarà l'edificació, d'acord a l'art. 51.1 del DL 1/05 i no s'utilitzaran colors estranys al paisatge (blancs, grocs, vermellorsos.).
- Cal incorporar algun tipus d'arbrat a l'edificació formant un conjunt d'ocupació sobre el territori similar al model de colonització tradicional. El projecte constructiu, d'ampliació o reforma adjunt a la sol·licitud de llicència ha d'especificar-ne les característiques.

6. Les transmissions patrimonials d'habitatges rurals a terceres persones que no estiguin directament i justificadament associades a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals que justifica la seva existència, es consideraran fora d'ordenació.

article 190. Condicions de la rehabilitació de masies i cases rurals no destinades a habitatge rural

1. Les edificacions identificades al Catàleg de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM i reconegudes en l'article 147 d'aquestes Normes, podran destinar-se a habitatge familiar, a un establiment hoteler -amb exclusió de la modalitat d'hotel

apartament-, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure, tal i com preveu l'article 47.3 DL 1/05, excepte en els casos en que la fitxa corresponent restringeixi algun d'aquests usos.

2. La rehabilitació d'aquestes edificacions ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, prèviament determinats al Catàleg de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM, d'acord a l'art. 50.3 DL 1/05. Es consideren els aspectes següents:

a) Documentació: Previ a qualsevol intervenció, caldrà fer uns estudis històrics i arquitectònics que permetin la documentació completa de l'element.

b) Volumetria: Es prioritza la reutilització del volum originari principal, identificat en la fitxa del Catàleg de Masies i cases rurals corresponent. La conveniència del manteniment de la resta de volums complementaris al principal es fixa, igualment, en la fitxa corresponent.

Es permetran ampliacions de volum, sempre i quan:

- no afectin els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents.
- estiguin justificades en les necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos.
- L'ampliació no ha de superar els percentatges que es fixen, en relació al sostre preexistent (cal tenir present que a les fitxes del Registre de masies i cases rurals es fa constar la superfície de la subparcel·la edificada, segons dades del cadastre de rústega):

| Sostre preexistent (en m2) | Ampliació màxima (en %) |
|----------------------------|-------------------------|
| < 400 | 30 |
| > 400 | 15 |

c) Cobertes: Es mantindrà la forma de les cobertes dels cossos originals que han configurat la masia o casa rural. El material usual serà la teula ceràmica de tipus àrab, si no hi ha precedents d'altres materials. En la resta de volums complementaris a mantenir podran utilitzar-se d'altres materials, sempre que la seva textura i cromatisme s'adaptin a l'homogeneïtat del conjunt.

d) Façanes: Es mantindrà la formalització arquitectònica de la façana principal de la masia o casa rural, generalment orientada al sud, o altres elements arquitectònics singulars. En el cas que la reforma o ampliació proposi noves obertures a les façanes, aquestes respectaran les proporcions existents de les originals.

e) Interior: Les obres de reforma o ampliació respectaran al màxim l'estructura portant de l'edificació, parets i forjats i l'estructura funcional més representativa des del punt de vista tipològic.

3. El procediment d'atorgament de llicències per a la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals es regula a l'article 58 del RLU. D'acord amb ell, els projectes de

rehabilitació d'edificacions incloses al Catàleg de masies i cases rurals han de ser sotmesos a informació pública per l'ajuntament per un termini de 20 dies i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que s'ha d'emetre en un termini de 2 mesos. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per aquest POUM, resten únicament subjectes a llicència municipal.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS D'INTERÈS PÚBLIC

article 191. Condicions de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques

1. Es podrà autoritzar les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb el que preveu l'article 47.6 d) del DL 1/05.
2. En la sol·licitud de llicència cal justificar-ne la necessitat, la inexistència de riscos i indicar la localització i les mesures correctores previstes per tal de preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. l'ajuntament pot no autoritzar aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

article 192. Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic

1. Sols es podran autoritzar les edificacions i instal·lacions d'interès públic, referenciades en els apartats a, b, c i d de l'art. 47.4 del DL 1/05, segons el procediment previst a l'art. 48 del DL 1/05, i sempre que es compleixin les disposicions generals per al sòl no urbanitzable i les específiques de cada zona.
2. Les edificacions i instal·lacions d'interès públic es poden tramitar a través d'un pla especial o amb la presentació de la documentació següent, exposada durant 1 mes a informació pública:
 - a. Una memòria justificativa sobre:
 - l'interès públic de l'actuació, la coherència i adequació a les determinacions de la zona.
 - la inexistència de riscos derivats sobre l'entorn i els valors agrícoles i ecològics.

- la necessitat de l'emplaçament en relació a l'inexistència de sòl urbà en les proximitats, on seria admès l'ús sol·licitat.

- b. les condicions formals, tècniques i volumètriques de la edificació.
- c. les mesures correctores dels impactes derivats i la integració ambiental de les instal·lacions.
- d. les condicions d'ordenació dels accessos, instal·lacions complementàries i serveis.
- e. les mesures d'adequació per al compliment de la normativa de prevenció d'incendis.
- f. el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si s'escau, d'acord a la legislació sectorial.
- g. altres requeriments establerts a l'art. 48 del DL 1/05.

3. Condicions d'edificabilitat:

- superfície edificable: 400 m² (incloent preexistent, si n'hi hagués). La major dimensió es justificarà pel programa funcional i la justificació de la integració en el paisatge del territori de l'entorn.
- alçada màxima: 7 m al darrer ràfec o forjat,
- nombre de plantes: baixa i una planta pis
- en tot cas, d'acord a l'art. 47.4 a) del DL 1/05, les obres i instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a l'ús referit.

4. Condicions de localització:

- parcel·les superiors a 2 Ha,
- respecte l'aresta exterior del camí: se separaran 10 m,
- respecte torrents i rieres: se separaran 25 m i en tot cas, fora de la zona inundable,
- respecte veïns: se separaran 10 m a les partions de la finca,
- ubicació no dominant en el paisatge.

5. En el supòsit que s'exhaurís l'interès públic, l'ajuntament en el marc de la Llei 3/1998 pot no renovar la llicència d'activitat i incoar la restitució a l'estat previ del sòl afectat per l'actuació.

article 193. Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària

1. S'admet la instal·lació de noves estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària dins de l'àrea d'afecció de les carreteres, prèvia redacció d'un pla especial.

2. El projecte constructiu ha de contemplar, específicament, les mesures de prevenció de la contaminació lumínica en horari nocturn així com d'adequació paisatgística per les parts posterior i lateral de l'activitat, amb pantalla vegetal arbrada de fulla perenne.

article 194. Condicions de les tanques

1. S'admet la instal·lació de tanques per a granges i habitatges rurals amb un valor cadastral superior als 12.000 euros i infraestructures de velocitat alta.
2. Requisits de les tanques:
 - Coloració: verd fosc.
 - Alçada màxima: 1,80 m visible (el seto pot tenir una alçada màxima de 1,20 m).
 - Suports tanca: metàl·lic verd fosc (RAL 6005) o en fusta o RTI.
 - Llum mínima de la reixa: 5 x 5 cm.
 - Distància màxima a l'element tancat: 7,00 m.
 - Distància a camins: segons article 181 d'aquestes Normes.
3. Es prohibeixen expressament a tot el terme municipal les tanques extraplomades a l'exterior de la parcel·la i les que contenen elements punxants, perillosos o metàl·lics corrosius oxidables.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE LES INFRASTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS

article 195. Criteris generals

1. La implantació o la reforma d'infraestructures lineals al territori (carreteres, línies de transport d'energia, etc.) i serveis tècnics que consolidin o suposin l'aparició d'una barrera física o travessin la xarxa hidrològica, hauran de tenir en compte mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica.
2. Les línies de subministrament i xarxes de transport de matèria i energia, qualsevol que sigui el règim jurídic de la seva prestació, s'han d'establir preferentment en les immediacions de la zona d'afecció de les carreteres que transcorrin pel terme municipal.
3. En tot cas, el promotor del Projecte ha d'aportar a l'ajuntament còpia del Projecte constructiu, plànols adjunts i estudi d'impacte ambiental.
4. Per a obra civil no especificada que inclogui moviments de terra, seran d'aplicació els criteris de restauració i adequació esmentats a l'art. 195 per a les infraestructures viàries i lineals.

article 196. Condicions de les infraestructures viàries i lineals

1. A la fase prèvia del projecte (exposició pública) cal determinar els indrets que seran destinats a abocador de terres en base a la proximitat d'activitats extractives inactives o en desús, o altres intervencions sobre el medi físic que puguin ser objecte de restauració.

2. Els abocadors, préstecs de terres i parcs de maquinària s'han de situar en els espais de menor valor ambiental i d'una qualitat i fragilitat visual més baixa.

3. Les obres de drenatge, si n'hi ha, s'han d'adaptar a la protecció de la fauna de forma que la inclinació de les parets no superi els 30° de pendent. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda vertical, cal tancar l'entrada amb reixa horitzontal de llum inferior a 15 mm.

4. Determinacions a les que s'hauran de subjectar, de formals projectes respecte les infraestructures viàries i lineals. Les determinacions tenen en general caràcter indicatiu i seran preceptives en els llocs i en els projectes de major impacte i que afectin als espais de major sensibilitat paisatgística del municipi d'Alguaire:

4.1 condicions d'execució i restauració (terraplens, desmunts, abocador de terres i préstecs):

- Delimitació estricta dels perímetres afectats per l'obra (traça, abocadors, préstecs, camins, parc de maquinària, etc.): amb tanca plàstica visible.

- Terra vegetal:

- . Retirada prèvia per a ús posterior en els treballs de restauració.
- . Abassegaments de 1,5 m d'alçada màxima, i 12 mesos de durada màxima.
- . Evitar el trànsit de maquinària pesada per sobre els abassegaments.
- . Una sembra i un adobat semestral.
- . Extensió mínima de 30 cm sobre les noves morfologies.

4.2. Adequació paisatgística:

- No deixar arestes vives a la coronació dels talussos i desmunts.
- Els abocadors no poden destacar per damunt la lineal de l'horitzó i els talussos han de ser amb baix pendent i sense vèrtexs i escalonats.

4.3. Integració vegetal:

- Plantacions amb arbrat i arbust autòcton:

- . a la base dels terraplens: arbres de > 1'5 m alçada.
- . en els terraplens: arbres de < 1'5 m i arbusts a raó de 0,4 peus/ Ha (60% coberta),
- . en pantalla: en forma irregular i en dotacions de 0'15 peus/ m2 (separació de 4- 4,5 m) en arbres i de 0,18 peus/ m2 (separació de 2 m) per arbusts.
- . Moment de les plantacions: gener- febrer.
- . Recs: 5 en total, 1 cada mes d'abril a agost (Arbres > 1'5 m: 50 l/ rec; arbres < 1'5 m + arbusts > 0,7 m: 25 l/ rec; arbusts < 0,7 m: 10 l/ rec).

- . Manteniment inicial: revisió als 6, 11, 16 i 23 mesos i reposició de marres a partir de l'hivern posterior a plantació.

- Hidrosembra:

- . 15% mínim d'espècies autòctones.
- . Moment: posterior a plantacions. 2^a quinzena octubre- novembre/ febrer-1^a quinzena març.
- . Recs: si la germinació és dubtosa 1-2 entre juny i octubre, en pluja fina, evitant argalls, a primera/ última hora del dia i sense vent.
- . Manteniment: als 3 mesos, mostreig de 1m²/ 100m² i reposició per sota del 50% de cobertura.

4.4. Condicions de les tanques:

- Alçada màxima: 1,25 m.
- Suport: RTI (roll tornejat de fusta).
- Llum mínima de la reixa: 8 x 6 cm.
- Coloració: verd fosc.
- No pot contenir elements opacs, dotar-se d'elements punxents o extraplomar-se endins o enfora.

4.5. El projecte constructiu ha de detallar:

- Pressupost detallat de les mesures de restauració, plànols i Plec de Prescripcions de les mesures correctores i Programa de Vigilància Ambiental,
- Localització dels abocadors,
- La instal·lació de pantalles acústiques d'almenys 2,5 m d'alçada en tots els trams de la traça amb habitatges o altres edificacions d'ús permanent a distància inferior a 100 m,
- La restitució a l'estat natural previ dels trams de via o carretera que eventualment quedessin fora d'ús per alteracions del traçat.

4.6. A la fi de les obres, cal preveure:

- Neteja general.
- Restauració de les zones veïnes per a l'ús anterior.
- Restauració dels camins utilitzats.

article 197. Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran preferentment soterrats.

2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials. Caldrà incorporar en aquests instruments de Planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus

3. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els termes en què es recull a la Llei 6/2001.

article 198. Condicions de les instal·lacions de subministrament d'aigua, gas i tractament d'aigües

1. Les instal·lacions de dipòsit, retenció o elevació de líquids o gasos i les edificacions complementàries que les acompanyin han de preveure criteris d'integració ambiental i arquitectònica mitjançant soterrament o pantalla vegetal. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions ha de tenir en compte igualment criteris adequats d'integració paisatgística i restauració.

2. El desenvolupament d'instal·lacions o la legalització de les existents, es farà mitjançant pla especial o projecte d'urbanització, on es contempli la necessitat, l'àmbit d'ocupació, l'estudi d'almenys tres alternatives de localització i l'elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar i la restauració del medi afectat.

article 199. Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu

1. La construcció d'un embassament de rec requereix l'obtenció de llicència municipal, sens perjudici de l'informe favorable d'altres organismes competents en la matèria.

2. La sol·licitud s'ha d'acompanyar d'un plànol de localització, seccions i alçat, amb indicació de la sortida d'aigües amb filtre de graves o altre sistema que assegurï la sortida d'aigua sense materials en suspensió i preveure un sistema de protecció dels amfibis (rampes de fusta o pedres amb pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubeta a cota inferior a la de sortida) que assegurï la persistència d'aigua en el buidatge.

article 200. Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil

1. L'ordenació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions, radioemissors i estacions de telefonia mòbil s'atendrà als criteris establerts al Decret 148/2001, la jurisprudència apareguda fins al moment i la Recomanació del Consell 1999/519/CE, de 12 de juliol, relativa a l'exposició al públic en general a camps electromagnètics.

2. Les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil poden instal·lar-se en les zones amb qualificació urbana o industrial.

3. La instal·lació d'una estació de telefonia fora dels espais específicament previstos, requerirà la tramitació d'un pla especial, o bé en el cas d'estacions de telefonia mòbil fora dels espais reservats, es podran tramitar a través del procediment establert a l'article 48 de la LU 1/2005 de 26 de juliol.

4. L'ajuntament procurarà expressament per la compartició d'estacions entre companyies.

5. Qualsevol instal·lació nova o modificació substancial de l'actual s'haurà d'atèner a les millors tecnologies disponibles (MTD) existents, d'acord amb la normativa europea vigent i la Llei 3/1998.

6. Mentrestant no es tramiti el pla especial i abans de l'obtenció de la llicència ambiental (annex II.2), només s'admetran instal·lacions autònomes amb caràcter provisional, i prèvia presentació d'un projecte tècnic.

CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

article 201. Regulació general dels usos

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i gaudir-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los a finalitats agrícoles, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a l'ús racional dels recursos naturals, i dins els límits que estableixen les lleis i el planejament.

2. Independentment d'allò previst per a cada zona del sòl no urbanitzable, són incompatibles i hi queden prohibits aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl, o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per a cada zona.

3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comporta l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i aconseguir la integració en l'entorn amb previsió expressa de la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les comunitats naturals i vegetació autòctona.

article 202. Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable

1. El règim general d'ús del sòl no urbanitzable que de forma general es regula a l'article 47 del DL 1/05, es precisa en el present POUM establint en cada grup d'usos admesos, una major concreció i detall, especificant en cada cas el grau de compatibilitat, condicionant o incompatibilitat de l'ús referenciat. En el cas dels usos

condicionats, s'adjunta una relació de condicionaments al final de la taula corresponent que segueix a continuació:

- Activitats agrícoles, ramaderes o forestals:

| Categories en SNU | Clau 9a Àrea agrícola de regadiu. Plana baixa Segrianaenca | Clau 9b Àrea agrícola de regadiu. Regadius del Canal de Catalunya-Aragó | Clau 9c Àrea agrícola de secà. Plans de Dalt | Clau 10 |
|--|--|---|--|--------------|
| Construccions-instal·lacions destinades a la cria d'animals (d'acord amb l'art. 48.1.a RLU) | incompatible | incompatible | (5) | incompatible |
| Construccions-instal·lacions destinades al conreu d'especies vegetals (d'acord amb l'art. 48.1.a RLU) | (5) | (5) | (5) | incompatible |
| Construccions destinades a la guàrdia de maquinària o estris (d'acord amb l'art. 48.1.b RLU) | incompatible | incompatible | (3) | incompatible |
| Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes de/per a la pròpia explotació agroramadera (d'acord amb l'art. 48.1.c RLU) | (2) | (2) | (2) | incompatible |
| Construccions destinades a l'emmagatzematge, o prestació de serveis propis dels centres de jardineria (d'acord amb l'art. 48.1.d RLU) | (2) | (2) | (2) | incompatible |
| Allotjaments de temporers rurals (d'acord amb l'art. 50.2.a RLU) | (2) | (2) | (2) | incompatible |
| Habitatges familiars rurals (d'acord amb l'art.50.2.b RLU) | (2) | (2) | (2) | incompatible |

- Actuacions específiques d'interès públic:

| Categories en SNU | Clau 9a Àrea agrícola de regadiu. Plana baixa Segrianaenca | Clau 9b Àrea agrícola de regadiu. Regadius del Canal de | Clau 9c Àrea agrícola de secà. Plans de Dalt | Clau 10 |
|-------------------|--|---|--|---------|
| | | | | |

| | | Catalunya-Aragó | | |
|---|-----|-----------------|-----|--------------|
| Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'art. 47.1.a RLU) | (6) | (6) | (6) | incompatible |
| Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'art. 47.1.b RLU) | (6) | (6) | (6) | incompatible |
| Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'art. 47.1.c RLU) | (6) | (6) | (6) | incompatible |
| Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'art. 47.1.d RLU) | (6) | (6) | (4) | incompatible |

- Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals:

| Categories en SNU | Clau 9a Àrea agrícola de regadiu. Plana baixa Segriana | Clau 9b Àrea agrícola de regadiu. Regadius del Canal de Catalunya-Aragó | Clau 9c Àrea agrícola de secà. Plans de Dalt | Clau 10 |
|--|--|---|--|--------------|
| Habitatge familiar | (2) | (2) | (2) | incompatible |
| Cases de pagès o establiments d'agroturisme | (2) | (2) | (2) | incompatible |
| Allotjament rurals | (2) | (2) | (2) | incompatible |
| Activitats de turisme en el lleure | (2) | (2) | (2) | incompatible |
| Activitats de restauració | (2) | (2) | (2) | incompatible |
| Establiment hotel·ler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'art. 55.1 RLU) | (2) | (2) | (2) | incompatible |

- Activitats d'explotació de recursos naturals:

| Categories en SNU | Clau 9a Àrea agrícola de regadiu. Plana baixa Segrianaenc a | Clau 9b Àrea agrícola de regadiu. Regadius del Canal de Catalunya-Aragó | Clau 9c Àrea agrícola de secà. Plans de Dalt | Clau 10 |
|---|--|---|---|--------------|
| Activitats d'explotació de recursos naturals (d'acord amb l'art. 49.1 RLU) | (4) | (5) | incompatible | incompatible |
| Primer tractament – selecció de recursos naturals (d'acord amb l'art. 49.2 RLU) | (6) | (6) | (6) | (6) |

- Establiments de turisme rural (art. 51 RLU):

| Categories en SNU | Clau 9a Àrea agrícola de regadiu. Plana baixa Segrianaenca | Clau 9b Àrea agrícola de regadiu. Regadius del Canal de Catalunya-Aragó | Clau 9c Àrea agrícola de secà. Plans de Dalt | Clau 10 |
|---|--|---|---|--------------|
| Càmpings o àrees d'acampada autoritzada | incompatible | (6) | (6) | incompatible |
| Serveis associats als càmpings o àrees d'acampada autoritzada | incompatible | (6) | (6) | incompatible |

(1) Condicionat al manteniment de l'ús actual i als terminis establerts per la seva explotació, si és el cas. Un cop finalitzat i executat el projecte de restauració no s'admetran noves instal·lacions.

(2) Condicionat a la rehabilitació de les construccions preexistents incloses en el Catàleg de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM.

(3) Condicionat per la seva pròpia temporalitat, en cap cas superior a 1 any. Incorporarà un compromís de restauració de la realitat física alterada en el moment del desmantellament.

(4) Condicionat al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental i a la promoció i ús racional d'energies.

(5) Condicionat a la redacció d'un estudi de paisatge, a l'adopció de mesures correctores i a la correcta gestió dels accessos.

(6) Condicionat a la redacció d'un pla especial urbanístic que reguli la seva ordenació, els seus accessos i la seva integració en el paisatge.

article 203. Regulació de l'ús extractiu

1. Es considera ús extractiu les activitats d'aprofitament d'aigua i minerals superficials i profunds.

2. Les activitats d'explotació d'àrids i terres tindran sempre caràcter temporal.

3. L'ús extractiu de qualsevol tipus està subjecte a llicència municipal, la qual resta condicionada a la prèvia obtenció de l'autorització preceptiva per part de l'organisme competent i en el cas d'àrids i terres, al Programa de Restauració aprovat que ha de garantir el principi de restauració integrada, i el dipòsit de la fiança.

4. Les activitats extractives han d'obtenir l'autorització o la llicència ambiental, d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'administració ambiental i del seu Reglament (Decret 136/1999, de 18 de maig, modificat pel Decret 143/2003, de 20 de juny). Donat que, d'acord amb la Llei 6/2001 que modifica el Decreto legislativo 1302/1986, d'avaluació impacte ambiental, aquestes activitats s'han de sotmetre, en la majoria dels casos, al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, tant per la llicència ambiental com per la llicència urbanística

5. Sens perjudici dels anteriors articles, l'ús extractiu es sotmet a l'article 50.1 del DL 1/05, de forma que el projecte d'activitat s'han de sotmetre a informació pública per l'ajuntament i a informe de la comissió territorial d'urbanisme que ha d'emetre en dos mesos.

TITOL COMPLEMENTARI. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del POUM es defineix en cada Capítol del present Títol complementari, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús. D'acord amb això, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:

> Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.

> Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació, es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent a aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:

- Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten a una globalitat o conjunt de superfície que anomenem sector.

- Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten a la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions.

- Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten a la formació de les diferents illes que configuren els diferents teixits urbans de la ciutat.

- Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.

- Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la.

> Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.

Els paràmetres definits en aquest Títol complementari regularan, de forma genèrica, les condicions generals de les diferents zones excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.

D'acord amb la naturalesa pròpia del sòl no urbanitzable, aquest POUM estableix en el Capítol Quart d'aquest Títol complementari els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

article 1. Parcel·lació i reparcel·lació

1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més, iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona.

2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.

article 2. Parcel·la

És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

article 3. Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima construïble definida a cada zona. Les parcel·les mínimes seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca.

2. Les dimensions de la parcel·la mínima fan referència tant a la superfície com al seu front i fondària.

3. Quedaran excloses de la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes que puguin justificar la seva preexistència al planejament d'aplicació. De la mateixa manera quedaran excloses les parcel·les que, per l'ordenació urbanística establerta, no poden assolir els mínims fixats.

4. Caldrà regularitzar la parcel·la, quan la mitgera o partió entre dos solars donin desviacions superiors als quaranta cinc (45°) respecte la teòrica mitgera normal a l'alineació del carrer o vial.

article 4. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

article 5. Fons de parcel·la

Constitueix el fons de la parcel·la la línia contraposada a la del front. En general serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

article 6. Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

article 7. Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament, excloent els àmbits sotmesos a expropiació. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).

article 8. Densitat màxima d'habitatges bruta

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hbtg/Ha).

article 9. Edificabilitat màxima de sector

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m^2). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterranis, cossos sortints, sota coberta, etc.) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona. El sostre en soterrani, si no s'indica el contrari en el planejament derivat, no computarà a efectes d'edificabilitat, sempre que es destini a usos de garatge, aparcament o magatzem

SECCIÓ SEGONA DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

article 10. Alineació del carrer o vial

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació.

2. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasants per part dels d'infraestructures municipals. Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure. En aquell cas, la vorera o espai d'accés s'integrarà al sistema viari, diferenciant-se jurídicament del sistema d'espais lliures grafiat en el plànol.

article 11. Rasant de l'alineació de carrer o vial

1. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.

2. Es determina com la intersecció del pla de l'alineació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

article 12. Rasant de carrer o vial

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

article 13. Amplada de carrer o vial

1. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions enfrontades del carrer.

2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.

3. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura o ampliacions dels existents, l'amplada de vial serà la que, en virtut del pla i del projecte d'urbanització, s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

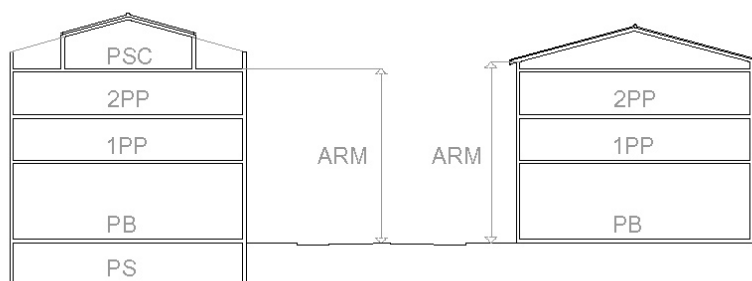
article 14. Alineació de l'edificació

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.

2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de major detall, per aquelles zones en les que la posició de l'edifici es situa respecte l'alineació de carrer o vial.

article 15. Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).



ARM: Alçada reguladora màxima. PS: Planta Soterrani. PB: Planta Baixa. 1PP: Planta Pis. PSC: Planta sota cobert

2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

| Nombre màxim de plantes | Alçada reg. màx. |
|-------------------------|------------------|
| 2p (pb+1pp) | 7,60 m |
| 3p (pb+2pp) | 10,40 m |

4. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres amb deu centímetres (3,10 m) més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les que s'estableix de forma concreta una altra dimensió.
5. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 45 del Títol complementari d'aquestes Normes.

6. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre respecte la cota de l'alçada reguladora mesurada des del carrer.

7. Les edificacions noves que es realitzin en el Casc antic i, en general, en les zones incloses en el catàleg s'admetrà una flexibilitat fins a 0,50 m de les alçades màximes si amb la mateixa es millora la imatge del conjunt urbà i la integració de les noves edificacions amb les edificacions preexistents. En el cas de noves edificacions, veïnes a edificacions antigues amb les que es proposa una unitat funcional de major dimensió, s'admetrà que els forjats de la nova construcció s'ajustin al forjat de l'edificació que es conserva.

8. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici.

9. En el cas que s'assenyali alçada reguladora mínima, es correspondrà amb l'alçada que haurà de superar l'últim forjat o la línia d'arrencada de la coberta dels edificis

article 16. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les següents:

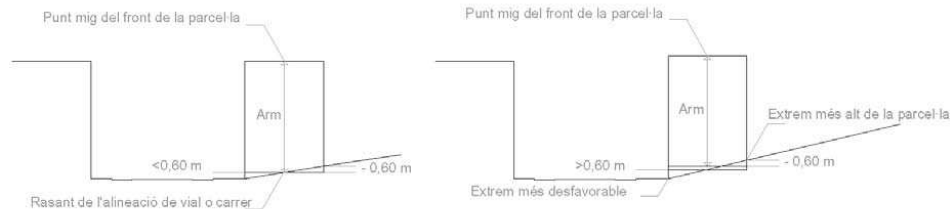
1. Edificis amb front a un sol carrer:

a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.

b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.

c. Quan, per aplicació d'aquesta norma, resulti part de l'edifici amb una alçada de planta baixa més alta de la màxima permesa a la zona o amb desnivell respecte a la rasant del vial fora dels límits de 0,60 m per sobre o per sota de la rasant del vial, l'edifici s'haurà d'escalonar i, a cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

d. En el cas extrem en què l'escalonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants i que no impliquin un augment d'edificabilitat respecte al supòsit de què la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.



2. Edificis amb front a dos o més carrers:

a. Si fan cantonada o xamfrà, s'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a la façana del front principal però operant amb el conjunt de les façanes com si fos una de sola. En el cas d'alçades diferents en els carrers que fan xamfrà, s'assenyala en els plànols d'ordenació la distància fins la que s'ha de córrer l'alçada del carrer de major dimensió.

b. Si no fan cantonada o xamfrà, en cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent. En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable, si existeix pati d'illa, i fins el lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació, en el cas d'illes compactes. En cap cas la diferència no serà superior a una planta.

3. Edificis amb front a un carrer situats sobre parcel·les amb fort desnivell:

a. Si estan situats entre un carrer al que donen front i un espai lliure - propi o veí - situat a més de tres metres per sota de la rasant del carrer, es procedirà de manera similar a l'establerta en el punt anterior, aplicant l'alçada reguladora màxima també des de la rasant d'aquest espai lliure com si fos un carrer més, per tal que l'alçada aparent de l'edifici des del sòl lliure veí o propi no sigui superior a la que té en la seva façana principal.

b. Les edificacions que fan front a carrers amb un fort pendent, mai tindran una edificabilitat superior a la que correspondria en un terreny pla.

article 17. Nombre de plantes referit al carrer

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació de major detall.
3. En els llocs que no es defineixen alçades referides a carrer o en aquells possibles nous eixamples que es defineixen es respectaran, com a mínim, les següents relacions d'amplada de carrer, nombre de plantes i alçades d'edificació:

| Amplada de carrer | Nombre màxim de plantes | Alçada reg. màx. |
|-------------------|-------------------------|------------------|
|-------------------|-------------------------|------------------|

| | | |
|--------------------------|-------------|---------|
| $C < 8\text{m}$ | 2p (pb+1pp) | 7,60 m |
| $8 \leq C < 10\text{ m}$ | 3p (pb+2pp) | 10,40 m |
| $10 \leq C$ | 4p (pb+3pp) | 13,20 m |

article 18. Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.

2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa. Si l'edificació és compacta i dona front a dos carrers només es determinarà una única planta baixa que serà la situada a cota més baixa, evitant la reculada de l'edifici en sentit longitudinal als dos vials oposats.

article 19. Front principal i front secundari

1. Tenen la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en els que el POUM estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.

2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable i, a partir d'aquesta, l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la (normalment correspon al front més estret de les parcel·les en cantonada).

3. Sobre el front secundari no es defineix cap fondària edificable.

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

article 20. Fondària edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.

2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de major escala i detall

3. La fondària assenyalada per a una parcel·la es podrà ortogonalitzar respecte les seves mitgeres a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa. En cap cas l'ortogonalització suposarà major edificabilitat que l'assenyalada en els plànols d'ordenació. El propietari de la parcel·la tindrà al seu càrrec el revestiment de les mitgeres que, com a conseqüència d'aquesta disposició, quedin vistes.

4. La fondària edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints.

5. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa encara que, per un altra alineació de vial o carrer al que no donessin front, es situessin dintre d'un altra fondària diferent a la del front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran, i a la mateixa restricció es subjectaran, les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

article 21. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.

2. Atinent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableix la classificació dels patis d'illa d'acord amb els següent tipus:

a. Pati d'illa lliure d'edificació, (clau 0p). És aquell en el que no es permet cap tipus de construcció, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació pot incloure el total del pati d'illa o una part del mateix, segons s'assenyali en els plànols d'ordenació. Altrament en aquest tipus de pati d'illa, la normativa específica de cada zona pot establir l'ocupació parcial d'un determinat percentatge d'ocupació del mateix. El pati d'illa lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, amb la clau 0p.

b. Pati d'illa amb ocupació total (clau 1p). És aquell que per les condicions de secció del pati d'illa, dels usos compatibles majoritaris en el carrer, tipologia edificatòria o mida de les parcel·les, permet la seva ocupació al 100%. El pati d'illa amb ocupació total, s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, amb la clau 1p.

3. Les construccions a realitzar, en el cas que es permeti l'ocupació del pati d'illa, compliran les següents condicions:

a. L'alçada màxima de les edificacions permeses no serà superior a la definida per la planta baixa de cada zona i referida respecte a la rasant de l'alineació de vial de cada front de parcel·la. La coberta serà obligatòriament plana, acabat en terrat, no permetent-se les cobertes de fibrociment.

b. La rasant del pati d'illa (amb les adaptacions topogràfiques regulades en aquestes NNUU) i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de

manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la fondària edificable d'altres edificacions del seu entorn.

4. L'ocupació en plantes soterrani en els patis interiors d'illa s'ajustaran a les següents condicions:

- a. En els patis d'illa lliures d'edificació (clau 0p) els soterranis podrà ocupar la totalitat del subsòl, si no s'assenyala el contrari.
- b. En els patis d'illa amb ocupació total (clau 1p) es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa.

SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

article 22. Solar

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificable immediatament.

2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:

- accés rodat
- encintat de voreres
- pavimentació de calçada i voreres
- xarxa d'abastament d'aigües
- xarxa de sanejament
- xarxa de subministrament d'energia elèctrica

3. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a. Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.
- b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en els termes previstos per l'article 38.3 d'aquestes Normes. En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

article 23. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la

1. És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ($m^2_{\text{sostre}}/m^2_{\text{sòl}}$).

article 24. Edificabilitat màxima de parcel·la

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m^2).

2. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum, no comptabilitzant la possible edificabilitat admesa en el pati d'illa o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat de la planta sotacoberta, ni els cossos sortints tancats, que tindran la consideració d'edificabilitat complementària.

3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 m.

4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

article 25. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la

És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

article 26. Densitat màxima d'habitatges neta

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície.

2. Aquest paràmetre tan sols és d'aplicació en els casos de la regulació dels teixits d'edificacions unifamiliars ja sigui en fileres i en edificacions aïllades.

article 27. Ocupació màxima de la parcel·la

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.

2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest

percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.

3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrani.

4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

article 28. Sòl de parcel·la lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.

2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.

3. En els casos en què el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions del mateix i les claus identificatives, s'assimilen a les definides en el paràmetre pati d'illa en l'article 70 d'aquestes Normes.

article 29. Pati davanter i posterior de parcel·la

1. En aquelles zones en les que l'edificació s'edifica de forma contínua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent diferenciació:

a. Pati davanter de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte a la de l'alineació de vial. Aquest espai restarà lliure de qualsevol edificació, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la que pertanyen. Els materials, colors, acabats i condicions de vegetació d'aquest pati davanter, seran tractats de forma que s'integrin en el paisatge urbà del carrer del que formen part.

b. Pati posterior de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació posterior, marcada per la fondària edificable, i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació depenen de la forma i mida del mateix, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa.

2. Les condicions d'edificació del pati davanter i pati posterior de parcel·la s'estableixen en el plànol de regulació del sòl urbà segons la clau alfanumèrica corresponent. La clau alfanumèrica cal interpretar-la segons la definició establerta per als patis d'illa en l'article 21 del Títol complementari d'aquestes Normes.

article 30. Alçada reguladora referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.
4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

| Nombre màxim de plantes | Alçada reg. màx. |
|-------------------------|------------------|
| 2p (pb+1pp) | 7,20 m |
| 3p (pb+2pp) | 10,30 m |

4. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres amb deu centímetres (3,10 m) més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les que s'estableix de forma concreta.
5. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquestes normes.
6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 45 del Títol complementari d'aquestes Normes.
7. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a carrer, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre per sobre del paràmetre que complementa.
8. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent la cunbrera de l'edifici.

article 31. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.

article 32. Nombre de plantes referit a la parcel·la

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
2. En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construïxin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
3. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.

article 33. Planta baixa referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1,00 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present POUM.
2. La part de planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 1,00 m del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

article 34. Separacions mínimes

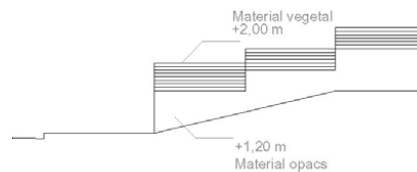
1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.
2. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos es grafien en els plànols d'ordenació del sòl urbà les separacions respecte el carrer o altres límits de qualificació
3. Els cossos i elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada, sempre i quan no siguin superiors al 15% del total de l'espai lliure de parcel·la.

article 35. Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

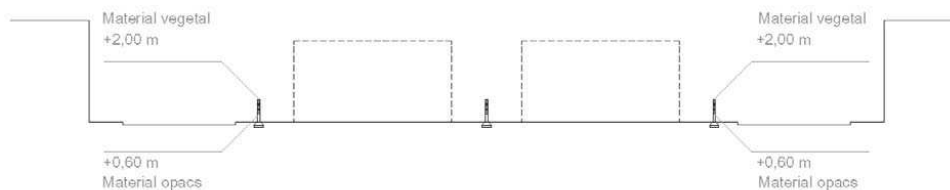
1. Tanques de separació amb espais públics.

- a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
- b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.
- c. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
- d. Aquestes tanques tindran de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,00 m dels quals només 0,60 m podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals.



2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny.

- a. En les tipologies d'edificació aïllada aquestes tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.



- b. En la tipologia d'edificació entre mitgeres aquestes tanques tindran una alçada màxima de 2,00 m, dels quals 1,20 m podran ser opacs i la resta calats o amb materials vegetals.

3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.

- a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.

b. L'alçada màxima s'estableix en 1,20 m i podran ésser opaques. Fins l'alçada de 2,00 m que garanteix la privacitat, la tanca haurà de ser vegetal o de material lleuger.

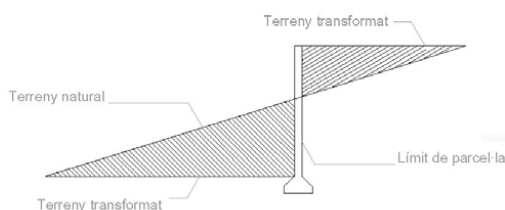
c. Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana.

article 36. Adaptació topogràfica del terreny

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.

2. Les plataformes de anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:

a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 1,50 m per sobre o 2,20 m per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.



b. Excepcionalment, i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, podran admetre's adaptacions topogràfiques de 3,00 m per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.

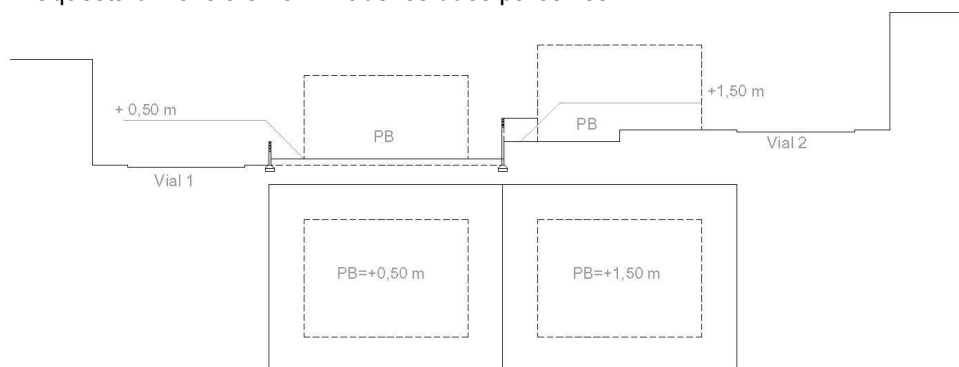
c. Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, compliran amb la condició addicional de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurats des de 1,50 m per sobre de la cota

topogràfica inferior del terreny natural. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer, s'ajustarà a les següents limitacions:

a. En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins dels marges establerts en l'article 40 del Títol complementari d'aquestes Normes.

b. Quan per desnivells dels vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior, resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,50 m s'escalonarà el nivell de planta baixa per tal de no superar aquesta dimensió en el límit de les dues parcel·les.



article 37. Unitat mínima de projecte

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat. La definició de la unitat mínima de projecte té una doble finalitat: per una part en les edificacions ja construïdes, garantir que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt; per un altra part, en els solars pendents d'edificar, garantir una imatge unitària i coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat. S'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000 amb la clau UMP.

2. La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici o edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una "unitat mínima d'edificació", per

tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.

4. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti.

5. En el marc dels sectors de desenvolupament, els polígons d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel POUM o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent.

SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article 38. Posició de l'edificació

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.

2. Atenent a les diferents zones establertes en el POUM la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:

a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b. Ocupació predeterminedada de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.

c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

3. En les edificacions que es situen de forma lliure a l'interior d'una parcel·la o en les noves ordenacions volumètriques que es desenvolupin segons aquest POUM, la posició de les edificacions es realitzarà mantenint una distància suficient entre elles que garanteixi la preservació de la intimitat entre els diferents habitatges i asseguri uns convenients nivells d'assossegament i il·luminació de les seves estances principals.

article 39. Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.

2. S'entenen com a edificacions auxiliars al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixades de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.

3. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, on s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

4. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona. Excepcionalment es podrà admetre les construccions auxiliars aparellades sobre una de les llindes de dues parcel·les veïnes. Tant mateix en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.

5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa venen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes.

article 40. Planta baixa

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:

a. La planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.

b. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari, serà de 2,70 m per al sector residencial en edificació unifamiliar aïllada i per les altres zones en les que l'ús dominant sigui l'unifamiliar, i de 3,50 m per la resta de les tipologies.

3. No s'admet la planta entresòl, entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.

4. En els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1/1.000, s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinats per aquest POUM i que s'han de mantenir o respectar. L'identificació dels mateixos es defineix en la llegenda dels esmentats plànols.

article 41. Planta soterrani

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial.
3. En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.
4. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:
 - a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de tres nivells, equivalent a 9,00 m de profunditat, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl.
 - b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20 m per a garatges-aparcament i 2,50 m per a la resta d'usos.
 - c. L'alçada màxima serà de 3,00 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
 - d. Quan l'ús dels soterranis exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4,00%. En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m.

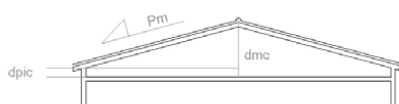
article 42. Plantes pis

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sotacoberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,50 m mesurats de terra a sostre. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

article 43. Planta coberta

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.
2. La coberta serà plana o inclinada, i en aquest cas, obligatòriament, acabada en teula ceràmica de colors marrons o rogencs i el seu pendent no serà superior al 30%.

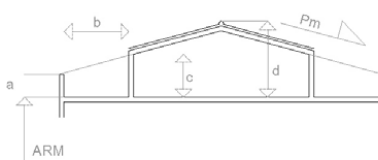
3. El pla inferior de la coberta arrencarà, com a màxim, 0,40 metres per sobre de la intersecció teòrica dels plans definits per la cara superior de l'últim forjat resistent i la cara interior del pla de la façana de l'edifici. El carener de la coberta no estarà mai a una alçada superior a 4,00 metres d'aquest punt d'intersecció.



Pm: pendent màxima. dpic: distància al pla inferior de la coberta. dmc: distància màxima al carener.

4. La solució mixta de coberta inclinat i terrassa s'admeti si compleix les següents condicions:

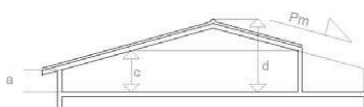
- Les baranes de façana anterior o posterior i la dels patis interiors que s'elevin directament sobre la ARM (alçada reguladora màxim), no podrà excedir 1,00 m.
- Els elements de tancament es separaran un mínim de 3,00 m. de la façana a carrer i a façana posterior o pati de illa.



ARM: Alçada reguladora màxima. Pm: pendent màxima. a: distància màxima per sobre ARM. b: distància mínima de separació pla de façana.
c: Alçària computable de planta coberta. d: distància màxima al carener.

article 44. Planta sotacoberta

1. És la planta possible que es situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la coberta, essent l'últim forjat real.
2. En cap cas, la distància entre la cara superior del forjat de la planta sotacoberta, mesurada en el pla de façana, i l'arrencada del pla inclinat superior de la coberta no sobrepassarà 1,00 metres.



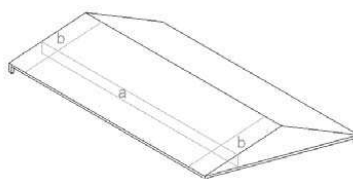
Pm: pendent màxima. a: distància màxima per sobre ARM. c: Alçaria computable de planta coberta. d: distància màxima al carener.

3. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:

- trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
- ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai un establiment independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
- les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta sense sobresortir-ne.

4. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 metres computaran a efectes d'edificabilitat.

5. Per poder practicar obertures amb tancaments verticals, es podrà seccionar la línia de coberta en aquell punt que formi un ampit de 90 cm d'alçada com a mínim des de l'últim forjat. Aquest espai seccionat verticalment del diedre generat pels pendents, es separarà 1,50 metres de les mitgeres.

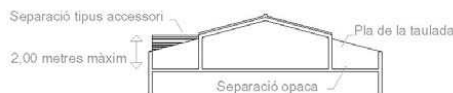


a: ampit mínim del últim forjat. b: distància de separació a mitgera.

article 45. Volum màxim d'un edifici

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.

2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta de l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada zona i cas particular.
3. En edificació aïllada, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.
4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:
 - a. La teulada de l'edifici, segons l'altura reguladora.
 - b. Les separacions entre terrasses quan no sobrepassin el pla de teulada hauran de ser opaques. Per tal de afavorir una major privacitat es permetrà sobrepassar el pla de la teulada fins 2,00 metres d'altura des de l'últim forjat, però els elements constructius que constitueix aquesta separació haurien de ésser de materials lleuger, no podran ésser totalment opaques i tindrà caràcter d'element accessori a la construcció.



- c. Les baranes dels patis interiors, amb una altura màxima de 1,20 m.
 - d. Els elements tècnics de les instal·lacions i dels serveis situats sota la coberta real, i les xemeneies situades per sobre de la teulada (S'entenen com elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, l'espai de recorregut extra dels ascensors, cambra de màquines dels ascensors, claraboies, conductes i ventilació, antenes de telecomunicacions, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, xemeneies etc. El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció). Podrà disposar-se d'instal·lacions de captació de l'energia solar integrats en la coberta de l'edifici sempre que no produeixin molèsties als veïns.
 - e. Tots els elements tècnics que es construeixin per damunt del nivell de l'últim forjat es col·locaran sota el diedre definit pel pendent màxim de la coberta i, sempre que sigui possible, sota la coberta real.

article 46. Regles sobre mitgeres

1. S'entén per mitgera la paret que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats, puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana. Excepcionalment s'eximirà de la condició anterior a aquelles construccions situades en zones de fort desenvolupament urbà, sempre i quan estigui garantida la construcció d'edificacions veïnes sobre les mitgeres executades inicialment. En qualsevol cas, si transcorregut un any des de l'acabament de l'obra no s'han realitzat les edificacions veïnes, l'ajuntament podrà obligar al tractament de la mitgera vista segons les condicions definides anteriorment.

article 47. Cossos sortints

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.

2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa. L'alçada mínima a la que hauran de situar-se els cossos sortints permesos és de 3,50 m respecte la rasant de l'alineació de carrer, excepte en el cas en què l'edificació estigui reculada de l'alineació de carrer o vial. En aquest cas els cossos sortints es situaran a l'alçada mínima assenyalada per la planta baixa, sempre que no sobresurtin de l'alineació de carrer o vial.

3. S'estableixen els següents tipus:

- a. Oberts: Si tenen tres cares obertes.
- b. Semitancats: si tenen una o dues cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.
- c. Tancats: Si tenen totes les seves cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.

4. Tots els cossos sortints tenen la limitació de no poder sobrepassar el pla perpendicular a la façana situat a 1,00 m de les mitgeres.

5. En les edificacions aïllades la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat, però si en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.

6. Excepte en la zona del Casc antic s'aplicaran els següents criteris en la globalitat de l'edifici, no forçosament independentment per a cada planta:

- a. Vol màxim: La menor de les següents dimensions:
 - En carrers fins a 10 m d'amplada: 0,60 m.
 - En els carrers de més de 10m i menys de 15m d'amplada: 0,80 m.

- En els carrers de més de 15m d'amplada o amb front a espais oberts: 1,00 m.

- En qualsevol cas no es podrà superar l'amplada de la vorera.

b. Longitud màxima de vol: no superarà el 50% de la llargària de la façana.

7. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els oberts. Els cossos sortints dels patis s'ajustaran a les següents condicions:

- No sobrepassaran el vol màxim de 0,60 m.

- La seva longitud no superarà el 50% de la façana del pati.

- No s'admetran cossos sortints en aquells patis d'illa en els que no es pugui inscriure un cercle de 12 m de diàmetre.

article 48. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana (sòcols, pilastres, gàrgoles, ràfecs, cornises, barbacanes, etc.). Els elements no permanents (tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.

2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:

- Es prohibeixen en carrers de menys de 6,00 m.

- Es prohibeixen en voreres de menys de 0,80 m.

Poden ocupar una cinquena part de la longitud de la façana amb un vol màxim de 0,15 m.

4. Les condicions de vol pels elements sortints de planta coberta són les següents:

- Un màxim de 0,40 m en carrers de menys de 12 m.

- Un màxim de 0,80 m en carrers de més de 12 m.

article 49. Patis de llum o celoberts

1. Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exteriors si tenen una o més cares obertes a espais lliures. En aquest darrer cas es consideraran façanes a tots els efectes, particularment pel que es refereix a qualitat d'acabats, i hauran de formar una composició harmònica amb el seu conjunt.

2. La ventilació de les dependències definides en el decret d'habitabilitat objectiva com a principals d'un habitatge (dormitoris i sales d'estar), les estances de treball, les

oficines i els comerços, haurà de fer-se, si no és a través de les façanes, a través de patis de llum de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes.

3. En les obres d'ampliació, per addició de plantes pis, sobre edificis ja construïts, es requerirà l'aplicació en la part amplificada dels mínims que aquí s'estableixen.

4. Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels patis de llum que disminueixen les condicions d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del pati de llum amb claraboia si aquesta deixa una superfície de ventilació permanent de com a mínim 1/20 de la superfície del pati.

5. Les condicions mínimes per als patis de llum són les següents:

a. S'hi ha de poder inscriure un cercle de 3,00 m de diàmetre tangent a les seves cares, amb una separació mínima entre paraments de 2,00 m.

b. Els que tinguin la consideració d'interiors hauran de comptar amb una superfície mínima segons el nombre de plantes que ventilin. Així els mínims establerts són:

| plantes | superfície |
|---------------|-------------------|
| 1p (pb) | 8 m ² |
| 2p (pb+1pp) | 8 m ² |
| 3p (pb +2pp) | 10 m ² |

6. Poden crear-se patis mancomunats entre dues finques contigües sempre que, a més a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'escriptura pública en el Registre de la Propietat.

article 50. Composició de la façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. En caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.

2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb l'entorn urbà, essent denegades aquelles construccions que atenen les normes generals del bon gust i els criteris de la bona arquitectura.

3. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest o quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de caràcter individual.

4. En cas que les ordenances permetin la instal·lació de qualsevol element no estructural en façana, serà preceptiu demanar llicència i preveure la seva integració en el conjunt de l'edifici

5. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, s'admet qualsevol material de façana amb la limitació de no emprar acabats lluents o de colors vius. Els paraments de mitgeres vistes, ni que sigui provisionalment, edificis auxiliars i tanques tindran el mateix criteri de tractament.

6. En els altres elements arquitectònics, com fusteries, persianes, canaleres, etc. es prohibeix l'ús dels colors llampants.

CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

article 51. Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.
- b. Segons la permissibilitat. El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- c. Segons la seva activitat. El POUM, segons aquest criteri, diferencia entre les activitats classificades per la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental (Llei 3/1998) i aquelles activitats per les que calgui una regulació municipal específica, que seran contemplades en la corresponent ordenança municipal.
- d. Segons el domini. El POUM, segons aquest criteri, diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

article 52. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el POUM estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament (pla parcial, pla especial etc.) i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable:

1. Residencial: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.
2. Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: residencial especial, hotel, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu.

3. Industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: magatzems i industrial.

4. Agrari: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge rural, agrícola, ramader i forestal.

5. Comunicacions: comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri.

6. Equipaments i d'infraestructures: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió i aquells relacionats amb les infraestructures d'infraestructures. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari, assistencial, sòcio-cultural, esportiu, administratiu, d'infraestructures, estacionament i aparcament.

7. Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

article 53. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

1. Els usos específics són aquells que el POUM estableix, genèricament, per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

a. Habitatge unifamiliar: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

b. Habitatge plurifamiliar: edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.

c. Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

d. Residencial especial. Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, allotjaments de turisme rural, residències d'estudiants, militars o religiosos i d'altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials i els hotel·lers.

e. Residencial mòbil: comprèn fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i/o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de rulots o similars dins d'aquest ús.

f. Hotel·ler: comprèn els edificis destinats a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent.

g. Comercial: L'ús comercial al detall és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. D'acord amb el DL 379/2006 de 10 de octubre, d'equipaments comercials. En el municipi d'Alguaire els establiments comercials es classifiquen en:

- Petits establiments comercials (PEC), són establiments amb una superfície de venda inferior a 400 m².
- Mitjans establiments comercials (MEC), són establiments amb una superfície de venda igual o superior a 400 m² i inferior a 800 m².
- Grans establiments comercials (GEC), són establiments amb una superfície de venda igual o superior a 800 m².

Els únics establiments admesos són aquells que no tenen la consideració de MEC ni de GEC. D'acord amb la mateixa reglamentació sectorial, no tindran la condició de GEC els establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, amb una superfície de venda inferior a 2.500 m².

h. Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.

i. Restauració: comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

j. Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.

k. Magatzems: comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de productes o mercaderies, sense cap mena de manipulació, transformació o tractament. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. Comprèn, també, els establiments destinats al comerç a l'engròs. L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció dels tipus de productes a emmagatzemar i també en funció de les instal·lacions o maquinària de que disposi.

l. Industrial: comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el POUM, s'ajustarà al que estableixi la corresponent ordenança municipal pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte als altres usos i en especial respecte

l'ús industrial. Dintre de la regulació general de l'ús industrial el POUM estableix la següent diferenciació.

- Indústria tipus I: comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge, en que no existeixin raons per suposar que hagin de comportar afectacions al medi ambient, a la seguretat, a la salut o a la qualitat de vida de les persones.

- Indústria tipus II: comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús dominant, però que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

- Indústria tipus III: comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

De forma general les possibles molèsties sobre els teixits veïns es regularà d'acord amb els paràmetres establerts en la secció tercera del present capítol sobre la regulació específica dels usos i les activitats.

m. Educatiu: el destinat a l'ensenyament i formació.

n. Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.

o. Sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

p. Sòcio-cultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religions, no incloses en l'ús educatiu.

q. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.

r. Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

s. Serveis tècnics: comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids, estacions de servei, benzineres, etc).

t. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la Secció Quarta d'aquest mateix Capítol.

u. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

v. Ramader: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

w. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en aquells àmbits en què li és d'aplicació.

2. Aquesta nomenclatura és independent de la que pugui utilitzar la Generalitat de Catalunya en la seva normativa específica.
3. Quan una activitat sigui englobable en dos o més usos específics, haurà de complir allò que es disposi per a cada un d'ells.

article 54. Classificació d'usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el POUM estableix la següent classificació:

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
3. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el POUM estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.
4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

article 55. Classificació dels usos segons la seva activitat

1. El Pla, atenent a les diferents activitats dels usos, es remet a la classificació que efectuarà l'ordenança municipal corresponent.
2. En general es consideraran compatibles amb totes les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre que no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel POUM per a cada zona, subzona o sistema.

article 56. Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

4. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

article 57. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el sòl urbanitzable, els plans parcials o especials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable i d'acord amb l'establert en el DL 1/05.

article 58. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un o diversos usos generals o dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre que la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.

2. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:

- a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - prohibir usos compatibles amb el POUM.
 - admetre usos no contemplats pel POUM, sempre que siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.

b. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.

c. En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

article 59. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.

2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu el DL 1/05. Els usos i obres hauran de cessar o enderrocar-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

article 60. Classificació d'usos segons la seva activitat

1. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre els mateixos, el present POUM estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.

2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

3. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.

4. Pel que fa a les activitats classificades en els Annexos de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei i a la normativa sectorial que la desenvolupa.

article 61. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.

2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats i el seu grau de compatibilitat o permissibilitat s'estableix en l'ordenança municipal corresponent.

article 62. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar atenent a dos requisits previs:

- a. Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi l'ordenança municipal corresponent, pugui permetre la seva compatibilitat.
- b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança municipal corresponent.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres, ordenats de major a menor conflictivitat respecte a quotidianitat i la convivència urbana diària:

- Càrrega i descàrrega.
- Sorolls i vibracions.
- Risc d'incendi (càrrega de foc)
- Olor
- Contaminació atmosfèrica.
- Aigües residuals.
- Risc d'explosió
- Radiacions electromagnètiques.

3. Els anteriors paràmetres es regularan d'acord amb la redacció de l'ordenança municipal corresponent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

4. L'ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats, establirà la classificació de les diferents situacions relatives i el seu grau de compatibilitat o admissibilitat, així com la regulació de les activitats en funció del seu nivell d'incidència sobre l'entorn, els altres usos i el medi ambient. L'ordenança regularà com a mínim el següent:

4.1. La classificació de les situacions relatives

- S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
- La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

4.2. Càrrega, descàrrega i afectació a la circulació

- Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega. Han de disposar de zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- a. Comerç de superfície total superior a 400 m²
- b. Indústria urbana que, per les seves característiques, ho requereixi.
- c. Indústria aïllada i separada del nucli de ciutat.
- d. Magatzems de superfície superior a 200 m²
- e. Els que, en consideració a les seves característiques, s'estimi necessari per part de l'ajuntament.

- Condicions de càrrega i descàrrega

La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior de l'edificació o dins dels límits de la parcel·la i tindrà, amb caràcter general, com a mínim les dimensions d'un rectangle de 10 metres de llargada i tres metres d'amplada. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament dels vehicles habituals i es preveuran lliures de tot obstacle. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent des de la línia de façana. L'amplada mínima de l'accés serà de quatre metres en carrers d'amplada igual o inferior a set metres i de tres metres en carrers d'amplada superior a set metres. En cas d'emplaçament d'activitats en situacions existents que no s'adeqüin a les determinacions fixades, o en cas de que els vehicles que facin ús de la zona de càrrega i descàrrega tinguin unes dimensions superiors a 2x6 metres, caldrà justificar degudament d'adequada funcionalitat de l'accés amb la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats, per tal de que no dificultin el trànsit per la via pública.

- Càrrega i descàrrega a la via pública.

L'autorització de reserves a la via pública es condicionarà al tipus d'activitat i a l'horari.

4.3. Sobre els sorolls i vibracions

- Les molèsties per sorolls i vibracions produïdes per les diferents activitats vindran regulades per l'Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica i per les determinacions que la complementin, pel que fa a la regulació de les mateixes en horari nocturn.

4.4. Risc d'incendi

- Les activitats, en funció del risc d'incendi que presentin, es classificaran d'acord amb el nivell de risc intrínsec de les instal·lacions, els quals es fixen en funció de la càrrega de foc ponderada.
- La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o normativa que la substitueixi o complementi. En aquelles activitats que no sigui d'aplicació aquesta norma, s'aplicarà la normativa sectorial específica. El valor de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament del sector serà en funció del nivell de risc intrínsec existent.

4.5. Olors

- S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte i s'entén per pudor qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire manifestament molesta.

Quan la concentració de la substància comporti un cert nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

4.6. Contaminació atmosfèrica

- Es defineix una activitat com a potencialment contaminadora de l'atmosfera aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència a l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones, flora i fauna i per als béns de qualsevol naturalesa.

- Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica: la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o legislació que les substitueixi. Les activitats es classificaran d'acord amb el catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera relacionades a l'Annex i del decret 322/87.

4.7. Aigües residuals.

- L'ordenança establirà les condicions que hauran de complir els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal, quant a les instal·lacions de pretractament, depuració, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc.

- Igualment l'ordenança establirà les condicions que hauran de complir per descarregar directa o indirectament a la xarxa de clavegueram o a les instal·lacions del sistema de sanejament els abocaments de característiques o concentració instantània de contaminants.

4.8. Risc d'explosió

- Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:

a. Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

- Processos endotèrmics

- Processos que utilitzin substàncies combustibles de grau de perillositat alta o mitjana i/o que hi hagi risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable, a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.) i a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge etc.)

- Processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

b. Activitats que utilitzen explosius industrials:

- No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones residencials. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF-120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

4.9. Sobre les radiacions electromagnètiques

- S'entén per radiació electromagnètica aquella emissió i propagació d'energia sense necessitat d'un suport material, creada per càrregues elèctriques en moviment respecte de l'observador.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

article 63. Reserva d'espais públics per aparcaments

Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, i els plans de millora i especials, en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl públic de cessió gratuïta per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM.

article 64. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitacles, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà, per analogia, l'assenyalat en l'esmentat article.

3. Les places d'aparcament i els seus accessos hauran de complir els requisits mínims següents:

- L'alçada mínima lliure en tot el recinte de l'aparcament serà de 2,20 m, en el cas que sigui en planta soterrani. Si són en planta baixa o en planta pis s'ajustaran a les condicions assenyalades en aquesta part de l'edificació. Tan sols s'admetran alçades interplantes inferiors en els edificis exclusivament destinats a aparcament i en els que, de forma específica, es justifiqui que els nous nivells dels forjats i, en general tot el nou conjunt edificat s'integra en el paisatge urbà en el que s'insereix i, de forma molt més específica, si l'entorn està inclòs dintre d'alguna de les categories establertes en el Catàleg de béns protegits que acompanya aquest POUM.

- Les dimensions mínimes de les places d'aparcament seran de 4,50 m x 2,20 m i, en conjunt, el projecte haurà de preveure 25 m² per cada plaça d'aparcament, inclosos els accessos dins de la parcel·la.
- En els habitatges unifamiliars es considerarà accés el tram que discorre entre el límit amb el carrer i la porta del garatge.
- La rampa d'accés als soterranis tindrà, en direcció al carrer, un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4%. La resta del seu trajecte tindrà una pendent màxima del 20%.
- L'amplada mínima de la rampa i l'accés serà de 3,00 m en tots els seus punts.
- Si hi ha més de 40 places d'aparcament amb un únic punt d'entrada i sortida de vehicles, l'amplada mínima serà de 5,40 m.

article 65. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest POUM determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona.

1. Habitatges:

En els edificis d'habitatge s'establirà el que resulti en funció de l'establert a la taula següent segons el nombre total d'unitats d'habitatge:

| Nombre d'habitatges | Nombre mínim de places d'aparcament | Nombre d'habitatges | Nombre mínim de places d'aparcament |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 1 habitatge | 1 | 11 habitatges | 14 |
| 2 habitatges | 2 | 12 habitatges | 15 |
| 3 habitatges | 4 | 13 habitatges | 17 |
| 4 habitatges | 5 | 14 habitatges | 18 |
| 5 habitatges | 7 | 15 habitatges | 20 |
| 6 habitatges | 8 | 16 habitatges | 21 |
| 7 habitatges | 9 | 17 habitatges | 22 |
| 8 habitatges | 10 | 18 habitatges | 23 |
| 9 habitatges | 12 | 19 habitatges | 25 |
| 10 habitatges | 13 | 20 habitatges | 26 |

A partir de 20 unitats d'habitatge, les 26 places d'aparcament de la taula anterior s'incrementaran amb la proporció de 1,5 places d'aparcament per habitatge de més (l'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior).

2. Comercial: Una plaça per a cada 100 m2 o fracció de superfície construïda.
3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 100 m2 o fracció de superfície construïda.
4. Hotels, residències i similars:
 - a. Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions.
 - b. Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions.
 - c. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions.
5. Restauració: Una plaça per a cada 60 m2 o fracció de superfície construïda.
6. Recreatiu: Una plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.
7. Industrial: Una plaça per a cada 300 m2 o fracció de superfície construïda.
8. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m2 de superfície construïda.
9. En el supòsit de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 100 m2 construïts.
10. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obtindrà del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estàndard que s'ha establert anteriorment.

article 66. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Podran quedar exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:
 - a. Causes de mida.
 1. Quan l'aplicació dels mòduls de l'article anterior doni un nombre de places d'aparcament inferior a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament.
 2. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a sis places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani.
 3. Quan es prevegi que, per les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, hi haurà impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes per aquest POUM, el propietari o promotor haurà de demanar a l'ajuntament, abans de sol·licitar llicència d'obres, un informe sobre la possibilitat de reduir o exonerar el compliment de les places exigides.
 - b. Causes tècniques.

Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
2. L'exempció de les previsions d'aparcament serà justificada i raonada expressament en la sol·licitud de la llicència i sempre i quan no concorrin singulars condicions urbanístiques que determini el manteniment de la prescripció.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors en els que el POUM estableix polígons d'actuació, caldrà estar a les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, s'estableixen en aquestes Normes.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

L'acord que suspengui l'atorgament de llicències pot preveure la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla, l'ajuntament haurà d'aprovar o adaptar, com a complement del POUM, les ordenances i instruments següents:

- Ordenança que regularà la instal·lació i funcionament dels elements de telecomunicació, en base al criteri de mínim impacte visual i ambiental sobre l'entorn.
- Ordenança municipal de protecció mediambiental.
- Ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats.

- Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
- Ordenança municipal de la via pública i del paisatge urbà.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica.
- Ordenança municipal sobre aparcaments.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació lumínica.
- Ordenança municipal sobre la regulació de depòsit i reserves d'aigües en edificis residencials.

DISPOSICIONS FINALS

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament, és convenient relacionar aquelles figures de planejament que no s'han executat totalment i que el seu contingut continua vigent en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest POUM.

En aquest sentit, per qualsevol actuació, s'hauran de tenir en compte els diferents planejaments vigents, en el benentès que, en tot allò en que hi hagi contradiccions, prevaldrà el rang superior.

A continuació es relacionen aquestes figures de planejament aprovades definitivament que queden vigents:

- Pla especial per a la delimitació de sòl de l'àmbit del futur aeroport d'Alguaire, aprovat definitivament el 25 de novembre de 2005.

Tots aquells altres instruments de planejament anteriors a l'aprovació del present POUM, que contradiguin o infringeixin el seu contingut queden derogats.

FITXES NORMATIVES DELS PLANS DE MILLORA URBANA DEL POUM D'ALGUAIRE

Fitxa Pla de Millora de l'urbanització de Tabac-I

Codi: PMU-01

1. Àmbit:

a. Comprèn els terrenys situats entre la carretera Nacional 230 i el camí de Vilanova de Segrià-Alguaire, proper a instal·lacions de l'indústria Indulleida S.A. (cota aprox. 270 m)

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000, és de 103.660 m².

2. Objectius:

a. Ordenar aquest sector urbà per tal de garantir la cessió de sòls destinats a espais lliures i equipament, l'obertura de carrers i l'execució de les obres d'urbanització pendents d'execució.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,45 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 0,45 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,00 m ² sostre/sòl |

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 12 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 130.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 21% |
| | Espais lliures | 10% |
| | Equipaments | 6% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 37% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 63% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 63% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 37% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU.

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures es realitzarà, preferentment com es grafia el plànol. No obstant això, es vetllarà per la preservació dels arbres més singulars (sobretot pel que fa a la mida), quedin o no dins dels espais lliures.
- S'haurà de garantir la continuïtat dels carrers existents, tal i com es grafia, de forma indicativa, en els plànols d'ordenació.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (6). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'habitatge aïllat, clau (6a1). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació, mantenint com a paràmetres bàsics d'aquesta regulació la superfície de la parcel·la, que en cap cas serà inferior a 600 m² de sòl. Altrament el nombre màxim de plantes en cap punt serà superior a planta baixa i una planta pis. Els volums de l'arquitectura s'integraran en la seva totalitat en el gàlib teòric definit per l'ocupació màxima de la parcel·la, no superior al 40%, i un pla vertical paral·lel al terreny a una alçada màxima de 7,60 m (en aquest gàlib tampoc podrà sobresortir el carener de la coberta)
- Les edificacions existents que no compleixin amb aquestes condicions restaran en volum disconforme i sobre les mateixes no s'admetran obres d'ampliació. La substitució d'aquestes, comportarà obligatòriament adaptar-se a les condicions abans descrites.
- Les parcel·les actuals edificades inferiors a la parcel·la mínima i les no edificades que tinguin una dimensió inferior al 80% de la superfície assenyalada, tindran la condició de parcel·la mínima assenyalada en aquesta fitxa. La resta de parcel·les s'hauran de reparcel·lar.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. El Pla de millora s'executarà en un sol polígon, a fi de garantir la urbanització i transformació de tot el sector, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació o per concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament.
- c. El pla de millora podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos).

Fitxa Pla de Millora de l'urbanització de Pinyana Codi: PMU-02

1. Àmbit:

- a. Comprèn els terrenys situats en el paratge conegut com urbanització de Pinyana, per sota del camí del Cementiri i la sèquia de la Plana. (cota aprox. 295 m)
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000, és de 34.962 m².

2. Objectius:

- a. Ordenar aquest sector urbà per tal de millorar la connectivitat interna, resoldre les connexions viàries entre la urbanització i els vials de connexió amb el centre de la ciutat, i l'execució de les obres d'urbanització.
- b. Garantir la cessió de sòls destinats a espais lliures i equipaments.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,45 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 0,45 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,00 m ² sostre/sòl |

- b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 12 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 44.

- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 12% |
| | Espais lliures | 10% |
| | Equipaments | 5% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 27% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 73% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 73% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 27% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU.

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

- d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació,

la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.
- S'ordenarà la parcel·lació amb una integració acurada entre les parcel·les i edificacions proposades i les preexistents a l'entorn.
- S'haurà de garantir la continuïtat dels carrers existents i les connexions amb els sectors de sòl de desenvolupament contigües, tal i com es grafia, de forma indicativa, en els plànols d'ordenació.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (6). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitja, clau (6b.1). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació, mantenint com a paràmetres bàsics d'aquesta regulació la superfície de la parcel·la, que en cap cas serà inferior a 800 m² de sòl. El nombre màxim de plantes en cap cas serà superior a planta baixa i una planta pis. Els volums de l'arquitectura s'integrarà en la seva totalitat en el gàlib teòric definit per l'ocupació màxima de la parcel·la, no superior al 40%, i un pla vertical paral·lel al terreny a una alçada màxima de 7,60 m (en aquest gàlib tampoc podrà sobresortir el carener de la coberta)
- Les edificacions existents que no compleixin amb aquestes condicions restaran en volum disconforme i sobre les mateixes no s'admetran obres d'ampliació. La substitució d'aquestes, comportarà obligatòriament adaptar-se a les condicions abans descrites.
- Les parcel·les actuals edificades inferiors a la parcel·la mínima i les no edificades que tinguin una dimensió inferior al 80% de la superfície assenyalada, tindran la condició de parcel·la mínima assenyalada en aquesta fitxa. La resta de parcel·les s'hauran de reparcel·lar

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. El Pla de millora s'executarà en un sol polígon, a efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació bàsica o per concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del

sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.

c. El pla de millora podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Fitxa Pla de Millora Àmbit de la Cooperativa i Avda. Jaume Nadal Codi: PMU-04

1. Àmbit:

Inclou el sòl situat entre el carrer Jaume Nadal, Avda. Cruells i el carrer de la Florida. (cota aprox. 295m)

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000 és de 17.134 m².

2. Objectius:

a. Ordenar aquest sector en base al completament de la trama urbana preexistent i l'obertura de nous carrers que milloren la mobilitat interna del teixit i, garantir l'execució de las obres d'urbanització.

b. Millorar les connexions viàries en sentit transversal, entre el carrer Jaume Nadal i la Avda. Cruells.

a. Localitzar la cessió de dues peces de sòl per a ser destinades a espai lliure, aprofitar el potencial paisatgístic d'itinerari urbà de les instal·lacions del sistema hídric.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 1,50 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 1,40 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,10 m ² sostre/sòl |

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 135 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 231.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 20% |
| | Espais lliures | 15% |
| | Equipaments | 5% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 40% |

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 60% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 60% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 40% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial.

El pla de millora haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures, s'ordenarà preferentment; acompanyant a l'eix del sistema hídric que passa pel sector, i en una disposició central a l'àmbit.
- S'haurà de garantir la continuïtat dels carrers de la trama urbana preexistent.
- El pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (5). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'habitatge amb ordenació oberta, clau (5). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

a. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.

c. El pla de millora mantindrà en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures així com el sòl públic total mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Fitxa Pla de Millora Parc Lladonosa Pujol Codi: PMU-05

1. Àmbit:

a. Comprèn els terrenys situats en l'àmbit que queda per sota del carrer Lladonosa Pujol, entre el carrer Abad Vidal, i la ctra. Nacional 230. (cota aprox. 289m)

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000, és de 7.705 m².

2. Objectius:

a. Ordenar aquest sector urbà per tal de garantir la cessió de sòls destinats a espais lliures i equipament.

b. Garantir l'obertura de carrers, amb amplada suficient i l'execució de las obres d'urbanització.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total 0,65 m²sostre/sòl

coeficient d'edificabilitat bruta residencial 0,65 m²sostre/sòl

coeficient d'edificabilitat bruta complementària 0,00 m²sostre/sòl

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 70 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 55.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 37% |
| | Espais lliures | 31% |
| | Equipaments | 10% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 78% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 22% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 22% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic

mantenint el mínim total del 78% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial.

El pla de millora haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures i equipament públic es realitzarà, tal com ho grafia el plànol, en la part més alta de l'àmbit.

- El pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

- S'ordenarà la parcel·lació amb una integració acurada entre les parcel·les i edificacions proposades i les preexistents a l'entorn, tenint en consideració la topografia pronunciat i les rasant de carrers resultant.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (5). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'edificació en ordenació obert, clau (5). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

- Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquesta zona es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

a. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.

c. El pla de millora podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície

mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Fitxa Pla de Millora Urbana àmbit del carrer Sant Ramon

Codi: PMU-06

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat sobre el carrer Sant Ramon, proper a l'àmbit de l'ermita del Merlí i el camí de La Fàbrica, (cota aprox. 306m)
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl Nucli de d'Alguaire a escala 1/3.000 és de 9.150 m².

2. Objectius:

- a. Ordenar aquest sector per tal de garantir l'urbanització dels carrers que comuniquen el àmbit amb els recorreguts de vora de la ciutat.
- b. Garantir la cessió dels sòls destinats a equipament per tal de millorar els serveis de l'equipament d'aquesta part de poble.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,45 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 0,45 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,00 m ² sostre/sòl |

- b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 35 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 32.

- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 19% |
| | Espais lliures | 10% |
| | Equipaments | 5% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 34% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 66% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 66% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 34% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial.

El pla de millora haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges, tal i com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- L'ordenació procurarà una integració acurada entre les edificacions proposades i les característiques topogràfiques del terreny
- El pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (1, 3 i 6). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona de Nucli antic, clau (1). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.
- Zona d'ordenació Mixta, clau (3). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.
- Zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita, clau (6a). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. El Pla de millora establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació bàsica o per concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.
- c. El pla de millora mantindrà en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures així com el sòl públic total mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Fitxa Pla de Millora Urbana carrer Ramon Espinet-A Codi: PMU-08-A

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat entre el carrer Ramon Espinet, i l'avda. Molí, on es situava en part l'antiga Teuleria i els sòls propers a aquesta. (cota aprox. 120m)
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/ 3.000 és de 4.992 m².

2. Objectius:

- a. Possibilitar el canvi d'ús d'industrial a residencial i, ordenar aquest sector en base a l'obertura d'un eix en continuïtat amb el sector en contacte amb la ctra. Nacional-230, millorant d'aquesta forma la mobilitat viària i peatonal.
- b. Resoldre les connexions viàries entre el carrer Ramon Espinet i l'avda. Molí.
- a. Localitzar la cessió d'una peça de sòl per a ser destinada a espai lliure i altre per equipament públic.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 1,30 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 1,30 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,00 m ² sostre/sòl |

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 130 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 65.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 19% |
| | Espais lliures | 23% |
| | Equipaments | 5% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 47% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 53% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 53% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 47% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial.

El pla de millora haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges, tal com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures, s'ordenarà preferentment; acompanyant a l'eix viari de l'ordenació que es grafia de forma indicativa en el plànol, i com a peça final del recorregut d'aquest mateix eix.

- S' haurà de garantir la continuïtat dels dos carrers que connecten el carrer Ramon Espinet i l'avinguda Molí.

- El pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (5). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'edificació en ordenació oberta, clau (5). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

a. Es determina un únic polígon d'execució, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació bàsica o per concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.

c. El pla de millora mantindrà en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures així com el sòl públic total mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos).

Fitxa Pla de Millora Urbana carrer Ramon Espinet-B Codi: PMU-08-B

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat entre el carrer Ramon Espinet, i l'avda. Molí, on es situava en part l'antiga Teuleria i els sòls proper aquesta. (cota aprox. 120 m)
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/ 3.000 és de 8.361 m².

2. Objectius:

- a. Possibilitar el canvi d'ús d'industrial a residencial i, ordenar aquest sector en base a l'obertura d'un eix en continuïtat amb el sector en contacte amb la ctra. Nacional-230, millorant d'aquesta forma la mobilitat viària i peatonal.
- b. Resoldre les connexions viàries entre el carrer Ramon Espinet i l'avda. Molí.
- a. Localitzar la cessió d'una peça de sòl per a ser destinada a espai lliure i altre per equipament públic.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 1,30 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 1,30 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,00 m ² sostre/sòl |

- b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 130 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 109.

- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 27% |
| | Espais lliures | 23% |
| | Equipaments | 5% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 55% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 45% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 45% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 55% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

- d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial.

El pla de millora haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges, tal com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures, s'ordenarà preferentment; acompanyant a l'eix viari de l'ordenació que es grafia de forma indicativa en el plànol, i com a peça final del recorregut d'aquest mateix eix.
- S'haurà de garantir la continuïtat dels dos carrers que connecten el carrer Ramon Espinet i l'avinguda Molí.
- El pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (5). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'edificació en ordenació oberta, clau (5). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. Es determina un únic polígon d'execució, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació bàsica o per concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.
- c. El pla de millora mantindrà en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures així com el sòl públic total mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos).

Fitxa Pla de Millora Antiga Farinera Codi: PMU-09

1. Àmbit:

Inclou el sòl situat a l'est del la ctra, Nacional 230, entre el carrer Ramon Espinet, i l'avinguda Molí. (cota aprox. 276m)

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000 és de 9.077 m².

2. Objectius:

a. Possibilitar el canvi d'ús d'industrial a residencial dels sòls de l'antiga Farinera del Segre, ordenar aquest sector en base a l'obertura d'un eix en continuïtat amb el sector en contacte amb la ctra. Nacional-230, millorant d'aquesta forma la mobilitat peatonal fins a l'equipament de les Piscines.

b. Resoldre les connexions viàries en sentit transversal, entre el carrer Ramon Espinet i l'avda. Molí.

a. Localitzar la cessió d'una peça de sòl per a ser destinada a espai lliure i equipament.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 1,30 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 1,30 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,00 m ² sostre/sòl |

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 130 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 118.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 22% |
| | Espais lliures | 6% |
| | Equipaments | 24% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 52% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 48% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 48% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 52% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial.

El pla de millora haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i

establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures, s'ordenarà preferentment; acompanyant a l'eix central de l'ordenació que es grafia de forma indicativa en el plànol.
- S'haurà de garantir la continuïtat dels carrers que connecten el carrer Ramon Espinet i l'avinguda Molí. Així com la continuïtat dels carrers de la trama urbana preexistent.
- El pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (5). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'habitatge amb ordenació oberta, clau (5). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.
- c. El pla de millora mantindrà en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures així com el sòl públic total mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Fitxa Pla de Millora Industrial Tabac Codi: PMU-11

1. Àmbit:

- a. Comprèn els terrenys situats en el paratge conegut com Pla de Tabac, al oest de la carretera nacional-230, entre el camí a Vilanova de la Barca-Almacelles, i l'urbanització de Tabac. (cota aprox. 280m)

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000 és de 87.151 m².

2. Objectius:

a. Millorar la connectivitat interna del sector i garantir la cessió dels sòls destinats a viari que possibilitin la continuïtat de l'àmbit amb la resta de xarxa viària i el correcte funcionament de la carretera nacional-230.

b. Ordenar aquest sector per tal de garantir la cessió de sòls destinats a espais lliures i equipaments.

c. Diversificar l'oferta parcel·laria industrial actual amb alternatives de grandària de les parcel·les.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,65 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta industrial | 0,65 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,00 m ² sostre/sòl |

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 15% |
| | Espais lliures | 7% |
| | Equipaments | 30% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 52% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Industrial | 48% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 48% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 52% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- Es vetllarà per aconseguir el correcte funcionament entre els fluxos de la carretera nacional-230 i l'ús industrial de nova implantació.
- L'ordenació procurarà una integració acurada entre les edificacions proposades i les preexistents a l'entorn, tenint en consideració el pas de la llera pública denominada barranc del Tabac.
- Es vetllarà per garantir el correcte funcionament dels sistemes naturals i artificials de drenatge en l'àmbit especialment afectat per la proximitat de la llera pública de Tabac.

- Aquest PMU ha de garantir la conservació i recuperació de l'edifici industrial de la Mata de Pinyana donat el seu interès arquitectònic i històric.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (7). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zones següents:

- Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 7a. L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació, mantenint com a paràmetres bàsics d'aquesta regulació.

- Zona d'indústria aïllada, clau (7b). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació, mantenint com a paràmetres bàsics d'aquesta regulació.

- Zona de serveis i dotacions, clau (8). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació, mantenint com a paràmetres bàsics d'aquesta regulació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

a. El Pla de millora establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació bàsica o per concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.

c. El pla de millora podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema entre els espais lliures i els equipaments en el punt 3 d'aquesta fitxa, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Fitxa Pla de Millora Afrutal Codi: PMU-12

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat entre el carrer Ramon Espinet, proper de les piscines municipals. (cota aprox. 120m)

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/ 3.000 és de 3.742 m2.

2. Objectius:

a. Possibilitar el canvi d'ús d'industrial a residencial i, ordenar aquest sector en base a l'obertura d'un eix en continuïtat amb el sector en contacte, millorant d'aquesta forma la mobilitat peatonal i vehicular.

b. Resoldre les connexions viàries.

a. Localitzar la cessió d'una peça de sòl per a ser destinada a equipament públic.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total 1,30 m2sostre/sòl

coeficient d'edificabilitat bruta residencial 1,30 m2sostre/sòl

coeficient d'edificabilitat bruta complementària 0,00 m2sostre/sòl

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 130 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 48.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 17% |
| | Espais lliures | 0% |
| | Equipaments | 30% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 47% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 53% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 53% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 47% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial.

El pla de millora haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges, tal com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- S' haurà de garantir la continuïtat del carrer que connecta el carrer Ramon Espinet i l'avinguda Molí.

- El pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (3). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'ordenació mixta, clau (3). L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

a. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.

c. El pla de millora mantindrà en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures així com el sòl públic total mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Fitxa Pla de Millora Mata de Pinyana-Oest Codi: PMU-13

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat pròxim al nucli de la Mata de Pinyana, a la banda front la Fabrica de Pinyana. (cota aprox. 271 m)

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/ 3.000 és de 8.460 m².

2. Objectius:

a. Possibilitar el correcte desenvolupament residencial d'un sector pendent d'acabar seu urbanització i, ordenar aquest sector en base al completament d'un eix en continuïtat amb el sector en contacte, millorant d'aquesta forma la mobilitat peatonal i vehicular.

b. Resoldre les connexions viàries.

a. Localitzar la cessió d'una franja de sòl per a ser destinada a espai públic de protecció.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|-------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,40 m2sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 0,40 m2sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,00 m2sostre/sòl |

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 30 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 25.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 26% |
| | Espais lliures | 6% |
| | Equipaments | 0% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 31% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 69% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 69% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 31% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial.

El pla de millora haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- S' haurà de garantir la continuïtat dels carrers tal com es grafia de forma indicatiu.
- El pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (4). En aquest

sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4. L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.
- c. El pla de millora mantindrà en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures així com el sòl públic total mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Fitxa Pla de Millora Mata de Pinyana-Oest Codi: PMU-14

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat al nucli de la Mata de Pinyana, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.
- b. La superfície del polígon d'actuació és de 30.541 m²

2. Objectius:

- a. Completar el desenvolupament d'un sector pendent d'execució i millorar la connectivitat viària de l'àmbit urbà.
- b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a sistemes d'espai públic, equipament i viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total 0,40 m²sostre/sòl

coeficient d'edificabilitat bruta residencial 0,30 m²sostre/sòl

coeficient d'edificabilitat bruta complementària 0,10 m²sostre/sòl

- b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 25 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 76.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 20% |
| | Espais lliures | 18% |
| | Equipaments | 22% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 60% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 40% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 40% |

El pla de millora podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 60% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 20% del sostre residencial.

El pla de millora haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges, tal com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- S'haurà de garantir la continuïtat dels carrers tal com es grafia de forma indicativa.
- El pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques de la colònia de La Mata de Pinyana.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (4). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4. L'ordenació del pla de millora, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.
- c. El pla de millora mantindrà en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures així com el sòl públic total mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

FITXES NORMATIVES DELS PLANS PARCIALS URBANÍSTICS DEL POUM D'ALGUAIRE

Fitxa Pla Parcial urbanització de Tabac Codi: SUBd-01

1. Àmbit:

- a. Comprèn els terrenys situats entre el camí de Vilanova de Segrià-Alguaire, proper a l'urbanització Ramon Villalta situat al límit de terme amb el municipi de Vilanova de Segrià.
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000, és de 60.953 m².

2. Objectius:

- a. Reconeix uns sols amb edificacions existents per tal d'ordenar aquest sector i garantir la correcta urbanització de sols destinats a habitatges de tipus aïllades o front de fileres i sols destinats a dotacions privats.
- b. Garantir les cessió de sols destinats a espais lliures i equipament i, possibilitar l'obertura de carrers i l'execució de las obres d'urbanització pendent d'execució.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,30 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 0,20 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,10 m ² sostre/sòl |
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 12 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 73.
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en

cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 15% |
| | Espais lliures | 12% |
| | Equipaments | 6% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 33% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 67% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 67% |

El pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 33% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures es realitzarà, preferentment com ho grafia el plànol de manera indicatiu. No obstant això, es vetllarà per la preservació dels arbres més singulars (sobretot pel que fa a la mida), quedin o no dins dels espais lliures.
- Es vetllarà per aconseguir la continuïtat del carrers existents, tal com es grafia, de forma indicativa, en els plànols d'ordenació.
- S'ordenarà la parcel·lació amb una integració acurada entre les parcel·les i edificacions proposades i les preexistents a l'entorn.
- El pla parcial, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector, s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc, amb especial atenció a les vores i límits on s'obren les vistes sobre la plana agrícola i el riu de la Ribera Ribagorçana.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, claus (4,6 i 8). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- zona d'edificació en fronts o filera. Clau 4. L'ordenació del pla parcial, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

- Zona d'habitatge aïllat, clau (6a1). L'ordenació del pla parcial, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació, mantenint com a paràmetres bàsics d'aquesta regulació la superfície de la parcel·la, que en cap cas serà inferior a 600 m² de sòl. Altrament el nombre màxim de plantes en cap punt serà superior a planta baixa i una planta pis. Els volums de l'arquitectura s'integrarà en la seva totalitat en el gàlib teòric definit per l'ocupació màxima de la parcel·la, no superior al 40%, i un pla vertical paral·lel al terreny a una alçada màxima de 7,60 m (en aquest gàlib tampoc podrà sobresortir el carener de la coberta)

- Les edificacions existents que no compleixin amb aquestes condicions restaran en volum disconforme i sobre les mateixes no s'admetran obres d'ampliació. La substitució d'aquestes, comportarà obligatòriament adaptar-se a les condicions abans descrites.

- Les parcel·les actuals edificades inferiors a la parcel·la mínima i les no edificades que tinguin una dimensió inferior al 80% de la superfície assenyalada, tindran la condició de parcel·la mínima assenyalada en aquesta fitxa. La resta de parcel·les s'hauran de reparcel·lar.

-Zona de terciari i dotacions privades, clau (8).

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

a. El pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació o per concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament.

c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, mantenint en qualsevol cas la superfície mínima destinada a sistema d'espais lliures i sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2013-2018 inclosos)

Fitxa Pla parcial urbanístic sector Sèquia de La Plana-Cementiri Codi: SUBd-02

1. Àmbit:

a. Comprèn els terrenys situats a la vora de la Sèquia de la Plana, entre el cementiri i a l'est de la urbanització de Pinyana, limita al nord amb la carretera que puja als plans de Dalt (cota aprox. 293-320 m).

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000, és de 146.693m².

2. Objectius:

a. Localitzar la cessió d'una peça de sòl per a ser destinada a equipaments, constituint una peça d'ampliació del cementiri, i una altra peça de sòl destinada a sistemes d'espais lliures, disposat de tal forma que acompanya el traçat de La Sèquia de La Plana i configura l'eix central sobre el que s'estructurà l'ordenació del sector.

b. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que acabin de completar el sector de nou creixement a la part sud d'Alguaire.

c. Permetre l'obertura de l'eix central del sector, per tal de resoldre les connexions viàries entre el nou sector residencial i el teixit existent.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,60 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 0,50 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,10 m ² sostre/sòl |

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 60 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 880.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 35% |
| | Espais lliures | 10% |
| | Equipaments | 10% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 55% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 45% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 45% |

El pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 55% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 50% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20% del sostre que es qualifiqui per ús residencial per habitatge protegit en règim general, i el 30% del sostre per habitatge protegit en

règim concertat.

El pla parcial haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges, tal com recull l'article 65.2g del DL 1/05.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures s'ha de situar a la vora de la Sèquia de La Plana i de forma perpendicular a aquest eix, tal com es grafia, conformant la vialitat central i el passeig principal de vianants.
- El sector haurà de garantir l'obertura de l'eix central de noves activitats i garantir la seva articulació amb el teixit existent.
- L'ordenació de les zones d'aprofitament privat en les illes que conformen els eixos principals de l'àmbit tindran les majors densitats per tal d'afavorir major activitat.
- Les edificacions situades a la vora del cementiri hauran de respectar les distàncies mínimes fixades pel reglament de policia mortuòria.
- De la reserva total de sòl destinat a equipaments, es garantirà la cessió d'una peça de sòl no inferior a 8.000 m² i localitzada fent front al principal eix transversal de la plana, tal com s'indica en els plànols d'ordenació .
- Caldrà garantir que les activitats no residencial s'ordenin en el sector, acompanyant els principals eixos viaris de l'ordenació.
- Les edificis d'habitatges haurien d'incorporar alternatives de diversitat tipològica tant sigui en relació a la grandària, com en seu programa funcional.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (4 i 5). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'edificació en fronts o fileres, clau (4) i
- Zona d'edificació en ordenació oberta clau (5). L'ordenació del pla parcial, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. El pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació o per concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.

c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos).

Fitxa Pla parcial urbanístic sector Camí de Vilanova-Escoles-A Codi: SUBd-03-A

1. Àmbit:

a. Comprèn els terrenys situats en el paratge proper al camí de Vilanova, a l'oest del límit amb la carretera nacional 230. (cota aprox. 282-306m).

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/2.500, és de 118.265 m2.

2. Objectius:

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que han de suposar la nova connexió i façana del camí de Vilanova en el seu recorregut per aquesta part del poble.

b. Ordenar la cessió de vials i espais lliures d'una àrea que ha format part d'un àmbit dispers ocupat per habitatges, magatzems agrícoles i granges en desús i altres amb llicència d'activitat limitada, de tal forma que s'articulen amb el sòl urbà, garantint l'obertura i continuïtat del vials de connexió.

c. Traçar i urbanitzar la prolongació de aquest àmbit, de forma coherent amb els nous usos.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total 0,60 m2sostre/sòl

coeficient d'edificabilitat bruta residencial 0,60 m2sostre/sòl

coeficient d'edificabilitat bruta complementària 0,00 m2sostre/sòl

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 60 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 710.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 21% |
| | Espais lliures | 12% |
| | Equipaments | 12% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 45% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 55% |

SÒL PRIVAT màxim 55%

El pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 45% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 30% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20 % del sostre que es qualifiqui per ús residencial per habitatge protegit en règim general, i el 10% del sostre per habitatge protegit en règim concertat.

El pla parcial haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures, s'ordenarà preferentment; a la zona de topografia mes pronunciada.
- El sector haurà de garantir la continuïtat del camí històric que articula la carretera nacional 230 i el carrer Cruells.
- Els edificis d'habitatges haurien d'incorporar alternatives de diversitat tipològica tant sigui en relació a la grandària, com en el seu programa funcional.
- El pla parcial en el seu desenvolupament haurà de tenir en compte, el pas per dintre del sector, d'infraestructures generals existents, per tal de garantir el seu funcionament correcte o substitució, segons convingui al desenvolupament del mateix sector i a l'estructura urbana general del poble.
- El pla parcial en el seu desenvolupament haurà de tenir en compte, el pas dels camins històrics i la seva disposició de radialitat amb respecte al nucli antic.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, claus (4 i 5). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'edificació en fronts o fileres, clau (4) i
- Zona d'edificació en ordenació oberta clau (5). L'ordenació del pla parcial, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. El pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU 1/2005, ja sigui per compensació o per concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.
- c. El Pla parcial podrà ajustar entre els percentatges de sòl atribuïts al sòl de sistema d'espais lliures i equipaments en el punt 3 d'aquesta fitxa, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Fitxa Pla parcial urbanístic sector Camí de Vilanova-Escoles-B Codi: SUBd-03-B

1. Àmbit:

- a. Comprèn els terrenys situats en el paratge proper al camí de Vilanova, proper a la zona de les Escoles. (cota aprox. 282-306m).
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/2.500, és de 36.161 m².

2. Objectius:

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que han de suposar la nova connexió i façana del camí de Vilanova en el seu recorregut per aquesta part del poble.
- b. Ordenar la cessió de vials i espais lliures d'una àrea que ha format part d'un àmbit dispers ocupat per habitatges, magatzems agrícoles en desús, de tal forma que s'articulen amb el sòl urbà, garantint l'obertura i continuïtat del vials de connexió.
- c. Traçar i urbanitzar la prolongació de aquest àmbit, de forma coherent amb els nous usos.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,60 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 0,60 m ² sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,00 m ² sostre/sòl |

- b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 60 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 217.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 20% |
| | Espais lliures | 10% |
| | Equipaments | 10% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 40% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 60% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 60% |

El pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 40% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 30% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20 % del sostre que es qualifiqui per ús residencial per habitatge protegit en règim general, i el 10% del sostre per habitatge protegit en règim concertat.

El pla parcial haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal com recull l'article 65.2g del DL 1/05.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El sector haurà de garantir la continuïtat del camí històric que articula la carretera nacional 230 i el carrer Cruells.
- Les edificis d'habitatges haurien d'incorporar alternatives de diversitat tipològica tant sigui en relació a la grandària, com en seu programa funcional.
- El pla parcial en el seu desenvolupament haurà de tenir en compte, el pas per dintre del sector, d'infraestructures generals existents, per tal de garantir el seu funcionament correcte o substitució, segons convingui al desenvolupament del mateix sector i a l'estructura urbana general del poble.
- El pla parcial en el seu desenvolupament haurà de tenir en compte, el pas dels camins històrics i la seva disposició de radialitat amb respecte al nucli antic.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM

estableix per a les zones preferents a detallar, claus (4 i 5). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'edificació en fronts o fileres, clau (4) i
- Zona d'edificació en ordenació oberta clau (5). L'ordenació del pla parcial, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. El pla parcial s'executarà en un sol polígon, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU 1/2005, ja sigui per compensació o per concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.
- c. El Pla parcial podrà ajustar entre els percentatges de sòl atribuïts al sòl de sistema d'espais lliures i equipaments en el punt 3 d'aquesta fitxa, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos).

Fitxa Pla parcial urbanístic sector Antiga Bòvila Codi: SUBd-04

1. Àmbit:

- a. Comprèn els terrenys situats en el paratge proper a les escoles i l'Escarpat, per sota del carrer de la baixada del dipòsit d'aigua (cota aprox. 316m).
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000, és de 37.362 m².

2. Objectius:

- a. Ordenar aquest sector en continuïtat amb les edificacions existents i garantir la cessió d'una peça d'equipament en continuïtat amb l'equipament educatiu.
- b. Obtenir la cessió de verd destinat a Parc territorial, clau (Pt) per tal de garantir la continuïtat de l'espai lliure territorial i el seu contacte amb els verds urbans.
- c. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials de mitja densitat.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

coeficient d'edificabilitat bruta total 0,40 m²sostre/sòl

coeficient d'edificabilitat bruta residencial 0,40 m2sostre/sòl
 coeficient d'edificabilitat bruta complementària 0,00 m2sostre/sòl

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 40 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 150.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 22% |
| | Espais lliures | 10% |
| | Equipaments | 8% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 40% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 60% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 60% |

El pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 40% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 30% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20 % del sostre que es qualifiqui per ús residencial per habitatge protegit en règim general, i el 10% del sostre per habitatge protegit en règim concertat.

El pla parcial haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal com recull l'article 65.2g del TRLU 1/2005.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'equipament cal que es concentri en una única superfície contínua situada en continuïtat al límit amb les escoles, tal com es grafia, de forma indicativa, en els plànols d'ordenació.
- El pla parcial ordenarà els accessos a les parcel·les resultants, garantint les amplades suficients dels vials perimetrals al sector.
- El pla parcial haurà de prestar especial atenció a la solució correcta de la urbanització general de l'àmbit i en particular a la solució de la xarxa d'aigües, fortament condicionada per la topografia del terreny natural.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (4). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'edificació en fronts o fileres, clau (4). L'ordenació del pla parcial, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. El pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació o per concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.
- c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema en el punt 3 d'aquesta fitxa, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el segon sexenni del POUM (2013-2018 inclosos)

Fitxa Pla parcial urbanístic sector Piscines-Antiga ctra. Nac-230 Codi: SUBd-05

1. Àmbit:

Comprèn els terrenys situats en el paratge proper a les piscines municipals, a l'oest de la sèquia Lo braçal major, i l'est del límit de sòl urbà.

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000, és de 53.978 m².

2. Objectius:

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos residencials que han de suposar la nova façana del poble en el seu recorregut per l'antiga carretera nacional 230.
- b. Obtenir la cessió d'una àrea verda central en forma de verd lineal urbà, que ha de garantir la connectivitat del teixit urbà i la continuïtat dels espais per a vianants, entre les parts del poble situades a l'est i oest de la carretera nacional 230.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|---|--------------------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,50 m ² sostre/sòl |
|---|--------------------------------|

coeficient d'edificabilitat bruta residencial 0,50 m2sostre/sòl

coeficient d'edificabilitat bruta complementària 0,00 m2sostre/sòl

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 50 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 409.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 25% |
| | Espais lliures | 10% |
| | Equipaments | 10% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 45% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 55% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 55% |

El pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 45% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. El desenvolupament del sector haurà de reservar com a mínim el 30% del sostre residencial. Aquesta reserva es repartirà, amb el 20 % del sostre que es qualifiqui per ús residencial per habitatge protegit en règim general, i el 10% del sostre per habitatge protegit en règim concertat.

El pla parcial haurà de localitzar i concretar els terrenys on s'han de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública i establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal com recull l'article 65.2g del DL 1/05.

e. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures s'ordenarà; en tot el front i al llarg de la sèquia Lo braçal major, com límit entre el sòl urbà i els sòl agrícola i l'eix central que connecta el sector amb el teixit adjacent a l'altra banda de la carretera nacional 230.

- El sòl de cessió destinat a equipaments haurà de localitzar-se en continuïtat amb l'equipament de les piscines municipals, de tal forma que incrementi la seva superfície.

f. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el

que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, claus (4 i 6). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona de edificació en fronts o fileres, clau 4.
- Zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita, clau 6.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. El pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació o per concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.
- c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts entre el sòl de sistema d'espais lliures i equipaments, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos).

Fitxa Pla parcial urbanístic sector Camí de la Fabrica-Colomina Codi: SUBd-06

1. Àmbit:

- a. Comprèn els terrenys situats en el paratge compres entre el camí de La Fàbrica i el camí de La Colomina, per damunt del límit urbà actual (cota aprox. 278-301 m).
- b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/2.500, és de 121.103 m2.

2. Objectius:

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació de nous usos residencials de baixa densitat, introduït paràmetres d'ordenació urbanística i d'edificació en un àmbit d'edificacions disperses, per tal de millorar l'estructura urbana i la façana del poble des de la carretera nacional-230.
- b. Obtenir la cessió d'una àrea verda en funció dels mínims establerts pel DL 1/05.
- c. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari que garanteixin la connexió i articulació del teixit existent.
- d. Obtenir la cessió de sòls destinats a equipaments que possibilitin la cobertura i prestacions de serveis, a aquesta part del poble.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|-------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,20 m2sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 0,20 m2sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,00 m2sostre/sòl |

b. La densitat màxima d'habitatges bruta, no serà superior a 12 hab/Ha. Nombre màxim d'habitatges, 145.

c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 20% |
| | Espais lliures | 10% |
| | Equipaments | 5% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 45% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 55% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 55% |

El pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 45% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Reserves de sòl per habitatges de protecció pública. S'eximeix al sector de fer la reserva de sòl corresponent al 20% del sostre d'ús residencial per a l'habitatge de protecció pública ja que, tot i aportar sòls d'ús residencial de nova implantació, la densitat proposada per a aquest sector és inferior als 25 habitatges per hectàrea i les tipologies d'habitatges resultants no són aptes per a la construcció d'habitatges protegits.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El pla parcial ordenarà i dimensionarà la vialitat del sector tenint en compte la jerarquia que esdevé de l'estructura general del mateix.
- Les noves edificacions seran de baixa alçada, en coherència amb les construccions del paisatge d'Alguaire i les edificacions de l'entorn.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (6). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'habitatge aïllat "àmbit de la Colomina", clau (6a2). L'ordenació del pla parcial, ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació, mantenint com a paràmetres bàsics d'aquesta regulació la superfície de la parcel·la, que en cap

cas serà inferior a 400 m² de sòl. Altrament el nombre màxim de plantes en cap punt serà superior a planta baixa i una planta pis. Els volums de l'arquitectura s'integrarà en la seva totalitat en el gàlib teòric definit per l'ocupació màxima de la parcel·la, no superior al 40%, i un pla vertical paral·lel al terreny a una alçada màxima de 7,60 m.

- Zona d'habitatge aparellat "àmbit de la Colomina", clau (6a2).

- El pla parcial podrà determinar altres tipologies edificatòries de major intensitat d'ús, per tal de resoldre la estructura urbana del àmbit de la Colomina de manera convenient i coherent al seu entorn pròxim, aquesta possibilitat no suposa de cap manera l'increment de l'edificabilitat bruta del sector.

- Les parcel·les actuals edificades inferiors a la parcel·la mínima i les no edificades que tinguin una dimensió inferior al 80% de la superfície assenyalada, tindran la condició de parcel·la mínima assenyalada en aquesta fitxa. La resta de parcel·les s'hauran de reparcel·lar. Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

a. El pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació o per concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.

c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts entre el sòl de sistema d'espais lliures i equipaments, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos).

Fitxa Pla parcial urbanístic sector d'activitats Tabac Codi: SUBd-08

1. Àmbit:

a. Comprèn els terrenys situats en el paratge del Pla de Tabac, per damunt del límit urbà actual entre la carretera nacional-230 i l'àmbit del escarpat. (cota aprox. 280 m.)

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000, és de 1.016.397m².

2. Objectius:

- a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos productius que han de conformar la nova façana d'Alguaire, front a la carretera nacional-230 i seu possible enllaç amb la Ctra. Nacional-240.
- b. Obtenir la cessió d'una àrea verda gran que ha de garantir la connexió del sistema d'espais oberts territorials i el sistema de verd urbà a vegada que definí el límit entre els sòls naturals, agrícoles i el nou sector urbà.
- c. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari que garanteixin l'accessibilitat del sector.
- d. Obtenir la cessió de sòls destinats a equipaments que possibilitin la cobertura i prestacions de serveis, a aquesta part del poble.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|-------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,60 m2sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 0,00 m2sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,60 m2sostre/sòl |

- b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 20% |
| | Espais lliures | 10% |
| | Equipaments | 5% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 35% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 65% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 65% |

El pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 35% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del TRLU

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

- d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El pla parcial ordenarà i dimensionarà la vialitat del sector tenint en compte la jerarquia que esdevé de l'estructura general del mateix i haurà de garantir la connexió necessària amb les peces d'equipament.
- La reserva d'espais lliures s'ordenarà a la zona de transició entre l'espai agrícola i el industrial.
- El pla parcial haurà de prestar especial atenció als elements naturals i patrimonials de l'àmbit, tenint en consideració el tractament pel pas del barranc de Tabac i documentar els espais delimitats com a jaciment arqueològic.

- Les noves edificacions seran preferentment d'una alçada coherent amb el paisatge d'Alguaire i les edificacions de l'entorn.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (7). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'activitats industrials, terciàries i logístiques, clau 7.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

a. El pla parcial establirà els polígons que consideri oportuns, a fi i efecte de garantir la urbanització i transformació de tot el sector. que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui per compensació o per concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.

c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts entre el sòl de sistema d'espais lliures i equipaments, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el segon sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

Fitxa Pla parcial urbanístic sector d'activitats Lo braçal major

Codi: SUBd-09

1. Àmbit:

a. Comprèn els terrenys situats en el paratge de Lo braçal major, per damunt del límit urbà actual entre l'antiga carretera nacional-230 i l'àmbit est de la urbanització de Pinyana, per sota de l'actual carretera Nacional 230 (cota aprox. 275 m).

b. La superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000, és de 83.367m².

2. Objectius:

a. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos productius que han de conformar la nova façana d'Alguaire, front a la carretera nacional-230.

b. Obtenir la cessió d'una àrea verda gran que ha de garantir la connexió del sistema d'espais oberts territorials i el sistema de verd urbà que a la vegada defineixi el límit entre els sòls naturals, agrícoles i el nou sector urbà.

c. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari que garanteixin l'accessibilitat del sector adequat a les necessitats del trànsit industrial.

d. Obtenir la cessió de sols destinats a equipaments que possibilitin la cobertura i prestacions de serveis a aquesta part del poble.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector:

| | |
|--|-------------------|
| coeficient d'edificabilitat bruta total | 0,60 m2sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta residencial | 0,00 m2sostre/sòl |
| coeficient d'edificabilitat bruta complementària | 0,60 m2sostre/sòl |

b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió, que es podran ajustar en cada sistema, el percentatge mínim de sòl públic i el màxim de sòl privat d'aquest sector seran els següents:

| | | |
|---------------------------|------------------|-----|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 20% |
| | Espais lliures | 10% |
| | Equipaments | 5% |
| | SÒL PÚBLIC mínim | 35% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 65% |
| | SÒL PRIVAT màxim | 65% |

El pla parcial podrà repartir de forma diferent els percentatges de sòl públic mantenint el mínim total del 35% i respectant les condicions d'ordenació d'aquesta fitxa així com els mínims exigibles per l'article 65.3 del DL 1/05.

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- El pla parcial ordenarà i dimensionarà la vialitat del sector tenint en compte la jerarquia que esdevé de l'estructura general del mateix. Així com haurà de garantir l'accessibilitat cap l'edificació existent. També haurà de valorar la conveniència del manteniment del traçat del camí de Vimpela ja que per aquets te pas la xarxa d'infraestructures principal.
- La reserva d'espais lliures s'ordenarà en a la zona de transició entre l'espai agrícola i el industrial.
- Les noves edificacions seran preferentment d'una alçada coherent amb el paisatge d'Alguaire i les edificacions de l'entorn.
- El pla parcial haurà de valorar la conveniència de mantenir la radialitat dels camins històrics que surten desde el nucli d'Alguaire cap el paisatge obert, a més de valorar el pas d'infraestructures de caire municipal per aquets camins esmentats.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el POUM estableix per a les zones preferents a detallar, clau (7). En aquest

sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'activitats industrials, terciàries i logístiques, clau 7.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones d'aquest POUM.

4. Condicions de gestió:

- a. Es determina un únic polígon d'execució en el pla parcial, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures.
- c. El pla parcial podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts entre el sòl de sistema d'espais lliures i equipaments, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.
- d. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos)

FITXES NORMATIVES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ DEL POUM D'ALGUAIRE

Fitxa PA Carrer Francesc Macià i Abad Vidal Codi: PA-Ur-05

El sòl comprès en el present polígon d'actuació es troba amb una deficient xarxa d'infraestructura de serveis i pendents de l'execució de les obres d'urbanització dels vials. La seva delimitació té com objecte la redacció del projecte d'urbanització que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització, i dotar-li dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

1. Àmbit:

Inclou el sòl situat entre els carrers Francesc Macià i Abad Vidal, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

- b. La superfície total del polígon d'actuació és de 2.518 m2.

2. Objectius:

- a. Garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de pavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistències i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització.
- b. Dotar dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

3. Condicions de l'execució

a. Per la redacció del projecte i l'execució d'obres d'urbanització es tindran en compte els següents ítems:

XARXA VIÀRIA- (Urbanització Calçades dels vials)

Voreres
Arbrat i repoblament paisatgístic
Reserves d'estacionament, etc
Enllumenat públic

INSTAL·LACIONS I SERVEIS

Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)
Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)
Telefonia (d'acords indicacions tècniques de Telefònica)
Subministrament de xarxa de gas

b. Aquest PA-Ur haurà de complir amb la cessió del 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

4. Determinacions fonamentals del projecte i l'execució

- a- Racionalitzar la circulació rodada e incorporar zones d'aparcament.
- b- Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com a valor inicial mediambiental.
- c- Incorporar una xarxa d'enllumenat públic que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.
- d- Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.
- e- Incorporar en el projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.
- f- Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

5. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema cooperació. És per tant el Ajuntament d'Alguaire el promotor del projecte.

Fitxa PA Connexió entre Avda. Jaume Nadal i Parc Catalunya Codi: PA-Ur 11

El sòl comprès en el present polígon d'actuació es troba amb una deficient xarxa d'infraestructura de serveis i pendents de l'execució de les obres d'urbanització dels vials. La seva delimitació té com objecte la redacció del projecte d'urbanització que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització, i dotar-li dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

1. Àmbit:

Inclou el sòl situat en el carrer perpendicular al carrer Jaume Nadal, i en continuïtat amb el àmbit del parc Catalunya. Tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície total del polígon d'actuació és de 1.607 m².

2. Objectius:

a. Garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de pavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistències i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització.

b. Dotar dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

3. Condicions de l'execució

a. Per la redacció del projecte i l'execució d'obres d'urbanització es tindran en compte els següents ítems:

XARXA VIÀRIA- (Urbanització Calçades dels vials)

Voreres

Arbrat i repoblament paisatgístic

Reserves d'estacionament, etc

Enllumenat públic

INSTAL·LACIONS I SERVEIS

Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)

Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)

Telefonia (d'acords indicacions tècniques de Telefònica)

Subministrament de xarxa de gas

b. Aquest PA-Ur haurà de complir amb la cessió del 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

4. Determinacions fonamentals del projecte i l'execució

a- Racionalitzar la circulació rodada e incorporar zones d'aparcament.

b- Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com a valor inicial mediambiental.

c- Incorporar una xarxa d'enllumenat públic que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.

d- Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.

e- Incorporar en el projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.

f- Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

5. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema cooperació. És per tant el Ajuntament d'Alguaire el promotor del projecte.

Fitxa PA Carrer Eixample Codi: PA-Ur-15

El sòl comprès en el present polígon d'actuació es troba amb una deficient xarxa d'infraestructura de serveis i pendents de l'execució de les obres d'urbanització dels vials. La seva delimitació té com objecte la redacció del projecte d'urbanització que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització, i dotar-li dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

1. Àmbit:

Inclou el sòl situat en el carrer Eixample, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície total del polígon d'actuació és de 1.138 m².

2. Objectius:

a. Garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de pavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistències i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització.

b. Dotar dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

3. Condicions de l'execució

a. Per la redacció del projecte i l'execució d'obres d'urbanització es tindran en compte els següents ítems:

XARXA VIÀRIA- (Urbanització Calçades dels vials)

Voreres

Arbrat i repoblament paisatgístic

Reserves d'estacionament, etc

Enllumenat públic

INSTAL·LACIONS I SERVEIS

Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)

Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)

Telefonia (d'acords indicacions tècniques de Telefònica)

Subministrament de xarxa de gas

b. Aquest PA-Ur haurà de complir amb la cessió del 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

4. Determinacions fonamentals del projecte i l'execució

a- Racionalitzar la circulació rodada e incorporar zones d'aparcament.

b- Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com a valor inicial mediambiental.

c- Incorporar una xarxa d'enllumenat públic que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.

d- Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.

e- Incorporar en el projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.

f- Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

5. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema cooperació. És per tant el Ajuntament d'Alguaire el promotor del projecte.

Fitxa PA Camí de la Colomina Codi: PA-Ur-16

El sòl comprès en el present polígon d'actuació es troba amb una deficient xarxa d'infraestructura de serveis i pendents de l'execució de les obres d'urbanització dels vials. La seva delimitació té com objecte la redacció del projecte d'urbanització que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització, i dotar-li dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

1. Àmbit:

Inclou el sòl situat al carrer de la Colomina. Tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície total del polígon d'actuació és de 4.483 m2.

2. Objectius:

a. Garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de pavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistències i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització.

b. Dotar dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

3. Condicions de l'execució

a. Per la redacció del projecte i l'execució d'obres d'urbanització es tindran en compte els següents ítems:

XARXA VIÀRIA- (Urbanització Calçades dels vials)

Voreres

Arbrat i repoblament paisatgístic
Reserves d'estacionament, etc
Enllumenat públic

INSTAL·LACIONS I SERVEIS

Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)
Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)
Telefonia (d'acords indicacions tècniques de Telefònica)
Subministrament de xarxa de gas

b. Aquest PA-Ur haurà de complir amb la cessió del 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

4. Determinacions fonamentals del projecte i l'execució

- a- Racionalitzar la circulació rodada e incorporar zones d'aparcament.
- b- Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com a valor inicial mediambiental.
- c- Incorporar una xarxa d'enllumenat públic que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.
- d- Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.
- e- Incorporar en el projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.
- f- Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

5. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema cooperació. És per tant el Ajuntament d'Alguaire el promotor del projecte.

Fitxa PA Travessia Molí Codi: PA-Ur-17

El sòl comprès en el present polígon d'actuació es troba amb una deficient xarxa d'infraestructura de serveis i pendents de l'execució de les obres d'urbanització dels vials. La seva delimitació té com objecte la redacció del projecte d'urbanització que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització, i dotar-li dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

1. Àmbit:

Inclou el sòl situat en la Travessia de Molí. Tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície total del polígon d'actuació és de 5.611 m2.

2. Objectius:

- a. Garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de pavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistències i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització.
- b. Dotar dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

3. Condicions de l'execució

- a. Per la redacció del projecte i l'execució d'obres d'urbanització es tindran en compte els següents ítems:

XARXA VIÀRIA- (Urbanització Calçades dels vials)

Voreres
Arbrat i replantament paisatgístic
Reserves d'estacionament, etc
Enllumenat públic

INSTAL·LACIONS I SERVEIS

Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)
Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)
Telefonia (d'acords indicacions tècniques de Telefònica)
Subministrament de xarxa de gas

- b. Aquest PA-Ur haurà de complir amb la cessió del 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

4. Determinacions fonamentals del projecte i l'execució

- a- Racionalitzar la circulació rodada e incorporar zones d'aparcament.
- b- Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com a valor inicial mediambiental.
- c- Incorporar una xarxa d'enllumenat públic que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.
- d- Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.
- e- Incorporar en el projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.
- f- Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

5. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema cooperació. És per tant el Ajuntament d'Alguaire el promotor del projecte.

Fitxa PA Connexió entre carrer Lladonosa Pujol i Avda. Cruells Codi: PA-JP-19

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat entre el carrer Lladonosa Pujol i l'avinguda de Cruells, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.
- b. La superfície del polígon d'actuació és de 9.055 m²

2. Objectius:

- a. Millora i completar la connectivitat viària entre el carrer Lladonosa Pujol i l'avinguda Cruells, permetent l'obertura i continuïtat del vial que les connecta.
- b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari i l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

- a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 20.827 m².
- b. Nombre màxim d'habitatges 221.
- c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació son els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------------------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 1.451 m ² | 16,02 % |
| | Espais Lliures | 0 m ² | 0 % |
| | SÒL PÚBLIC | 1.451 m ² | 16,02% |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 7.604 m ² | 83,98% |
| | SÒL PRIVAT | 7.604m ² | 83,98% |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Avinguda Cruells I Codi: PA-AC-20

1. Àmbit:

a. Inclou les porcions de sòl situades a l'àmbit de l'avinguda Cruells per damunt de la intersecció amb Lladonosa Pujol, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície de l'àmbit és de 4.330m².

2. Objectius:

a. Desenvolupar un sòl d'ús residencial per tal d'obtenir les cessions corresponents i millorar la viabilitat.

b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari i l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

a. L'edificabilitat es repartirà entre un 90% per habitatge i un 10% per altres usos.

b. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 9.006 m².

c. Nombre màxim d'habitatges 95.

d. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació son els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------------------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 1.031 m ² | 23,81 % |
| | Espais Lliures | 0 m ² | 0 % |
| | SÒL PÚBLIC | 1.031 m ² | 23,81 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 3.299 m ² | 76,19 % |
| | SÒL PRIVAT | 3.299 m ² | 76,19 % |

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Connexió entre els carrers J. Nadal i Avinguda Cruells Codi: PA-NC-21

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat entre el carrer Jaume Nadal i l'avinguda de Cruells, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 4.294 m²

2. Objectius:

a. Millora la connectivitat viària entre el carrer Jaume Nadal i l'avinguda Cruells, permetent prolongar l'obertura i continuïtat del vial que les connecta.

b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 9.576 m².

b. Nombre màxim d'habitatges 102.

c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació son els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------------------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 1.239 m ² | 28,85 % |
| | Espais Lliures | 0 m ² | 0 % |
| | SÒL PÚBLIC | 1.239 m ² | 28,85 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 3.055 m ² | 71,15 % |
| | SÒL PRIVAT | 3.055 m ² | 71,15 % |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Lladonosa Pujol-I

Codi: PA-LP-22

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat en el carrer Lladonosa Pujol, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 3.441 m².

2. Objectius:

a. Completar la obertura d'un nou carrer i millorar la connectivitat viària entre el carrer Lladonosa Pujol i el teixit urbà.

b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 7.157 m².

b. Nombre màxim d'habitatges 76.

c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació són els següents:

| | | | |
|---------------------|----------------|--------------------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 790 m ² | 22,96 % |
| | Espais Lliures | 0 m ² | 0 % |
| | SÒL PÚBLIC | 790 m ² | 22,96 % |

| | | |
|---------------------------------------|----------|---------|
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT Residencial | 2.651 m2 | 77,04 % |
| SÒL PRIVAT | 2.651 m2 | 77,04 % |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Lladonosa Pujol-II Codi: PA-LP-23

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat en el carrer Lladonosa Pujol, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 4.370 m2

2. Objectius:

a. Completar la obertura d'un nou carrer i millorar la connectivitat viària entre el carrer Lladonosa Pujol i el teixit urbà.

b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 9.833 m2.

b. Nombre màxim d'habitatges 104.

c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació son els següents:

| | | |
|---------------------------|----------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC Viari | 1.259 m2 | 28,81 % |
| Espais Lliures | 0 m2 | 0 % |

| | | | |
|---------------------------|-------------|----------|---------|
| | SÒL PÚBLIC | 1.259 m2 | 28,81 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 3.111 m2 | 71,19 % |
| | SÒL PRIVAT | 3.111 m2 | 71,19 % |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Lladonosa Pujol-III Codi: PA-LP-24

1. Àmbit:

- Inclou el sòl situat en el carrer Lladonosa Pujol, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.
- La superfície del polígon d'actuació és de 1.819 m2

2. Objectius:

- Completar la obertura d'un nou carrer i millorar la connectivitat viària entre el carrer Lladonosa Pujol i el teixit urbà.
- Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

- L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 4.256 m2.
- Nombre màxim d'habitatges 45.
- Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació són els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 313 m2 | 17,21 % |
| | Espais Lliures | 0 m2 | 0 % |
| | SÒL PÚBLIC | 313 m2 | 17,21 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 1.506 m2 | 82,79 % |
| | SÒL PRIVAT | 1.506 m2 | 82,79 % |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Ramon Espinet Codi: PA-RE-27

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat en continuïtat amb el carrer Lluís Companys, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 8.853 m2

2. Objectius:

a. Completar la obertura d'un nou carrer i millorar la connectivitat viària de l'àmbit urbà.

b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

- a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 16.998 m.
 b. Nombre màxim d'habitatges 179.
 c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació són els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 3.009 m2 | 33,99 % |
| | Espais Lliures | 404 m2 | 4,56 % |
| | SÒL PÚBLIC | 3.217 m2 | 38,55 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 5.440 m2 | 61,45 % |
| | SÒL PRIVAT | 5.440 m2 | 61,45 % |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

- d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Avinguda Molí Codi: PA-AM-28

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat a l'avinguda Molí, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.
 b. La superfície del polígon d'actuació és de 2.029 m2

2. Objectius:

- a. Completar la obertura d'un nou carrer i millorar la connectivitat viària de l'àmbit urbà.

b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 3.855m².

b. Nombre màxim d'habitatges 41.

c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació son els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------------------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 590 m ² | 29,08 % |
| | Espais Lliures | 0 m ² | 0 % |
| | SÒL PÚBLIC | 590 m ² | 29,08 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 1.439 m ² | 70,92 % |
| | SÒL PRIVAT | 1.439 m ² | 70,92 % |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Partida de Tabac Codi: PA-TI-32

1. Àmbit:

a. Inclou els terrenys delimitats pel propi límit de terme municipal d'Alguaire a l'est i al sud; per la franja de domini públic de la carretera N-230, a l'oest; i pel límit de

qualificació fixat per les Normes subsidiàries, al nord, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 102.479 m²

2. Objectius:

a. Ordenar el sòl industrial que ocupa actualment les instal·lacions de la societat Indulleida i les seves futures ampliacions.

b. Garantir la cessió dels sòls destinat a viari que permetin l'ordenació de les franges d'afectació de la carretera N-230 i la gestió de la mobilitat en l'àmbit dels sectors industrials previstos des de les anteriors normes subsidiàries, es dir haurà d'executar-se el carril lateral per tal de millorar la mobilitat d'àmbit industrial i minorar el alt risc d'accidents actual.

c. Garantir la cessió de la resta de sòl destinat a ús públic (espais lliures i equipament) que han de fer de coixí entre els usos industrials i els residencials situat al nord.

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 81.983 m².

b. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació son els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|-----------------------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 8.729 m ² | 8,52 % |
| | Espais Lliures | 11.726 m ² | 11,44 % |
| | Equipament | 2.619 | 2,56% |
| | SÒL PÚBLIC | 23.074 m ² | 22,52 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Industrial | 79.405 m ² | 77,48 % |
| | SÒL PRIVAT | 79.405 m ² | 77,48 % |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

c. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els

terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Connexió carrer Jaume Nadal i Avda. Catalunya Codi: PA-JN-33

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat entre el carrer Jaume Nadal i l'avinguda Catalunya, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 2.339 m²

2. Objectius:

a. Completar la obertura d'un nou carrer i millorar la connectivitat viària de l'àmbit urbà.

b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 5.520 m

b. Nombre màxim d'habitatges 59.

c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació son els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------------------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 924 m ² | 39,50 % |
| | Espais Lliures | 0 m ² | 0 % |
| | SÒL PÚBLIC | 924 m ² | 39,50 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 1.415 m ² | 60,50 % |
| | SÒL PRIVAT | 1.415 m ² | 60,50 % |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Connexió Avda. Catalunya i carrer Ramon Espinet Codi: PA-RE-34

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat entre l'avinguda Catalunya i el carrer Ramon Espinet, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 4.509 m².

2. Objectius:

a. Completar la obertura d'un nou carrer i millorar la connectivitat viària de l'àmbit urbà.

b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 8.657 m².

b. Nombre màxim d'habitatges 91.

c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació son els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------------------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 1.459 m ² | 32,36 % |
| | Espais Lliures | 0 m ² | 0 % |
| | SÒL PÚBLIC | 1.459 m ² | 32,36 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 3.050 m ² | 67,64 % |

SÒL PRIVAT

3.050 m2

67,64 %

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Prolongació del carrer Lluís Companys

Codi: PA-LC-35

1. Àmbit:

a. Inclou el sòl situat en continuïtat amb el carrer Lluís Companys, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície del polígon d'actuació és de 1.903 m2

2. Objectius:

a. Possibilitar el canvi de regim de sòl, d'un àmbit que passa de sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat, i garantir la cessions mínimes segons la Llei d'Urbanisme vigent, per tal d'aconseguir la condicions de sòl urbà consolidat.

b. Completar la obertura d'un nou carrer i millorar la connectivitat viària de l'àmbit urbà.

c. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 5.443 m2.

b. Nombre màxim d'habitatges 58.

c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació son els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viarí | 304 m2 | 15,97 % |
| | Espais Lliures | 0 m2 | 0 % |
| | SÒL PÚBLIC | 304 m2 | 15,97 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 1.599 m2 | 84,03 % |
| | SÒL PRIVAT | 1.599 m2 | 84,03 % |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA Connexió entre carrer Eixample i camí de la Colomina Codi: PA-Ur-36

El sòl compres en el present polígon d'actuació es troba amb una deficient xarxa de infraestructura de serveis i pendents de l'execució de les obres d'urbanització dels vials. La seva delimitació té com objecte la redacció del projecte d'urbanització que garanteixi l'execució de les obres d'urbanització, i dotar-li dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

1. Àmbit:

Inclou el sòl situat entre el carrer Eixample i camí de la Colomina, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.

b. La superfície total del polígon d'actuació és de 1.118 m2.

2. Objectius:

a. Garantir l'execució de les obres d'urbanització, concretar les obres de pavimentació dels vials existents, adequant-les a les preexistències i a les necessitats pròpies d'aquest tipus d'urbanització.

b. Dotar dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

3. Condicions de l'execució

a. Per la redacció del projecte i l'execució d'obres d'urbanització es tindran en compte els següents ítems:

XARXA VIÀRIA- (Urbanització dels vials) Calçades

Voreres

Arbrat i repoblament paisatgístic

Reserves d'estacionament, etc

Enllumenat públic

INSTAL·LACIONS I SERVEIS

Sanejament (xarxa separativa aigües pluvials i residuals)

Subministrament d'aigua (substitució de l'actual)

Telefonia (d'acords indicacions tècniques de Telefònica)

Subministrament de xarxa de gas

b. Aquest PA-Ur haurà de complir amb la cessió del 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

4. Determinacions fonamentals del projecte i l'execució

a- Racionalitzar la circulació rodada e incorporar zones d'aparcament.

b- Respectar, sempre que sigui possible, la vegetació existent com a valor inicial mediambiental.

c- Incorporar una xarxa d'enllumenat públic que resolgui els actuals problemes de seguretat de l'àmbit.

d- Emprar solucions per al nous acabats que s'integrin al paisatge urbà i que s'adeqüin al criteri de durabilitat i baix nivell de manteniment.

e- Incorporar en el projecte una solució integral de sanejament d'aigües pluvials i residuals.

f- Substituir els serveis actuals, caracteritzats per la seva obsolescència, tan física com funcional.

5. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema cooperació. És per tant el Ajuntament d'Alguaire el promotor del projecte.

Fitxa PA Prolongació Carrer Gaudí Codi: PA-PG-37

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat a l'avinguda Molí,, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.
- b. La superfície del polígon d'actuació és de 3.030 m2.

2. Objectius:

- a. Completar la obertura d'un nou carrer i millorar la connectivitat viària de l'àmbit urbà.
- b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

- a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 4.697 m2.
- b. Nombre màxim d'habitatges 49.
- c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació son els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 872 m2 | 28,78 % |
| | Espais Lliures | 110 m2 | 3,63 % |
| | SÒL PÚBLIC | 982 m2 | 32,41 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 2.048 m2 | 67,59 % |
| | SÒL PRIVAT | 2.048 m2 | 67,59 % |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

Fitxa PA. Nou Carrer Codi: PA-NC-38

1. Àmbit:

- a. Inclou el sòl situat a l'avinguda Molí, tal com s'especifica en els plànols de la sèrie 3. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/3.000.
- b. La superfície del polígon d'actuació és de 1.927 m2.

2. Objectius:

- a. Completar la obertura d'un nou carrer i millorar la connectivitat viària de l'àmbit urbà.
- b. Obtenir la cessió dels sòls destinats a viari, l'execució de les obres d'urbanització i la reserva de sòl per a habitatge protegit.

3. Dades resultants del desenvolupament de l'àmbit:

- a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 3.526 m2.
- b. Nombre màxim d'habitatges 37.
- c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació són els següents:

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------|---------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Viari | 492 m2 | 25,53 % |
| | Espais Lliures | 0 m2 | 0 % |
| | SÒL PÚBLIC | 492 m2 | 25,53 % |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Residencial | 1.435 m2 | 74,47 % |
| | SÒL PRIVAT | 1.435 m2 | 74,47 % |

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert a l'article 43 del DL 1/05 i d'acord amb aquest POUM.

d. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la normativa definida en el POUM, aprovada per l'ajuntament, i que es reflexa en els plànols d'ordenació.

4. Condicions de gestió i execució:

El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el DL 1/05, ja sigui compensació o concertació.

Aquest PA es desenvoluparà en el primer sexenni del POUM (2007-2013 inclosos) segons la previsió del pla d'etapes. En tot cas haurà de complir amb els

terminis que s'indiquen a l'article 68.2.h del RLU que fa referència a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

5. Règim transitori d'edificació i usos:

Els edificis i instal·lacions existents dins el polígon d'actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I d'aquestes Normes.

EDICTE

de 6 d'agost de 2007, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran referent al municipi de Vielha e Mijaran.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Val d'Aran, en la sessió de 25 de juny de 2007, va adoptar, l'acord següent:

Exp.: 2007/027541/V

Modificació de les Normes subsidiàries de planejament número 63 per qualificar com a vial part de dues finques situades a la carretera de Mont, 2-4, del nucli de Mont, al terme municipal de Vielha e Mijaran

.1 Aprovar definitivament la modificació de les Normes subsidiàries de planejament número 63 per qualificar com a vial part de dues finques situades a la carretera de Mont, 2-4, del nucli de Mont, del municipi de Vielha e Mijaran, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, incorporant, d'ofici, a l'article 143 de les Normes subsidiàries de planejament vigents, un nou apartat 6, amb el redactat següent:

“143.6. En els solars amb front al sistema viari d'aparcaments situat al sud-est de l'església de Sant Pau, l'edificabilitat i la densitat es calculen en base a les alineacions determinades amb l'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries de planejament.”

.2 Publicar aquest acord i l'article de les Normes subsidiàries de planejament referit, al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

.3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, al Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida (avinguda de Blondel, 54, tercera planta).

Val d'Aran, 6 d'agost de 2007

M. DOLORS TELLA I ALBAREDA
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de la Val d'Aran