

# **Normes Subsidiàries de Planejament**

**Text Refós**

# **BALAGUER**

**Gener 2009**



Ajuntament de Balaguer

# BALAGUER

## Normes Subsidiàries de Planejament

### Introducció

### Títol I. Disposicions generals..... 1

#### Capítol I. Naturalesa ..... 1

Norma 1. Elements constitutius de les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer (La Noguera) .....	1
Article 1 Documentació relativa a la informació urbanística de les Normes Subsidiàries .....	1
Article 2 Documentació normativa .....	1
Norma 2. Emmarcament legal .....	2
Article 3 Base legal .....	2
Article 4 Tipus de planejament.....	2
Article 5 Finalitat i objectius.....	2

#### Capítol 2. Abast d'aplicació..... 3

Norma 3 Abast i àmbit territorial .....	3
Article 6 Abast territorial .....	3
Article 7 Àmbit temporal d'aplicació .....	3

#### Capítol 3. Vigència i revisió ..... 4

Norma 4. Vigència .....	4
Article 8 Inici de la vigència.....	4
Norma 5. Modificacions .....	4
Article 9 Definició de modificació .....	4
Article 10 Contingut de les modificacions .....	4
Article 11 Procediments i tramitació de les modificacions.....	5
Norma 6. Revisió .....	5
Article 12 .....	5
Norma 7. Interpretació i precisions .....	5
Article 13 Criteris d'interpretació .....	5
Norma 8. Publicitat.....	5
Article 14 .....	6

<b>Capítol 4. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries .....</b>	<b>7</b>
Norma 9. Competències per al desenvolupament de les Normes .....	7
Article 15 .....	7
Article 16 Puntualitzacions a la iniciativa i col.laboració particular .....	7
Norma 10 Planejament derivat .....	8
Article 17 Sectors i figures de planejament .....	8
 <b>Capítol 5. Règim urbanístic de les Normes Subsidiàries .....</b>	 <b>9</b>
Norma 11 Règim del sòl .....	9
Article 18 Classificació del sòl segons el règim jurídic .....	9
Article 19 Sòl Urbà .....	9
Article 20 Sòl no urbanitzable .....	9
Article 21 Qualificació Urbanística del Sòl .....	10
Article 22 Codi d'identificació .....	10
Norma 12 Definicions relatives als àmbits territorials de desenvolupament del Planejament.....	11
Article 23 Sector de desenvolupament .....	11
Article 24 Zona .....	11
Article 25 Superfície de referència de la unitat de zona .....	12
Article 26 Unitat d'Actuació .....	12
Norma 13. Definicions relatives als sistemes .....	12
Article 27 Sistemes .....	12
Norma 14. Definicions relatives als paràmetres de l'ordenació .....	12
Article 28 Paràmetres d'ordenació .....	12
Article 29 Superfície de sòl susceptible d'aprofitament privat .....	12
Article 30 Superfície de sòl destinada a sistemes .....	13
Article 31 Superfície de sostre edificat.....	13
Article 32 Index d'edificabilitat brut.....	13
Article 33 Index d'edificabilitat net.....	13
Article 34 Index d'edificabilitat net de la parcel.la i intensitat d'edificació .....	13
Article 35 Definicions relatives a les plantes d'edificacions .....	14

Norma 15. Definicions i determinacions comunes a tots els tipus d'ordenació .....	14
Article 36 Parcel.la i solar.....	14
Norma 16. Definicions relatives a l'ordenació.....	14
Article 37 .....	14
Article 38 Classificació per la compatibilitat dels usos.....	15
Article 39 Compatibilitat d'usos .....	17
Article 40 Regulació de l'ús industrial .....	17
Article 41 Naturalesa dels usos .....	17
Norma 17. Definicions relatives als usos.....	18
Article 42 Classificació per la seva funció.....	18
Article 43 Densitat màxima de parcel.les.....	19
Article 44 Densitat màxima d'habitatges.....	19
Article 45 Altura lliure de les plantes.....	19
Article 46 Còmput del nombre màxim de plantes i habitabilitat.....	20
Article 47 Vols per davant la superfície de façana.....	20
Norma 18. Paràmetres característics de les ordenacions.....	20
Article 48 Alineacions i rasants .....	20
Article 49 Xamfrans.....	21
Article 50 Línia de façana o front de parcel.la .....	21
Article 51 Amplada dels vials .....	21
Article 52 Altura Reguladora Màxima i nombre màxim de plantes, escales i ascensors.....	22
Article 53 Criteris d'aplicació de l'altura reguladora màxima .....	24
Article 54 Profunditat edificable .....	25
Article 55 Espai interior de mançana o illa d'edificació.....	25
Article 56 Pati de parcel.la o pou d'il.luminació i ventilació.....	25
Article 57 Parcel.la mínima .....	25
Article 58 Front mínim de parcel.la a via pública .....	26
Article 59 Ocupació en planta .....	26
Norma 19. Sistemes .....	26
Article 60 Sistema Ferroviari. Clau F .....	26
Article 61 Sistema Viari. Clau V .....	26
Article 62 Sistema d'Equipaments. Clau E .....	26
Article 63 Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes, Clau L.....	27
Article 64 Sistema Hidrogràfic, Clau H.....	27
Article 65 Sistema d'Infraestructures tècniques. Clau T .....	27
Article 66 Sistemes en Sòl no Urbanitzable.....	27

**Títol II. Determinacions sobre el tractament dels diferents tipus de sòl..... 28**

**Capítol 6. Regulació del Sòl Urbà ..... 28**

Norma 20. Disposicions comunes .....	28
Article 67    La delimitació dels terrenys classificats com a sòl urbà. Clau S.U.....	28
Norma 21 Règim general.....	28
Article 68    Règim de les zones i sistemes en Sòl Urbà. ....	28
Norma 22. Planejament derivat en sòl urbà .....	29
Article 69    Desenvolupament de les Normes en Sòl Urbà .....	29
Norma 23. Zones d'ordenació segons alineació .....	30
Article 70    Zona d'ordenació segons alineació de vial. Clau 1. Identificació i localització.....	30
Article 71    Definició i objectius en la zona d'ordenació segons alineació de vial. Clau 1. ....	30
Article 72    Regulació de l'element d'estructura urbana en la zona d'ordenació segons alineació de vial. Clau 1.....	30
Article 72 bis a: Zona d'ordenació segons alineació de vial, subzona de nucli vell. Clau 1a. ....	33
Article 72 bis.b: Zona d'ordenació segons alineació de vial, subzona d'edificació en filera, Clau 1b .....	38
Article 72 bis.c: Regulació de la zona 1c, subzones 1c.1, 1c.2, 1c.3, 1c.4 i 1c.5.....	39
Norma 24. Zones opcionals.....	40
Article 73    Zona d'ordenació opcional. Clau 2. Identificació i localització.....	40.
Article 74    Definició i objectius de la Zona d'ordenació opcional. Clau 2. ....	40
Article 75    Regulació dels elements d'estructura urbana, paràmetres característics i determinants morfològics.....	40
Article 76    Regulació del sòl susceptible d'aprofitament privat qualificat com a zona d'ordenació opcional especial. Clau 2e.....	43
Article 76bis Zona d'Ordenació opcional específica, clau 2F.....	44
Norma 25. Zona segons ordenació anterior .....	47
Article 77    Zona segons anterior ordenació. Clau 3. Identificació i localització.....	47
Article 78    Definició i objectius .....	47
Article 79    Paràmetres característics de la Zona segons anterior ordenació. Clau 3.....	47

Norma 26. Zona d'ordenació mixta.....	51
Article 80    Zona d'ordenació mixta, Clau 4. Identificació i localització.....	51
Article 81    Definició i objectius .....	51
Article 82    Regulació dels elements d'estructura urbana i paràmetres característics de la Zona d'ordenació mixta, Clau 4, 4a. ....	51
Article 82bis a: Regulació de la Zona d'ordenació mixta, subzona d'edificació unifamiliar en filera, Clau 4a1.....	54
Article 82bis b: Regulació de la Zona d'ordenació mixta, subzona d'edificació unifamiliar aparellada, Clau 4a2 .....	55
Article 82bis c: Regulació de la Zona d'ordenació mixta, subzona d'edificació unifamiliar aïllada, Clau 4a3 .....	56
Article 82bis d: Regulació de la Zona d'ordenació mixta, subzona d'edificació plurifamiliar, Clau 4a4.....	57
Article 83    Regulació dels elements d'estructura urbana i paràmetres característics de la Zona d'ordenació mixta, assenyalada amb la Clau 4b.....	59
Article 83bis Regulació dels elements d'estructura urbana i paràmetres característics de la Zona plurifamiliar en ordenació específica, assenyalada amb clau 4c.....	60
Norma 27. Zona industrial.....	60
Article 84    Zona d'usos industrials. Clau 5. Identificació i localització.....	60
Article 85    Definició i objectius .....	60
Article 86    Regulació dels elements d'estructura urbana, paràmetres característics i determinants morfològics de la zona d'usos industrials, Clau 5.....	60
Article 87    Regulació dels elements d'estructura urbana, paràmetres característics i determinants morfològics del sector de la zona qualificada com a industrial familiar, clau 5a .....	61
Article 87.bis Regulació de la zona 5b1, 5b2 i 5b3.....	62
Norma 28. Zona d'Eixample de Mitja Densitat. ....	63
Article 88    Zona d'eixample de mitja densitat. Clau 6. Identificació i localització.....	63
Article 89    Definició i objectius .....	63
Article 90    Regulació de la zona .....	63
Norma 29. Zona d'interès arqueològic i històric-artístic .....	65
Article 91    Zona d'interès arqueològic i històric-artístic. Clau A. Identificació i localització .....	65
Article 92    Definició i objectius .....	65
Article 93    Regulació dels elements d'estructura urbana en la zona d'interès arqueològic i històric-artístic.....	66

Norma 30. Zona de protecció .....	67
Article 94    Zona de Protecció dels Sistemes, Clau P. Identificació i localització.....	67
Article 95    Definició i objectius .....	67
Article 96    Regulació de les condicions d'ús i d'edificació en la zona de protecció dels sistemes, clau P.....	67
Article 97    Desenvolupament de les Normes en la zona de protecció dels sistemes.....	69
Article 98    Zona de Serveis Col.lectius. Clau C .....	70
Article 98bis.a: Zona d'espais lliures privats, Clau LP .....	70
Article 98bis.b: Zona d'espais lliures col.lectius, clau LC .....	71
Norma 31. Sistema ferroviari .....	71
Article 99    Sistema ferroviari, Clau F. Identificació i localització.....	71
Article 100   Definició i objectius .....	71
Article 101   Regulació dels elements d'estructura urbana del sistema ferroviari. Clau F. Ocupació i usos del sòl.....	72
Norma 32. Sistema d'espais lliures.....	72
Article 102   Sistema d'Espais Lliures i zones verdes. Clau L. identificació i localització.....	72
Article 103   Definició i objectius .....	72
Article 104   Regulació dels elements d'estructura urbana del sistema d'espais lliures i zones verdes. clau L. ....	72
Norma 33. Sistema d'equipaments.....	73
Article 105   Sistema d'Equipaments. Clau E. Identificació i Localització .....	73
Article 106   Definició i Objectius .....	73
Article 107   Regulació dels elements d'estructura urbana qualificats de sistema d'equipaments. Clau E. ....	74
Article 107 bis: Regulació específica de l'Equipament de l'àmbit del Molí (UA 3).....	74
Norma 34. Sistema d'infraestructures .....	75
Article 108   Sistema d'infraestructures tècniques. Clau T. Identificació i localització.....	75
Article 109   Definició i condicions d'ús.....	75

<b>Capítol 7. Regulació del sòl apte per urbanitzar (SAU)</b> .....	<b>76</b>
Norma 35. Disposicions generals.....	76
Article 110 Definició i tipus.....	76
Article 111 Sistemes generals i locals en Sòl apte per urbanitzar.....	76
Norma 36. Desenvolupament del sòl apte per urbanitzar.....	77
Article 112 Deures del propietaris del sòl apte per urbanitzar.....	77
Article 113 Gestió del Sòl apte per urbanitzar.....	77
Article 114 Sector "Campllong III".SAU-1A.....	78
Article 115 Sector "Ampliació del sector industrial Campllong (VIPLA, S.L.)". SUD-1B.....	78
Article 116 Sector "Partida Plana del Corb", SAU-2.....	79
Article 117 Sector "Carretera de Camarasa", SUD-3.....	79
Article 118 Sector "Industrial a la ctra.d'Ager (ADOVIL)",SUD-4.....	80
Article 119 Sector "Industrial del Secà", SUD-5.....	80
Article 119bis Sector Urbanitzable Delimitat, SUD 6.....	82
 <b>Capítol 8. Regulació del sòl no urbanitzable</b> .....	 <b>85</b>
Norma 37. Disposicions generals per al Sòl No Urbanitzable.....	85
Article 120 Règim del Sòl No Urbanitzable.....	85
Article 121 Concepte de finca mínima.....	85
Article 122 Indivisibilitat de les finques.....	85
Norma 38. Nucli de població.....	86
Article 123 Definició del concepte de nucli de població i condicions objectives que donen lloc a la seva formació.....	86
Norma 39. Tanques.....	86
Article 124 Tanques de finques en Sòl No Urbanitzable.....	86
Article 125 Entubament de recs.....	87
Norma 40. Terrenys en SNU.....	87
Article 126 Terrenys qualificats com a sistema en Sòl No Urbanitzable.....	87
 <b>Capítol 9. Àmbits de desenvolupament específic en sòl urbà</b> .....	 <b>88</b>
Article 127 Pla Especial número 1, PE-1 "La Miranda".....	88
Article 128 Pla especial número 2, PE-2 "Les Partialles".....	88
Article 129 Pla Especial número 4, PE-4.....	89



Article 130	Pla Especial número 7, PE-7 "Roca Pallissa" .....	90
Article 131	Pla especial número 8, PE-8 "Països catalans" .....	90
Article 131bis 1	Pla de Millora Urbana de l'Àrea d'IMPACSA,PMU-1 .....	91
Article 131bis 2	Pla de Millora Urbana "Xalet Gramunt" .....	92
Article 132	Delimitació de l'Àrea de rehabilitació del nucli vell .....	94
Article 133	Unitat d'actuació número 1, del Centre :UA C-1 .....	95
Article 134	Unitat d'actuació número 2, del Centre :UA C-2 .....	96
Article 135	Unitat d'actuació número 3, del Centre :UA C-3 .....	96
Article 136	Unitat d'actuació número 4, del Centre :UA C-4 .....	97
Article 137	Unitat d'actuació número 5, del Centre :UA C-5 .....	100
Article 137bis 1	Polígon d'actuació Urbanística número 6, del Centre :PAU C-6 .....	101
Article 137bis 2	Polígon d'actuació Urbanística número 7, del Centre :PAU C-7 .....	103
Article 137bis 3	Polígon d'actuació Urbanística número 8, del Centre :PAU C-8 .....	104
Article 137bis 4	Polígon d'actuació Urbanística número 9, del Centre :PAU C-9 .....	106
Article 138	Unitat d'actuació número 6, "UA-6,Passeig de la Muralla" .....	107
Article 139	Unitat d'actuació número 7, "UA-7, Cal Teulé" .....	111
Article 140	Unitat d'actuació número 8, "UA-8, Erals/Flamicell" .....	113
Article 141	Unitat d'actuació número 9, "UA-9, Erals del Mig" .....	119
Article 142	Unitat d'actuació número 10, "UA-10, Erals/Castelló" .....	125
Article 143	Unitat d'actuació número 11, "UA-11, Vinya dels Frares" .....	129
Article 143 bis	Polígon d'actuació urbanística "PAU PISESA" .....	132

### **Títol III Protecció del patrimoni..... 135**

Article 144	Definició .....	135
Article 145	Béns culturals d'interès nacional en la categoria de monuments nacionals i els seus entorns de protecció.....	135
Article 146	Béns culturals d'interès nacional en la categoria de creus de terme. ....	137
Article 147	Béns culturals d'interès nacional en la categoria de conjunts històrics .....	139
Article 148	Béns culturals d'interès local .....	140
Article 149	Espais i façanes urbanes d'interès .....	143
Article 150	Jaciments arqueològics .....	145
Article 151	Àrees de protecció arqueològica .....	146

**Títol IV. Altres determinacions..... 149**

**Capítol 10. Procediment i disposicions..... 149**

Norma 41. Documents i tràmit .....	149
Article 152 Cèdula urbanística .....	149
Article 153 Llicència .....	150
Norma 42. Disposicions finals .....	152
Article 154 .....	152

# BALAGUER

## Normes Complementàries en Sòl No Urbanitzable

1	Disposicions Generals .....	156
	ARTICLE 1 Finalitat o objectius .....	156
	ARTICLE 2 Àmbit d'aplicació .....	156
	ARTICLE 3 Vigència .....	156
2	Regulació de les construccions. Documentació i Tramitació .....	157
	ARTICLE 4 Construccions destinades a l'explotació agrícola-ramadera.....	157
	ARTICLE 5 Construccions o instal.lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques.....	159
	ARTICLE 6 Edificacions o instal.lacions d'utilitat pública o interes social .....	159
	ARTICLE 7 Construcció d'habitatge en sòl no urbanitzable .....	161
	ARTICLE 8 Construccions existents .....	162
	ARTICLE 9 Construccions de tanques i afitaments.....	162
	ARTICLE 10 Tipus de Sòl No Urbanitzable .....	163
	1. Sòl No Urbanitzable de Secà, Clau S .....	163
	2. Sòl No Urbanitzable de Regadiu, Clau R.....	163
	3. Sòl No Urbanitzable d'Especial Protecció, Clau EP .....	164
	Annex de Definicions .....	165

## Introducció

Aquest Text refós recull les modificacions de planejament general i derivat tramitades i aprovades des de l'entrada en vigència de la Revisió de les Normes Subsidiàries del Planejament "en matèria de sòl residencial" i Text refós, aprovat definitivament en data 9 de febrer i publicat en data 14 de juny de 2000, i que han adquirit vigència prèviament a l'1 de Gener de 2009.

Es recull també el contingut dels recursos, corresponents a les figures de planejament esmentades, estimats en aquest períodes de temps.

Pel que fa a aquells sectors amb planejament derivat aprovat i vigent, aquest Text refós recull gràficament, en els plànols normatius, la ordenació de zones i sistemes definida per aquests i pel que fa a les determinacions normatives, remet a la regulació i articulat dels Plans parcials, Plans de millora o Plans especials corresponents.

El criteri ha estat la voluntat de no "engrossar" innecessàriament l'articulat vigent, amb la introducció de noves zones i subzones, així com d'altres determinacions que conté cada figura de planejament derivat i que, donada la condició de Text refós d'aquest document, cal recollir fidelment amb totes les seves connotacions sense possibilitat de fer una "adaptació" a les zones i determinacions de l'articulat ja vigent, atesa la simplificació i pèrdua de rigor que això sempre comporta.

Tanmateix, la redacció del POUM que l'Ajuntament ha iniciat, i que, juntament amb altres factors, ha posat de manifest la necessitat ineludible de la redacció prèvia d'aquest Text refós, ja incorporarà de forma unitària en un únic text articulat, la regulació normativa de totes les zones definides pel planejament, d'acord a la condició de Revisió del planejament general que el document de POUM suposa, la qual permet fer aquesta adaptació.

Per altra banda, aquells sectors que han gestionat i executat la seva urbanització i per tant, han assolit les condicions objectives de sòl urbà, segons la definició de l'article 26 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, s'han incorporat gràficament dins aquest règim del sòl.

Amb el mateix criteri, s'han suprimit, per innecessàries, aquelles Unitats d'actuació o Polígons d'actuació urbanística, dins el sòl urbà, que han estat gestionats i han finalitzat completament la execució de la seva urbanització.

La relació de figures de planejament incorporades en el present Text refós, a partir del Text refós aprovat definitivament en data 9 de febrer i publicat en data 14 de juny de 2000, per ordre cronològic, és la següent:

Nº expedient STULL	Títol del document
2000 / 000279 / L	Modificació de la Norma complementària Zona d'Usos industrials clau 5 (art.83.6 de les NSP).
2000 / 000509 / L	Text refós de la Modificació de les normes Subsidiàries del planejament en l'àmbit del Centre històric.
2000 / 000510 / L	Modificació de les N.S.P. en l'àmbit del Passeig dels Erals.
2001 / 000371 / L	Pla parcial del subsector 1 i avanç del sector SAU 3.
2001 / 000443 / L	Modificació de les N.S.P. a l'àmbit de la ctra. d'Àger, PK 2'5 (Adovil).
2001 / 000444 / L	Pla parcial Adovil III S.L.
2002 / 002256 / L	Modificació puntual de les normes en l'àmbit de la Reguereta.
2002 / 002735 / L	Pla parcial del subsector SS-3 del sector SAU 3 residencial "Carretera de Camarasa".
2002 / 003661 / L	Modificació de les N.S.P. a l'equipament de l'àmbit del Molí (UA 3).
2002 / 005992 / L	Pla parcial Campllong III.
2003 / 007379 / L	Modificació de les N.S.P. a l'àmbit del Pla parcial del polígon industrial Campllong.
2003 / 007380 / L	Modificació puntual del Pla parcial del polígon industrial Campllong.
2003 / 007381 / L	Pla parcial d'ampliació del sector industrial Campllong.

2003 / 010168 / L	Modificació del Pla especial núm.1 de la Miranda en relació a les plantes soterranis.
2003 / 010724 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament a l'àmbit de l'Eixample.
2004 / 011384 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament per a la creació del nou sector industrial del Secà.
2004 / 012379 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament en l'àmbit dels carrers Sant Jaume i la Banqueta, en relació a la supressió d'una Unitat d'actuació.
2004 / 012750 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament en relació als articles 35.4 i 75.6.3, sobre entresolats de plantes baixes i alçària lliure mínima dels vols.
2004 / 012753 / L	Modificació del Pla especial núm. 7 Roca Pallissa en relació a la regulació de les tanques.
2004 / 012766 / L	Modificació del Pla especial núm. 1 la Miranda en relació amb els articles 12.7,14.10 i 14.14, sobre l'acabat formal de les façanes de les edificacions.
2004 / 012798 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament per incloure una parcel·la en el sòl urbà.
2004 / 013936 / L	Correcció d'errada material al Pla parcial Campllong III, relativa al quadre de superfícies i edificabilitats per zones i parcel·les.
2004 / 014921 / L	Modificació de l'article 18.12.8 del Pla parcial núm. 7, Roca Pallissa.
2004 / 015392 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament a l'àmbit de la plaça del Pou, carrer Francesc Borràs i Unitat d'actuació UA-C5.
2005 / 018962 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament a l'illa delimitada entre els carrers San Diego de California, verge de Montserrat, Escoles i Serra d'Almenara i delimitació del PAU-Pisesa.

2005 / 019047 / L	Modificació del Pla parcial d'ampliació del sector industrial Campllong.
2005 / 019229 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament a l'àmbit del Centre històric, carrers Cerers i Minerva i delimitacions dels polígons d'actuació PAU C8 i PAU C9.
2005 / 019242 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament a l'àmbit del Centre històric, per delimitar els polígons d'actuació urbanística PAU C6 i PAU C7.
2006 / 021434 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament a l'àmbit d'IMPACSA i el seu entorn.
2006 / 022223 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament en sòl no urbanitzable en referència als àmbits d'especial protecció.
2006 / 022886 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament en l'àmbit de l'Estudi de detall Firesmi.
2006 / 023013 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament en relació a la regulació d'usos al Centre històric.
2006 / 023014 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament pel canvi de qualificació de l'àmbit situat a la cantonada del carrer Sant Ermengol i Pare Profitós, a les Partialles.
2006 / 023016 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament al solar situat al carrer de Sant Iluís i el Passeig de l'Estació.
2006 / 023475 / L	Modificació del Pla parcial del subsector SS-3, del sector SAU 3.
2007 / 026039 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament en l'àmbit del xalet Gramunt.
2007 / 026206 / L	Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament a l'àmbit del Pla especial número 7, Roca Pallissa.
2007 / 026241 / L	Pla de millora urbana en l'àmbit d'IMPACSA.

- 2007 / 026274 / L      Modificació del Pla especial urbanístic número 7, Roca Pallissa.
- 2007 / 026275 / L      Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament en l'àmbit del Pla parcial SAU 3, Carretera de Camarasa.
- 2007 / 027566 / L      Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament en l'àmbit del Pla especial número 1, La Miranda.
- 2007 / 27568 / L      Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament en l'àmbit del Pla especial número 8, Països Catalans.
- 2007 / 029714 / L      Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament en l'àmbit d'actuació número 9, Erals del mig.
- 2007 / 029715 / L      Modificació de les Normes Subsidiàries del planejament en l'àmbit d'actuació número 8, Erals Flamisell.



# BALAGUER

## Normes Subsidiàries de Planejament

### Títol I. Disposicions generals

#### CAPÍTOL I. NATURALESA

##### Norma 1. Elements constitutius del text Refòs de les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer (La Noguera)

###### ARTICLE 1

El Text Refòs de les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer consta dels següents documents escrits i gràfics:

- a) Normes Urbanístiques
- b) Plànols d'ordenació:
  - O.1) Estructura general i Orgànica del Territori. E : 1/10.000
  - O.2) Ordenació del nucli. E : 1/2.000
  - O.3) Protecció del patrimoni. E : 1/1.000

###### ARTICLE 2 DOCUMENTACIÓ NORMATIVA

La documentació normativa, d'obligada observança, continguda en el Text Refòs de les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer, consta dels documents que tot seguit es detallen:

- Normes Urbanístiques
- Plànol d'Ordenació O.1, a escala 1/10.000, titulat "Estructura general i orgànica del territori".
- Plànol d'Ordenació O.2, a escala 1/2.000, titulat "Ordenació del nucli".
- Plànol d'Ordenació O.3, a escala 1/1.000, titulat "Protecció del patrimoni".

## **Norma 2. Emmarcament legal**

### **ARTICLE 3 BASE LEGAL**

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer que aquest document refòn es van redactar a l'empara de l'Article 70.2 de la "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (Real Decreto 1346/76, de 9 de abril)", i amb la finalitat prevista a l'article 88.3.b. del "Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/78, de 23 de junio)".

### **ARTICLE 4 TIPUS DE PLANEJAMENT**

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer s'inscriuen en les previstes per l'article 91, apartat b), del "Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio)".

Posteriorment la Comissió d'Urbanisme de Lleida en la seva reunió de 29-10-1986, va adoptar, entre altres, l'acord de passar les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer al tipus de les regulades per l'Art.91.b del "Reglamento de Planeamiento".

### **ARTICLE 5 FINALITAT I OBJECTIUS**

1. Les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer que aquest document refòn es van adequar al Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. Es van dictar amb caràcter subsidiari en tant no s'aprovés definitivament el Pla General d'Ordenació, ara Pla d'ordenació Urbanística Municipal, d'acord a la legislació urbanística vigent.
2. L'objectiu d'aquest Text refòs és recollir la classificació del sòl del terme municipal de Balaguer com a Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts en la legislació urbanística vigent, a més de incorporar, gràfica i normativament, en un document únic, totes les modificacions de Normes Subsidiàries i planejament derivat que ha adquirit vigència des de la darrera Revisió de Normes Subsidiàries del planejament, aprovada definitivament de 9 de febrer de 2000.

## **CAPÍTOL 2. ABAST D'APLICACIÓ**

### **Norma 3 Abast i àmbit territorial**

#### **ARTICLE 6 ABAST TERRITORIAL**

Les Normes Subsidiàries del Planejament de Balaguer estan inscrites en les de tipus municipal i llur àmbit territorial d'aplicació és el terme municipal de Balaguer, comarca de la Noguera.

#### **ARTICLE 7 AMBIT TEMPORAL D'APLICACIÓ**

El termini de vigència d'aquestes Normes durarà fins i tant no s'aprovi definitivament el Pla General d'Ordenació, (ara Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, segons la legislació urbanística vigent) del qual són subsidiàries.

## **CAPÍTOL 3. VIGÈNCIA I REVISIÓ**

### **Norma 4. Vigència**

#### **ARTICLE 8 INICI DE LA VIGÈNCIA**

La vigència d'aquest Text refòs de les Normes Subsidiàries de Planejament s'inicia el dia següent de la publicació de l'acord d'Aprovació Definitiva en el "Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya".

### **Norma 5. Modificacions**

#### **ARTICLE 9 DEFINICIÓ DE MODIFICACIÓ**

En l'apreciació del que disposa la legislació vigent en quant al concepte i contingut de les modificacions, es precisa:

L'alteració d'alguna determinació de les Normes Subsidiàries de Planejament es considerarà modificació de les mateixes, àdhuc quan dita alteració comporti canvis aïllats en la Classificació o Qualificació del Sòl.

No es considerarà canvis aïllats i, per tant, assimilables a modificacions:

- a) Aquells definits com objecte de revisió de les Normes Subsidiàries per la legislació vigent, "(art. 93 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refòs de la Llei d'urbanisme), i en les pròpies Normes.
- b) Adopció de nous criteris en la Qualificació del sòl especialment pel que respecta a les determinacions fixades en el Règim dels Sistemes o Zones que importés un augment o disminució de l'aprofitament i intensitat d'usos, en un o diversos tipus del sòl, i consegüentment increments o decreixements, de les superfícies afectes a usos públics o col·lectius, o dels volums o sostres edificables.

#### **ARTICLE 10 CONTINGUT DE LES MODIFICACIONS**

El projecte de modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament haurà de tenir el mateix grau de precisió que les pròpies Normes, contindrà un estudi de caràcter macro-urbanístic que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del present planejament, i la viabilitat d'acceptar la proposta sense considerar-la com objecte de revisió.

Qualsevol modificació d'algun element contingut en aquestes Normes estarà subjecte a les disposicions enunciades per a la seva formació.

#### ARTICLE 11 PROCEDIMENTS I TRAMITACIÓ DE LES MODIFICACIONS

El procediment per a la tramitació d'un projecte de modificació de les Normes Subsidiàries s'ajustarà a l'establert per la seva elaboració, igualment en allò referent als terminis, motius i publicitat.

La formació de projectes de modificació de les Normes Subsidiàries d'iniciativa particular o privada requerirà un acte previ d'autorització de l'Ajuntament.

#### **Norma 6. Revisió**

##### ARTICLE 12

La vigència d'aquestes Normes estarà en funció dels terminis de redacció del Pla General d'Ordenació (ara Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, segons la legislació urbanística vigent) del que són Subsidiàries. Nogensmenys, si s'acompleixen les determinacions previstes en l'art.93 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refòs de la Llei d'Urbanisme, podran ésser revisades.

Tanmateix no poden ser considerats com a modificacions, els canvis que en el DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refòs de la Llei d'Urbanisme i el seu reglament, Decret 305/2006, de 18 de juliol, es defineixen com a objecte de revisió del planejament.

#### **Norma 7. Interpretació i precisions**

##### ARTICLE 13 CRITERIS D'INTERPRETACIÓ

Les prescripcions d'aquestes Normes Subsidiàries s'interpretaran conforme als principis, finalitat i objectius per al qual es promouen, i en aquest esperit qualsevol dubte o contenciós, en la interpretació d'algun aspecte de llur contingut es resoldrà de forma tal que la interpretació afavoreixi al de major aprofitament per a usos públics o col·lectius, així com la menor edificabilitat. En el supòsit de discordança entre els documents escrits o gràfics d'aquestes Normes Subsidiàries es consideraran vinculants els primers.

#### **Norma 8. Publicitat**

## ARTICLE 14

Els documents que integren l'expedient de redacció d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer són públics a tots els efectes estipulats en la legislació urbanística vigent.

Aquestes Normes creen la Cèdula Urbanística prevista en el "Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol" i el model de la qual, tràmit per a la seva expedició, obligatorietat i contingut es desenvolupa en aquesta Normativa.

\*Posteriorment ha estat substituït pel Certificat d'aprofitament urbanístic.(art.99 DL 1/2005).

## **CAPÍTOL 4. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

### **Norma 9. Competències per al desenvolupament de les Normes**

#### ARTICLE 15

Correspon a la Corporació Municipal de Balaguer les competències per al desenvolupament d'aquestes Normes.

Les Administracions Públiques podran intervenir en el desenvolupament d'aquells elements i Sistemes previstos en les Normes que afectin llurs competències.

Els particulars podran redactar, dins el marc legal vigent, els Plans, Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització, així com els Projectes de Reparcel·lació i Compensació amb idèntica finalitat als promoguts per l'Administració.

#### ARTICLE 16 PUNTUALITZACIONS A LA INICIATIVA I COL·LABORACIÓ PARTICULAR

Els actes, Plans i projectes d'iniciativa particular hauran de contenir els documents que per el Decret Legislatiu 1/2005, reglaments i legislació competent siguin obligatoris.

En els projectes de Plans, Polígons, Estudis de Detall, Polígons d'actuació urbanística o Projectes d'Urbanització d'iniciativa o col·laboració particular, serà necessària la precisió expressa sobre els següents extrems:

- Compromisos, terminis i garanties en els quals es realitzaran les cessions de terrenys gratuïtes al municipi fixades en la normativa de les Normes Subsidiàries, per aplicació de la legislació vigent.
- Compromisos, garanties i terminis en què es realitzaran aquelles obres d'infraestructures, urbanització i condicionament fixades en les Normes, contingudes en el projecte inicial o per aplicació de la legislació vigent.
- Compromisos, garanties i terminis del manteniment i conservació per part dels particulars de les obres d'urbanització, condicionament i infraestructures imputables per la legislació vigent.

## **Norma 10 Planejament derivat**

### **ARTICLE 17      SECTORS I FIGURES DE PLANEJAMENT**

El desenvolupament del planejament està previst en la forma que estableix el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme i el Reglament vigent al respecte.

Les Normes Subsidiàries assignen en determinats àmbits l'obligatorietat d'aplicar alguns mecanismes de planejament o d'execució previs a qualsevol altra acció urbanística; aquests mecanismes poden ser:

- Pla Especial de Reforma Interior, clau P.E.
- Pla de millora urbana, clau P.M.U.
- Polígons d'actuació urbanística, clau P.A.U.



## CAPÍTOL 5. RÈGIM URBANÍSTIC DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

### Norma 11 Règim del sòl

#### ARTICLE 18 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS EL RÈGIM JURÍDIC

1. Aquestes Normes, inicialment i d'acord a l'apartat a) de l'art. 91 del "Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo", van classificar el sòl del terme de Balaguer en Sòl Urbà (S.U.) i Sòl No Urbanitzable (S.N.U.). Posteriorment, i en base a l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida de 29-10-1986, classifiquen Sòl Apte per Urbanitzar (S.A.U.), (ara sòl urbanitzable delimitat S.U.D. segons la legislació vigent,) per a usos industrials i residencials.
2. La delimitació del Sòl Urbà figura al Plànol d'Ordenació d'Estructura general i orgànica del territori a escala 1/10.000 i al Plànol d'Ordenació del nucli a escala 1/2.000.

#### ARTICLE 19 SÒL URBÀ

La inclusió de terrenys en la Delimitació del Sòl Urbà s'ha realitzat d'acord a l'art. 26 del DL 1/2005.

#### ARTICLE 20 SÒL NO URBANITZABLE

1. La classificació del Sòl No Urbanitzable consta al Plànol d'Ordenació O.1, a escala 1/10.000, titulat "Estructura general i orgànica del territori".  
Constitueix sòl no urbanitzable tot el territori del terme municipal de Balaguer que no es trobi comprés dins de la delimitació de Sòl Urbà i Sòl Urbanitzable.
2. En els terrenys classificats com a Sòl No Urbanitzable, només es podran realitzar construccions en els supòsits previstos en l'art.47 del DL 1/2005.
3. La tipologia de les construccions hauran d'ésser adequades a la seva condició aïllada, sense que mai puguin ser de les característiques de les zones urbanes.
4. En tot cas, les construccions hauran de respectar les limitacions que estableixin la resta de legislacions específiques, i s'hauran d'atènyer als criteris o normes que hagi dictat o pugui dictar en el futur la Comissió Provincial d'Urbanisme i la resta d'Òrgans competents en matèria urbanística.

5. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys classificats com a Sòl No Urbanitzable, no podran produir-se fraccionaments que contravinguin la legislació agrària.

ARTICLE 21 QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL

Les Normes realitzen la Qualificació urbanística del sòl mitjançant la divisió en Sistemes i Zones de les diferents classes de sòl.

ARTICLE 22 CODI D'IDENTIFICACIÓ

Les Normes, d'acord a la legislació urbanística vigent, utilitzen el següent codi d'identificació dels diferents tipus i categories de sòl:

**1. Classificació del Sòl**

<u>Tipus de Sòl</u>	<u>Clau</u>
Sòl Urbà	S.U.
Sòl Urbanitzable	S.U.D.
Sòl No Urbanitzable	S.N.U.

**2. Qualificació del sòl en Sistemes:**

<u>Sistema</u>	<u>Clau</u>
Sistema Ferroviari	F
Sistema Hidrogràfic	H
Sistema d'Infraestructures Tècniques	T
Sistema Viari	V
Sistema d'Equipaments	E
Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes	L

### 3. Qualificació del sòl en Zones:

<u>Zona</u>	<u>Clau</u>
Zona d'Ordenació segons alineació de vial	1,1a,1b,1I,1II,1Ile 1III i 1IIIe
Zona d'Ordenació Opcional	2,2e,2f
Zona segons anterior Ordenació	3a,3b,3c
Zona d'Ordenació Mixta	4,4a,4a1,4a2,4a3,4a4,4a 1*,4a2*,4b,4c1a, 4c1b,4c1c,4c1d,4c1e,4c 2a,4c2b.
Zona d'Ordenació d'Usos Industrials	5,5a,5b1,5b2,5b2a,5b3
Zona d'Eixampla de Mitja densitat	6
Zona d'agricultura de secà	S
Zona d'agricultura de regadiu	R
Zona d'interès Arqueològic i Històric-Artístic	A
Zona de protecció de Boscos i Ribera	EP
Zona de protecció dels Sistemes	P
Zona de Serveis Col·lectius	C
Zona d'Espais Lliures Privats	LP
Zona d'Espais Lliures Col·lectius	LC

### **Norma 12. Definicions relatives als àmbits territorials de desenvolupament del Planejament**

#### ARTICLE 23 SECTOR DE DESENVOLUPAMENT

Es defineix com l'àrea delimitada en aquestes Normes que constitueix l'abast territorial mínim de planejament als efectes del seu desenvolupament mitjançant qualsevol mecanisme i instrument previst.

En Sectors amb qualificació uniforme del sòl; el Sector coincideix amb la Zona o Sistema corresponent.

#### ARTICLE 24 ZONA

Es defineix per Zona, l'àrea de terreny amb qualificació urbanística uniforme, delimitada per terrenys de diferent qualificació, ja siguin altres Zones o Sistemes.

- ARTICLE 25**      **SUPERFÍCIE DE REFERÈNCIA DE LA UNITAT DE ZONA**  
Es la superfície de sòl, qualificat uniformement per una zona o inclòs dins de qualsevol sector de desenvolupament; Pla Especial o Polígon d'Actuació.  
Sobre la superfície de referència de la unitat de zona s'aplicaran els continguts i les determinacions expressades en la normativa.  
La seva superfície servirà, en el seu cas, de base per al càlcul dels estàndards urbanístics.
- ARTICLE 26**      **POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**  
En Sòl Urbà, on resulta necessari per al desenvolupament de les prescripcions del planejament, es delimita un Polígon d'Actuació Urbanística als efectes de fer una distribució equitativa dels beneficis i càrregues.

### **Norma 13. Definicions relatives als sistemes**

- ARTICLE 27**      **SISTEMES**  
Sistemes són els elements determinants de l'estructura general i orgànica del territori ordenat.  
Les Normes inclouen en la categoria de Sistemes, els sòls reservats a l'establiment dels centres educatius, serveis d'interès públic i social, espais lliures i zones verdes, xarxa viària i infraestructures tècniques.

### **Norma 14. Definicions relatives als paràmetres de l'ordenació**

- ARTICLE 28**      **PARÀMETRES D'ORDENACIÓ**  
A efectes d'establir els estàndards urbanístics, els còmputos d'edificabilitat, fixar les condicions relatives a les diferents zones o sectors, i les condicions que haurà d'acomplir l'edificació, es defineixen els Paràmetres d'Ordenació.
- ARTICLE 29**      **SUPERFÍCIE DE SÒL SUSCEPTIBLE D'APROFITAMENT PRIVAT**  
La superfície de sòl susceptible d'aprofitament privat, es determina en relació a la superfície de referència de cada unitat de zona o sector, i resulta de deduir la superfície de referència als espais assignats als sistemes.  
El sòl susceptible d'aprofitament privat, inclou el conjunt de terrenys de domini privat edificables, amb ocupació total o parcial en planta baixa, segons el tipus d'ordenació de cada Zona o Sector.

- ARTICLE 30 SUPERFÍCIE DE SÒL DESTINADA A SISTEMES**  
Aquestes Normes fixen per a cada àmbit de planejament les superfícies de sòl destinades a usos públics i col·lectius: els anomenats Sistemes.  
En Sòl Urbà, els Sistemes es representen en els plànols d'Ordenació, grafiats directament.
- ARTICLE 31 SUPERFÍCIE DE SOSTRE EDIFICAT**  
La superfície total de sostre edificat, a efectes del càlcul de l'edificabilitat és la suma de totes les superfícies edificades cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixa o pis.  
En el càlcul d'aquest sostre edificat s'exclouran els patis o pous de ventilació.  
Així mateix, els elements volats comptabilitzaran amb el 50% de la seva superfície en planta.  
Els cossos volats comptabilitzaran amb el 100% de la seva superfície en planta.
- ARTICLE 32 INDEX D'EDIFICABILITAT BRUT**  
Es la relació existent entre la superfície de sostre edificat i la totalitat del terreny comprès en un àrea de referència d'una unitat de Zona i/o Sector, i s'expressa en metres quadrats de sostre edificat per metre quadrat de terreny. L'índex d'edificabilitat bruta fixa el nivell màxim d'intensitat d'usos globals de cada zona.
- ARTICLE 33 INDEX D'EDIFICABILITAT NET**  
Es la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl resultant per a usos privats. En el conjunt de l'edificabilitat s'hauran de tenir en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de les plantes soterrani.
- ARTICLE 34 INDEX D'EDIFICABILITAT NET DE LA PARCEL·LA I INTENSITAT D'EDIFICACIÓ**  
1. Es l'índex d'edificabilitat que resulta al distribuir l'índex d'edificabilitat net final proporcionalment a les diferents parcel·les.  
S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de terreny o sòl.

2. La intensitat d'edificació és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la parcel·la, expressada en m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl de la parcel·la.

#### ARTICLE 35 DEFINICIONS RELATIVES A LES PLANTES D'EDIFICACIONS

1. Planta baixa. Tindran consideració de plantes baixes i seran computables com a tals aquells espais interiors de les edificacions que tinguin el seu paviment a una cota continguda entre els valors de menys trenta (-30) centímetres i més cent (+100) centímetres mesurats en cada punt del terreny.
2. Planta soterrani: Hom considera planta soterrani, les que tenen llur paviment a una cota de -30 cms. i, -l'enrasament del pla inferior del forjat de sostre a un màxim de 100 cms. referint-ho a la rasant del carrer, o al terreny en qualsevol punt.
3. Plantes pis. Hom considera plantes pis, totes les plantes situades per sobre de la planta baixa.

#### **Norma 15. Definicions i determinacions comunes a tots els tipus d'ordenació**

##### ARTICLE 36 PARCEL·LA I SOLAR.

Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar caldrà que compleixi les condicions establertes per l'article 29 del Decret Legislatiu 1/2005.

#### **Norma 16. Definicions relatives a l'ordenació**

##### ARTICLE 37

1. Ordenació segons alineació de vial  
Correspon al tipus d'edificació al llarg d'un front continu d'un vial, situant-se l'edificació sobre la mateixa alineació o retranquejada a una distància determinada.  
Les seves condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'altura reguladora màxima, fixada normalment, en funció de l'ample de vial.
2. Ordenació específica  
Correspon a les ordenacions en l'edificació, regulada a través d'un índex d'edificabilitat de zona o bruta, un percentatge màxim d'ocupació, una altura màxima i una densitat d'habitatge, disposant-se d'una forma concreta i singular en cada cas.

3. Paràmetres per a cada tipus d'ordenació  
Els paràmetres específics per a cada tipus d'ordenació fixen de manera conjunta i interdependent, els màxims embolcalls dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes.
4. Desenvolupament normatiu per zones  
A les Normes que regulen cada Zona es determina el tipus d'ordenació que és obligatori o els valors màxims o mínims que en cada cas prenen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

#### ARTICLE 38 CLASSIFICACIÓ PER LA COMPATIBILITAT DELS USOS

Les Normes diferencien quatre tipus d'àrees en funció de la compatibilitat dels usos admissibles en cadascuna d'elles, així:

1. Agrícoles-ramaderes. Són els àmbits reservats al conreu de la terra i les explotacions ramaderes. Els usos compatibles, (sense perjudici del compliment de la legislació urbanística vigent en relació al règim d'ús en sòl no urbanitzable), seran:
  - Habitatge rural
  - Magatzematge
  - Coberts o cabanes
  - Explotacions ramaderes
  - Instal·lacions frigorífiques
  - Els declarats d'interès públic o social
2. Eminentment residencials: Seran les àrees reservades a ús d'habitatge i els relacionats amb ell com són:
  - Habitatge
  - Hotelers
  - Residencial especial
  - Comercial
  - Magatzematge
  - Oficines
  - Industrial de la 1<sup>a</sup> categoria
  - Estacionaments i aparcaments
  - Estacions de servei
  - Educatiu
  - Sanitari-assistencial
  - Socio-cultural

- Recreatiu
  - Esportiu
  - Públic-administratiu
  - Abastament
3. Residencial Terciari: Són àrees amb un índex d'edificabilitat residencial comparable per la seva magnitud a l'índex d'edificabilitat terciari, i destinat no solament a la població que resideix en elles sinó a més a abastar un àmbit territorial més ampli.
- Habitatges
  - Hoteler
  - Residencial Especial
  - Comercial
  - Oficines
  - Educatiu
  - Sanitari Asistencial
  - Socio-cultural
  - Recreatiu
  - Esportiu
  - Abastaments
  - Estacionament i Aparcament
  - Estacions de Servei
  - Indústria de 1<sup>a</sup> i 2<sup>a</sup> categoria
  - Públic-Administratiu.
4. Eminentment industrial
- Són les àrees on l'índex d'edificabilitat industrial és superior a l'índex d'edificabilitat per altres usos, i/o estan caracteritzats, per un ús industrial no compatible amb l'ús d'habitatge.
- En aquestes zones s'admeten els usos:
- Industrial 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> i 3<sup>a</sup> categoria
  - Comercial
  - Magatzem
  - Oficines
  - Educatiu
  - Sanitari Asistencial
  - Socio-cultural
  - Recreatiu



- Esportiu
- Abastament
- Estacions de Servei
- Estacionament i aparcament
- Públic-Administratiu

#### ARTICLE 39 COMPATIBILITAT D'USOS

Per la seva relació, els usos es distingeixen en compatibles i incompatibles.

1. Usos compatibles: Són els diferents usos que poden relacionar-se o existir conjuntament, en un determinat àmbit territorial.
2. Usos incompatibles: Són els que per algun motiu especial és necessari que es trobin suficientment allunyats entre ells, i no poden coexistir en l'àmbit territorial considerat.

#### ARTICLE 40 REGULACIÓ DE L'ÚS INDUSTRIAL

Als efectes de la regulació de l'ús industrial, aquestes Normes classifiquen les indústries en tres categories:

1ª Categoria: Comprèn aquelles activitats no molestes per a l'habitatge, i que es caracteritzen per constituir laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar, utilitzant màquines o aparells moguts manualment o mitjançant motors de poca potència, que no transmetin molèsties a l'exterior i que no produeixin sorolls, emanacions o perills especials.

2ª Categoria: Les activitats industrials d'aquesta categoria hauran de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen els tallers o petites indústries que per llurs característiques no molestin per despreniment de gasos, pols, olors, o provoquin sorolls i vibracions que puguin causar molèstia al veïnat.

3ª Categoria: Inclou les activitats industrials que pel seu grau de molèstia, insalubritat, nocivitat i perillositat, es consideren incompatibles amb l'ús d'habitatge o residencial.

#### ARTICLE 41 NATURALESA DELS USOS

En funció de la seva naturalesa, les Normes, diferencien entre usos públics i privats.

Es consideren usos públics els exercitats per col·lectius i entitats públiques, relatius a la comunitat.

Per les seves especials característiques les Normes reserven determinats terrenys a usos exclusivament públics.

Hom entén usos privats els exercitats per particulars, col·lectius o entitats diverses.

## **Norma 17. Definicions relatives als usos**

### **ARTICLE 42 CLASSIFICACIÓ PER LA SEVA FUNCIÓ**

1. Habitatge: Són els referents a l'allotjament i es distingeix entre ús unifamiliar i plurifamiliar. S'entén per ús d'habitatge unifamiliar, l'allotjament corresponent a cada unitat familiar en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent i exclusiu.

S'entén per habitatge plurifamiliar el corresponent a diversos habitatges corresponents a altres unitats familiars situades en un mateix edifici, amb accés i elements comuns. Els usos d'habitatge plurifamiliar no comprèn cap tipus d'ús subsumible en l'ús hotel·ler.

2. Habitatge rural: S'entén per ús d'habitatge rural la modalitat d'allotjament que s'estructura funcionalment amb l'explotació agrícola-ramadera.

L'ús d'habitatge rural, per les seves característiques podrà incloure estances per l'emmagatzematge fins esgotar l'edificabilitat designada normativament, sempre i quan les característiques tipològiques d'aquestes justifiquin llur consideració com auxiliars.

3. Hotel·ler: L'ús hotel·ler correspon a aquells edificis que es destinin a habitatge temporer per a transeünts, com hotels, motels, pensions, apart-hotels, i en general tots els establiments d'hosteleria.
4. Residencial especial: Comprèn l'habitatge temporer o permanent d'una pluralitat de persones i no assimilable a l'ús hotel·ler.
5. Residencial mòbil: Hom entén l'allotjament temporer en espais no edificats habilitats mitjançant estructures efímeres.
6. Comercial: L'ús comercial comprèn la venda al major i detall així com la prestació de serveis personals.
7. Magatzematge: S'entendrà el dipòsit de mercaderies.

8. Cobert o Cabana agrícola: Inclourà els magatzems amb una superfície màxima construïda de 16 metres quadrats.
9. Oficines: Seran les activitats relacionades amb les denominades d'oficines i despatxos, és a dir, administratives i de prestació de serveis privats.
10. Educatiu: Seran els usos educatius i activitats formatives.
11. Sanitari-assistencial: Els usos relacionats amb l'assistència a tractaments i allotjament per qüestions sanitàries.
12. Sòcio-culturals: Comprèn els usos relacionats amb l'activitat cultural en general. S'inclouran igualment les religioses.
13. Recreatiu: Els relacionats amb el lleure.
14. Esportius: Recull la pràctica de l'esport.
15. Abastament: Comprèn els mercats i escorxadors.
16. Estacionament i aparcament.
17. Estacions de servei.
18. Industrials. Comprèn indústries, tallers i activitats relacionades directament amb la producció i transformació.
19. Públic-administratiu: Desenvolupats per l'administració pública i organismes oficials.
20. Agrícola-ramaders: Relacionats amb el conreu i ramaderia
21. Cementiri.

ARTICLE 43 DENSITAT MÀXIMA DE PARCEL·LES  
Es el nombre màxim de parcel·les per hectàrea o m<sup>2</sup> de sòl que poden existir en cadascuna de les àrees de referència.

ARTICLE 44 DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES  
Es el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que poden constituir-se en cadascuna de les àrees de referència.

ARTICLE 45 ALTURA LLIURE DE LES PLANTES  
Altura lliure d'una planta és la distància entre el pla superior del forjat o paviment de la planta en qüestió, i el pla inferior del forjat o sostre de la planta immediata superior.  
S'admetran com Altures Lliures Mínimes de les plantes d'una edificació, al objecte de llicència d'ús, les que tot seguit s'expliquen:

-Planta Soterrani: Altura Lliure Mímina	2,20 metres
-Planta Baixa o Pis destinada a ús d'habitatge, hoteler, residencial especial: Altura Lliure Mímina	2,50 metres
en altres usos: Altura Lliure Mímina	2,20 metres

- ARTICLE 46 CÒMPUT DEL NOMBRE MÀXIM DE PLANTES I HABITABILITAT
- A efectes del còmput del Nombre Màxim de Plantes comptabilitzen com a tals la planta baixa i les plantes pis.
  - No es permet l'habitatge en les plantes soterrani.
- ARTICLE 47 VOLS PER DAVANT LA SUPERFÍCIE DE FAÇANA
1. A efectes d'aquesta normativa es defineixen dues menes de vols:
    - a) Cossos volats. Són els elements habitables, amb paraments verticals rígids que sobresurten dels plànols de façana siguin o no completament tancats de la intempèrie.
    - b) Elements volats. Són altres elements, que romanen permanentment per fora del plànol de façana, en concret els balcons i elements decoratius.
  2. Als efectes del còmput d'edificabilitat, els cossos volats comptabilitzen al 100% i els elements volats en un 50%.
  3. Als efectes d'ocupació en planta, els cossos volats comptabilitzen en el 100%.
  4. En planta baixa no es permeten els cossos volats.
  5. S'entén com a Pla Límit Lateral de Vol el pla perpendicular a la façana que limita el vol.
  6. El Pla Límit Lateral de Vol es situa respecte de la línia de mitjaneria a una distància igual a la del vol màxim amb un mínim de 60 centímetres.
  7. Les dues alineacions que configuren la profunditat edificable d'un solar, tenen la naturalesa de façana. Les dues façanes tenen la mateixa significació per a vols. En cas de la façana posterior, amb planta baixa edificada en pati de mançana, els vols ho seran solament a partir de la primera planta, quedant sempre, com a mínim la planta primera sense vol.

### **Norma 18. Paràmetres característics de les ordenacions**

- ARTICLE 48 ALINEACIONS I RASANTS
- Les Normes assenyalen gràficament en els Plànols d'Ordenació les alineacions i rasants d'obligada observància.

#### ARTICLE 49 XAMFRANS

1. Les edificacions de nova planta, emplaçades a la Zona d'Ordenació Opcional, (Clau 2) , la Zona d'Ordenació Mixta (Clau 4) i la Zona d'Eixampla de mitja densitat, clau 6, vindran obligades a xamfranar-se a les cruïlles dels carrers, per tal de millorar la seguretat vial, facilitar la circulació peatonal i rodada i configurar l'espai urbà de les interseccions viàries.
2. El xamfrà es determina en funció de l'amplada dels carrers que configuren la cruïlla, segons els criteris següents:
  - a)-Carrers formalment ortogonals, (entre 80° i 100°): tots els xamfrans de la cruïlla es formaran per la unió dels punts de les alineacions de façana que es troben a 10 metres (deu metres) de vèrtex de la seva intersecció.
    - Quan tots els carrers siguin d'amplades menors ò iguals a 10 metres (deu metres), els xamfrans es formaran per la unió dels punts de les alineacions que es troben a 6 metres (sis metres) del vèrtex de la seva intersecció.
    - En la intersecció de qualsevol carrer, amb un altre menor de 5 metres (cinc metres) d'amplada i que no tingui continuïtat major a l'altra banda, no serà preceptiva la formació del xamfrà.
  - b)-Carrer no ortogonals (més de 100° i /o menys de 80°):
    - La mida i la forma del xamfrà s'establirà a través d'un Estudi de Detall que tingui com a finalitat desenvolupar el paràgraf 1 d'aquest article en l'àmbit de tota la cruïlla.
    - En cap cas la mida del tram de façana que configurei xamfrà serà menor de 6 metres (sis metres).
3. Mitjançant un Estudi de Detall, l'Ajuntament podrà fixar formes concretes de xamfrà, d'obligat seguiment, en les cruïlles de qualsevol zona.

#### ARTICLE 50 LÍNIA DE FAÇANA O FRONT DE PARCEL·LA

Es el tram d'alineació que pertany a cada parcel·la.

#### ARTICLE 51 AMPLADA DELS VIALS

- a) Si les alineacions de vies estan formades per línies rectes o corbes paral·leles, l'ample és igual a la mínima distància entre alineacions, situades en un mateix tram de vial.

- b) Si les alineacions d'un tram de vial no són paral·leles l'ample de vial serà igual a la mitja aritmètica de la sèrie d'amidaments realitzats a intervals d'un metre al llarg del tram en qüestió.

## ARTICLE 52 ALTURA REGULADORA MÀXIMA I NOMBRE MÀXIM DE PLANTES, ESCALES I ASCENSORS

L'altura d'una edificació es mesurarà verticalment al pla de façana des del pla inferior del darrer forjat.

La màxima altura a la que podrà arribar una edificació, complint les determinacions del planejament, es denomina Altura Reguladora Màxima, que les Normes estableixen en funció de l'ample dels vials i/o de la qualificació urbanística.

Per damunt de l'Altura Reguladora Màxima podran situar-se:

- La coberta de l'edifici amb unes pendents igual o inferior a un 35% i cunbreres màximes de 3 metres. En la zona d'Ordenació segons Alineació de Vial (Clau 1), solament regiran les pendents de cobertes igual o inferior a un 35%, en aquesta zona la coberta serà obligatòriament simètrica i a dues aigües i el carener paral·lel a la línia de façana i perpendicular al sentit de la parcel·lació de l'illa.
- En terrasses i cobertes planes les cambres d'aire o envanets de sostre mort no superaran els 100cm.
- Els coronaments, cornises i baranes fins una altura de 180cm.
- Caixes d'escala fins una altura màxima de 300cm.
- Cabines d'ascensors, sala de maquinària, dipòsits i instal·lacions especials amb l'altura mínima que determini la seva reglamentació específica i sense superar els 400cm d'altura respecte l'Altura Reguladora Màxima, retranquejant-se un mínim de 2m respecte a l'alineació de vial.

Les edificacions en els interiors de les illes o mançanes no superaran l'Altura Reguladora Màxima de 4 metres i les cunbreres els 5 metres. Els primers 3,00 m. després de l'alineació posterior, el paviment-sostre de les plantes baixes, estarà a un màxim de 0,10 m., per sota del paviment de la planta primera.

El nombre de plantes, baixa i pis, en què podrà dividir-se l'Altura Reguladora Màxima es denomina: Nombre Màxim de Plantes, que les Normes fixen en relació a cada Zona o Sector.

L'Altura Reguladora Màxima es mesurarà relacionadament amb la rasant del vial o de les cotes d'anivellament del terreny, mai superiors en més o en menys 100 cm.

Les escales, que donin accés a més d'un habitatge, tindran ventilació i il·luminació natural directa en cada planta. o bé, una obertura de ventilació i il·luminació no inferior a 1 (un) m<sup>2</sup> en la planta baixa i l'última i un "ull d'escala" de la mateixa superfície en planta. Les caixes d'escales no es consideraran en cap cas com a pati de ventilació i il·luminació.

L'amplada mínima de les caixes d'escala col·lectives és de 2,00 m. Es prohibeixen els graons triangulars o en diagonal, així com partir els replans.

Les dimensions dels graons són de 27 cm. d'estesa com a mínim i de 18 cm. de frontis com a màxim. En les escales compensades, les condicions anteriors es mesuraran a 0,40 m. de la barana.

La barana tindrà una altura mínima d'un metre, a comptar des del mig de l'estesa de cada graó. Els barrots, tindran una separació mínima de 12 cm. Les baranes estaran dimensionades de tal manera que impediran el pas de persones al seu través.

En tota cas les escales estaran construïdes de material incombustible. En les noves edificacions o en la rehabilitació integral de les velles, serà obligatori l'instal·lació d'ascensors en els casos determinats pels "Decret 274/1995 de 11 de juliol i 314/1996 de 17 de setembre sobre Nivell d'Habitabilitat objectiva exigít als habitatges", que diu: "Quan el desnivell entre la rasant de la vorera i el terra de l'última planta sigui de 12 o més metres, aquest recorregut ha de poder-se realitzar amb un ascensor o aparell similar, si el desnivell és de 21 o més metres a través de dos aparells".

En les edificacions projectades amb altura inferior a l'autoritzada és convenient que es reservi l'espai destinat al ascensor quan es preveu la possibilitat de la seva ampliació en altura.

Quan el desnivell entre el començament de l'ascensor i la rasant de la vorera sigui superior a 50 cm, aquest recorregut ha de poder-se realitzar amb una rampa antilliscant de pendent inferior al 10%, d'una amplada lliure de 1 m i amb passamans a dos nivells de 0,75 i 0,90 metres d'altura.

En l'espai destinat a l'espera de l'ascensor en el vestíbul d'entrada de l'edifici es podrà inscriure un cercle de diàmetre 1,50 m, enfront de la porta de l'ascensor.

En cada planta, l'accés des de l'ascensor a cada local tindrà una amplada de 1,20 o més metres.

Aquesta normativa queda subjecta als Decrets posteriors sobre Accessibilitat.

## ARTICLE 53 CRITERIS D'APLICACIÓ DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA

### 1. Parcel·les amb front a un únic vial.

L'Altura Reguladora Màxima de les edificacions a construir en parcel·les amb front a un únic vial serà determinada en les condicions de la respectiva Zona.

L'Altura Reguladora Màxima es mesurarà en el punt corresponent a la meitat de la longitud del front de la parcel·la; si resultés, entre aquest punt i els més allunyats de la façana, una diferència de cotes superior a un metre, es procedirà a subdividir la longitud en intervals, de forma que els punts mitjans d'aquests no superin una diferència de cotes amb els extrems del seu interval, d'un metre.

### 2. Parcel·les amb façanes a dos vials.

Les edificacions en parcel·les amb front a varis vials d'Altures Reguladores Màximes diferents ajustaran aquestes als següents criteris:

Les edificacions en parcel·les en cantonada amb front a varis vials d'Altures Reguladores Màximes diferents ajustaran aquesta als següents criteris:

L'altura més elevada podrà aplicar-se al vial més estret, en una longitud màxima de 18 m. sempre dins de la parcel·la, i també sempre a un mínim de 3,00 m. de l'acabament de la parcel·la, i també aquest retorn tindrà categoria de façana podrà tenir obertures, però no vols.

### 3. Parcel·les amb front a un Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes

En el supòsit de parcel·les amb front a àrees qualificades de Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes s'aplicarà l'Altura Reguladora Màxima major de les corresponents als vials que aboquen aquest espai.



- ARTICLE 54 PROFUNDITAT EDIFICABLE**  
Es la distància màxima mesurada des de l'alineació del front de parcel·la a la qual podrà edificar-se, i per tant, la que assenyala la màxima ocupació de la parcel·la en planta baixa o plantes pis.  
Aquesta profunditat edificable assenyalarà l'alineació de l'interior de les mançanes o illes.
- ARTICLE 55 ESPAI INTERIOR DE MANÇANA O ILLA D'EDIFICACIÓ**  
L'espai interior de mançana o illa serà el resultat d'aplicar les profunditats edificables en plantes baixes o plantes pis.
- Les edificacions que donin front a aquest espai o que restin vistos es consideraran façanes als efectes de tractament i manteniment dels mateixos.
- ARTICLE 56 PATI DE PARCEL·LA O POU D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ**
- Constitueix el Pati de Parcel·la o Pou d'Il·luminació i ventilació, la superfície en planta no edificada situada dins el sòl afecte d'edificació, a fi de permetre la ventilació i il·luminació de les dependències de l'edificació.
  - Aquests espais poden ésser objecte de mancomunació en el cas de pertinença a dues parcel·les independents.
  - Les superfícies dels murs que conformin aquests espais tindran categoria de façana als efectes d'agençament.
  - Les dimensions mínimes dels patis seran les que resultin de poder inscriure el en seu interior un cercle de  $\varnothing$  3,00, amb una superfície mínima de 9,00 m<sup>2</sup>. La distància mínima, presa a l'eix de les obertures, entre aquestes i la paret més pròxima serà de 2,00 m. A l'interior dels patis de llum no es poden fer vols.
  - En la Zona d'Ordenació segons Alineació de Vial, Clau 1, seran d'aplicació les dimensions i superfície establertes amb caràcter general amb aquest article amb l'excepció de l'inscripció obligatòria en els seu interior d'un cercle de diàmetre 3m.
- ARTICLE 57 PARCEL·LA MÍNIMA**  
Les zones fixaran tamanys mínims de parcel·lació, als efectes de garantir les possibilitats d'un desenvolupament adequat de l'edificació a cada parcel·la o per garantir les superfícies mínimes d'espais lliures resultants.

En el cas que existissin parcel·les d'edificació aïllada en sòl urbà amb constància del document o registre públic amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes, no els hi serà d'aplicació el criteri de parcel·la mínima, remetent-se solament a la seva edificació, adaptant-se per tant, una reducció proporcional de volum i de distàncies al veí, mitjançant un Estudi de Detall.

**ARTICLE 58 FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA A VIA PÚBLICA**

Es la longitud mínima que es podrà donar a una parcel·la en el seu front a via pública, com a resultat del procés de parcel·lació.

A les Normes podran fixar-se límits mínims de fronts a via pública, a efectes de garantir l'accés, així com les possibilitats d'amplada necessària per a desenvolupar l'edificació.

**ARTICLE 59 OCUPACIÓ EN PLANTA**

Es el percentatge a aplicar sobre el sòl de cada parcel·la que ens donarà el sòl possible a ocupar per a l'edificació en planta baixa i la projecció normal dels cossos volats de l'edificació.

**Norma 19. Sistemes**

**ARTICLE 60 SISTEMA FERROVIARI. CLAU F**

El constitueixen els terrenys reservats per a la via, i resta d'instal·lacions i edificacions d'ús ferroviari.

**ARTICLE 61 SISTEMA VIARI. CLAU V**

El sistema viari d'aquestes Normes està constituït pels espais reservats per a:

- Carreteres Nacionals
- Carreteres Comarcals
- Carreteres locals
- Xarxa de camins municipals
- Carrerada
- Vials existents i projectats en el Sòl Urbà i No Urbanitzable.

**ARTICLE 62 SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU E**

Està format per les instal·lacions i edificacions d'ús públic existent, i els terrenys que aquestes Normes reserven a tal finalitat.

- ARTICLE 63      SISTEMA D'ESP AIS LLIURES I ZONES VERDES, CLAU L  
El Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes el constitueixen els terrenys reservats per a usos de lleure i esbarjo públic.
- ARTICLE 64      SISTEMA HIDROGRÀFIC, CLAU H  
Comprèn terrenys ocupats per les curses d'aigua i els marges.
- ARTICLE 65      SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES. CLAU T  
Està format pel Canal de FECSA i les seves zones de protecció, els dipòsits d'aigua, l'estació depuradora, la xarxa bàsica d'abastament d'aigua existent i projectada i la xarxa bàsica de sanejament i depuració.
- ARTICLE 66      SISTEMES EN SÒL NO URBANITZABLE  
Els terrenys qualificats com a Sistemes en Sòl no Urbanitzable figuren grafiats al Plànol d'Ordenació. S'entendrà que integren aquests Sistemes els terrenys destinats als usos definits en els articles anteriors en la data d'aprovació d'aquestes Normes o aquells que en el futur s'hi destinin reglamentàriament.

## Títol II. Determinacions sobre el tractament dels diferents tipus de sòl.

### CAPÍTOL 6. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

#### Norma 20. Disposicions comunes

ARTICLE 67 LA DELIMITACIÓ DELS TERRENYS CLASSIFICATS COM A SÒL URBÀ. CLAU S.U.

Queda definit gràficament en els Plànols d'Ordenació: Plànol d'Estructura general i orgànica del territori, a E:1/10.000 i Plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000.

#### Norma 21 Règim general

ARTICLE 68 RÈGIM DE LES ZONES I SISTEMES EN SÒL URBÀ.

El règim urbanístic de cadascuna de les categories en que s'ha dividit el Sòl Urbà es desenvolupa per cada Zona i Sistema en aquesta Normativa, regulant a un temps la qualificació establerta.

##### 1. Zones

Les Normes assignen una divisió del Sòl Urbà en les següents categories:

<u>Denominació de Zona</u>	<u>Clau</u>
- Zona d'Ordenació segons Alineació de Vial	1,1a,1b,1I,1II,1Ile,1III,1IIIe
- Zona d'Ordenació Opcional	2,2e,2f
- Zona segons Anterior Ordenació	3a, 3b, 3c
- Zona d'Ordenació Mixta	4, 4a, 4a1, 4a2, 4a3, 4a4, 4a1*, 4a2*, 4b, 4c.1a, 4c.1b, 4c.1c, 4c.1d, 4c.1e, 4c.2a, 4c.2b,
- Zona d'Usos Industrials	5, 5a, 5b1, 5b2,5b2a,5b3
- Zona d'Eixample de Mitja densitat	6
- Zona d'interès Arqueològic i Històric-Artístic	A
- Zona de Protecció dels Sistemes	P
- Zona de Serveis Col·lectius	C
- Zona d'Espais Lliures Privats	LP
- Zona d'Espais Lliures	LC

## 2. Sistemes

Els Sistemes en què han estat qualificats diversos àmbits de Sòl Urbà són:

<u>Denominació del Sistema</u>	<u>Clau</u>
- Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes	L
- Sistema d'Equipaments	E
- Sistema Viari	V
- Sistema Ferroviari	F
- Sistema Hidrogràfic	H
- Sistema d'Infraestructures Tècniques	T

### **Norma 22. Planejament derivat en sòl urbà**

#### ARTICLE 69 DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES EN SÒL URBÀ

1. El desenvolupament del Sòl Urbà classificat per aquestes Normes, restarà subjecte al compliment de les determinacions que per aquesta classe de sòl fixa la legislació vigent, especialment el Decret Llegislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refòs de la Llei d'urbanisme i el seu Reglament, Decret 305/2006, de 18 de juliol.
2. Les Normes assignen de forma vinculant i obligatòria per al desenvolupament i gestió de les Normes, els següents mecanismes:
  - Pla Especial de Reforma Interior: Clau P.E.
  - Pla de millora urbana: Clau P.M.U.
  - Polígon d'Actuació Urbanística: Clau P.A.U.
3. En els respectius àmbits assenyalats al Plànol d'Ordenació, els Plans Especials de Reforma Interior seran d'inexcusable formulació i aprovació prèvia a qualsevol actuació urbanística d'execució en els terrenys afectats. Els seus objectius i continguts mínims necessaris es regulen en detall, en els articles corresponents d'aquestes Normes Urbanístiques.
4. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que es conté en aquestes Normes Subsidiàries, es fonamenta en la legislació vigent. Els polígons d'actuació urbanística delimitats serviran de base per a l'execució del Planejament en els terrenys que s'hi comprenen mitjançant els sistemes i pels tràmits establerts en la legislació vigent.

## **Norma 23. Zones d'ordenació segons alineació**

### **ARTICLE 70 ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL. CLAU 1. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

1. La Zona denominada d'Ordenació segons Alineació de Vial, Clau 1, s'identifica en el Plànol d'Ordenació del nucli a escala 1/2.000.
2. Es localitza prioritàriament, en àrees consolidades del casc urbà de la marge dreta del riu Segre, en què s'assenten les edificacions més antigues de Balaguer, situades entre el riu i Serra-picats dels Tossals del Castell, Santa Maria i Secà.

### **ARTICLE 71 DEFINICIÓ I OBJECTIUS EN LA ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL. CLAU 1.**

Les àrees de Sòl Urbà qualificades com Zona d'Ordenació segons alineació de vial, Clau 1, responen a la regulació dels extrems urbanístics de la forma tradicional de les construccions entre mitgeres, generant una morfologia que obeeix a entendre el vial, com traça a la qual referir els paràmetres arquitectònics.

Es objectiu d'aquestes Normes, el regular les obres de millora i substitució de l'edificació actual, mantenint els valors ambientals que determinen el caràcter històric-artístic del Balaguer antic.

Les construccions s'adaptaran en el bàsic a l'ambient en què es situessin, harmonitzant amb el conjunt on s'ubiquin.

### **ARTICLE 72 REGULACIÓ DE L'ELEMENT D'ESTRUCTURA URBANA EN LA ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL. CLAU 1.**

#### **1. Referents a l'ocupació del sòl**

Es permet en aquesta zona, una ocupació en planta baixa del 100% de la superfície de referència de la zona.

#### **2. Intensitat dels usos**

L'edificabilitat de la zona serà conseqüència de l'aplicació dels diferents extrems que defineixen els volums possibles d'edificabilitat, així com l'índex d'Edificabilitat Net serà funció d'aquests paràmetres d'ordenació.

L'índex d'edificabilitat net serà el límit dins el qual es formularan les propostes d'edificació, i regularan, en principi, la bondat d'aquestes per a la parcel·la concreta.

3. Tipus d'ordenació

En aquesta zona es permet el tipus d'Ordenació segons alineació de vial.

4. Tipologies edificatòries

El tipus d'ordenació en aquesta zona requereix tipologies edificatòries entre mitgeres, adossades, amb les veïnes formant continuïtat de façana al vial.

Es consideraran d'obligada invariable, els porxos existents actualment en planta baixa.

5. Relatives a la parcel·lació

Essent aquesta una zona pràcticament colmatada o amb parcel·lacions consolidades, algunes de molt menuda superfície, els següents supòsits, referents a la parcel·la mínima a efectes de poder ésser considerada edificable, s'entendran d'aplicació per a noves propostes de parcel·lació o reparcel·lació, legalitzant-se i quedant dins l'ordenació, les parcel·les existents actualment, en aquesta zona.

Característiques de la parcel·la mínima:

- Amplada mínima de façana en el seu front

al vial principal 4,5 m.

- Fondària mínima de la parcel·la 10 m.

6. Relacions entre la parcel·la i tipus

La parcel·la és completament edificable en planta baixa i únicament serà obligat el retranqueig de la planta baixa en aquells supòsits en què, preexisteixi el porxo.

7. Regulacions de l'arquitectura

1. L'Altura Reguladora Màxima i el Nombre de Plantes Màxim.

En aquesta zona es regulen de forma genèrica en base als següents criteris:

a) En el cas d'una parcel·la amb alguna edificació veïna l'altura de la qual serà la que fixi l'Altura Reguladora Màxima de l'edificació de la parcel·la en qüestió.

b) En parcel·les sense edificacions veïnes o amb aquestes, però sense que completin l'Altura Reguladora Màxima d'acord als criteris d'amplada de vial, podran acollir-se a aquest darrer concepte.

c) Els criteris d'aplicació de l'Altura Reguladora Màxima i el Nombre Màxim de Plantes en funció de l'amplada del vial seran els que segueixen:

- En cas d'amplada de vial de menys de 8 m., l'Altura Reguladora Màxima serà d'11 m., i equivaldran a un Nombre Màxim de Plantes de 3.
- En vials d'un ample comprès entre 8 i 10 metres, l'Altura Reguladora Màxima serà de 13 metres i el Nombre Màxim de Plantes de 4.
- En vials d'amplada superior a 10 metres l'Altura Reguladora es fixa en 16 metres i el Nombre Màxim de Plantes en 5.

2. La Màxima Fondària edificable en plantes pis.

La Màxima Fondària edificable en plantes pis es fixa en 20 metres.

3. Vols en superfície de mançana.

Als elements volats s'aplicarà els següents criteris:

- En vials de menys de 6 metres d'amplada no superarà els 0,40 m.
- En vials de 6 m. a menys de 10 m., els elements volats no superaran els 0,60 m.
- En vials d'una amplada superior a 10 m., el vol màxim serà d'1,00 m.

Els elements volats no superaran en longitud el 50% de l'amplada del front de la parcel·la.

L'Altura del pla inferior del vol a la vorera serà com a mínim de 3,50 m.

Els cossos volats es permeten en vials d'una amplada superior als 10 m.

8. Desenvolupament de les Normes.

Les Normes es desenvoluparan en la Zona d'Ordenació segons Alineació de Vial, Clau 1, d'acord als tràmits establerts en la legislació vigent; i els particulars, per lo general, realitzaran els prescrits per l'obtenció de llicència municipal d'obres.

En l'àmbit assenyalat en el Plànol d'Ordenació amb la clau P.E.1 , s'ha efectuat el desenvolupament de les Normes mitjançant la redacció i tramitació del Pla Especial de Reforma Interior número 1, la Miranda, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data 2 d'abril de 1986 (exp.86/164), i modificat posteriorment mitjançant les Modificacions de Pla



especial aprovades definitivament en data 30 de setembre de 1998 (exp.98/490) i 2 de juny de 2004 (exp.04/12766). Aquest Pla especial defineix 5 noves subzones de la Zona 1 anomenades: 1I, 1II, 1Ile, 1III, 1IIIe.

## ARTICLE 72 BIS.A ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL, SUBZONA DEL NUCLI VELL, CLAU 1 A

### 1. Definició

Aquesta subzona comprèn el nucli vell de Balaguer, edificat dins del recinte de les muralles medievals.

El tipus d'edificació és entre mitgeres, amb els edificis situats en l'alineació del carrer. Els trets més notoris dels edificis són:

- \* Parcel·la rectangular de façana estreta i fondària molt variable.
- \* Cases entremitgeres entre tres i cinc plantes d'alçària total, formant l'edifici principal.
- \* Coberta a dues aigües amb el carener paral·lel al carrer, amb un pendent aproximat del 30%. Els ràfecs són de peces ceràmiques i teula.
- \* En alguns edificis reformats es troben terrats en façana amb baranes d'obra que rematen la façana o amb barana metàl·lica molt transparent.
- \* En molts carrers i places es troben porxos en planta baixa, habitualment amb arcades de pedra en la façana i sostre de bigues de fusta i revoltos enguixats.
- \* Façanes estucades o arrebossades i pintades de colors variats, i parcialment de pedra en planta baixa i altres elements com llindes o montants dels balcons.
- \* Teulades de teula àrab de colors terrossos.
- \* La majoria de les obertures de façana són balcons, amb poquíssimes finestres. Les lloses del balcons són elements independents del forjat, de poc gruix, generalment amb estructura de ferro i paviment ceràmic.

Les Normes tenen com objectiu principal el manteniment i protecció dels edificis del conjunt històric del nucli vell, facilitant la seva renovació i higienització, així com la integració dels nous edificis en el conjunt.

Es regulen les obres:

\*de conservació i millora dels edificis existents, mitjançant la rehabilitació o la substitució de l'edificació, mantenint les característiques específiques dels edificis del nucli vell de Balaguer.

\*de nova edificació en solars buits, enrunats, o en substitució d'edificis no integrats en el nucli vell, en els que la nova edificació s'ha de integrar i harmonitzar amb el conjunt.

## 2. Condicions de la parcel·lació

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

- a) *Superfície de parcel·la mínima:* 100 m<sup>2</sup>
- b) *Front mínim de parcel·la:* 4,50 m
- c) *Fondària mínima de parcel·la:* 15,00 m

De l'aplicació de l'apartat anterior les parcel·les amb façanes oposades a dos carrers no es poden segregar amb la finalitat de separar les parts corresponents a cada carrer si no disposen d'una fondària mínima de 30 metres.

## 3. Condicions de l'edificació

- a) *Tipus d'ordenació:* L'edificació es disposarà segons alineació de vial, amb edificis entre mitgeres adossats als veïns i amb façana contínua al vial.
- b) *Reculades de l'edificació:* No es permeten les reculades de l'edificació a excepció dels porxos existents.
- c) *Nombre màxim de plantes:* El nombre màxim de plantes s'assenyala en el plànol d'ordenació de les Normes per a cada tram de carrer. Aquest nombre màxim de plantes no té caràcter indicatiu segons l'art. 52 de les Normes urbanístiques, sinó que és d'obligat compliment en tota la subzona 1a.

En parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el nombre màxim de plantes de cada carrer assenyalat en el plànol d'ordenació s'aplicarà fins a la meitat de la fondària de la parcel·la.

d) *Alçària reguladora màxima*: La correspondència entre el nombre màxim de plantes i l'alçària reguladora màxima és la següent:

- 3 Plantes equivalents a Planta baixa i 2 plantes pis ..... 10,00 m

- 4 Plantes equivalents a Planta baixa i 3 plantes pis ..... 13,00 m

- 5 Plantes equivalents a Planta baixa i 4 plantes pis ..... 16,00 m

En els solars ja edificats que sobrepassin l'alçada reguladora màxima, podran mantenir l'alçària existent, sempre que no sobrepassin el nombre màxim de plantes fixat en el plànol d'ordenació.

En els solars ja edificats, que per aplicació de l'apartat c) puguin afegir alguna planta més, i que per l'excessiva alçada de les plantes existents l'ampliació del nombre de plantes superi l'alçària reguladora màxima, es permet sobrepassar aquesta alçària en la quantitat que resulti d'aplicar l'alçària mínima de 2,80 m, inclòs forjat, a cada nova planta afegida.

e) *Ocupació màxima en planta baixa*: 100% a nivell de la rasant del carrer.

f) *Fondària edificable màxima en plantes pis*: 20 metres o l'assenyalada en el plànol d'ordenació.

g) *Coberta i volum sotacoberta*: El pla exterior de la coberta, amb un pendent màxim del 30%, arrencarà en el pla de façana i en el pla de la fondària edificable a partir de l'alçària reguladora màxima, i quant aquesta no s'esgoti es situarà com a màxim 1 metre per damunt del sostre de l'última planta construïda. S'admet l'aprofitament d'aquest espai sotacoberta com a habitatge formant part de l'habitatge de la planta inferior. En tot cas el pla de la vessant de la coberta des del ràfec fins al carener serà únic.

En illes de gran fondària podran realitzar-se dos careners paral·lels a façana.

L'alçada màxima del carener des de l'arrencada horitzontal inferior del teulat serà de 3,50 metres.

Aquest volum sotacoberta no pot disposar d'obertures en el pla de façana ni en el pla de la fondària edificable. Les obertures s'han de situar dins del pla de la teulada, o bé en paraments enretirats de la façana o de la fondària edificable, una distància mínima de 4 metres.

h) *Terrats*: Els terrats ocuparan com a màxim el 40% de la superfície de la coberta i es situaran vora les façanes de carrer o posterior.

i) *Façanes existents*:

1. Com criteri general es conservaran els elements característics de les façanes existents, les obertures en planta baixa, els balcons disposats en eixos verticals amb les seves lloses i baranes, altres elements decoratius, el ràfec o la barana de remat de la façana, i els materials d'acabat dels tancaments i obertures. S'eliminaran en el seu cas els elements sobreposats.

2. Quan per aplicació de l'apartat c d'aquestes normes es fa possible afegir alguna planta pis per damunt de les plantes existents, es reproduiran aquests elements característics de la façana en les noves plantes i es traslladarà o reproduirà el ràfec o la barana de remat de l'edifici a la nova coronació.

3. En aquells elements no regulats en els dos apartats anteriors s'adoptaran els criteris per a les noves façanes.

j) *Noves façanes*:

1. En les noves façanes, la disposició i les proporcions de les obertures, i els materials de façana s'adequaran a les habituals de l'entorn. Les lloses dels balcons i el ràfec mantindran un desnivell mínim de 30cm respecte els de les cases veïnes. En cas de nova parcel·lació, aquest criteri de diferenciació entre edificacions veïnes, es reproduirà de forma que es reflexi en façana els aspectes formals del parcel·lari original. Les obertures seran balcons en totes les plantes, excepte la última.

2. La superfície màxima de les obertures de les plantes pis serà la meitat (1/2) de la superfície de façana, per a cada alçat.

3. Es permeten únicament els balcons o cossos sortints oberts. Les lloses del balcons seran elements independents del forjat, seguint els models existents en el nucli vell. El vol màxim serà:

- Vials de menys de 6 metres d'amplada: ..... 0,40 m

- Vials de 6 metres a menys de 10 metres d'amplada: ..... 0,60m

- Vials d'amplada superior a 10 metres ..... 1,00 m

Els balcons tindran una longitud màxima de 2/3 parts de l'alçària de l'obertura, i es separaran entre ells i de la mitgera veïna una distància mínima igual al vol. Les lloses dels balcons ocuparan com a màxim 2/3 parts de la longitud de la façana. Només en el primer pis es permet una llosa de balcó al llarg de tota la façana. L'altura del pla inferior del vol a la vorera serà com a mínim de 3,5 m.

k) *Materials de façana i coberta:* Els materials permesos en la construcció de façanes i cobertes són:

\* Estucs de calç, arrebossats, aplacats de pedra i mamposteria de pedra del país, tradicional en el tipus, tamany i forma de les pedres, amb junta refosa fent molt poc visible el morter. L'Ajuntament disposarà d'una carta de colors per als estucs i les pintures dels arrebossats de parets, de les fusteries i les baranes dels balcons, i dels rètols publicitaris.

\* Les teulades seran de teula dels colors que s'integrin amb les teulades tradicionals existents. Els materials, textures i colors d'acabament dels terrats s'integraran amb els de les teulades.

\* Les parets mitgeres que restin a la vista, encara que sigui provisionalment, tindran el tractament de façana en el seu acabat.

l) *Regulació dels rètols comercials:*

Els rètols publicitaris es situaran dins les obertures existents, prohibint-se els rètols col·locats sobre els paraments. Amb caràcter excepcional, es podran permetre banderoles de caràcter cultural, social o assistencial.

En les façanes amb porxos (Mercadal, Pou, Carrer d'Avall i Carrer del Pont) es prohibeix els rètols publicitaris en la façana exterior.

Es prohibeixen les marquesines, caixons de persiana projectades a l'exterior o adossades a les lloses dels balcons.

m) *Ampliació de carrers mínims:*

Els carrers amb amplada inferior als 3,00 m., i per motius d'accessibilitat, mobilitat urbana i continuïtat, l'Ajuntament podrà fixar una nova alineació en les edificacions que es renoven o que es rehabiliten de forma substancial, ampliant-se fins a un

màxim de 2 m. La nova alineació o eixamplament es traçarà reconeixen la forma de l'alineació del carrer afectat.

4. Condicions d'ús

Aquesta zona es considera eminentment residencial a efectes de compatibilitat d'usos, amb exclusió expressa dels usos d'estacions de servei.

ARTICLE 72 BIS.B ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL, SUBZONA D'EDIFICACIÓ EN FILERA, CLAU 1B

1. Definició

Comprèn els sectors d'ampliació dels nuclis vells i de nova creació, ordenats amb cases en filera entremitgeres, organitzades seguint la directriu dels carrers Divina Pastora i de la Giradeta.

Corresponen a solars que estaven majoritàriament edificats per habitatges unifamiliars o plurifamiliars entremitgeres, alineats al carrer, sense reculades respecte a l'alineació.

La fondària edificable màxima és de 15,00 m amb un nombre màxim de plantes de planta baixa més dues plantes pis.

2. Condicions d'Ordenació

- a) *El tipus d'ordenació* és el d'alineació de vial. El tipus d'ordenació en aquesta zona requereix tipologies edificatòries entremitgeres, adossades amb les veïnes formant continuïtat de façana al vial. Només s'admeten les reculades en el cas que millori la continuïtat del carrer i la seva amplada. Les ampliacions que es produeixin seran cedides obligatòriament com a vials.
- b) *Parcel·la mínima* - 150 m<sup>2</sup>, acceptant-se les existents  
*Façana mínima* - 6,00 m
- c) *La profunditat edificable màxima (P.E.)* és de 15,00 m i es dibuixada en Plànol d'Ordenació O.2, a escala 1/2.000, titulat "Ordenació del nucli". Es permet la construcció només en planta baixa fins a una profunditat respecte als carrers Divina Pastora i Giradeta de 20 m., amb una alçada màxima de 5,00 m.
- d) *L'alçada màxima* de l'edificació és de 10,50 m que correspon a la de la planta baixa més dues plantes (PB+2).

- e) *Els elements volats* no superaran els 0,60 n.  
Els elements volats no superaran en longitud al 50% de l'amplada del front de parcel·la.  
L'altura del pla inferior del vol a la vorera serà com a mínim de 4m.
- e) *Tanques*: L'altura màxima de la tanca és de 2,20 m.
3. Condicions d'Ús  
Ús global: Residencial unifamiliar i plurifamiliar  
Usos admesos: Hotel·er, bar, restaurant, comercial, oficina, magatzems i industrial, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu.

#### ARTICLE 72 BIS.C REGULACIÓ DE LES SUBZONES 1I, 1II, 1IIe, 1III I 1IIIE

Corresponen als sols residencials obtinguts mitjançant planejament específic i es defineixen en el Pla Especial numero 1, "la Miranda", ja executat.

Es localitzen al sud del nucli urbà, al marge dret del riu Segre.

- Subzona Unifamiliar Arrenglerada (PB+1), clau 1I
- Subzona Plurifamiliar en alineació de vial (PB+2), clau 1II
- Subzona Plurifamiliar especial (PB+2), clau 1IIe
- Subzona Plurifamiliar en alineació de vial (PB+3), clau 1III
- Subzona Plurifamiliar especial (PB+2 i PB+3), clau 1IIIE

Les condicions d'ordenació, edificació i ús d'aquestes subzones són les establertes pel Pla especial número 1, "la Miranda", aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en data 2 d'abril de 1986 (exp. 86/164) i les Modificacions del pla especial número 1 posteriors, aprovades definitivament en dates 30 de setembre de 1998 i 2 de juny de 2004 (exp. 98/490 i exp.04/12766).

## **Norma 24. Zones opcionals**

### **ARTICLE 73 ZONA D'ORDENACIÓ OPCIONAL. CLAU 2. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ.**

1. Les àrees de Sòl Urbà qualificades en aquestes Normes com a Zona d'Ordenació Opcional, Clau 2, s'identifiquen en el Plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000.
2. Es localitza al marge esquerra del riu Segre i ocupa els terrenys entre el riu i el Canal FECSA de Balaguer.

### **ARTICLE 74 DEFINICIÓ I OBJECTIUS DE LA ZONA D'ORDENACIÓ OPCIONAL. CLAU 2.**

Les àrees de Sòl Urbà qualificades com aquesta zona es consideren condicionades, en principi, per la dinàmica generada pel desenvolupament de les denominades Ordenances de l'Eixample de la Ciutat, vigents anteriorment a l'aprovació d'aquestes Normes.

La trama viària ha estat el principal element per a la configuració morfològica d'aquesta zona, que ha anat delimitant unes illes sobre les quals, parcel·lacions, tipologies i usos s'han situat de forma espontània.

Les Normes proposen com objectius: la regulació de les situacions de fet; l'oferta d'uns mecanismes que permetin continuar la flexibilitat d'opcions.

### **ARTICLE 75 REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA, PARÀMETRES CARACTERÍSTICS I DETERMINANTS MORFOLÒGICS.**

#### **1. Referent a l'ocupació del sòl**

Les àrees de Sòl Urbà qualificades com a Zona d'Ordenació Opcional, les Normes permeten una ocupació en planta baixa del 100% de la superfície de referència de la Zona.

#### **2. Intensitat d'usos**

En aquesta zona no es limiten les intensitats dels usos compatibles de la zona.

Totes les propostes d'ordenació i edificació del sòl, s'ajustaran a l'índex d'Edificabilitat Net, calculat a partir d'un model teòric d'ocupació de la parcel·la concreta en l'ordenació segons alineació de vial i aplicant els màxims paràmetres determinats en aquesta normativa.



3. Tipus d'ordenació

Es permeten en aquesta zona dues opcions en els tipus d'ordenació:

- Les Ordenacions Segons Alineació de Vial, i
- Les propostes d'Ordenació Específiques. Aquestes es presentaran sobre uns àmbits territorials d'una superfície mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

4. Tipologies edificatòries

En cas d'ordenances sobre alineació de vials, es resoldran mitjançant tipologies entre mitgeres. Les ordenacions específiques podran utilitzar en llurs solucions qualsevol tipologia edificatòria.

5. Relatives a la parcel·lació

Les condicions mínimes per a considerar una parcel·la edificable es defineixen:

- Superfície mínima: 150 m<sup>2</sup>
- Amplada mínima de la parcel·la  
amb front al vial principal: 5 m.
- Fondària mínima de la parcel·la: 15 m.

Quan a rel de l'adopció de l'Ordenació Opcional, (sempre que es compleixin les prescripcions de l'art. 75.3 de les N.S.P.), i solament en el cas de tipologia de habitatge unifamiliar entremitgeres, les condicions mínimes per a considerar una parcel·la edificable seran les següents:

- Superfície mínima: 150,00 m<sup>2</sup>
- Amplada mínima de la parcel·la: 5 m
- Fondària mínima de la parcel·la: 15 m

Segons Resolució, de data 28 d'abril de 1993, del Conseller de Política territorial i Obres públiques: "Tampoc restaran fora d'ordenació aquelles parcel·les que, si bé no han estat objecte de segregació escripturada i legalitzada, són de fet inferiors a la mínima fixada en comptar amb construccions realitzades d'acord amb Estudis de detall aprovats definitivament amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquesta norma complementària". (26.09.91).

## 6. Relatives a l'arquitectura

### 1. L'Altura Reguladora Màxima i el Nombre Màxim de Plantes.

Es regula de forma genèrica en relació a l'amplada del vial i són:

- En vials d'amplada de menys de 8 m., l'Altura Reguladora Màxima es fixa en 11 m., i el Nombre Màxim de Plantes en 3.
- En vials d'amplades compreses entre 8 i 10 m, inclusivament, l'Altura Reguladora Màxima es fixa en 13 m., i el Nombre Màxim de Plantes equivalents en 4.
- En vials d'una amplada superior a 10 m., i menor de 12 m., l'Altura Reguladora Màxima es fixa en 16 m., i el Nombre Màxim de Plantes en 5.
- En vials d'una amplada igual o superior a 12 m., l'Altura Reguladora Màxima es fixa en 19 m. i el Nombre Màxim de Plantes en 6.
- En els vials denominats: Comte Jaume (abans Sant Antoni), Pere III (abans Pere IV), Passeig de l'Estació, en la Unitat d'Actuació U.A.1 i a la Plaça Pau Casals l'Altura Reguladora Màxima es fixa en 25 metres i el nombre de Plantes en 8.

### 2. La Màxima Fondària Edificable en plantes pis.

La màxima fondària que poden ocupar les plantes pis es determina per una línia teòrica, paral·lela a la façana de l'edificació, a una distància de 18 metres.

Quan una parcel·la té una fondària menor als 21,00 metres, la màxima fondària edificable es fixa per la línia teòrica, paral·lela al fons de la parcel·la i a una distància de 3 metres, excepte en els casos que es donin simultàniament les següents condicions:

- a) Existeixi i estigui escripturada públicament, el dret de llums i vistes o de vol, sobre la parcel·la veïna.
- b) La ocupació d'aquest fons de parcel·la no suposi cap limitació a l'aprofitament urbanístic de les parcel·les veïnes.
- c) Suposant la màxima ocupació permesa per la normativa en totes les parcel·les, haurà de mantenir-se la dimensió mínima de 6 metres d'amplada del pati de mançana resultant.

### 3. Vols en superfície de façana

Els vols de superfície de façana s'ajustaran als següents criteris:

- En vials de menys de 6 m els vols no superaran els 60 cm.
- En vials d'una amplada major de 6 m., el vol no superarà el 10% de l'amplada del vial, fins un màxim de 1,25 m.

Els cossos volats no podran superar el 50% en longitud de l'ample el front de la parcel·la.

- L'altura mínima lliure entre la rasant de la voravia i el pla inferior del vol serà com a mínim de 4,00 m.

#### 4. Ordenació específica opcional

Les propostes d'Ordenació específica es formularan en forma unitària sobre una illa completa o un àmbit mínim de 1.000 m<sup>2</sup> i hauran d'ajustar-se als presents criteris:

a) S'entendrà com Altura Reguladora Màxima la major de les Altures Reguladores Màximes aplicables d'acord als criteris urbanístics de la Zona.

b) Per a practicar obertures, és a dir finestres, portes o similars hauran de retirar-se un mínim de 2 metres de les mitgeres.

#### 7. Desenvolupament de les Normes.

En aquesta Zona les Normes es desenvoluparan mitjançant les determinacions de la legislació vigent, en general pels tràmits reglamentaris de les llicències municipals d'obres.

En els àmbits delimitats com a Unitat d'Actuació serà necessària la seva execució prèvia a qualsevol altra actuació urbanística.

Es preveu també, en un cas, el desenvolupament mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior (clau P.E.8). Aquest Pla especial, ha estat aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data 24 de novembre de 1993 (exp. 93/372).

### ARTICLE 76 REGULACIÓ DEL SÒL SUSCEPTIBLE D'APROFITAMENT PRIVAT QUALIFICAT COM A ZONA D'ORDENACIÓ OPCIONAL ESPECIAL. CLAU 2E

1. Àmbit situat entre els carrers Serra d'Almenara, Escoles, Verge de Montserrat i el passatge de 10 m d'amplària:

a) La seva ordenació és la grafiada en el plànol d'ordenació de les NSP, que prové de la Modificació de Normes Subsidiàries del planejament en l'illa delimitada entre els carrers San Diego de California, Verge de Montserrat, Escoles i Serra d'Almenara i delimitació del PAU-Pisesa aprovada definitivament en data 8 de setembre de 2005 (núm. exp. STULL 2005 / 018962 / L).

b) La resta de condicions de l'edificació seran les establertes per la zona d'ordenació opcional, Clau 2.

2. Àmbit situat entre el carrer Sant Pere Màrtir i el paral·lel a ell situat al nord, que limita amb el SAU-3 format per quatre illes amb la clau 2e:
  - a) La seva ordenació és la grafiada en el plànol d'ordenació de les Normes subsidiàries de planejament, amb fondàries edificables de 12 m i altura de PB+3PP en el carrer de Sant Pere Màrtir i PB+2PP en el carrer paral·lel situat al nord.
  - b) L'espai interior d'illa i la franja sobre el carrer situat al nord seran destinats a espai lliure privat admetent-se enjardinaments, piscines i un únic edifici annex per parcel·la destinat a usos auxiliars de superfícies màxima 15 m<sup>2</sup> i alçada total de 2.75 m.
  - c) La planta soterrani podrà prolongar-se un màxim de 3 m respecte a l'alineació de la façana posterior amb la finalitat de facilitar l'aprofitament d'aquesta planta per aparcament.
  - d) Parcel·la mínima: 6 m d'ample i 22 m de fons.
  - e) La resta de condicions de l'edificació seran les establertes per la zona d'ordenació opcional, clau 2.
3. Àmbit situat a la cruïlla entre el passeig de l'Estació i el carrer de Sant Lluís.
  - a) La seva ordenació és la grafiada en el plànol d'ordenació de les NSP.
  - c) La resta de condicions de l'edificació seran les establertes per la zona d'ordenació opcional, Clau 2.

**ARTICLE 76 BIS. ZONA D'ORDENACIÓ OPCIONAL ESPECÍFICA, CLAU 2F.**

L'àmbit delimitat com a "Ordenació Opcional Específica" en els plànols normatius, entre els carrers Urgell, Serra d'Almenara i Campllong, en el moment que s'exhaureixi l'activitat comercial existent i es vulgui tornar a l'ús residencial, es desenvoluparà segons els paràmetres definits a continuació, concretant-se aquesta ordenació alternativa amb dos subzones : 2F1 i 2F2, amb la regulació següent:

1. SUBZONA 2F1. Àmbit situat entre el c/ Urgell, el carrer de nova obertura entre el carrer Urgell i el carrer Serra d'Almenara, el c/ Serra d'Almenara, i la mitgera amb la resta de zona corresponent a l'Estudi de detall inicial, aprovat en aquest àmbit en data març de 2000.

a) Referent a l'ocupació del sòl

Ocupació màxima de planta baixa del 100% de la superfície de referència de la zona.

b) Intensitat d'usos

L'aprofitament ve establert per l'ordenació proposada en el plànol normatiu en funció del nombre de plantes i profunditats edificables.

c) Tipus d'ordenació

Ordenació Segons Alineació de Vial, grafiada en el plànol d'Ordenació de les N.S.P..

d) Tipologies edificatòries

En el cas d'ordenació sobre alineació de vials, es resoldran mitjançant tipologies entre mitgeres.

e) Relatives a la parcel·lació

Les condicions mínimes per a considerar una parcel·la edificable es defineixen com les establertes per la zona d'ordenació opcional, clau 2.

En el cas de realitzar-se una parcel·lació, i si aquesta coincideix amb un canvi de nombre de plantes, caldrà considerar les mitgeres vistes com a façanes a efectes de tractament i manteniment.

f) Relatives a l'arquitectura

En relació amb l'altura reguladora màxima, el nombre màxim de plantes i la màxima fondària edificable, estan establerts en el plànol d'ordenació núm. 07 i 08 del document de Modificació de N.S.P. aprovada definitivament per la Comissió 'Urbanisme de Lleida en data 15 de juny de 2007. L'alçada reguladora màxima, es mesurarà en el punt mig de cada tram amb un nombre de plantes diferent.

La resta de paràmetres es regularan d'acord amb l'establert amb caràcter general per a la Zona 2 de les NSP.

2. SUBZONA 2F2. Àmbit situat a l'extrem del solar, entre el de nova obertura entre el carrer Urgell i el carrer Serra d'Almenara, el c/ Serra d'Almenara, el c/ Campllong, i el c/ Urgell.

a) Referent a l'ocupació del sòl

Ocupació màxima de planta baixa del 100% de la superfície de referència de la zona.

b) Intensitat d'usos

En aquesta proposta d'ús residencial, i per tal de poder mantenir el sostre total previst anteriorment a l'ús comercial, l'Índex d'Edificabilitat Net serà en aquesta subzona de 3,315 m2 de sostre/me de sòl.

c) Tipus d'ordenació

Ordenació Específica, grafiada en el plànol d'Ordenació núm. 7 del document de Modificació de N.S.P. aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 15 de juny de 2007.

d) Tipologies edificatòries

L'edificació en planta baixa serà amb alineació a vial i amb coberta plana amb una cota de coronació màxima d'aquesta planta baixa de 5,50 m en el punt mes alt, tenint en compte les rasants dels vials, i en les plantes altes serà aïllada, tipus torres, separades entre si un mínim de 6 m en les façanes mes properes, adoptant les dos torres o blocs una disposició paral·lela, sigui quina sigui la posició adoptada, (veure plànol d'ordenació núm. 07 del document de Modificació de N.S.P. esmentat).

e) Relatives a la parcel·lació

Cal indicar que el solar que apareix en aquesta zona, i degut a que es tindrà que desenvolupar amb tipologia de volumetria específica, tindrà la condició de parcel·la Indivisible.

f) Relatives a l'arquitectura

En relació amb l'altura reguladora màxima, el nombre màxim de plantes i la màxima fondària edificable, estan establerts en el plànol d'ordenació núm. 07 i 08 del document de Modificació de N.S.P. esmentat. L'alçada reguladora màxima de cada bloc, es mesurarà en el punt mig de cadascun dels blocs respecte del carrer amb pendent.

La resta de paràmetres es regularan d'acord amb l'establert amb caràcter general per a la Zona 2 de les NSP.

Cal indicar que per a la resta de paràmetres no indicats en aquestes Subzones, de la Zona d'Ordenació Opcional Específica, Clau 2F, (Art. 76. bis), es tindran en compte les definicions i determinacions indicades en les Normes Subsidiàries en el seu Títol I Capítol 5, Regim urbanístic de les Normes Subsidiàries.

Pel que fa a l'ús comercial en aquest l'àmbit, l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial en aquest àmbit està subjecta, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-2009.

### **Norma 25. Zona segons ordenació anterior**

#### **ARTICLE 77 ZONA SEGONS ANTERIOR ORDENACIÓ. CLAU 3. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

La zona denominada segons anterior ordenació, Clau 3, s'identifica en el Plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000.

Es localitza en els conjunts edificats amb anterioritat a aquestes Normes, amb uns criteris d'ordenació concrets que responen a promocions unitàries, sovint públiques, i organitzades en conjunts de volumetria i tipologia edilícia particular en cada cas.

#### **ARTICLE 78 DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

Aquesta zona qualifica els Sòls Urbans ocupats amb uns criteris d'ordenació concrets que responen a promocions unitàries sovint públiques, i organitzades en conjunts de volumetria i tipologia edilícia particulars en cada cas.

Els objectius que proposen les Normes en aquesta zona, és deixar regulades aquestes especials característiques permetent el manteniment i inclús determinades readequacions dels fabricats.

#### **ARTICLE 79 PARÀMETRES CARACTERÍSTICS DE LA ZONA SEGONS ANTERIOR ORDENACIÓ. CLAU 3.**

1. Les determinacions que afecten a aquesta zona prenen com a referència l'enteniment del conjunt edificat, de forma unitària, en el seu origen.

Així, el projecte inicial que fou objecte de la primera concessió de llicència municipal, marcarà la pauta i els criteris de manteniment i readequació d'aquests conjunts a les necessitats actuals, sempre que les noves actuacions no afectin a elements fonamentalment de l'estructura original.

A efectes d'ordenació de l'edificació s'estableixen tres subzones:

- SUBZONA A: Anterior Ordenació Unifamiliar Aïllada o Aparellada (Clau 3a)
- SUBZONA B: Anterior Ordenació Unifamiliar Entre-Mitgeres (Clau 3b)
- SUBZONA C: Anterior Ordenació Plurifamiliar en Bloc Aïllat (Clau 3c)

2. Paràmetres generals per a tota la zona de Clau 3:

- a) No es permet segregació o divisió de la parcel·la original.
- b) En obres que signifiquin modificació del exterior de l'edificació els materials d'acabats d'obra seran del mateix tipus que els originals, àdhuc els colors i textures.
- c) Quan existeixin construccions realitzades sense preceptiva llicència municipal, que resultin fora d'ordenació per aplicació d'aquest article, no s'autoritzarà l'ampliació del volum edificat en tot el solar afectat.
- d) Els vols en superfície de façana es regularan tal com es determina per a la zona de Clau 1.
- e) A efectes de comptabilitat d'usos aquesta zona serà eminentment Residencial.

3. Paràmetres característics de la subzona A. Clau 3 A. :

A més dels paràmetres generals definits en el número anterior es compliran les següents determinacions:

- a) *L'edificabilitat* total del solar serà inferior a 0,65 m<sup>2</sup> de superfície construïda, per cada m<sup>2</sup> de solar, a excepció de la zona compresa entre els carrers Sant Lluís, Dr. Fleming, Sant Crist, i Pare Sanahuja que podrà incrementar-se en 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, quan es vulgui edificar en dos plantes.
- b) *L'ocupació en planta*, del total edificat, serà inferior al 40%, de la superfície del solar, a excepció de la zona compresa entre els carrers Sant Crist, Dr. Fleming, Sant Lluís, i Pare Sanahuja que serà com a màxim del 42,5% de la superfície del solar.



c) *El nombre màxim de plantes* serà de dos i l'altura reguladora màxima de 6 (sis) metres admetent-se però l'ús d'habitatge en sotacoberta, superfície que computarà als efectes de l'edificabilitat total del solar sense poder sobrepassar els límits establerts en el apartat a) d'aquest article per a la subzona A.

d) La sol·licitud de llicència que suposi ampliació de volum edificat caldrà acompanyar-la d'un croquis referent a tot el solar, amb indicació expressa de les superfícies construïdes en cada planta i de la posició acotada dels volums edificats ó amb llicència concedida fins a la data de la sol·licitud.

e) Respecte tots els límits amb l'espai públic i amb les parcel·les veïnes les edificacions es situaran al menys a 2 (dos) metres. Les edificacions originals aparellades o adossades lateralment a una parcel·la veïna no es consideraran fora d'ordenació per aplicació d'aquest criteri.

S'autoritzarà l'edificació adossada a un dels termenals amb una parcel·la veïna sempre que la construcció s'ajusti a les següents determinacions:

- L'altura màxima serà d'una planta i de 4 (quatre) metres, medits en qualsevol punt del terreny, a excepció de la zona compresa entre els carrers Sant Lluís, Dr. Fleming, Sant Crist, i Pare Sanahuja, en que serà de dos plantes.

- Les parets de separació tindran consideració de façana a efectes del seu acabat i conservació, però no s'hi podrà practicar obertures. La seva longitud total de tancament en contacte amb l'indars de parcel·la serà igual o inferior a 7 (set) metres i en cadascuna de les parets no es podrà superar la longitud equivalent als 2/3 del l'indar al qual estiguin adossades.

- La seva coberta no serà utilitzable fins a la distància de 2 (dos) metres del veí.

f) L'Ajuntament podrà autoritzar canvis substancials en la forma, materials i colors en el exterior dels conjunts edificats, quan es garanteixi la seva execució en la totalitat de l'àrea, mitjançant

l'aprovació d'un Estudi de Detall i la fixació de les garanties econòmiques i jurídiques adients. S'admet però en aquesta subzona, la substitució de les gelosies existents en les tanques originals per elements metàl·lics que segueixin la configuració i no superin l'altura original de les gelosies, respectant el color de les mateixes.

4. Paràmetres característics de la Subzona B. Clau 3 B:

A més dels paràmetres generals del paràgraf 2 d'aquest article es compliran les següents determinacions:

a) *El número màxim de plantes serà de dos.*

b) Es mantindran les superfícies d'ocupació originals de la parcel·la, s'admetran però, addicions en planta baixa i fins un màxim de 3 (tres) metres d'altura als patis posteriors, sempre que els patis que en resultin siguin majors de 3 (tres) metres en tota l'amplada de la parcel·la. Aquestes edificacions no donaran dret a vistes sobre les parcel·les veïnes i els tancaments tindran caràcter de façana, a efectes dels seu acabat i manteniment.

c) Per a les obres d'enderroc i nova construcció, d'ampliació en altura o modificació de façana, serà preceptiva l'aprovació d'un Estudi de Detall que contempli la totalitat del conjunt edificat de la zona. En cap cas es superarà l'edificabilitat que resulti de considerar 2 (dos) plantes a la superfície d'ocupació del projecte inicial.

5. Paràmetres característics de la subzona C. Clau 3 C:

A més dels paràmetres generals del paràgraf 2 es compliran les següents determinacions:

a) No es permetran obres d'ampliació o addició però si les de manteniment, adequació i conservació de l'edificació sempre que no signifiquin un increment de les superfícies construïdes.

b) En cas d'enderroc i nova construcció serà preceptiva l'aprovació d'un Estudi de Detall sobre la totalitat de la zona. Aquest garantirà específicament que l'edificabilitat total resultant sigui igual o inferior a la del projecte original que fou objecte de primera llicència municipal, el número de plantes serà igual o inferior al que resulti per aplicació dels criteris de la zona immediata en la que està situada i, la superfície d'espai lliure serà igual o superior a l'existent.

c) Addicionalment l'Ajuntament podrà autoritzar la construcció d'equipament en les àrees lliures internes de la zona. En cap cas l'ocupació d'aquesta edificació serà superior al 20% (vint per cent) de la superfície total de la subzona.

## **Norma 26. Zona d'ordenació mixta**

### **ARTICLE 80 ZONA D'ORDENACIÓ MIXTA, CLAU 4. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

1. S'identifiquen en Sòl Urbà les zones d'Ordenació Mixta, Clau 4, al Plànol d'Ordenació del nucli a escala 1/2.000.
2. Les Normes localitzen l'esmentada zona principalment, de forma prioritària en els terrenys que es denominen del Secà de Balaguer, situats dalt del Serra-picats de la vall que assenyalen el curs del riu Segre.

### **ARTICLE 81 DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

La zona d'Ordenació Mixta, Clau 4, permet el desenvolupament ordenat d'una gran flexibilitat en quant a grandària i tipologies.

Reorganitza d'aquesta manera les dinàmiques d'ocupació espontània que s'han produït.

L'objectiu d'aquestes Normes és permetre la seva colmatació sense col·lapsar les formes de creixement.

### **ARTICLE 82 REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA I PARÀMETRES CARACTERÍSTICS DE LA ZONA D'ORDENACIÓ MIXTA, CLAU 4, 4A.**

#### **1. Ocupació del Sòl.**

En general es permetrà una ocupació del sòl del 100%, no obstant en la superfície de referència designada amb la clau 4a l'ocupació màxima serà del 50%.

#### **2. Tipus d'ordenació i tipologies edificatòries.**

La Zona es desenvoluparà mitjançant l'Ordenació segons Alineació de vial o Ordenació Específica.

L'àmbit diferenciat amb la clau 4a s'ordenarà amb la Específica.

Les tipologies edificatòries s'ajustaran als criteris de l'ordenació escollida i a les següents determinacions:

- En cas d'una parcel·la sense edificacions veïnes o amb llicències municipals vigents que ho predeterminin, s'optarà per qualsevol tipus.

- En les parcel·les amb edificacions veïnes o llicències condicionants, les tipologies seran compatibles amb aquelles en el sentit de situar les edificacions en la mitgera o retirar-se un mínim de 2 metres d'existir un tipus similar.

3. Parcel·la mínima

En general la parcel·la mínima es fixa en 250 metres quadrats i 12 metres de front. En la zona indicada amb la clau 4a la parcel·la mínima serà de superfície igual a 400 metres quadrats, amb l'excepció de l'àmbit inclòs dins la delimitació del PE-7, que serà igual a 250 metres quadrats.

4. Relatives a l'arquitectura

1. Altura Reguladora Màxima 10m

2. Nombre Màxim de Plantes 3 (PB.+2PP.)

3. Densitat màxima d'habitatges s'estableix una densitat màxima de 1 habitatge cada 125 m<sup>2</sup> de parcel·la. El nombre d'habitatges es calcularà sempre per defecte en unitats senceres.

4. Intensitat neta d'edificació, serà de 1 m<sup>2</sup> sostre per m<sup>2</sup> de sòl net de parcel·la.

5. Separacions als lindars. En cas de construccions que es projectin separades dels lindars per l'adopció de qualsevol dels tipus d'ordenació previstos, per la zona, aquesta separació haurà d'ésser com a mínim de 2 metres.

6. El vols en superfície de façana s'ajustaran als mateixos criteris establerts per a la zona d'Ordenació Clau 2, en el art. 76.6.3. de les N.S.P.

5. Compatibilitat d'usos.

Aquesta Zona es considera Residencial Terciària a efectes de compatibilitat d'usos.

6. Desenvolupament de les Normes

Les Normes es desenvoluparan en la zona d'ordenació mixta, clau 4 i 4a, d'acord als tràmits establerts en la legislació vigent i, per regla general, mitjançant l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'obres.

Per excepció, es preveu el desenvolupament de les Normes en aquesta zona mitjançant la redacció i tramitació de Plans Especials de Reforma Interior en els àmbits assenyalats en el Plànol d'Ordenació a escala 1/2.000, i que hi figuren assenyalats amb les claus P.E.. Aquests Plans Especials s'ajustaran a les prescripcions que per cadascun d'ells

s'estableixen en els articles corresponents d'aquestes Normes Urbanístiques.

7. Determinacions per la subzona d'edificació en filera, clau 4a1\* i per la subzona d'edificació aparellada, clau 4a2\*

Les condicions d'ordenació, edificació i ús d'aquestes subzones són les establertes pel Pla Especial número 7 "Roca Pallissa", aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 15 de febrer de 1995 (exp. 95/008), i les modificacions posteriors del mateix, aprovades definitivament en data 24 de novembre de 2004 (exp. 04/12753 i exp . 04/14921), 2 d'abril de 2007 (exp.2007/26206/L) i 29 de novembre de 2007 (exp.2007/026274/L).

La regulació normativa fixada per la modificació aprovada el 2 d'abril de 2007 es reproduïx a continuació:

7.bis Determinacions relatives a l'arquitectura en l'àmbit del pla especial núm.7 "Roca Pallissa"

1. Altura reguladora màxima: 15'50m
2. Nombre màxim de plantes: 5 (PB+4PP)
3. Densitat màxima d'habitatges: s'estableix una densitat màxima de 1 habitatge cada 75 m<sup>2</sup> de parcel·la. El nombre d'habitatges es calcularà per defecte en unitats senceres. L'increment respecte de la densitat base de 1 habitatge cada 125 m<sup>2</sup> de parcel·la, es destinarà a habitatges amb algun tipus de protecció pública.
4. Intensitat de l'edificació: l'establerta al seu dia pel pla especial núm 7 "Roca Pallissa".
5. Separacions a l'indars i entre edificacions: en el cas de construccions que es projectin separades dels l'indars per l'adopció de qualsevol dels tipus d'ordenació previstos per la zona, aquesta separació haurà de ser com a mínim de 2m per a edificis de fins a 3 plantes, de 6m per a edificis de fins a 4 plantes, i de 10m per a edificis de fins a 5 plantes.
6. Els vols en superfície de façana s'ajustaran als mateixos criteris establerts per a la zona d'Ordenació clau 2, en l'article 75.6.3 de les N.S.P.

ARTICLE 82BIS A REGULACIÓ DE LA ZONA D'ORDENACIÓ MIXTA, SUBZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR EN FILERA, CLAU 4A1.

1. Definició

Comprèn els sectors de nova creació, ordenats amb cases entremitgeres en filera, organitzades seguint la directriu del carrer i formant agrupacions d'habitatges unifamiliars, destinant-se la part posterior de la parcel·la a jardí.

2. Condicions d'Ordenació

- a) El tipus d'ordenació és el d'alineació de vial. S'admeten les reculades sempre que es realitzin pel conjunt de parcel·les compreses dins un dels grups assenyalats en els plànols.  
L'edificació permesa, amb la seva profunditat edificable màxima és fixada en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000.
- b) Parcel·la mínima .... 120 m<sup>2</sup>  
Façana mínima ..... 5,50 m
- c) L'alçada màxima és de 10,00 m. (Planta baixa més dues plantes pis).
- d) La separació de l'edifici respecte dels límits laterals de les parcel·les extremes serà de 3 m, i entre dos edificis de 6 m.
- e) Dins el jardí posterior a la casa és permet una edificació auxiliar amb una ocupació màxima del deu per cent (10%) de la superfície del jardí, amb una alçada màxima de 4,00 m.
- f) Només son permesos els cossos sortints oberts (balcons), ocupant com a màxim el 50% de la longitud de façana de les plantes pis.
- g) L'altura màxima de la tanca és de 2,00 m, dels quals com a màxim els 100 cm inferiors seran opacs, i els restants, d'elements vegetals o enreixats.
- i) Mitjançant un Estudi de Detall es podrà modificar la distribució parcel·laria i dels edificis, complint les següents condicions:
- No augmentar l'edificabilitat i la densitat d'habitatges assenyalada en el plànol d'Ordenació del nucli, escala 1/2.000.
  - Respectar la distància mínima de 3,00 m. del final d'un grup a la parcel·la venia.
  - La fondària edificable màxima de 12,00 m.
  - La longitud màxima d'un grup d'habitatges serà de 40 m.

### 3. Condicions d'Ús

Ús global: Residencial unifamiliar.

Usos admesos: Hoteler, bar, restaurant, comercial, oficina, magatzem, industrial, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu.

No es permet l'ús de sales de festes, discoteques i similars.

## ARTICLE 82BIS B: REGULACIÓ DE LA ZONA D'ORDENACIÓ MIXTA, SUBZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR APARELLADA, CLAU 4A2

### 1. Definició

Comprèn els sectors de nova creació, ordenats amb cases entremitgeres en filera, aparellades de dos en dos, organitzades seguint la directriu del carrer.

Estan situades dins l'interior de la UA-6.

### 2. Condicions d'Ordenació

a) El tipus d'ordenació és Alineació de vial. S'admeten les reculades quan es realitzin per les dues parcel·les i siguin paral·leles a l'alineació

L'edificació permesa és fixada en el Plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000.

b) Parcel·la mínima - 150 m<sup>2</sup> Façana mínima - 9,00 m

c) L'alçada màxima és de 10,50 m. (Planta baixa més dues plantes).

d) La separació de l'edifici respecte dels límits laterals de les parcel·les extremes serà de 3 m, i entre dos edificis de 6 m.

e) Dins el jardí posterior és permet una edificació auxiliar amb una ocupació màxima del deu per cent (10%) de la superfície del jardí, amb una alçada màxima de 4,00 m.

f) Només son permesos els cossos sortints oberts (balcons), ocupant com a màxim el 50% de la longitud de façana de les plantes pis.

g) L'altura màxima de la tanca és de 2,00 m, dels quals com a màxim els 100 cm inferiors seran opacs, i els restants, d'elements vegetals o enreixats.

h) Es recomana un projecte d'edificació unitari pel grup de dues parcel·les

- i) Mitjançant un Estudi de Detall es podrà modificar la distribució parcel·laria i dels edificis, complint les següents condicions:
- No augmentar l'edificabilitat i la densitat d'habitatges assenyalada en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000.
  - Respectar la distància mínima de 3,00 m. del final d'un grup a la parcel·la veïna.
  - La fondària edificable màxima de 12,00 m.

3. Condicions d'Ús

Ús global: Residencial unifamiliar.

Usos admesos: Bar, restaurant, comercial, oficina, magatzem, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu.

No es permet l'ús de sales de festes, discoteques i similars.

ARTICLE 82BIS C: REGULACIÓ DE LA ZONA D'ORDENACIÓ MIXTA, SUBZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA, CLAU 4A3

1. Definició

Comprèn àrees amb edificació residencial unifamiliar aïllada de baixa densitat. L'espai ajardinat al voltant de l'habitatge configura especialment aquesta zona.

Estan localitzades al costat del Camí de la Vinya dels Frares, seguint les pautes del model de casa aïllada amb jardí.

2. Condicions d'Ordenació

a) El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

b) Paràmetres

- Parcel·la mínima 600 m<sup>2</sup>
- Façana mínima 15 m
- Ocupació màxima 40%
- Edificabilitat màxima 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Separació edificació-carrer 5,00 m
- Separació edificació-veïns 3,00 m

c) L'alçada màxima és de 7,50 m, i el nombre màxim de plantes és de planta baixa més un pis.

El pendent màxim de la coberta és del 30%.



- d) S'admet la disposició de dos habitatges adossats compartint una paret mitgera, quan es compleixin les dues condicions següents:
  - Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.
  - Que la parcel·la tingui una superfície mínima de 1.200 m<sup>2</sup> i l'amplada mínima de la façana sigui de 20 m.
- e) Els cossos auxiliars poden ocupar com a màxim un 5% de la superfície de la parcel·la, amb una alçada màxima total, inclòs la teulada o terrat, de 4,00 m. Respectaran les distàncies al carrer fixades en l'apartat 2b, d'aquest article.
- f) Tanques: L'alçada màxima de les tanques serà de 2,00 m, permetent-se que, com a màxim, els 100 cm.inferiors sigui amb materials opacs. La resta serà d'elements vegetals o enreixats.

### 3. Condicions d'Ús

Ús global: Residencial unifamiliar o bifamiliar en parcel·les superiors als 1.200 m<sup>2</sup>.

Usos admesos: Comercial, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu.

No es permet l'ús de sales de festes, discoteques i similars.

## ARTICLE 82BIS D: REGULACIÓ DE LA ZONA D'ORDENACIÓ MIXTA, SUBZONA D'EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR, CLAU 4A4

### 1. Definició

Comprèn àrees amb edificació residencial plurifamiliar, alineada al carrer, i ordenada segons el plànol 4 de Modificació de les Normes Subsidiàries a l'àmbit del passeig dels Erals.

Es situen als dos extrems del Passeig dels Erals, junt a conjunt residencials unitaris.

### 2. Condicions d'ordenació de la parcel·lació

- a) L'ordenació i la disposició dels edificis es fixen en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000.
- b) Condicions de la parcel·lació:
  - 1) Superfície de parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
  - 2) Front mínim de parcel·la: 10,00 m.

### 3. Condicions d'ordenació de l'edificació

- a) Es d'aplicació el tipus d'ordenació segons alineació de vial.
- b) Els paràmetres de l'edificació per als edificis plurifamiliars en cada mançana, com son les alineacions al carrer, la fondària edificable de les diferents plantes, els passos d'accés al pati posterior, i el nombre de plantes, són els assenyalats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000.
- c) Es permeten vols en les façanes al carrer i al pati, sortint com a màxim 1,00 m., no podent superar un 50% de la longitud de cada façana, sumant tots els tipus de vols. Els cossos sortints tancats o semitancats comptabilitzen al 100% a efectes del còmput de l'edificabilitat màxima establerta per la unitat d'actuació. No es permeten cap tipus de vol en la planta baixa.
- d) L'alçada màxima és:
  - Planta baixa més 3 plantes pis ..... 13,50 m.
  - Planta baixa ..... 4,50 m.
- e) No es permeten edificacions auxiliars.
- f) L'alçada màxima de les tanques serà de 2,00 m.
- g) El nombre màxim d'habitatges es el que correspon de dividir el sostre edificable per 100 m<sup>2</sup>/habitatge.
- h) En tots els paràmetres no regulats expressament en aquest article seran d'aplicació els del tipus d'ordenació segons alineació de vial.

### 3. Condicions d'Ús

Ús global: Residencial plurifamiliar

Usos admesos: Hoteler, bar, restaurant, comercial, oficina, magatzem, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religió i recreatiu.

ARTICLE 83 REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA I PARÀMETRES CARACTERÍSTICS DE LA ZONA D'ORDENACIÓ MIXTA, ASSENYALAT AMB LA CLAU 4B.

1. Ocupació del Sòl  
En les parcel·les qualificades com a zona d'ordenació mixta clau 4b, es permet una ocupació en planta baixa de 100% de la superfície de la zona.
2. Tipus d'Ordenació i Tipologies Edificatòries  
El tipus a aplicar en els terrenys designats amb la clau 4b, és el corresponent a Ordenació segons Alineació de Vial.
3. Parcel·la mínima  
En les parcel·les indicades amb la clau 4b, no es permet segregació o divisió de la parcel·la actualment existent considerant-se aquesta com a parcel·la mínima.
4. Relatives a l'Arquitectura
  - a) En els terrenys de clau 4b l'Altura Reguladora Màxima es fixa en 7,00 metres i el Nombre de Plantes Màxim en 2.
  - b) La màxima fondària edificable que poden ocupar les plantes pis en les parcel·les designades amb la clau 4b es determina per una línia teòrica, paral·lela a l'alineació de vial, a una distància de 14,50 metres.
  - c) La regulació dels vols en superfície de façana s'ajustarà als mateixos criteris establerts per a la zona d'Ordenació Opcional Clau 2, en l'art. 75.6.3 de les N.N.S.S.
5. Comptabilitat d'usos  
Les parcel·les designades com a clau 4b es consideren eminentment residencials (art. 38 N.S.P) a efectes de comptabilitat d'usos, quedant exclosos però els següents:
  - Industrial de 1<sup>a</sup> categoria
  - Estacions de Servei
  - Abastiment
6. Desenvolupament de les Normes  
Les Normes es desenvoluparan en la zona d'Ordenació mixta, clau 4b, mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall previ a la redacció del projecte d'obra de nova planta i a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'obres per tal de comptabilitzar d'Ordenació prevista amb el Sistema d'Equipaments colindant.

ARTICLE 83.BIS REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA I PARÀMETRES CARACTERÍSTICS DE LA ZONA PLURIFAMILIAR EN ORDENACIÓ ESPECÍFICA, ASSENYALADA AMB LA CLAU 4C. La regulació d'aquesta subzona i de la resta de subzones en que es subdivideix (4c1a,4c1b,4c1c,4c1d,4c1e,4c2a,4c2b,4c2c) està continguda en els articles 140 i 141 d'aquesta normativa, corresponents als àmbits de desenvolupament en sòl urbà P.A.U. 8 Erals/Flamicell i P.A.U. 9. Erals del Mig

### **Norma 27. Zona industrial**

ARTICLE 84 ZONA D'USOS INDUSTRIALS. CLAU 5. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ.

La zona d'Usos Industrials, Clau 5, s'identifica en el Plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000 i es localitza en aquells àmbits urbans on actualment, s'hi emplacen importants instal·lacions industrials.

ARTICLE 85 DEFINICIÓ I OBJECTIUS

La zona d'Usos Industrials, pretén ordenar aquelles situacions de fet que mereixen un tractament especialitzat en usos industrials.

ARTICLE 86 REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA, PARÀMETRES CARACTERÍSTICS I DETERMINANTS MORFOLÒGICS DE LA ZONA D'USOS INDUSTRIALS, CLAU 5

1. Referents a l'ocupació del sòl

Es permet en aquesta zona una ocupació en planta baixa equivalent al 60 % de la seva superfície.

2. Tipus d'ordenació i tipologies edificatòries

Les Normes permeten el seu desenvolupament, mitjançant les ordenacions de les tipologies que es creguin més adients per a la finalitat i usos a què es destinin.

3. Relatives a l'arquitectura

L'Altura Reguladora Màxima de les edificacions es fixa en 10 m., i el seu equivalent en Nombre Màxim de Plantes en 2. Les altres edificacions i instal·lacions que poden ser xemeneies, dipòsits, torres o altres elements d'instal·lacions de producció no estaran subjectes a la limitació en la seva altura.

4. Compatibilitat d'usos.  
La Zona serà considerada Eminentment Industrial.
5. Desenvolupament de les Normes  
Les Normes es desenvoluparan en la Zona d'Usos Industrials, clau 5, d'acord amb els tràmits establerts en la legislació vigent i, per regla general mitjançant l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'obres.
6. Parcel·lació  
Es considera com a parcel·la mínima, en cadascuna de les propietats, l'existent en el moment de l'aprovació de la modificació de Normes Subsidiàries, de data 14 de juny de 2000, que introdueix la definició del paràmetre "Parcel·lació" en la regulació d'aquesta zona. (núm.exp. STULL 2000/279)  
Qualsevol modificació de la parcel·lació que suposi segregació o alteració de la parcel·laria existent, definida com a mínima, tindrà que anar precedida del planejament adient que, en cadascun dels casos, caldrà determinar en funció de la casuística concurrent, delimitant un àmbit de dimensió suficient que garanteixi prèviament que les segregacions i parcel·lacions a dur a terme no comprometen l'estructura urbana i morfològica del sector.

ARTICLE 87 REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA, PARÀMETRES CARACTERÍSTICS I DETERMINANTS MORFOLÒGICS DEL SECTOR DE LA ZONA QUALIFICADA COM A INDUSTRIAL FAMILIAR, CLAU 5A

1. Ocupació del Sòl  
Es permet en aquesta zona una ocupació en planta baixa fins al 100% de la seva superfície.
2. Tipus d'Ordenació i Tipologies Edificatòries  
En aquesta zona es desenvoluparà mitjançant l'Ordenació Específica a determinar mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall, en plantes pis caldrà respectar una distància mínima de 3 metres de l'edificació als terrenys qualificats de Sistema d'Equipaments.

3. Relatives a l'Arquitectura

Altura Reguladora Màxima de les edificacions es fixa en 11 metres podent ésser el Nombre Màxim de Plantes fins a 3 (PB + 2PP).

La intensitat neta de l'edificació en aquesta zona s'estableix en  $1,2\text{m}^2$  sostre/ $\text{m}^2$  sòl.

4. Comptabilitat d'usos

La zona es considera eminentment industrial als efectes de comptabilitat d'usos. Admetent-se l'ús d'habitatge en les plantes superiors per a persones vinculades amb l'activitat industrial a desenvolupar a en la parcel·la, personal de vigilància ó propietaris de l'establiment, amb una intensitat màxima de  $0,2\text{m}^2$  sostre/ $\text{m}^2$  sòl estant la resta  $1\text{m}^2$  sostre/ $\text{m}^2$  sòl, destinat principalment als usos compresos en l'art. 38.3 de les Normes Subsidiàries.

5. Desenvolupament de les Normes

El desenvolupament de les Normes en aquesta zona es preveu mitjançant la redacció i tramitació d'un Estudi de Detall de volumetria específica en l'àmbit assenyalat en el plànol d'Ordenació.

ARTICLE 87.BIS REGULACIÓ DE LA ZONA 5B1, 5B2 I 5B3

La Zona 5b correspon a sols industrials obtinguts mitjançant planejament específic. Aquestes subzones de sòl urbà industrial es localitzen al polígon industrial Campllong, en front de la carretera C-1313.

- Subzona d'Indústria Aïllada, clau 5b1
- Subzona d'Indústria entre mitgeres tipus I, clau 5b2
- Subzona d'Indústria entre mitgeres tipus II, clau 5b3

Les condicions d'ordenació, edificació i ús d'aquestes zones són les establertes pel Text refós del pla parcial del sector industrial Campllong, amb el vist i plau de la Comissió d'urbanisme de Lleida, de data 13 de novembre de 1991 (exp. 91/1145) i la Modificació puntual en el seu àmbit aprovada definitivament en data 30 d'abril de 2003 (exp. 03/7380), la qual defineix la subzona 5b2 a, amb la regulació següent:

- Subzona d'Indústria entre mitgeres tipus I, clau 5b2a:
  - Índex d'Edificabilitat net:  $0'8\text{m}^2$  st/ $\text{m}^2$  sòl

- Separació a fons de parcel·la: l'edificació pot arribar al límit posterior de la parcel·la.
- Resta de paràmetres: Segons la zona 5b2 .

**Norma 28. Zona d'Eixample de Mitja Densitat.**

**ARTICLE 88 IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LA ZONA D'EIXAMPLE DE MITJA DENSITAT.CLAU 6.**

Es localitza en un àrea delimitada pel C/. Cervera, C/. Almata, C/. Barcelona, i el C/. Les Franqueses, i el límit est del Sol Urbà coincident amb el sistema ferroviari.

La zona d'Eixample de mitja densitat, s'identifica en el plànol d'ordenació del nucli, a escala 1/2000, amb la Clau 6.

**ARTICLE 89 DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

La zona d'Eixample de Mitja Densitat es caracteritza per l'establiment durant un llarg període de temps, compres entre febrer de 1983 fins al juliol del 2003, d'edificacions i ordenacions específiques (Estudis de detall) de baixa i mitja densitat, en una trama d'eixample.

L'objectiu de les Normes en aquesta zona es regular i mantenir l'opció presa per la iniciativa privada en aquesta àrea.

**ARTICLE 90 REGULACIÓ DE LA ZONA**

1. Ocupació del sol.

Es permet una ocupació en planta baixa del 100 % del sol susceptible d'aprofitament privat, amb l'excepció de les parcel·les col·lindants amb la Zona segons anterior ordenació, Clau 3, que caldrà respectar una distància de 3 m. als límits amb aquesta zona.

2. Compatibilitat d'usos.

Aquesta zona es considera Eminentment residencial a efectes de compatibilitat d'usos

3. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació permès en aquesta es el d'ordenació segons alineació de vial.

4. Parcel·la mínima.

Les condicions mínimes en el cas de noves parcel·lacions i segregacions, per a considerar una parcel·la edificable seran les següents:

- Superfície mínima 120,00 m2.
- Amplada mínima 6,00 m.

- Fondària mínima. 15,00 m.

5. Condicions d'edificació.

a) Altura Reguladora Màxima i Nombre Màxim de Plantes.

Es regula en funció de l'amplada de vial.

- En vials d'amplada de inferiors 10 m. l'Altura Reguladora Màxima de Plantes en 3 (PB+2PP).

- En vials d'amplades iguals o superiors a 10 m. i inferiors a 15 m., l'Altura Reguladora Màxima es fixa en 13 m., i el Nombre Màxim de Plantes en 4 (PB+3PP)

- En vials d'amplada igual o superior a 15 metres l'Altura Reguladora Màxima es fixa en 19 m. i el Nombre Màxim de Plantes es de 6 (PB+5PP).

b) Màxima fondària Edificable en plantes pis. La Màxima Fondària edificable s'estableix en una línia teòrica paral·lela a la façana situada a una distància de 18 metres, sempre respectant una distància de 3 metres, respecte del fons de parcel·la i amb les mateixes excepcions establertes en l'art. 75.6.2. a la zona d'ordenació opcional.

c) Vols en superfície de façana.

Els vols no superaran el 10 % de l'amplada del vial, fins un màxim de 1,25 m.

Els cossos volats no podran superar el 50 % en longitud de l'amplada de cadascuna de les façanes. En els solars amb xamfrà es podrà adoptar la regulació establerta en l'art. 75.6.3 de les Normes Subsidiàries per a la zona d'ordenació opcional.

L'altura mínima lliure entre la rasant de la voravia i el pla inferior del vol serà com a mínim de 4,00 m.

6. Desenvolupament de les Normes.

En aquesta zona les Normes es desenvoluparan mitjançant les determinacions de la legislació vigent, en general pels tràmits reglamentaris de les llicències municipals d'obra.



## **Norma 29.**

### **ARTICLE 91 ZONA D'INTERÈS ARQUEOLÒGIC I HISTÒRIC-ARTÍSTIC. CLAU A. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

Aquesta zona corresponia en l'anterior planejament a:

- a) Les edificacions situades al llarg dels carrers de la Creu i de la Muralla, per la sortida del portal del Gel.
- b) La zona del Castell Formós.

En la modificació de les Normes Subsidiàries de l'àmbit del Centre de Balaguer, el conjunt del Castell Formós es qualifica de sistema d'Equipaments, i essent protegit com Jaciment Arqueològic i Bé Cultural d'Interès Nacional.

D'aquesta forma queden qualificats de zona A exclusivament els terrenys de la sortida del Portal del Gel.

Aquest sector es troba edificat parcialment amb edificacions residencials i magatzems baixos, predominant els jardins particulars.

No consta com jaciment protegit pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Degut a la proximitat amb la muralla i la relació molt directa amb ella es necessari regular l'impacte de les edificacions tant des del carrer com des de dalt de la muralla, expressament en quan a la quantitat d'edificació i els materials a utilitzar.

### **ARTICLE 92 DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

La zona d'interès arqueològic i històric-artístic, clau A, regula les condicions urbanístiques dels àmbits territorials d'interès per la seva relació directa amb elements protegits, especialment les muralles, i l'objectiu de les Normes es la protecció i revalorització dels elements a conservar.

Es delimita en el plànol normatiu Ordenació del sòl urbà, a escala 1/2.000,

ARTICLE 93 REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA EN LA ZONA D'INTERÈS ARQUEOLÒGIC I HISTÒRIC-ARTÍSTIC.

1. Usos

Les característiques d'aquesta zona admeten únicament els usos que no afectin la protecció dels elements històrico-artístics que estan protegits.

Ús global: Residencial unifamiliar.

Usos admesos: Bar, restaurant, comercial, magatzem, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i recreatiu.

No es permet l'ús de sales de festes, discoteques i similars.

2. Condicions d'edificació

Es fixa un coeficient d'edificabilitat net màxim de 0,30 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

Les edificacions seran com a màxim de planta baixa, amb una alçada màxima de 4,50 m.

Les noves edificacions es situaran en la part baixa de la parcel·la, que correspon al nivell del carrer, mesurant-se l'alçada màxima des de la rasant del carrer.

Només son permessos els materials propis del lloc, protegint-se especialment les cobertes que seran de teula àrab i les tanques al carrer que seran arrebossades, de mamposteria o vegetals.

Les tanques tindran una alçada màxima de 2,20 m.

Prèviament a l'edificació serà preceptiu el control a nivell arqueològic de l'àmbit afectat per l'edifici.

3. Parcel·lacions

No es concediran llicències de segregació o parcel·lació en aquesta zona.

### **Norma 30. Zona de protecció**

#### **ARTICLE 94 ZONA DE PROTECCIÓ DELS SISTEMES, CLAU P. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

Els àmbits qualificats de Zona de Protecció dels Sistemes, Clau P, s'identifiquen en Sòl Urbà en el Plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000, i es localitza al voltant de determinats Sistemes.

#### **ARTICLE 95 DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

La Zona de Protecció dels Sistemes qualifica els sòls urbans que per influència d'algun Sistema és necessària l'aplicació de les mesures de protecció en front de l'activitat edificatòria o l'ocupació amb usos incompatibles amb la proximitat de determinat Sistema; també es recullen les prescripcions de la legislació vigent en la matèria.

#### **ARTICLE 96 REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS I D'EDIFICACIÓ EN LA ZONA DE PROTECCIÓ DELS SISTEMES, CLAU P.**

##### **1. Titularitat del sòl.**

Els terrenys qualificats de Zona de Protecció dels Sistemes podrà mantenir la titularitat privada del sòl, condicionant el seu ús a la compatibilitat amb el Sistema pròxim.

Aquestes Normes estableixen unes distàncies i marges mínims de protecció, no obstant prevaldran les determinacions que fixi la legislació específica que sigui d'aplicació a cada sistema.

##### **2. Zona de protecció del sistema ferroviari. Clau PF**

La Zona de Protecció del Sistema Ferroviari abraça una banda de 20 metres des del carril més exterior.

Dels carrils exteriors es deixaran 5 metres de marge de seguretat.

En el supòsit de vials paral·lels al ferrocarril es deixarà una vorera d'ample mínim de 1,5 metres, a partir del marge de seguretat.

Dins la zona de seguretat no es permeten realitzar tanques, dipositar-hi materials, terres i similars.

En zona urbana, la distància mínima a que es situaran les edificacions es la que figura als plànols d'ordenació.

En la zona de protecció no serà possible emmagatzemar materials i substàncies inflamables.

3. Zona de protecció del sistema viari. Clau PV

La Zona de Protecció del Sistema Viari s'estableix en funció de la categoria del vial, així:

- Carreteres comarcals i locals

La Zona de protecció es situa en una banda paral·lela a la calçada i en un ample igual a 18 metres, mesurats horitzontalment des de l'aresta exterior de la calçada, és a dir la part extrema de la dedicada a la circulació de vehicles.

- Camins municipals

La Zona de protecció abraça la banda existent des de l'aresta exterior del camí a una línia situada a 6 metres de l'eix del camí. A la resta de camins, d'acord amb l'article 124, les tanques guardaran una distància de 5m a eix de camí.

- Carrerada

No s'estableix una Zona específica de protecció en la Carretada o via pecuària donada la gran amplada d'aquesta, 30 metres.

En la Zona de protecció del Sistema Viari no es permeten edificacions, reconstruccions o ampliacions de cap tipus, a excepció de les de conservació i manteniment de les existents.

Des dels terrenys pròpiament qualificats de Sistema Viari, és a dir els ocupats per la carretera i elements funcionals, s'estableix una faixa a cada costat de 3 metres d'ample mesurats en horitzontal i perpendicularment a l'eix, des de l'aresta exterior d'explanació, o via d'intersecció entre talús de desmunt del terraplè o murs de contenció, amb el terreny natural; aquesta faixa, al igual que la carretera, serà de domini públic, i no es permet realitzar obres sense l'autorització prèvia de l'Organisme administratiu de qui depengui.

De la banda de domini públic a una distància de 8 metres de les arestes exteriors d'explanació es considerarà zona de servitud, utilitzable únicament per les següents finalitats:

a) Emmagatzematge temporal de materials, màquines i altres destinats a obres de construcció, reparació o conservació de la carretera.

b) Dipositar temporalment objectes i materials varis trobats en la carretera que constitueixin un obstacle o perill per al trànsit.

- c) Estacionar temporalment els vehicles i remolcs que no puguin ésser obligats a circular.
- d) Canalitzar les aigües de la carretera.
- e) Aprofitar els recursos geològics, per ús exclusiu de la carretera.
- f) Autoritzar el pas de xarxes d'infraestructures tècniques.
- g) Altres anàlogues que contribueixin al millor funcionament de la carretera.

L'ocupació dels terrenys de servitud i danys i perjudicis motivats per la seva utilització seran indemnitzables.

Els titulars dels béns i drets en la zona de servitud no podran realitzar altres usos que els compatibles amb la seguretat viària.

4. Zona de protecció del sistema d'infraestructures tècniques

Al costat i al llarg de la traça dels canals d'abastament i rec d'aigües es qualifica una faixa de terrenys de 12 metres d'ample, mesurada des de l'intradós dels murs de canalització, de Zona de Protecció; en aquesta Zona no es permeten edificacions ni tanques.

Als voltants del terreny qualificat de Sistema d'Infraestructures tècniques, destinat als dipòsits de regulació de la ciutat s'estableix una Zona de Protecció d'una amplada igual a 50 metres, en la qual no es permetran obres d'edificació i moviments de terres que poden significar un perill al funcionament del servei.

5. Zona de protecció del cementiri

En un àrea de 50 metres a l'entorn dels terrenys qualificats de Sistema d'Equipaments per ubicar-hi les instal·lacions del cementiri municipal, no es permetran edificacions de cap mena.

ARTICLE 97 DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES EN LA ZONA DE PROTECCIÓ DELS SISTEMES

El desenvolupament de les Normes en aquesta Zona es preveu mitjançant la sol·licitud d'informe i dictamen de l'Organisme competent en cada cas.

ARTICLE 98 ZONA DE SERVEIS COL·LECTIUS. CLAU C

1. Definició i Objectius

Les Normes qualifiquen de Zona de Serveis Col·lectius, els terrenys que es destinen a usos de Serveis Col·lectius i d'interès públic, amb l'objectiu de permetre llur manteniment i un ordenament diferencial envers l'entorn.

2. Normes Urbanístiques

El volum i l'Altura Reguladora Màxima de les edificacions s'ajustaran al de la Zona immediata, no obstant per llur funcionalitat podran superar aquests límits adaptant les solucions singulars a l'ambient i entorn.

3. Usos

S'admeten en general en aquesta Zona els següents usos:

- Hoteler
- Residencial Especial
- Oficines
- Educatiu
- Sanitari Assistencial
- Socio-cultural
- Recreatiu
- Esportiu
- Públic Administratiu

ARTICLE 98BIS.A ZONA D'ESP AIS LLIURES PRIVATS, CLAU LP

1. Definició

Aquesta zona comprèn els espais lliures privats destinats a jardins.

2. Condicions de la parcel·lació.

La parcel·lació existent s'ha de mantenir.

3. Condicions de l'edificació.

- a) *Típus d'ordenació:* Aquests espais no són edificables.
- b) *Tanques:* Es mantindran les tanques als carrers existents.

4. Condicions d'ús.

L'ús serà el de jardins o horts.

## ARTICLE 98BIS.B ZONA D'ESP AIS LLIURES COL·LECTIUS, CLAU LC

### 1. Definició

Aquesta zona comprèn els espais lliures col·lectius destinats a jardins, usos esportius i de lleure, a l'interior d'illes residencials.

### 2. Condicions de la parcel·lació

Correspon a espais comunitaris, que no es poden parcel·lar ni dividir.

### 3. Condicions de l'edificació

- a) *Tipus d'ordenació*: Aquests espais són edificables en planta baixa, amb una ocupació màxima del 10% de la seva superfície.
- b) *Distància als límits*: Les edificacions es separaran un mínim de 5,00 m. de tots els límits, siguin zones o sistemes.

### 4. Condicions d'ús

L'ús serà el de jardins, esportius o de lleure destinat als veïns de les cases que l'envolten.

## **Norma 31. Sistema ferroviari**

### ARTICLE 99 SISTEMA FERROVIARI, CLAU F. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ.

Les Normes grafien en el Plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000, els sòls afectes com a Sistema Ferroviari.

Es localitza el Sistema Ferroviari al llarg de la via del ferrocarril a Pobla de Segur, inclou l'estació i andanes de Balaguer.

### ARTICLE 100 DEFINICIÓ I OBJECTIUS

El Sistema Ferroviari és constituït pels sòls destinats a tal infraestructura i aquells que condicionen les instal·lacions. L'objectiu de les Normes és preveure un adequat manteniment de les instal·lacions i de la via ferroviària.

Sense perjudici de la competència d'altres legislacions de rang superior, aquestes Normes Subsidiàries estableixen l'ordenació i regulació dels àmbits dels terrenys qualificats de Sistema Ferroviari.

ARTICLE 101 REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA DEL SISTEMA FERROVIARI. CLAU F. OCUPACIÓ I USOS DEL SÒL.  
Dins l'àmbit qualificat com Sistema Ferroviari, únicament podran emplaçar-se usos, construccions i instal·lacions adequades per l'explotació ferroviària.

### **Norma 32. Sistema d'espais lliures**

ARTICLE 102 SISTEMA D'ESP AIS LLIURES I ZONES VERDES. CLAU L. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

1. Els sòls destinats a Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes en Sòl Urbà, s'identifica en el Plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000.
2. El Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes es localitza en àrees actualment destinades a tal fi, i en altres que permeten l'estructuració orgànica de la ciutat, contribuint a la formalització dels espais urbans i situar-se en apropiada relació amb les àrees que han d'abastar.

ARTICLE 103 DEFINICIÓ I OBJECTIUS

Els Sistemes d'Espais Lliures i Zones Verdes, Clau L, comprèn els sòls destinats a parcs, jardins públics, àrees esportives i d'esbarjo, descans i oci en general, de la població.

Les Normes Subsidiàries proposen com a objectius en aquest Sistema, el dotar a la població de Balaguer, d'aquells espais necessaris per a usos públics i que genèricament es denominen Zones Verdes; tanmateix es pretén donar compliment a les determinacions de la legislació urbanística en aquesta matèria.

ARTICLE 104 REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA DEL SISTEMA D'ESP AIS LLIURES I ZONES VERDES. CLAU L.

1. Ocupació del sòl

Els sòls qualificats de Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes, Clau L, per la seva naturalesa seran de domini i ús públic en la seva totalitat.

Les instal·lacions o construccions al servei dels objectius fixats per aquesta Norma ocuparan com a màxim un 15% de la superfície.



2. Ordenació

Bàsicament aquests espais haurien d'ordenar-se mitjançant elements de jardineria, arbreda, mobiliari, accessoris adients a l'ús.

Per a completar i millorar el servei es permet ubicar-hi instal·lacions i construccions en una Altura Reguladora Màxima de 4 metres.

3. Condicions de veïnatge amb altres zones

En el supòsit d'edificacions en altres zones però amb mitjaneria, aquesta tindrà la consideració de façana a tots els efectes, no obstant, es reserva el dret de vistes i haurà de sol·licitar-se formalment a l'Ajuntament el corresponent permís.

4. Desenvolupament de les normes

El desenvolupament de les Normes en els sòls qualificats de Sistemes es preveu mitjançant l'aplicació dels sistemes de gestió previstos en la legislació vigent d'aplicació.

**Norma 33. Sistema d'equipaments**

ARTICLE 105 SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU E. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ

1. Identifiquen els Sòls designats com a Sistema d'Equipaments en el Plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000.
2. Les Normes localitzen els sòls urbans que actualment ja ubiquen algun ús d'equipament comunitari; igualment es fixen equipaments de nova creació en terrenys adequats per a tal finalitat.

ARTICLE 106 DEFINICIÓ I OBJECTIUS

Amb Sistema d'Equipaments (Clau E) les Normes qualifiquen aquells sòls adequats per a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.

També es plantegen acomplir, en quant a la seva identitat, un grau idoni per respondre a les necessitats de Balaguer, així com les determinacions al respecte de la legislació aplicable.

ARTICLE 107 REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA QUALIFICATS DE SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU E.

1. Ocupació del sòl

La totalitat dels sòls qualificats com Sistema d'Equipaments serà d'ús públic.

No es limita el nivell d'ocupació del sòl per a edificacions.

2. Intensitat d'usos

Les Normes no especifiquen l'ús de cadascun dels àmbits designats com de reserva per a equipaments.

3. Usos compatibles

En els àmbits qualificats de Sistema d'Equipaments s'ajustaran els usos ubicats als següents:

- Educatiu
- Sanitari-assistencial
- Recreatiu
- Esportiu
- Públic-administratiu
- Abastaments
- Cementiri

4. Condicions de l'ordenació i l'arquitectura

Els espais destinats a equipaments s'ordenaran adequadament als usos i a llur relació amb el conjunt urbà.

L'edificació s'ajustarà a les determinants de les Zones o Sistemes en els quals es relacionin.

ARTICLE 107 BIS REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'EQUIPAMENT DE L'ÀMBIT DEL MOLÍ (UA 3)

1. Condicions d'ús:

D'acord amb el que estableix l'article anterior, s'estableix la regulació següent:

Usos principals: recreatiu i educatiu en la vessant de recerca vinculada amb l'equipament del Molí de l'Esquerrà.

Usos compatibles: esportiu.

2. Condicions d'edificació:

- a) Tipus d'ordenació: ordenació específica segons queda definida en l'art.37 d'aquest document.
- b) Índex d'edificabilitat neta: 0'3 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl.
- c) Ocupació màxima en planta: 30%

- d) Nombre màxim de plantes: planta baixa + altell.
- e) Alçària reguladora màxima: atenent a les característiques de l'equipament es proposa una altura reguladora màxima de 5metres en façana i 6metres en carener respecte a la rasant del carrer Josep M. de Segarra.  
En el cas d'instal·lacions esportives s'admetrà l'altura reglamentària en funció del destí esportiu de la instal·lació.
- f) Separacions a llinars: l'edificació principal es situarà a la mateixa distància que la seva altura en façana dels llinars a via pública de l'equipament.

### **Norma 34. Sistema d'infraestructures**

#### **ARTICLE 108 SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES. CLAU T. IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

- Els Sistemes d'Infraestructures Tècniques s'identifica en el Plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000.
- Únicament es localitzen gràficament els espais e instal·lacions adscrites al Sistema d'Infraestructures Tècniques que es consideren bàsics poden, en el transcurs del desenvolupament del planejament, completar-se amb d'altres estimats necessaris.

#### **ARTICLE 109 DEFINICIÓ I CONDICIONS D'ÚS**

Les Normes ordenen explícitament les principals infraestructures tècniques del territori, com són:

- Instal·lacions d'abastament d'aigua
- Instal·lacions de clavegueram
- Canals d'abastament i de rec

En les àrees qualificades de Sistema d'Infraestructures Tècniques només podran realitzar-se activitats i obres adients amb el bon funcionament del servei.

## CAPÍTOL 7. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)

### Norma 35. Disposicions generals

#### ARTICLE 110 DEFINICIÓ I TIPUS

1. El sòls urbanitzables delimitats són els que les Normes Subsidiàries declaren que poden ser transformats d'una situació rústica, a unes condicions urbanes. La determinació d'aquests sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
2. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable delimitat, les Normes descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
3. Les Normes estableixen i delimiten els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable delimitat a l'objecte del seu desenvolupament parcial.
4. Les Normes determinen les prioritats en el desenvolupament dels diferents sectors, tal com estableix la legislació urbanística vigent..

#### ARTICLE 111 SISTEMES GENERALS I LOCALS EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

1. Aquestes Normes assenyalen, si és el cas, la reserva de sistemes generals que formant part de l'estructura general i orgànica del territori, estan inclosos dins del sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 65 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, si estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'article 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.
2. Si es predetermina la ubicació dels sistemes locals de zones verdes, equipaments i xarxa viària, aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica per la millora de l'estructura general o del sector.

### **Norma 36. Desenvolupament del Sòl Urbanitzable Delimitat**

#### **ARTICLE 112 DEURES DEL PROPIETARIS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**

1. Cedir obligatòriament i gratuïta els terrenys destinats a vials, accessos i estacionaments adjacents a la via pública, parcs i jardins públics, zones esportives públiques i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris.
2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
3. Costejar la urbanització.
4. Edificar els solars.

#### **ARTICLE 113 GESTIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT**

1. Es obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic del sector.
2. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparan mitjançant la gestió de cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.
3. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de compensació.
4. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 91 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005.
5. Al sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el Projecte d'urbanització.
6. No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la que es pretengui edificar compti amb els elements parcials d'urbanització indispensables.

ARTICLE114 SECTOR "CAMPLLONG III".SAU-1A

1. Situació: A la vora de la carretera C-1313, al nord del sòl urbà industrial del sector Campllong. Té una superfície de 18'71 ha.
2. Planejament vigent: el règim de sòl urbanitzable de caràcter industrial atorgat a l'àmbit per la modificació de les Normes Subsidiàries aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 17 de juny de 1998 (exp. 98/269), a esdevingut règim de sòl urbà, per haver-se desenvolupat i executat la urbanització del mateix.
3. Paràmetres d'ordenació, edificació, ús i gestió:  
Són els definits al Pla parcial Campllong III, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en data 5 de febrer de 2003 (exp. 02/5992/L), amb la correcció d'errada relativa al quadre de superfícies i edificabilitats per zones i parcel·les, acceptada per la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en data 8 de setembre de 2004 (exp.04/13936/L).

ARTICLE 115 SECTOR "AMPLIACIÓ DEL SECTOR INDUSTRIAL CAMPLLONG (VIPLA, S.L.)". SUD-1B

1. Situació: terrenys situats entre el sòl urbà industrial del sector Campllong i el riu.  
Té una superfície de 2'78 ha.
2. Objecte: Possibilitar l'ampliació de una indústria existent situada dins el polígon industrial ja consolidat.
3. Condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió: són les definides pel Pla parcial d'ampliació del sector industrial Campllong, aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida, en data 30 d'abril de 2003 (exp.03/7381) i la Modificació del mateix aprovada definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida, en data 8 de setembre de 2005 (exp.2005/019047/L).  
Aquest sector ha esdevingut sòl urbà, per haver-se desenvolupat i executat la urbanització del mateix

ARTICLE 116 SECTOR "PARTIDA PLANA DEL CORB", SAU-2

1. Situació: terrenys ubicats a la partida plana del Corb, amb accés des de la carretera LV-9224, de superfície 38,87 ha.  
L'àmbit està assenyalat al plànol d'estructura general i orgànica del territori E: 1/10000.
2. Objecte: ordenació de l'àmbit per tal de possibilitar la implantació de l'empresa Sorigué, SA
3. Condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió: són les definides pel Pla Parcial d'ordenació aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 25 de juny de 1997 (exp. 97/309/L).

Aquest sector ha esdevingut sòl urbà, per haver-se desenvolupat i executat la urbanització del mateix

ARTICLE 117 SECTOR "CARRETERA DE CAMARASA", SUD-3

1. Situació: terrenys ubicats al nord-est del nucli, entre el riu Sió, la via fèrria i el canal, de superfície 32,58 ha.
2. Objecte: ordenació de l'àmbit per tal de possibilitar nous creixements residencials de mitjana densitat.
3. Condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió: són les definides pels documents urbanístics següents:
  - Avanç del sector SAU-3, que subdivideix el sector en tres subsectors (SS-1, SS-2, i SS-3) i Pla parcial del subsector 1 , aprovats definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida, en data 4 de juliol de 2001 (exp. 01/371/L)
  - Pla parcial del subsector 3, aprovat definitivament en data 26 de novembre de 2003 (exp.02/2735/L) i les modificacions del mateix aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en dates 14 de juliol de 2006 (exp.2006/23475/L), 3 de maig de 2007 (exp. 2007/026275/L) i 14 de febrer de 2008 (exp.2007/029890/L).

La superfície inicial del sector global, atés el desenvolupament i urbanització de l'àmbit del subsector 3,

que ha esdevingut urbà, resta reduïda a la superfície dels subsectors 1 i 2.

#### ARTICLE 118 SECTOR "INDUSTRIAL A LA CTRA. D'AGER (ADOVIL)", SUD-4

1. Situació: terrenys de 9'03ha, situats amb front a la carretera d'Àger, vora el cementiri municipal.
2. Objecte: Possibilitar l'ampliació de una indústria existent en l'indret
3. Condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió: són les definides pel Pla parcial industrial a la carretera d'Àger (Adovil), aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme de Lleida, en data 30 d'abril de 2003 (exp. 01/444/L) .

#### ARTICLE 119

#### SECTOR "INDUSTRIAL DEL SECÀ", SUD-5

1. Situació: terrenys ubicats en la confluència de la connexió de la carretera LV-9224, (ara C-12), amb la variant de la carretera C-148 (ara C-26), i enllaç amb l'antic traçat d'aquesta, ara constituïda com un accés a la part alta del nucli urbà de Balaguer.
2. Superfície, estructura i propietat: la superfície que abasta aquest nou sector és de 33'1502 hes. i engloba aproximadament 15 propietaris al ser les parcel·les en aquest indret de dimensió gran. En aquesta zona hi destaquen uns límits orogràfics, Tossal i Serra del Gos, dels que es proposa el seu manteniment en la futura ordenació del nou polígon.
3. Objecte: minimitzar al màxim la modificació del relleu del sector i possibilitar la implantació de empreses de diversos tamanys.



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

- *Índex d'edificabilitat brut:* 0'7 m2 st/m2 sòl.
- *Sostre edificable:* 232.051 m2 sostre industrial.
- *Cessions mínimes per a espais públics:*
  - Sistema d'Espais lliures:(s/ art.65 Decret Legislatiu 1/2005): 3'3150 Hes. (10%)
  - Sistema d'Equipaments: (s/ art.65 Decret Legislatiu 1/2005): 1'6575 Hes. (5%)
  - Sistema de Protecció : segons ordenació del Pla parcial
  - Sistema viari: segons ordenació del Pla parcial
- *Sòl susceptible d'aprofitament privat:* : com a mínim 45%.
- *Usos:* als efectes de determinar els usos principals i compatibles el sector es considera Eminentment industrial, amb els usos admesos que preveu l'art.38.4 del text refós de les Normes subsidiàries del planejament.
- *Deures de la propietat:* Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90 % de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques, i per tant han de cedir a l'ajuntament gratuïtament tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per a sistemes urbanístics, i a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector.
- *Desenvolupament:* Malgrat es delimita un únic sector als efectes de poder garantir una major coherència en l'ordenació en relació a l'orografia i característiques del territori, l'àmbit objecte de planejament parcial podrà ésser objecte de desenvolupament per subsectors sempre que es compleixin les condicions establertes en l'art. 91 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005.

## ARTICLE 119BIS SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT, SUD-6

1. Situació: terrenys ubicats al sud-est de la població, entre la variant de la carretera C-148 (ara C-26), la via del tren, el canal de Balaguer i la sèquia Molí del Comte i el carrer Urgell.
2. Superfície: la superfície que abasta aquest sector és de 5,58432 hes.
3. Objecte:
  - Completar d'una forma racional i lògica, l'actual ciutat de Balaguer, quedant definitivament delimitada per límits físics i territorials importants com son la variant de la carretera C-148, i el Canal i la sèquia Molí del Comte (límit de terme municipal).
  - Ajudar a configurar amb coherència un gran nou sector de ciutat que correspondrà al delimitat bàsicament per la variant de la carretera C-148, el Sistema Ferroviari, el Canal i la sèquia Molí del Comte, i el carrer Urgell.
  - Regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos de sòl per a garantir la qualitat de vida adient als nous usos a establir en el sector.
  - Efectuar unes reserves de sòl per a zones verdes i espais lliures, i per a equipaments de titularitat pública, que completin i puguin agrupar-se amb les establertes en el pla de millora urbana del sector lindant d'Inpacsa, configurant una gran àrea de zones verdes i equipament.
  - Garantir un aprofitament privat que fassi viable l'operació urbanística que es proposa.

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

El pla parcial urbanístic del sector ha de respectar l'estructura bàsica establerta en plànols normatius que s'haurà de completar amb l'ordenació detallada del sector.

El pla parcial urbanístic ha de contenir les determinacions establertes en l'article 65.5 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, i li son d'aplicació el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics.

Els paràmetres que determinaran l'ordenació del sector son els següents:

<b>SUD- 6</b>		
Superfície del sector	55.843,20 m2	
Edificabilitat bruta	0,50 m2st/ms	27.921,60 m2st.
Densitat màx.d'habitatges	40 hab/Ha	223 habitatges

- *Cessions mínimes per a espais públics:*

<b>Cessions</b>		
Zones Verdes	19,38 %	10.822,00 m2sòl.
Equipaments	15,55 %	8.684,00 m2sòl.
	34,93 %	19.056,00 m2sòl.

- *Usos:* als efectes de compatibilitat d'usos el sector es considera Eminentment residencial, segons la classificació establerta a l'art.38.4 del text refós de les Normes subsidiàries del planejament.

- *Deures de la propietat:* Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90 % de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques, i per tant han de cedir a l'ajuntament gratuïtament tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per a sistemes urbanístics, i a l'administració actuant el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector.

*- Desenvolupament:*

En la redacció del pla parcial urbanístic caldrà establir les reserves per implantació d'habitatges de protecció pública i d'habitatges assequibles establertes a l'article 57.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Habitatge de Protecció Pública	(20% sost. resid.)
Habitatge assequible	(10% sost. resid.)

Prèviament al desenvolupament del sector caldrà efectuar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada si l'execució del planejament d'aquest sector i el corresponent al PMU-1 comporta una inversió conjunta superior a 25 milions d'euros.

El desenvolupament del sector SUD-6 restarà condicionada a que els accessos viaris i els sectors urbanístics externs al sector estiguin executats o garantida la seva execució simultània.

## CAPÍTOL 8. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### Norma 37. Disposicions generals per al Sòl No Urbanitzable

#### ARTICLE 120 RÈGIM DEL SÒL NO URBANITZABLE

Els terrenys classificats com a Sòl No Urbanitzable estaran subjectes al règim establert a l'Art. 20 d'aquestes Normes Urbanístiques i a les disposicions contingudes en els articles següents.

#### ARTICLE 121 CONCEPTE DE FINCA MÍNIMA

Als efectes de l'aplicació de les determinacions fixades en la legislació urbanística i aquestes pròpies Normes, constituïran parcel·les mínimes en Sòl No Urbanitzable aquelles que tinguin atribuït aquest caràcter per la legislació agrària o que ho resultin per aplicació dels criteris de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida vigents en l'actualitat o que puguin acordar-se en el futur pels Òrgans urbanístics competents.

#### ARTICLE 122 INDIVISIBILITAT DE LES FINQUES

S'entén indivisible:

- a) Les finques determinades com a mínimes en aquestes Normes.
- b) Les finques les dimensions de les quals siguin iguals o més petites (menors) a les determinades com a mínimes, existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.
- c) Les finques la superfície de les quals sigui més petita que el doble de les dimensions mínimes fixades per a cada tipus de sòl, excepte en el cas que l'excés sobre el mínim es segregués amb el fi d'agrupar-lo amb les finques o finca colindants i així, formar una nova finca.
- d) Seran indivisibles les finques que en virtut de l'aplicació d'aquestes Normes hagin estat edificades en funció de la seva superfície total. En cas que l'edificació només afectés una part de la seva superfície, la finca o part de la finca no afecta a l'edificació no podrà ser segregada si no compleix les dimensions mínimes fixades als apartats a) i b) d'aquest article, i per tant, la finca matriu podrà resultar indivisible encara que la seva dimensió sigui més gran que el doble de la finca mínima establerta.

- e) Les finques situades en Sòl No Urbanitzable que, en virtut dels apartats a), b), c) i d) tinguessin la qualitat d'indivisibles, estaran sotmeses a les limitacions de la legislació vigent.

### **Norma 38. Nucli de població**

#### **ARTICLE 123 DEFINICIÓ DEL CONCEPTE DE NUCLI DE POBLACIÓ I CONDICIONS OBJECTIVES QUE DONEN LLOC A LA SEVA FORMACIÓ**

Pel que fa als conceptes de parcel·lació urbanística i nucli de població, s'estarà a allò que disposen els articles 183 i 28, respectivament, del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

### **Norma 39. Tanques**

#### **ARTICLE 124 TANQUES DE FINQUES EN SÒL NO URBANITZABLE**

- a) Es consideren tanques tots aquells elements fixos o mòbils que s'utilitzen per a delimitar els terrenys i que sobresurten del nivell natural del sòl.
- b) S'autoritza l'afitament de finques tal com ha estat tradicionalment executat. Les fites es col·locaran en els punts d'inflexió d'alineacions rectes i no sobresortiran del nivell natural del terreny.
- c) Per tal d'abaratir l'imatge paisatgística, i per tal de mantenir l'indefinició dels límits entre el sòl públic i el sòl privat, com a fet històricament diferencial entre el Sòl Urbà respecte el Sòl No Urbanitzable, no s'autoritza la construcció de tanques en aquests darrer tipus de sòl a excepció de les que serveixen com a protecció de les construccions i instal·lacions ramaderes, les destinades a construcció, entreteniment i servei de les obres públiques, de les obres declarades d'utilitat pública o interès social i de les construccions d'habitatges.
- d) En tot cas les tanques guardaran la distància de protecció respecte les infraestructures existents i projectades, tal com està legalment reglamentat, amb un mínim de 5m respecte a l'eix de camins.

e) Les tanques tindran una altura màxima de 2,00 metres i seran fetes amb material lleuger, calat, sense que resultin un impediment visual. Podran tenir la part inferior massissa fins una altura màxima d'un metre. En rasants amb fort pendent, la tanca podrà banquejar-se sense que per sobre de cap punt excedeixi l'altura de 3,00 m, mantenint el promig de 2,00 metres. En els casos de cruïlles de camins rurals les tanques formaran un xamfrà de 3,00 metres a comptar des de l'intersecció de les alineacions.

#### ARTICLE 125 ENTUBAMENT DE RECS

L'entubament de recs no generals, queda supeditat, a l'obtenció de la corresponent llicència, en la qual serà preceptiu l'informe de la Comunitat de Regants afectada, que serà vinculant quan s'oposi a l'actuació.

#### **Norma 40. Terrenys en SNU**

#### ARTICLE 126 TERRENYS QUALIFICATS COM A SISTEMA EN SÒL NO URBANITZABLE

Els terrenys qualificats com a sistemes en Sòl No Urbanitzable, d'acord amb l'Art. 66 d'aquestes Normes Urbanístiques, restaran subjectes al règim jurídic fixat per les seves respectives legislacions específiques.

Els terrenys colindants als esmentats sistemes estaran subjectes també a les Normes especials de Protecció que els siguin aplicables. Qualsevol actuació en aquests terrenys haurà de complir les condicions i sotmetre's als tràmits d'autorització que siguin d'aplicació.

## CAPÍTOL 9. ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT ESPECÍFIC EN SÒL URBÀ

### ARTICLE 127 PLA ESPECIAL NÚMERO 1, PE-1 "LA MIRANDA"

1. Situació: sud del nucli urbà i al marge dret del riu Segre. L'àmbit, que té una superfície de 3,77 ha, està assenyalat en el plànol d'Ordenació del nucli de les Normes Subsidiàries de Planejament a E: 1/2.000.
2. Objecte: ordenació de l'edificació de l'àmbit, de la xarxa viària i precisar l'articulació del mur de defensa del riu amb l'espai lliure.
3. Condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió: Són les establertes pel Pla Especial número 1, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 2 d'abril de 1986 (exp. 86/164) amb les modificacions referents al polígon 1, aprovades per la Comissió d'Urbanisme de data 30 de setembre de 1998 (exp. 98/490), la modificació en relació a les plantes soterrànies aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data 26 de novembre de 2003 (exp.03/010168), la modificació aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en data 2 de juny de 2004 (exp. 04/12766) sobre l'acabat formal de les façanes. i la modificació aprovada definitivament en data 5 de juliol, de 2007, en relació als elements sortints (exp. 07/027566).

### ARTICLE 128 PLA ESPECIAL NÚMERO 2, PE-2 "LES PARTIALLES"

1. Situació: al sud-oest del nucli, al capdamunt de Serra Vicenta, amb una superfície total de 3,04 ha. L'àmbit s'assenyala al plànol d'Ordenació del nucli de les Normes Subsidiàries de Planejament a E: 1/2.000.
2. Objecte: establir l'ordenació d'aquesta zona per tal d'encabir un nou creixement residencial millorant l'accessibilitat i preservar com a espai lliure la part més propera al talús de la Serra.



3. Condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió: Són les establertes pel Pla Especial número 2, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 5 d'octubre de 1988 (exp. 88/642).

#### ARTICLE 129 PLA ESPECIAL NÚMERO 4, PE-4

1. Situació: Aquest Pla Especial de Reforma Interior està previst en terrenys qualificats com a Zona d'Ordenació Mixta, clau 4 i els seu àmbit territorial és el proposat, amb la clau P.E-4, en el plànol d'Ordenació del nucli de les Normes Subsidiàries del planejament, a escala 1/2000.
2. Objecte: Els objectius previstos per aquest Pla Especial són els següents:
  - a) Determinar la xarxa viària del sector.
  - b) Determinar la localització d'espais lliures i zones verdes de cessió obligatòria i gratuïta, amb una proporció mínima del 10% del total de la superfície ordenada, sistematitzats en forma de places o jardins públics.
  - c) Delimitar unitats d'actuació, si s'escau, a efectes de distribuir equitativament les càrregues derivades del planejament.
  - d) Determinar les condicions de urbanització de la Zona i els mecanismes de gestió per tal de dur-la a terme, així com la cessió de les zones qualificades d'espais lliures.
  - e) Ordenar l'edificació segons les prescripcions establertes amb caràcter general per a la zona d'ordenació mixta, clau 4 i 4a, segons la qualificació zonal respectiva, als articles 80, 81 i 82 d'aquestes Normes Urbanístiques.
  - f) En la redacció del Pla Especial núm.4, a més de l'edificabilitat corresponent als terrenys qualificats de zona d'Ordenació Mixta, clau 4, de l'interior del Pla Especial, s'afegiran 667 m<sup>2</sup> i 6 habitatges que corresponen als terrenys qualificats de viari per la Modificació de les Normes Subsidiàries de planejament en l'àmbit del Passeig dels Erals i que eren qualificats de zona d'ordenació mixta, clau 4.

## ARTICLE 130 PLA ESPECIAL NÚMERO 7, PE-7 "ROCA PALLISSA"

1. Situació: l'àmbit està situat en el límit sud-oest del sòl urbà del nucli, en la zona del Secà, i té una superfície de 4,36 ha.  
El plànol d'Ordenació del nucli de les Normes Subsidiàries de Planejament a E: 1/2.000 incorpora la seva delimitació.
2. Objecte: ordenar l'edificació i precisar les alineacions previstes d'aquest nou creixement de caràcter residencial.
3. Condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió:  
Són les establertes pel Pla Especial número 7, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 15 de febrer de 1995 (exp. 95/008) i les modificacions del mateix, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en data 24 de novembre de 2004 (exp.04/12753 i exp.04/14921), així com les modificacions de Normes subsidiàries del planejament en l'àmbit, aprovades definitivament en data 2 d'abril de 2007 (exp.2007/026206/L), i 29 de novembre de 2007 (exp.2007/026274/L).

## ARTICLE 131 PLA ESPECIAL NÚMERO 8, PE-8 "PAÏSOS CATALANS"

1. Situació: l'àmbit d'aquest Pla Especial està situat al sud del nucli en la zona anomenada "Davant Balaguer", al costat del marge esquerre del riu Segre. Té una superfície de 5,75 ha.
2. Objecte: establir l'ordenació d'aquest nou creixement de caràcter residencial, configurant una zona verda al costat del riu i precisar el mur de defensa del llit del riu.
3. Condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió:  
Són les establertes pel Pla Especial número 8, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 24 de novembre de 1993 (exp. 93/372) i la modificació del mateix, en relació als vols, aprovada definitivament per la Comissió

d'Urbanisme de Lleida en data 7 de juny de 2007 (exp. 2007/027568/L).

#### ARTICLE 131BIS 1 PLA DE MILLORA URBANA DE L'ÀREA D'IMPACSA. PMU-1.

1. Situació: l'àmbit està situat al sud est de la població, i ocupa la major part de la parcel·la ocupada per l'antiga IMPACSA i les antigues instal·lacions industrials.

Limita al nord, amb el carrer Urgell, a l'est, amb la parcel·la de la indústria existent de "Productos reciclados Balaguer" i la sèquia Molí del Comte, al sud amb l'actual límit de sòl urbà i a l'oest amb les instal·lacions e RENFE.

Té una superfície de 4,36 ha.

El plànol d'ordenació de les Normes Subsidiàries de Planejament a E: 1/2.000 incorpora la seva delimitació.

2. Objecte:

- Incorporar al teixit urbà, efectuant una operació de reforma interior, i de transformació d'usos, els terrenys de l'antiga INPACSA, actualment sense ús i amb una estructura clarament obsoleta, així com les parcel·les confrontants en les mateixes circumstàncies i determinats terrenys municipals per tal de permetre una major connexió i integració amb la resta de la ciutat.
- Aquesta operació de remodelació urbana ha de comportar la reconversió del model urbanístic en l'àmbit que es delimita, procurant la seva incorporació en l'estructura general de la ciutat i respectant les edificacions i usos existents en el seu entorn.
- Regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos de sòl per a garantir la qualitat de vida adient als nous usos a establir en el sector.
- Efectuar unes reserves importants de sòl per a zones verdes i espais lliures, i especialment per a equipaments de titularitat pública, que permetin l'establiment en aquest indret d'un àrea suficient per a la implantació del nou camp de futbol , que per a una major integració de la zona amb

la resta del conjunt urbà ha de desaparèixer de l'indret actual, i de les instal·lacions firals.

- Permetre un aprofitament privat que faci viable l'operació urbanística que es proposa.

3. Condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió:

Són les establertes pel Pla de Millora urbana en l'àmbit d'IMPACSA, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 19 de febrer de 2006 (exp. 2007/026241/L).

ARTICLE 131BIS 2 PLA DE MILLORA URBANA XALET GRAMUNT. PMU-2.

1. Objectius:

Els objectius principals de l'actuació són:

Efectuar una operació de transformació urbana que ha de comportar la reconversió del model urbanístic en l'àmbit que es delimita, de forma que es garanteixi la conservació de l'edificació i elements existents en l'àmbit, declarats Bé Cultural d'Interès Local, tot i permetent la materialització de la edificabilitat permesa per l'actual planejament vigent en l'àmbit

Regular les condicions de compatibilitat de la nova edificació o edificacions amb l'edificació i elements existents a conservar dins l'àmbit, així com amb les edificacions existents i futures de l'entorn immediat.

2. Àmbit

Compren els terrenys assenyalats en els plànols normatius com a PMU 2.

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

El pla de millora urbana del sector ha de respectar l'àmbit de l'entorn de protecció de l'edificació existent, establert en plànol normatiu, i consistent en una franja de 24 m de profunditat en relació a l'alineació de vial que engloba: l'edificació principal, l'accés a la plataforma on esta situada l'edificació, els mosaics de

la família Gramunt i dels Montferrato, la vegetació situada en aquest indret i l'estanyol posterior a l'edifici.

Dins d'aquest àmbit no es permet la construcció de nova edificació i es respectaran els nivells actuals del solar en aquesta franja.

La penetració rodada al interior de la nova edificació únicament es podrà efectuar pel límit nord del solar, respectant la volumetria existent i els elements de tancament actual del solar, i mantenint els nivells existents en l'interior del solar respecte del Xalet Gramunt i de l'Avinguda Pere III.

En tots els casos es mantindran els elements existents en aquesta franja de protecció, especialment l'accés a nivell peatonal, la vegetació, els mosaics, i l'estanyol posterior.

Les alçades i el nombre de plantes de les edificacions es limitaran, en funció de la distància a les edificacions veïnes, a les establertes a la normativa reguladora de la zona d'eixample de les Normes Subsidiàries del Planejament vigent, que determina aquests paràmetres en funció de l'amplada del vial.

Cal resoldre el tractament de les parets mitgeres de les edificacions veïnes que en funció de l'ordenació proposada quedarien visibles.

**Edificabilitat.** La nova proposta d'ordenació i edificació, s'ajustarà a l'índex d'edificabilitat, calculat a partir del model teòric d'ocupació de la parcel·la d'acord amb el planejament anterior a la modificació que ens ocupa.

**Tipus d'ordenació.** El tipus d'ordenació del sector subjecte a Pla de Millora Urbana serà el tipus d'ordenació específica.

**Ocupació.** En planta baixa i planta primera, es permet l'ocupació del 100% de la parcel·la amb l'excepció de la franja que constitueix l'entorn de protecció de l'edificació existent, sempre que l'altura màxima del volum corresponent a planta baixa i planta primera no superi l'altura reguladora màxima de la planta baixa establerta respecte a la rasant del carrer posterior -c/ Sant Lluís)- (art.52 NSP)

En plantes pis el pla de millora disposarà l'edificació respectant sempre l'entorn de protecció del "Xalet Gramunt" i una distància de 3 metres respecte els límits laterals i posterior del solar,

sempre procurant que la disposició de l'edificació a l'interior de l'illa no suposi cap limitació a l'aprofitament urbanístic de les parcel·les veïnes.

**Compatibilitat d'usos.** Aquesta zona es considera Eminentment Residencial als efectes de compatibilitat d'usos, segons la classificació establerta l'article 38 de les Normes Subsidiàries, amb l'excepció dels següents usos que es consideren incompatibles, amb la configuració del solar:

- magatzematge.
- industrial de 1<sup>a</sup> categoria
- estacions de servei
- abastament.

## ARTICLE 132 DELIMITACIÓ DE L'ÀREA DE REHABILITACIÓ DEL NUCLI VELL

1. Amb les finalitats previstes en el Reial Decret 1186/1998, de 12 de juny, Sobre mesures de financiació d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl del Pla 1998-2001, i al tractar-se d'una zona en procés de degradació, seria convenient que el conjunt del nucli vell fos declarat **Àrea de Rehabilitació** per l'organisme competent de la Generalitat de Catalunya previ acord amb l'Ajuntament de Balaguer. Segons l'apartat 2 de l'article 30 de l'esmentat Decret, "*en aquestes àrees podran protegir-se les operacions de rehabilitació d'edificis i habitatges, incloent, si fos necessari, l'execució de la urbanització o reurbanització de l'àmbit considerat, comprenent en el seu cas les obres de demolició.*"
2. L'àrea de rehabilitació s'hauria de referir al conjunt històric del nucli vell declarat bé cultural d'interès nacional en la categoria de conjunt.

## ARTICLE 133 UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 1, DEL CENTRE :

### UA C-1

#### 1. Objectius

Els objectius principals de l'actuació són:

- Fer accessible els carrers alts de la vessant de Santa Maria, actualment sense accés, mitjançant l'obertura del carrer de Dalt, des de la travessia de La Botera fins al carrer del Torrent, resultat de l'ampliació dels carrers de Sant Pere i de l'Abadia. El carrer és molt pla i permet donar accés a la costa del carrer de Sant Joan, a la costa del tram alt del carrer de Sant Pere i a la costa del tram alt del carrer de l'Abadia i del carrer de la Costa.
- Facilitar l'aparcament als residents del nucli vell, situant un aparcament soterrat en el carrer amb entrada des de la travessia de La Botera i sortida a l'alçada del carrer de la Costa.
- Acompanyar els murs de contenció de les costes amb talussos ajardinats i terrasses planes que permeten guanyar el desnivell i establir la vessant.
- Reservar per al sistema d'equipaments els dos espais triangulars sota les costes, amb edificis amb façana al nou carrer i enterrats per la part posterior. Aquests edificis poden destinar-se a centre cívic, i a residència per a gent gran o per a joves per tal de fixar l'ús residencial en aquest sector.
- Al tractar-se d'una actuació destinada a ampliar el sistema viari i el sistema d'equipaments cal actuar pel sistema d'expropiació.

#### 2. Àmbit

Comprèn els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries,.

#### 3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit de la unitat d'actuació està determinada en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, amb les superfícies de sòl i de sostre i el nombre d'habitatges fixats en el quadre resum adjunt.

**POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 1, DEL CENTRE:  
PAU.C1**

<b>SUPERFÍCIE</b>		<b>4.166</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>4.166</b>	<b>100,00%</b>
V	VIARI	3.456	82,96%
L	ESP AIS LLIURES	121	2,90%
E	EQUIPAMENT	589	14,14%
<b>ZONES</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>

4. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el d'**expropiació**, en aplicació dels articles 146 a 149 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005.

ARTICLE 134 UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 2, DEL CENTRE :

UA C-2

Aquesta Unitat d'actuació ha estat suprimida per acord de la Comissió d'urbanisme de Lleida, de data 2 de juny de 2004.  
(Número exp. STULL : 2004 / 012379 / L).

ARTICLE 135 UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 3, DEL CENTRE :

UA C-3

1.- Objectius.

Els objectius principals de l'actuació són :

- Actuar en un sector en una situació molt degradada, que inclogui tots els edificis de la plaça de La Reguereta, que es troben en molt mal estat, mitjançant una actuació que permeti renovar els habitatges del sector, i mantenir l'ús residencial en el centre històric.
- Millorar les condicions d'Urbanització de l'espai viari confrontant amb els habitatges a renovar.
- El sostre edificable del conjunt de la unitat d'actuació es manté segons les normes urbanístiques de la subzona del nucli vell,



destinant-lo a habitatges amb algun règim de protecció d'acord amb la legislació vigent.

2. Àmbit.

Compren els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, a àmbit de La Reguereta.

3.- Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús.

L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit de la unitat d'actuació està determinada en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, amb les superfícies de sòl fixades en el quadre resum adjunt.

**POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 3, DEL CENTRE:  
PAU.C3**

<b>SUPERFÍCIE</b>		<b>700</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>172</b>	<b>24,57%</b>
V	VIARI	172	24,57%
L	ESPAIS LLIURES	0	0%
E	EQUIPAMENT	0	0%
<b>ZONES</b>		<b>528</b>	<b>75,43%</b>
1a	NUCLI VELL	528	75,43%

4.- Condicions de gestió.

El sistema d'actuació aplicable és el d'**expropiació**.

ARTICLE 136 UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 4, DEL CENTRE :

UA C-4

1. Objectius

Els objectius principals de l'actuació són:

- Davant l'estat totalment degradat i parcialment en runes dels habitatges del carrer dels Teixidors, especialment del costat nord, motivat en gran mesura per la seva inaccessibilitat i les

escasses condicions d'habitabilitat, resultants d'un carrer en cul de sac d'uns 90 metres de llarg, i amb una d'amplada de 3 metres, que impossibilita la substitució dels habitatges, es proposa la renovació del carrer ampliant-lo fins a 17,50 metres d'amplada total, el que pot permetre ubicar un aparcament sota el carrer.

- La cessió dels terrenys destinats a l'ampliació del carrer, es compensa amb l'edificació de la façana nord del carrer dels Teixidors sobre la part posterior dels solars edificats amb façana a la plaça Mercadal.
- El sostre edificable del conjunt de la unitat es manté segons les normes urbanístiques de la subzona del nucli vell.
- Distribuir equitativament les càrregues i els beneficis de l'actuació entre els propietaris afectats mitjançant l'aplicació del sistema de cooperació, que garanteix la compensació econòmica dels propietaris dels solars i edificis afectats per l'ampliació del carrer, amb la indemnització del valor dels solars i del edificis existents, a càrrec dels propietaris del nou sostre edificable. La reparcel·lació serà bàsicament de tipus econòmic ja que les parcel·les amb accés únic pel carrer Teixidor son afectades quasi íntegrament pel nou espai lliure.
- Les despeses d'urbanització del nou carrer es distribuïran entre els solars dels dos costats del nou carrer, en proporció al sostre edificable.

## 2. Àmbit

Comprèn els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries,.

## 3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit de la unitat d'actuació està determinada en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, amb les superfícies de sòl i de sostre i el nombre d'habitatges fixats en el quadre resum adjunt.

**POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 4, DEL CENTRE:  
PAU.C4**

<b>SUPERFÍCIE</b>		<b>3.257</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>1.009</b>	<b>30,98%</b>
V	VIARI	524	16,09%
L	ESP AIS LLIURES	485	14,89%
E	EQUIPAMENT	0	0%
<b>ZONES</b>		<b>2.248</b>	<b>69,02%</b>
1a	NUCLI VELL	2.248	69,02%

4. Condicions de gestió

- a) El sistema d'actuació aplicable és el de **cooperació**.
- b) En compliment de l'article 44 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret 1/2005, els propietaris dels terrenys hauran de:
- cedir gratuïtament i obligatòriament els terrenys destinats a sistemes.
  - costejar la urbanització del sistema viari, conjuntament amb els solars del costat sud del carrer.
  - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- c) La reparcel.lació serà bàsicament de tipus econòmic ja que es tracta d'un sòl urbà consolidat per l'edificació, en el que no es fa possible modificar el parcel.lari existent, pel que,
- Els drets inicials dels propietaris es determinaran en proporció a la superfície de les finques aportades.
  - Els propietaris dels solars i edificis afectats per l'ampliació del carrer seran compensats econòmicament amb la indemnització del valor dels solars. Amb independència d'aquesta compensació els propietaris percebran també la indemnització dels edificis i béns afectats.
  - La resta de propietaris seran compensats amb el nou sostre edificable situat en la part posterior dels solars amb façana a la plaça Mercadal, en proporció als drets aportats a la reparcel.lació. Les diferències d'adjudicació seran compensades

també econòmicament, ja que els límits parcel·laris no es modificaran.

- d) Les despeses de la reparcel·lació es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

## ARTICLE 137 UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 5, DEL CENTRE :

### UA C-5

#### 1. Objectius

Els objectius principals de l'actuació són:

- Es proposa una actuació que permeti l'implantació de un equipament per a usos Públic-Administratius, de caràcter general i àmbit municipal o supramunicipal.
- Actuar en un sector que en la major part del seu àmbit presenta una situació molt degradada de la edificació existent amb solars buits procedents d'enderrocs derivats d'expedients de ruïna.
- El sostre edificable del conjunt de la unitat es manté segons les normes urbanístiques de la subzona del nucli vell.

#### 2. Àmbit

Comprèn els terrenys assenyalats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, a l'àmbit de la plaça del Pou, carrer Francesc Borràs i Unitat d'actuació UA-C5.

#### 3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

L'ordenació de sistemes i zones en l'àmbit de la unitat d'actuació està determinada en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries,, amb la possibilitat de que per necessitats del propi equipament a implantar, es pugui efectuar una regularització i lleugera ampliació del carrer Franc, que millori l'accessibilitat al propi equipament i a la resta de la xarxa viària.

**POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 5, DEL CENTRE:  
PAU.C5**

<b>SUPERFÍCIE</b>		<b>615</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>615</b>	<b>100,00%</b>
V	VIARI	0	0%
L	ESP AIS LLIURES	0	0%
E	EQUIPAMENT	615	100%
<b>ZONES</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>

4. Condicions de gestió:

Al tractar-se de una actuació destinada a lliurar el solar per a la construcció d'un equipament públic-administratiu, el sistema d'actuació aplicable és el d'**expropiació**.

ART.137BIS.1 POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚMERO 6, DEL CENTRE :  
PAU.C6

1. Objectius

Els objectius principals de l'actuació són :

- Permetre l'implantació d'un equipament per a usos Públic-Administratius i Recreatius, de caràcter general i àmbit municipal o supramunicipal.
- Actuar en un sector que en la major part del seu àmbit presenta una situació molt degradada de la edificació existent, garantint la preservació de dos bens culturals d'interès local, inclosos dins l'àmbit de l'actuació i que son:  
BCIL-B10 – Casa Comabella. C/ Francesc Borràs, 19  
BCIL-B11 – Casa Vall, C/ Francesc Borràs,21  
Aquests Bens Culturals d'Interès Local, pertanyen al Nivell II de protecció, en els que es protegeix únicament la façana del carrer, d'acord amb l'art.5 del Títol III "Protecció del Patrimoni"
- El sostre edificable del conjunt de la unitat d'actuació es manté segons les normes urbanístiques de la subzona del nucli vell.

2. Àmbit.

Comprén els terrenys assenyalats en plànols normatius dins el límit del P.A.U. C-6.

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

L'ordenació en l'àmbit del polígon d'actuació està determinada en els plànols normatius , amb la possibilitat de que per necessitats del propi equipament a implantar es pugui efectuar adaptacions i regularitzacions, que millori la funcionalitat i l'accessibilitat del propi equipament i l'accessibilitat a la resta de la xarxa viària.

<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 6, DEL CENTRE: PAU.C6</b>		
<b>SUPERFÍCIE</b>	<b>612</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>612</b>	<b>100,00%</b>
V VIARI		
L ESPAIS LLIURES		
E EQUIPAMENT	612	100,00%
<b>ZONES</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

L'amplada mínima del vial de nova obertura serà de 6m amb una amplada útil mínima de pas lliure de 4m.

4. Condicions de gestió.

Al tractar-se d'una actuació destinada a lliurar el solar per a la construcció d'un equipament, els sistema d'actuació aplicable és el d'**expropiació**.

ART.137BIS.2 POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NÚMERO 7, DEL CENTRE :  
PAU.C7

1. Objectius.

Els objectius principals de l'actuació són :

- Es proposa una actuació que permeti una millor connexió del nou vial que es genera en l'ordenació de la UA.C1 amb la xarxa viària principal del Centre Històric, a través del carrer de la Botera.
- Disposar d'un solar que permeti la construcció de nous habitatges, regenerant la façana del centre històric en aquest indret.
- El sostre edificable del sòl susceptible d'aprofitament privat queda determinat en els plànols normatius, seguint els mateixos criteris d'alçada i nombre màxim de plantes que el planejament vigent.

2. Àmbit.

Compren els terrenys assenyalats en plànols normatius dins el límit del P.A.U. C-7.

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

L'ordenació en l'àmbit de la unitat d'actuació està determinada en els plànols normatius.

<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 7, DEL CENTRE: PAU.C7</b>
--

<b>SUPERFÍCIE</b>	<b>336</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>91</b>	<b>27,08%</b>
V VIARI	91	27,08%
L ESPAIS LLIURES		
E EQUIPAMENT		
<b>ZONES</b>	<b>245</b>	<b>72,92%</b>
1a NUCLI VELL	245	72,92%

#### 4. Condicions de gestió.

Al tractar-se d'una actuació bàsica per dotar d'una bona accessibilitat el nou vial de la UA.C1, i la necessitat de disposar dels terrenys afectats per sistema viari de manera simultània a l'obtenció i execució de la Unitat d'Actuació UA.C1 del Centre, es fixa el sistema d'actuació d'**expropiació**.

### ARTICLE 137.BIS.3 POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NUMERO 8, DEL CENTRE. P.A.U C-8

#### 1. Objectius

Els objectius principals de l'actuació són:

- Obrir i urbanitzar els carrers del Cerers i de la Minerva , així com la connexió prevista a les NSP vigents entre aquests dos carrers, possibilitant l'accés rodat a aquesta part alta del casc antic i als edificis d'habitatges i equipaments que hi fan front.
  
- Obtenir la superfície d'equipaments prevista pel planejament vigent al nord de l'edifici de l'actual Ajuntament, amb la voluntat de possibilitar la construcció futura de un aparcament de cinc plantes, sota rasant del nou vial de connexió, aprofitant la diferencia de cota entre aquest i la plaça Mercadal, per tal de traslladar l'aparcament que actualment es situa a la plaça Mercadal, ocupant bona part de la seva superfície. Posibilitar l'accés rodat a l'aparcament, directament des de la plaça Mercadal, a traves del pas viari definit com a porxo en planta baixa en un dels edificis que hi fan front.
  
- Urbanitzar la superfície qualificada d'espai lliure públic situada en la part posterior de l'actual Ajuntament , així com la seva continuació sobre la coberta plana del futur edifici d'aparcaments, a cota del nou vial, la qual, tot i estar necessàriament qualificada d'equipament, s'urbanitzarà amb un tractament de plaça urbana.



- Possibilitar, en la superfície qualificada de Zona 1 a, al nord del polígon, una actuació destinada a construir habitatges de protecció pública, a l'objecte de mantenir l'ús residencial en el Centre històric.

2. Àmbit:

Comprén els terrenys assenyalats en plànols normatius dins el límit del P.A.U. C-8. Es un àmbit discontinu que inclou el solar de 106m<sup>2</sup> de superfície, qualificat de Zona 1 a.

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

Les superfícies de sistemes i zones en l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística P.A.U. C-8, són les del quadre resum adjunt.

<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 8, DEL CENTRE: PAU C8</b>
--

<b>SUPERFÍCIE</b>	<b>4.500</b>	<b>100'00%</b>
-------------------	--------------	----------------

<b>SISTEMES</b>	<b>3.918</b>	<b>87'06%</b>
V VIARI	1.907	42'38%
L ESPAIS LLIURES	920	20'44%
E EQUIPAMENT	1.091	24'24%

<b>ZONES</b>	<b>582</b>	<b>12'94%</b>
1a NUCLI VELL	582	12'94%

4. Condicions de gestió

El sistema d'actuació aplicable és el d'**expropiació**, atesos els objectius descrits.

ARTICLE 137.BIS.4 POLIGON POLIGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA NUMERO  
9, DEL CENTRE. P.A.U C-9

1. Objectius

Els objectius principals de l'actuació són:

- Posibilitar la reconstrucció del front edificat a la part alta del carrer de la Minerva, com a actuació de renovació destinada a construir habitatges de protecció pública, a l'objecte de mantenir l'ús residencial en el Centre històric, tot i conservant la façana i els elements urbans que configuren l'ambient, sense afectar la imatge del conjunt, d'acord amb la regulació específica per aquesta façana establerta normativament.
- Obtenir i urbanitzar, els terrenys de propietat privada que a aquesta Modificació de NSP qualifica de sistema d'espais lliures a la part posterior de l'edificació.

2. Àmbit:

- Comprén els terrenys assenyalats en plànols normatius dins el límit del P.A.U. C-9.

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

Les superfícies de sistemes i zones en l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística P.A.U. C-9, són les del quadre resum adjunt.

<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 9, DEL CENTRE: PAU C9</b>		
--	--	--

<b>SUPERFICIE</b>	<b>860</b>	<b>100'00%</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>314</b>	<b>36'51%</b>
V VIARI		
L ESPAIS LLIURES	314	36'51%
E EQUIPAMENT		
<b>ZONES</b>	<b>546</b>	<b>63'49%</b>
1a NUCLI VELL	546	63'49%

4. Condicions de gestió

El sistema d'actuació aplicable és el d'**expropiació**, atesos els objectius descrits.

ARTÍCLE 138 UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 6 "UA-6, PASSEIG DE LA MURALLA"

1. Objecte

L'objecte de la unitat d'actuació es la creació d'un nou carrer que doni sortida al carrer que envolta la muralla del Bombo, fins a enllaçar amb el nou eix viari que serà el Passeig dels Erals i el carrer de la Vinya dels Frares.

L'objectiu principal es consolidar la millora de l'estructura urbana del barri del Secà i de la seva relació amb el nucli vell, especialment amb la muralla del Bombo, a més que el sector té unes bones condicions topogràfiques i d'emplaçament.

Respecte al Pla Especial fixat en les normes subsidiàries vigents s'amplia la delimitació, incorporant la finca construïda.

Es concentra l'edificació a l'interior, donant sortida als carrers existents, i destinant el límit nord, junt al barranc de la Botera a espais lliures.

Es qualifica de zona 4, mixta, la masia existent, permetent la seva permanència.

Aquest article substitueix i anul·la l'article 112 que regulava l'anul·lat Pla Especial núm.6.

2. Àmbit

Comprèn els terrenys delimitats en el plànol 4 de el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries,.

La superfície total del sector és de 10.734 m2.

3. Condicions d'ordenació dels sistemes

La unitat d'actuació respectarà el traçat dels carrers i la disposició dels sistemes d'espais lliures assenyalats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, adequant les seves alineacions i límits en base a la

cartografia més detallada sobre la que es redacti, respectant les qualificacions del sòl següents:

Clau V - Sistema viari ..... 3.862 m2 35,98%

Clau L - Sistema d'espais lliures i zones verdes..842 m2 7,84%

#### 4. Condicions d'ordenació de les zones

En el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, es fixa l'ordenació de l'edificació, respectant les qualificacions del sòl i el sostre edificable màxim següents:

a) La superfície de zones edificables serà com a màxim de 5.943 m2.

b) Aquests solars edificables es destinaran a les subzones d'edificació:

Clau 4 Zona Mixta ..... 75 m2

Clau 4a.1 Zona d'edificació en filera ... 5.260 m2

Clau 4a.2 Zona d'edificació aparellada ... 695 m2

c) L'índex d'edificabilitat bruta es de 0,60 m2st/m2s, que dona un sostre edificable màxim de 6.440 m2st.

d) La densitat màxima d'habitatges es fixa en 30 habitatges/ha.

El nombre d'habitatges i l'edificabilitat total especificats en el quadre resum adjunt correspon a la distribució parcel·laria assenyada en el plànol 4 de la Modificació de les Normes Subsidiàries a l'àmbit del passeig dels Erals, essent de caràcter indicatiu, però que compleix el sostre edificable màxim i la densitat màxima d'habitatges.

e) Mitjançant un estudi de detall es pot modificar la distribució parcel·laria, així com l'ordenació de l'edificació.

f) Els usos permesos son els corresponents a cadascuna de les subzones.

#### 5. Condicions de gestió

a) La Unitat d'actuació s'executarà pel sistema de **cooperació**, amb la cessió dels terrenys destinats a sistemes a l'Ajuntament, i la urbanització del sistema viari i dels espais lliures.

b) En compliment de l'article 44 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, els propietaris dels terrenys hauran de:

- cedir gratuïtament i obligatòriament els terrenys destinats a sistemes.
- costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
- costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.

Segons la legislació urbanística vigent, en les despeses d'urbanització que hagin de ser sufragades pels propietaris afectats s'hi inclouen les obres de vialitat, sanejament, subministre d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi la execució dels plans, i el cost dels planejament i del projecte d'urbanització.

- c) Els drets dels propietaris en la reparcel·lació seran proporcionals a la superfície de finca aportada.
- d) Els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos, definits segons el criteri anterior.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

**UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 6, "UA-6, PASSEIG DE LA MURALLA"**

		<b>UA-6</b>	
<b>SUPERFICIE</b>		<b>10.734</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>4.704</b>	<b>43,82%</b>
V	VIARI	3.862	35,98%
L	ESPAIS LLIURES	842	7,84%
E	EQUIPAMENT		
<b>ZONES</b>		<b>6.030</b>	<b>56,18%</b>
4	MIXTA	75	0,70%
4a.1	EDIFICACIÓ EN FILERA	5.260	49,00%
4a.2	EDIFICACIÓ APARELLADA	695	6,47%
<b>EDIFICABILITAT TOTAL</b>		<b>6.440</b>	<b>0,60</b>
4	MIXTA	75	1,00
4a.1	EDIFICACIÓ EN FILERA	5.933	1,13
4a.2	EDIFICACIÓ APARELLADA	432	0,62
<b>NOMBRE D'HABITATGES</b>		<b>30</b>	<b>27,95</b>
4	MIXTA	0	
4a.1	EDIFICACIÓ EN FILERA	28	
4a.2	EDIFICACIÓ APARELLADA	2	

## ARTÍCLE 139UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 7 "UA-7, CAL TEULÉ"

### 1. Objecte

L'objecte de la unitat d'actuació es l'ordenació de Cal Teulé i el seu entorn, permeten el creixement amb habitatges unifamiliars aïllats, aportant el viari i els espais lliures necessaris.

Es proposa un carrer de 10 m., paral·lel al passeig del Erals que proporciona l'accés a les noves parcel·les.

Es qualifiquen els terrenys edificables de zona 4a3, zona d'edificació aïllada.

### 2. Àmbit

Comprèn els terrenys delimitats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries,.

La superfície total de la unitat és de 6.585 m2.

### 3. Condicions d'ordenació dels sistemes

La unitat d'actuació respectarà el traçat dels carrers i la disposició dels sistemes d'espais lliures assenyalats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries,, adequant les seves alineacions i límits en base a la cartografia més detallada sobre la que es redacti, respectant les qualificacions del sòl següents:

Clau V - Sistema viari ..... 1.762 m2  
26,76%

Clau L - Sistema d'espais lliures i zones verdes.. 935 m2  
14,20%

### 4. Condicions d'ordenació de les zones

En el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, es fixa l'ordenació de l'edificació, respectant les qualificacions del sòl i el sostre edificable màxim següents:

- a) La superfície de zones edificables serà com a màxim de 3.888 m2., qualificant-se de zona d'edificació aïllada, clau 4a.3.
- b) L'índex d'edificabilitat net màxim es de 0,60 m2st/m2s.

- c) La densitat màxima d'habitatges es fixa en 15 habitatges/ha.
- d) La parcel·la mínima es fixa en 600 m<sup>2</sup>.
- e) Els usos permesos son els corresponents a la subzona 4a3.

5. Condicions de gestió

- a) La Unitat d'actuació s'executarà pel sistema de **compensació**, amb la cessió dels terrenys destinats a sistemes a l'Ajuntament, i la urbanització del sistema viari i dels espais lliures.
- b) En compliment de l'article 44 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, els propietaris dels terrenys hauran de:
  - cedir gratuïtament i obligatòriament els terrenys destinats a sistemes.
  - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
  - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.Segons la legislació urbanística vigent, en les despeses d'urbanització que hagin de ser sufragades pels propietaris afectats s'hi inclouen les obres de vialitat, sanejament, subministre d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi la execució dels plans, i el cost dels planejament i del projecte d'urbanització.
- c) Els drets dels propietaris en el projecte de compensació seran proporcionals a la superfície de finca aportada.
- d) Els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos, definits segons el criteri anterior.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.



## UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 7, "UA-7, CAL TEULÉ"

		UA-7	
<b>SUPERFICIE</b>		<b>6.585</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>2.697</b>	<b>40,96%</b>
V	VIARI	1.762	26,76%
L	ESPAIS LLIURES	935	14,20%
E	EQUIPAMENT		
<b>ZONES</b>		<b>3.888</b>	<b>59,04%</b>
4a.3	EDIFICACIÓ AILLADA	3.888	59,04%
<b>EDIFICABILITAT TOTAL</b>		<b>2.333</b>	<b>0,35</b>
4a.3	EDIFICACIÓ AILLADA	2.333	0,60
<b>NOMBRE MÀXIM PARCEL.LES</b>		<b>6</b>	

## ARTÍCLE 140 UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 8, "UA-8, ERALS/FLAMICELL"

### 1. Objecte

L'objecte de la unitat d'actuació es facilitar la construcció del Passeig dels Erals, que s'ha de constituir en l'eix vertebrador del Secà i dels diferents creixements residencials que es proposen al llarg del seu recorregut.

L'objectiu principal es millorar les condicions urbanes del sector, facilitant els creuaments dels diferents carrers i camins que hi conflueixen, l'aportació d'un parc lineal que ens separa del nou urbanitzable i de la construcció de la plaça del cementiri, així com una distribució racional del volum edificable, que disposa les edificacions perimetralment a les alineacions.

Es proposa una mançana amb l'edificació perimetral, destinant el pati interior als sistemes d'espais lliures i d'equipament, i una ordenació adient a la creació de centralitat en la intersecció del carrer Flamisell i el carrer de perllongació del camí de la Creu trencada.

2. Àmbit

Comprèn els terrenys delimitats com a U.A.8 en el plànol normatiu de les Normes Subsidiàries del planejament.

La superfície total del sector és de 20.611 m<sup>2</sup>.

3. Condicions d'ordenació dels sistemes

La unitat d'actuació respectarà el traçat dels carrers i la disposició dels sistemes d'espais lliures assenyalats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, de les Normes Subsidiàries, adequant les seves alineacions i límits en base a la cartografia més detallada sobre la que es redacti, respectant les qualificacions del sòl següents:

Clau P	Sistema d'espais lliures i zones verdes	7.064 m <sup>2</sup>
Clau E	Sistema d'equipaments	1.621 m <sup>2</sup>

4. Condicions de parcel·lació

Es consideraran parcel·les indivisibles cadascuna de les unitats identificades al plànol normatiu sens perjudici de la seva possible agrupació; les condicions de divisió horitzontal derivaran de la concessió de les llicències d'edificació en les condicions establertes en la present normativa.

## 5. Condicions d'ordenació de les zones

Les Normes Subsidiàries del planejament fixen l'ordenació de l'edificació, respectant les qualificacions del sòl i el sostre edificable màxim següent:

- a) Aquests solars edificables es destinaran a tres subzones “4-c1a” “4-c1b” i “4-c2” edificació plurifamiliar en ordenació específica segons l'article 37.2 de les Normes Urbanístiques, corresponent a les dues modalitats d'ordenació establertes.
- b) El sostre edificable sobre rasant, nombre màxim de plantes i tipus de promoció és el que es detalla, per a cada unitat de subzona, identificada per la seva referència al plànol 2 al quadre següent:

ref illa	subz	sostre residencial	sostre altres usos	Numero maxim habitatges	Alçada	Densitat neta m² st/hab
8.1.1	4-c1a	1.904,00	0,00	16	B+3	119,00
8.1.2	4-c1a	1.904,00	0,00	16	B+3	119,00
8.1.3	4-c1a	1.904,00	0,00	16	B+3	119,00
8.1.5	4-c2a	1.482,00	529	12	B+3	123,50
8.1.6	4-c1e	2.632,94	0,00	31	B+3	84,93
8.2.1	4-c2a	1.482,00	529	12	B+3	123,50

- c) Els usos permesos son:

-ús global: residencial

-usos admesos: hotelers, bar, restaurant, comercial, oficina, magatzem, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religió i recreatiu.

-Condicions de l'activitat comercial: el creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, individual i col·lectiu estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, al què determina el Decret 211/2001 de 24 de març pel qual s'aprova el P. T. S. E. C.

d) Proporció dels usos:

-per als àmbits que tenen assignat sostre residencial en qualsevol de les seves modalitats, l'ús residencial serà de com a mínim el 90% en cada promoció.

- per als àmbits que tenen assignat sostre per a altres usos, no s'admet el residencial, i no es fixa proporcionalitat entre ells.

e) Ordenació detallada de l'edificació:

Els terrenys qualificats de **Subzones 4-c1a i 4-c1e ordenació flexible** al plànol d'ordenació són espais edificables segons les següents determinacions:

Tipus d'edificació: en ordenació aïllada, amb edificis a "quatre façanes"; el sostre edificable és inferior a l'ocupació total dels perímetres edificables, resultant-ne un important flexibilitat per al disseny arquitectònic.

Alçada màxima: 13,00 m, corresponents a planta baixa i tres plantes pis. L'edificació sobre la última planta edificable es limitarà a les caixes d'escala i badalots d'ascensor i altres elements col·lectius, amb la superfície mínima justificada en els necessitats funcionals.

Sostre màxim edificable en plantes sobre rasant i nombre màxim d'habitatges: donat que la regulació respecta la morfologia variada de l'ordenació del sòl, és el que resulta del quadre adjunt del present article.

Ocupació de l'edificació: tots els elements estructurals o de tancament de l'edifici es situaran de tal manera que llur projecció en planta es situï en l'interior dels perímetres reguladors grafats al plànol normatiu; els vols oberts, podran sobresortir un màxim

de 125 cm a les façanes on s'admet gràficament al plànol esmentat; els elements complementaris volats en plantes pis com cornises, etc podran sobresortir d'aquests perímetres reguladors un màxim de 30 cm.

**Nombre màxim d'habitatges: el que consta segons es detalla al quadre adjunt del present article .**

Ocupació de la planta soterrani: serà del 80% de la parcel·la, computant-hi les rampes d'accés als garatges; el soterrani tindrà una alçada màxima que no podrà sobrepassar el forjat de la planta baixa dels edificis residencials.

L'espai lliure privat podrà ser totalment tancat des de la via pública o respecte de les altres parcel·les. L'alçada màxima de les tanques a espais d'ús i domini públic serà, en la seva part opaca, la més alta entre 1,20 m o la cota de coronació del forjat de planta baixa; l'alçada total de la tanca serà la més alta entre 1,80 m o 1,10 m per sobre la cota de coronació del forjat de planta baixa. La separació entre parcel·les podrà ser totalment opaca fins una cota de 1,80 m per sobre el forjat de planta baixa de la parcel·la que la pugui construir més alta.

Els terrenys qualificats de **Subzona 4-c2a ordenació unívoca** al plànol normatiu són espais edificables segons les següents determinacions:

Tipus d'edificació: en ordenació aïllada, amb edificis a "quatre façanes"; el sostre edificable és equivalent a l'ocupació total dels perímetres edificables.

Alçada màxima: 13,00 m, corresponents a planta baixa i tres plantes pis i 4,50 m corresponent a la planta baixa; l'edificació sobre la última planta edificable es limitarà a les caixes d'escala i badalots d'ascensor i altres elements col·lectius, amb la superfície mínima justificada en els necessitats funcionals.

Sostre màxim edificable en plantes sobre rasant i nombre màxim d'habitatges: donat que la regulació respecta la morfologia variada de l'ordenació del sòl és el que resulta segons ordenació detallada del quadre adjunt del present article.

Ocupació de l'edificació: tots els elements estructurals o de tancament de l'edifici es situaran de tal manera que llur projecció en planta es situï en l'interior dels perímetres reguladors grafats al plànol normatiu; els vols oberts, podran sobresortir un màxim de 125 cm a les façanes on s'admet gràficament al plànol esmentat (limitat al 10% de l'ample del vial en cas de què el perímetre regulador coincideixi amb línia de façana), els elements complementaris volats en plantes pis com cornises, etc podran sobresortir d'aquests perímetres reguladors un màxim de 30 cm.

**Nombre màxim d'habitatges: el que consta segons es detalla al quadre adjunt del present article.**

Ocupació de la planta soterrani: serà del 100% de la parcel·la, computant-hi les rampes d'accés als garatges; el forjat que cobreixi el soterrani tindrà una cota no superior en 25 cm la més alta de les rasants de vorera dels vials confrontants.

L'espai lliure privat serà obligatòriament de lliure accés des de la via pública i no podrà ser tancat respecte dels vials circumdants. Tindrà urbanització que permeti el lliure accés i circulació de vianants amb un disseny que comporti supressió de barreres arquitectòniques.

Tractament de l'espai lliure privat: atès que és admesa la lliure circulació del públic, en el seu disseny es tindrà especial cura en senyalitzar i protegir els canvis de rasant i altres elements que tinguin incidència en la seguretat de les persones.

6. Condicions de gestió

- a) La Unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació bàsica, amb la cessió dels terrenys destinats a sistemes a l'Ajuntament, i la urbanització del sistema viari i dels espais lliures.
- b) D'acord a l'article 31 de la Llei d'Urbanisme, aquesta Unitat d'Actuació té el règim de SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT, i per tant, serà objecte de cessió a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament en les condicions establertes als articles 43 i 46 de

la mateixa Llei d'Urbanisme (amb les precisions establertes al DL 1/2007 de 16 d'octubre).

## ARTÍCLE 141 UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 9, "UA-9, ERALS DEL MIG"

### 1. Objecte

L'objecte de la unitat d'actuació es facilitar la construcció del Passeig dels Erals, que s'ha de constituir en l'eix vertebrador del Secà i dels diferents creixements residencials que es proposen al llarg del seu recorregut.

L'objectiu principal es millorar les condicions urbanes del sector, facilitant els creuaments dels diferents carrers i camins que hi conflueixen, l'aportació d'un parc lineal que ens separa del nou urbanitzable i de la construcció de la plaça del cementiri, així com una distribució racional del volum edificable, que disposa les edificacions perimetralment a les alineacions.

### 2. Àmbit

Comprèn els terrenys delimitats com a U.A 9 al plànol normatiu de les Normes Subsidiàries del planejament.

La superfície total del sector és de 39.967'90 m2.

### 3. Condicions d'ordenació dels sistemes

La unitat d'actuació respectarà el traçat dels carrers i la disposició dels sistemes d'espais lliures assenyalats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, de les Normes Subsidiàries, adequant les seves alineacions i límits en base a la cartografia més detallada sobre la que es redacti, respectant les qualificacions del sòl següents:

Clau P	Sistema d'espais lliures i zones verdes	10.478 m <sup>2</sup>
Clau E	Sistema d'equipaments	1.872 m <sup>2</sup>

#### 4. Condicions d'ordenació de les zones

Es consideraran parcel·les indivisibles cadascuna de les unitats identificades al plànol normatiu sens perjudici de la seva possible agrupació; les condicions de divisió horitzontal derivaran de la concessió de les llicències d'edificació en les condicions establertes en la present normativa.

#### 5. Condicions d'ordenació de les zones

Les Normes Subsidiàries fixen l'ordenació de l'edificació, respectant les qualificacions del sòl i el sostre edificable màxim següent:

- a) Aquests solars edificables es destinaran a sis subzones "4-c1a", "4-c1b", "4-c1c", "4-c1d", "4-c2a" i "4-c2b" edificació plurifamiliar en ordenació específica segons l'article 37.2 de les Normes Urbanístiques, corresponent a les dues modalitats d'ordenació establertes.
- b) El sostre edificable sobre rasant, nombre màxim de plantes i tipus de promoció és el que es detalla, per a cada unitat de subzona, identificada per la seva referència al plànol 2 al quadre següent:

ref illa	subz	sostre residencial prom lliure	sostre residencial HPO	sostre altres usos	Numero Maxim Habitatg es	Alçada	Densitat Neta M²/hab
9.1.1	4-c1a	1.904			16	B+3	119,00
9.1.2	4-c1a	1.904			16	B+3	119,00
9.1.3	4-c1a		1.904		16	B+3	119,00
9.1.4	4-c2a	1.482		529	12	B+3	123,50
9.1.5	4-c2c			462		B	
9.1.6	4-c2b	725		242	9	B+3	80,59



9.2.1	4-c2a		1.482	529	12	B+3	123,50
9.2.2	4-c2c			721		B	
9.2.3	4-c2b		725	242	9	B+3	80,59
9.3.1	4-c1b	4.844			48	B+3	100.92
9.3.2	4-c1c	3.300			32	B+3	103.13
9.3.3	4-c1d	2.985			26	B+3	114,80

c) Els usos permesos son:

-ús global: residencial

-usos admesos: hoteler, bar, restaurant, comercial, oficina, magatzem, sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religió i recreatiu.

-Condicions de l'activitat comercial: el creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial, individual i col·lectiu estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, al què determina la llei 18/2005 i el P. T. S. E. C. 2006-2009.

d) Proporció dels usos :

-per als àmbits que tenen assignat sostre residencial en qualsevol de les seves modalitats, l'ús residencial serà de com a mínim el 90% en cada promoció.

- per als àmbits que tenen assignat sostre per a altres usos, no s'admet el residencial, i no es fixa proporcionalitat entre ells.

**Regulació específica del sostre residencial HPO:** en els àmbits "9.1.3", "9.2.1". i "9.2.3" l'ús serà habitatge de protecció oficial del règim general en qualsevol de les seves modalitats de tinença. El termini per a l'inici de la seva construcció es fixa en 2 anys des de que les respectives parcel·les tinguin condició de solar i el de la seva

finalització es fixa en tres anys des de l'atorgament de la corresponent llicència.

e) Ordenació detallada de l'edificació :

Els terrenys qualificats de **Subzones “4-c1a”, “4-c1b”, “4-c1c”, “4-c1d”, ordenació flexible** al plànol normatiu són espais edificables segons les següents determinacions:

Tipus d'edificació: en ordenació aïllada, amb edificis a “quatre façanes”; el sostre edificable és inferior a l'ocupació total dels perímetres edificables, resultant-ne un important flexibilitat per al disseny arquitectònic.

Alçada màxima: 13,00 m, corresponents a planta baixa i tres plantes pis L'edificació sobre la última planta edificable es limitarà a les caixes d'escala i badalots d'ascensor i altres elements col·lectius, amb la superfície mínima justificada en els necessitats funcionals.

Sostre màxim edificable en plantes sobre rasant i nombre màxim d'habitatges: donat que la regulació respecta la morfologia variada de l'ordenació del sòl és el que resulta segons ordenació detallada al quadre adjunt del present article i a plànol d'ordenació.

Ocupació de l'edificació: tots els elements estructurals o de tancament de l'edifici es situaran de tal manera que llur projecció en planta es situï en l'interior dels perímetres reguladors grafats al plànol d'ordenació; els vols oberts, podran sobresortir un màxim de 125 cm a les façanes on s'admet gràficament al plànol esmentat; els elements complementaris volats en plantes pis com cornises, etc podran sobresortir d'aquests perímetres reguladors un màxim de 30 cm.

***Nombre màxim d'habitatges: el que consta segons es detalla al quadre adjunt del present article i al plànol d'ordenació.***

Ocupació de la planta soterrani: serà del 80% de la parcel·la, computant-hi les rampes d'accés als garatges; el soterrani tindrà

una alçada màxima que no podrà sobrepassar el forjat de la planta baixa dels edificis residencials.

L'espai lliure privat podrà ser totalment tancat des de la via pública o respecte de les altres parcel·les. L'alçada màxima de les tanques a espais d'ús i domini públic serà, en la seva part opaca, la més alta entre 1,20 m o la cota de coronació del forjat de planta baixa; l'alçada total de la tanca serà la més alta entre 1,80 m o 1,10 m per sobre la cota de coronació del forjat de planta baixa. La separació entre parcel·les podrà ser totalment opaca fins una cota de 1,80 m per sobre el forjat de planta baixa de la parcel·la que la pugui construir més alta.

Els terrenys qualificats de **Subzones “4-c2a” i “4-c2b”** ordenació unívoca al plànol d'ordenació són espais edificables segons les següents determinacions:

Tipus d'edificació: en ordenació aïllada, amb edificis a “quatre façanes”; el sostre edificable és equivalent a l'ocupació total dels perímetres edificables.

Alçada màxima: 13,00 m, corresponents a planta baixa i tres plantes pis i 4,50 m corresponent a la planta baixa; l'edificació sobre la última planta edificable es limitarà a les caixes d'escala i badalots d'ascensor i altres elements col·lectius, amb la superfície mínima justificada en els necessitats funcionals.

Sostre màxim edificable en plantes sobre rasant i nombre màxim d'habitatges: donat que la regulació respecta la morfologia variada de l'ordenació del sòl és el que resulta segons ordenació detallada al quadre adjunt del present article i al plànol d'ordenació.

Ocupació de l'edificació: tots els elements estructurals o de tancament de l'edifici es situaran de tal manera que llur projecció en planta es situï en l'interior dels perímetres reguladors grafats al plànol “2”; els vols oberts, podran sobresortir un màxim de 125 cm a les façanes on s'admet gràficament al plànol esmentat (limitat al 10% de l'ample del vial en cas de què el perímetre

regulador coincideixi amb línia de façana), els elements complementaris volats en plantes pis com cornises, etc podran sobresortir d'aquests perímetres reguladors un màxim de 30 cm.

Ocupació de la planta soterrani: serà del 100% de la parcel·la, computant-hi les rampes d'accés als garatges; el forjat que cobreixi el soterrani tindrà una cota no superior en 25 cm la més alta de les rasants de vorera dels vials confrontants. L'espai lliure privat tindrà urbanització que permeti el lliure accés i circulació de vianants amb un disseny que comporti supressió de barreres arquitectòniques.

***Nombre màxim d'habitatges: el que consta segons es detalla al quadre adjunt del present article i al plànol "2".***

L'espai lliure privat serà obligatòriament de lliure accés des de la via pública i no podrà ser tancat respecte dels vials circumdants. Tindrà urbanització que permeti el lliure accés i circulació de vianants amb un disseny que comporti supressió de barreres arquitectòniques.

Tractament de l'espai lliure privat: atès que és admesa la lliure circulació del públic, en el seu disseny es tindrà especial cura en senyalitzar i protegir els canvis e rasant i altres elements que tinguin incidència en la seguretat de les persones.

##### 5. Condicions de gestió

- a) La Unitat d'actuació s'executarà pel sistema de compensació bàsica, amb la cessió dels terrenys destinats a sistemes a l'Ajuntament, i la urbanització del sistema viari i dels espais lliures.
- b) D'acord a l'article 31 de la Llei d'Urbanisme, aquesta Unitat d'Actuació té el règim de SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT, i per tant, serà objecte de cessió a l'Administració Actuant el 10% de l'aprofitament en les condicions fixades als articles 43 i 46 de la

mateixa Llei d'Urbanisme (amb les precisions establertes al DL 1/2007 de 16 d'octubre).

## ARTÍCLE 142 UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 10, "UA-10, ERALS/CASTELLÓ"

### 1. Objecte

L'objecte de la unitat d'actuació es facilitar la construcció del Passeig dels Erals, que s'ha de constituir en l'eix vertebrador del Secà i dels diferents creixements residencials que es proposen al llarg del seu recorregut.

L'objectiu principal es millorar les condicions urbanes del sector, facilitant els creuaments dels diferents carrers i camins que hi conflueixen, l'aportació de dues places, així com una distribució racional del volum edificable, que disposa l'edificació plurifamiliars entorn de la plaça circular i la rambla incipient i la resta de les cases unifamiliars es disposen al llarg del Passeig.

Aquesta unitat d'actuació es de gran importància, en la mesura que la relació del Secà amb la resta de Balaguer passarà bàsicament per aquest tram de passeig i que es el primer que es tindria de desenvolupar.

S'assenyala en línies discontinues el futur creixement residencial pel costat de ponent, deixant marcats els carrers transversals que delimiten unes places.

### 2. Àmbit

Comprèn els terrenys delimitats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, de les Normes Subsidiàries, a l'àmbit del passeig dels Erals.

La superfície total del sector és de 29.037 m<sup>2</sup>.

### 3. Condicions d'ordenació dels sistemes

La unitat d'actuació respectarà el traçat dels carrers i la disposició dels sistemes d'espais lliures assenyalats en el plànol

d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, adequant les seves alineacions i límits en base a la cartografia més detallada sobre la que es redacti, respectant les qualificacions del sòl següents:

Clau V - Sistema viari .....11.412 m2 41,56%

Clau L - Sistema d'espais lliures i zones verdes..1.871 m2  
6,44%

#### 4. Condicions d'ordenació de les zones

En el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, es fixa l'ordenació de l'edificació, respectant les qualificacions del sòl i el sostre edificable màxim següents:

a) La superfície de zones edificables serà com a màxim de 15.099 m2.

b) Aquests solars edificables es destinaran a les subzones d'edificació:

Clau 4a.1 Zona d'edificació en filera ..... 11.412 m2

Clau 4a.4 Zona d'edif. plurifamiliar entremetgeres ..... 3.687 m2

c) L'índex d'edificabilitat bruta es de 0,60 m2st/m2s, que dona un sostre edificable màxim de 17.421 m2st.

d) La densitat màxima d'habitatges es fixa en 40 habitatges/ha.

El nombre d'habitatges i l'edificabilitat total especificats en el quadre resum adjunt correspon a la distribució parcel·laria assenyada en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2.000, essent de caràcter indicatiu, però que compleix el sostre edificable màxim i la densitat màxima d'habitatges. Per la subzona 4a.4 el nombre màxim d'habitatges es el que correspon de dividir el sostre edificable per 110 m2/habitatge.

e) Mitjançant un estudi de detall es pot modificar la distribució parcel·laria, així com l'ordenació de l'edificació.

f) Els usos permesos son els corresponents a cadascuna de les subzones.

5. Condicions de gestió

- a) La Unitat d'actuació s'executarà pel sistema de **cooperació**, amb la cessió dels terrenys destinats a sistemes a l'Ajuntament, i la urbanització del sistema viari i dels espais lliures.
- b) En compliment de l'article 44 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, els propietaris dels terrenys hauran de:
- cedir gratuïtament i obligatòriament els terrenys destinats a sistemes.
  - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
  - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- Segons la legislació urbanística vigent, en les despeses d'urbanització que hagin de ser sufragades pels propietaris afectats s'hi inclouen les obres de vialitat, sanejament, subministre d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi la execució dels plans, i el cost dels planejament i del projecte d'urbanització.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel·lació seran proporcionals a la superfície de finca aportada.
- d) Els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos, definits segons el criteri anterior.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.
- f) Les despeses d'urbanització del Passeig dels Erals es carregaran per la seva meitat, ja que l'altra meitat s'han d'imputar a l'altre costat del carrer, qualificat de sòl urbà.

**UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 10, "UA-10, ERALS / CASTELLÓ"**

		<b>UA-10</b>	
<b>SUPERFICIE</b>		<b>29.037</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>13.938</b>	<b>48,00%</b>
V	VIARI	12.067	41,56%
L	ESPAIS LLIURES	1.871	6,44%
E	EQUIPAMENT		
<b>ZONES</b>		<b>15.099</b>	<b>52,00%</b>
4a.1	EDIFICACIÓ EN FILERA	11.412	39,30%
4a.4	PLURIFAMILIAR ENTREMITGERES	3.687	12,70%
<b>EDIFICABILITAT TOTAL</b>		<b>17.421</b>	<b>0,60</b>
4a.1	EDIFICACIÓ EN FILERA	10.584	0,93
4a.4	PLURIFAMILIAR ENTREMITGERES	6.837	1,85
<b>NOMBRE D'HABITATGES</b>		<b>115</b>	<b>39,60</b>
4a.1	EDIFICACIO EN FILERA	53	46,44
4a.4	PLURIFAMILIAR ENTREMITGERES	62	168,16



ARTÍCLE 143 UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 11, "UA-11, VINYA DELS FRARES"

1. Objecte

L'objecte de la unitat d'actuació es ordenar urbanísticament una àrea que fins l'actualitat no estava inclosa dins el sòl urbà, però en la que s'havia desenvolupat des fa anys, un conjunt d'edificacions residencials unifamiliars aïllades.

L'objectiu principal es millorar les condicions urbanes de l'àrea, definint el traçat dels carrers i una plaça al final del carrer central, que enllaça amb el parc lineal de Ponent, el que permetrà l'obtenció d'un nivell adequat de serveis i urbanització. La delimitació del sector recull les parcel·les existents, concentrades bàsicament al costat nord del camí de la Vinya dels Frares, incorporant el costat sud, per incloure les dues edificacions existents, i fer més econòmic la construcció del carrer.

2. Àmbit

Comprèn els terrenys delimitats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, de les Normes Subsidiàries.

La superfície total del sector és de 28.933 m<sup>2</sup>.

3. Condicions d'ordenació dels sistemes

La unitat d'actuació respectarà el traçat dels carrers i la disposició del sistema d'espais lliures assenyalats en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, adequant les seves alineacions i límits en base a la cartografia més detallada sobre la que es redacti, respectant les qualificacions del sòl següents:

Clau V-Sistema viari .....	5.750m <sup>2</sup>	19,87%
Clau L-Sistema d'espais lliures i zones verdes	4.092m <sup>2</sup>	14,14%

#### 4. Condicions d'ordenació de les zones

En el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, es fixa l'ordenació de l'edificació, respectant les qualificacions del sòl i el sostre edificable màxim següents:

- a) La superfície de zones edificables serà com a màxim de 19.091 m<sup>2</sup>., qualificant-se de zona d'edificació aïllada, clau 4a.3.
- b) L'índex d'edificabilitat net màxim es de 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
- c) La densitat màxima d'habitatges es fixa en 15 habitatges/ha.
- d) La parcel·la mínima es fixa en 600 m<sup>2</sup>., reconeixent-se com edificables les parcel·les existents de superfície menor.
- e) Els usos permesos son els corresponents a la subzona 4a3.

#### 5. Condicions de gestió

- a) La Unitat d'actuació s'executarà pel sistema de **cooperació**, amb la cessió dels terrenys destinats a sistemes a l'Ajuntament, i la urbanització del sistema viari i dels espais lliures.
- b) En compliment de l'article 44 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, els propietaris dels terrenys hauran de:

- cedir gratuïtament i obligatòriament els terrenys destinats a sistemes.
- costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
- costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.

Segons la legislació urbanística vigent, en les despeses d'urbanització que hagin de ser sufragades pels propietaris afectats s'hi inclouen les obres de vialitat, sanejament, subministre d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions que exigeixi la execució dels plans, i el cost dels planejament i del projecte d'urbanització.

- c) Els drets dels propietaris en la reparcel.lació seran proporcionals a la superfície de finca aportada.
- d) Els solars resultants de l'actuació es distribuiran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos, definits segons el criteri anterior.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuiran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

### UNITAT D'ACTUACIÓ NÚMERO 11, "UA-11, VINYA DELS FRARES"

		UA-11	
<b>SUPERFICIE</b>		<b>28.933</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>9.842</b>	<b>34,02%</b>
V	VIARI	5.750	19,87%
L	ESPAIS LLIURES	4.092	14,14%
E	EQUIPAMENT		
<b>ZONES</b>		<b>19.091</b>	<b>65,98%</b>
4a.3	EDIFICACIÓ AILLADA	19.091	65,98%
<b>EDIFICABILITAT TOTAL</b>		<b>11.455</b>	<b>0,40</b>
4a.3	EDIFICACIÓ AILLADA	11.455	0,60
<b>NOMBRE MÀXIM PARCEL.LES</b>		<b>30</b>	

## ARTÍCLE 143.BIS POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "PAU- PISESA".

### 1. Objecte

L'objecte de la delimitació del PAU-Pisesa és el d'obtenir els sòls de sistemes que encara no són públics dins l'àmbit a l'entorn de la Residència Geriàtrica Assistida Comarcal per possibilitar la seva ampliació en el menor termini de temps possible, així com la urbanització de la nova vialitat.

### 2. Àmbit

Comprèn els terrenys delimitats en plànols normatius entre els carrers de les Escoles, Joan Fuster, Serra d'Almenara i Verge de Montserrat.

### 3. Condicions d'ordenació dels sistemes

L'ordenació de sistemes és la determinada gràficament en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, mitjançant les qualificacions del sòl següents:

Clau V - Sistema viari .....	2.827,99 m2	35'90%
Clau L - Sistema d'Espais lliures .....	1.170,13 m2	14,85%
Clau E - Sistema d'Equipaments.....	190,29 m2	2,42%

### 4. Condicions d'ordenació de les zones

L'ordenació del sòl susceptible d'aprofitament privat és la determinada gràficament en el plànol d'Ordenació del nucli, a escala 1/2000, del les Normes Subsidiàries, mitjançant les qualificacions de sòl següents:

Clau 2e - Zona d'Ordenació opcional especial.....	3.689,42 m2	46,83%
--	-------------	--------

L'edificabilitat màxima admesa en el PAU és de 15.353,66 m2st.

5. Condicions de gestió

- a) La Unitat d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel.lació en la modalitat de **Cooperació**, amb la cessió dels terrenys destinats a sistemes a l'Ajuntament, i la urbanització del sistema viari i dels espais lliures.
- b) En compliment de l'article 44 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret 1/2005 la legislació urbanística vigent, els propietaris dels terrenys hauran de:
- cedir gratuïtament i obligatòriament els terrenys destinats a sistemes.
  - costejar la urbanització dels sistemes viari i d'espais lliures.
  - costejar les indemnitzacions de béns i drets afectats per l'execució.
- Segons la legislació urbanística vigent, en les despeses d'urbanització que hagin de ser sufragades pels propietaris afectats s'hi inclouen les obres de vialitat, sanejament, subministre d'aigua i energia elèctrica, enllumenat públic, arbrat i jardineria, les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal.lacions que exigeixi la execució dels plans, i el cost dels planejament i del projecte d'urbanització.
- c) Els drets dels propietaris en la reparcel.lació seran proporcionals a la superfície de finca aportada.
- d) Els solars resultants de l'actuació es distribuïran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos, definits segons el criteri anterior.
- e) Les despeses d'urbanització es distribuïran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

**POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA "PAU PISESA"**

		<b>PAU PISESA</b>	
<b>SUPERFICIE</b>		<b>7.877,83</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>4.188,41</b>	<b>53,17%</b>
V	VIARI	2.827,99	35,90%
L	ESPAIS LLIURES	1.170,13	14,14%
E	EQUIPAMENT		
<b>ZONES</b>		<b>3.689,42</b>	<b>46,83%</b>
2e	ORDENACIÓ OPCIONAL ESPECIAL	3.689,42	46,83%
<b>EDIFICABILITAT TOTAL</b>		<b>15.353,66</b>	
2e	ORDENACIÓ OPCIONAL ESPECIAL	15.353,66	

### Títol III Protecció del patrimoni.

#### ARTÍCLE 144 DEFINICIÓ

Aquestes Normes Subsidiàries de Planejament contempen els següents nivells de protecció del patrimoni cultural construït:

1. Béns Culturals d'Interès Nacional en la categoria de monuments històrics, amb els seus entorns de protecció.
2. Béns Culturals d'Interès Nacional en la categoria de conjunts històrics, amb el seu entorn de protecció.
3. Béns Culturals d'Interès Local, nivell 1.
4. Béns Culturals d'Interès Local, nivell 2.
5. Espais i façanes urbanes d'interès (E).
6. Àrees arqueològiques

i els hi és d'aplicació la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

#### ARTÍCLE 145 BÉNS CULTURALS D'INTERÈS NACIONAL EN LA CATEGORIA DE MONUMENTS NACIONALS I ELS SEUS ENTORNS DE PROTECCIÓ.

Els edificis declarats Béns Culturals d'Interès Nacional en la categoria de monuments històrics són els següents:

\* **BCIN - M1 - Monument Històric de l'església de Santa Maria de Balaguer**

Decret 06/12/1983, DOGC 27/12/1983

\* **BCIN - M2 - Monument Històric del Castell de Balaguer**

Decret 22/04/1949, BOE 05/05/1949

\* **BCIN - M3 - Monument Històric de les Muralles de Balaguer**

Decret 22/04/1949, BOE 05/05/1949

\* **BCIN - M4 - Monument Històric del Castell Formós de Balaguer**

Decret 22/04/1949, BOE 05/05/1949

\* **BCIN - M5 - Monument Històric del Convent de Sant Domènec**

Decret 16/06/1966, BOE 22/07/1966

\* **BCIN - M6 - Monument Històric de l'església de Santa Maria de Les Franqueses**

Decret 17/12/1984, DOGC 06/02/1985

Les Creus de Terme de més de 100 anys declarats Béns Culturals d'Interès Nacional són els següents:

1. Descripció i ubicació

La descripció i ubicació dels edificis declarats BCIN en la categoria de monument històric figuren en cada declaració, així com les parts integrants, pertinents i accessoris afectats per la declaració.

-Els BCIN-monuments històrics s'assenyalen en el plànol d'Ordenació del nucli E : 1/2000, en el plànol de Protecció del patrimoni a escala 1/1.000 i en el plànol a escala 1/10.000 del terme municipal, pels monuments situats fora del Centre.

2. Condicions de protecció dels monuments

Els edificis declarats BCIN en la categoria de monument històric es protegeixen totalment per la mateixa declaració i per la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català.

Qualsevol intervenció a realitzar en els BCIN-monuments històrics caldrà que sigui aprovada pel Departament de Cultura, prèviament a la concessió de la llicència d'obres, de conformitat amb el que estableix l'article 34.1 de la Llei del patrimoni cultural català.

Els canvis d'ús d'un monument han d'ésser autoritzats pel Departament de Cultura, amb informe de l'Ajuntament de Balaguer, prèviament a la concessió de la llicència municipal corresponent, d'acord amb el que disposa l'article 36 de la Llei del patrimoni cultural català.

3. Entorns dels monuments

La delimitació de l'entorn té com a finalitat permetre una correcta visualització del monument i mantenir l'equilibri paisatgístic i ambiental tradicional.

L'entorn de protecció de cada monument s'assenyala en el plànol de protecció del patrimoni a escala 1/1.000 i en el plànol a



escala 1/10.000 del terme municipal, pels monuments situats fora del Centre.

Caldrà assenyalar l'entorn de protecció de cada monument en els plànols de les tramitacions d'Estudis de Detall, Plans Parcials, Plans Especials o modificacions d'aquestes Normes Subsidiàries que incloguin total o parcialment aquest àmbit de protecció.

4. Condicions de protecció dels entorns dels monuments

En els entorns dels monuments s'ha d'actuar procurant el màxim respecte al monument, a la visualització del mateix i als elements tradicionals del paisatge i de l'ambient, aplicant les normes urbanístiques de les diferents zones, dins el conjunt històric les normes de la subzona del nucli vell, i fora del conjunt les normes que corresponguin segons les qualificacions de l'entorn, però fent sempre incidència en els criteris de respecte i protecció de l'entorn del monument. En els monuments en sòl no urbanitzable, el seu entorn es protegeix de l'edificació en un radi de 300 metres.

ARTÍCLE 146 BÉNS CULTURALS D'INTERÈS NACIONAL EN LA CATEGORIA DE CREUS DE TERME.

Les Creus de Terme de més de 100 anys declarades Béns Culturals d'Interès Nacional són les següents:

- \* **BCIN - T1 - Creu de Terme dels Erals.**
- \* **BCIN - T2 - Creu de Terme del Firal.**
- \* **BCIN - T3 - Creu de Terme de Sant Domènec.**
- \* **BCIN - T4 - Creu de Terme del Camí de Menàrguens.**
- \* **BCIN - T5 - Creu de Terme "Creu Trencada"**

1. Situació

Els BCIN-Creus de Terme s'assenyalen en el plànol d'Ordenació del nucli E : 1/2.000, en el plànol de Protecció del patrimoni a escala 1/1.000 i en el plànol a escala 1/10.000 del terme municipal, per les situades fora del Centre.

2. Condicions de protecció

Les Creus es protegeixen totalment per Llei 9/1993 del patrimoni cultural català.

Qualsevol intervenció a realitzar en els BCIN caldrà que sigui aprovada pel Departament de Cultura, de conformitat amb el que estableix l'article 34.1 de la Llei del patrimoni cultural català.

No es podrà modificar l'emplaçament del monument, sense l'autorització del Departament de Cultura, amb informe de l'Ajuntament de Balaguer.

### 3. Entorns dels monuments

Qualsevol modificació de l'entorn del monument es valorada amb la finalitat d'augmentar la visualització correcta del monument i de mantenir l'equilibri paisatgístic i ambiental tradicional.

L'entorn de protecció de les creus son els edificis que l'envolten i els terrenys no edificats fins a una distància de 50 m.

Caldrà assenyalar l'entorn de protecció de cada monument en els plànols de les tramitacions d'Estudis de Detall, Plans Parcials, Plans Especials o modificacions d'aquestes Normes Subsidiàries que incloguin total o parcialment aquest àmbit de protecció.

### 4. Condicions de protecció dels entorns dels monuments

En els entorns dels monuments s'ha d'actuar procurant el màxim respecte al monument, a la visualització del mateix i als elements tradicionals del paisatge i de l'ambient, aplicant les normes urbanístiques de les diferents zones, dins el conjunt històric les normes de la subzona del nucli vell, i fora del conjunt les normes que corresponguin segons les qualificacions de l'entorn, però fent sempre incidència en els criteris de respecte i protecció de l'entorn del monument. En els monuments en sòl no urbanitzable, el seu entorn es protegeix de l'edificació en un radi de 50 metres.

ARTÍCLE 147 BÉNS CULTURALS D'INTERÈS NACIONAL EN LA CATEGORIA DE CONJUNTS HISTÒRICS

\* **BCIN - Conjunt Històric del nucli vell de Balaguer** i delimitació del seu entorn de protecció.

Resolució 24/05/1972

1. Objectius i delimitació del conjunt i del seu entorn de protecció

L'objectiu principal és el manteniment i la conservació dels valors culturals, arquitectònics, tipològics, urbanístics i ambientals dels carrers i edificis pel que fa al conjunt històric.

La delimitació del conjunt històric s'assenyala en el plànol d'Ordenació de nucli, a escala 1/2.000, i en el plànol de Protecció del patrimoni a escala 1/1.000.

Respecte a l'entorn de protecció del conjunt històric és el fixat en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000.

2. Condicions de protecció dels espais urbans

El manteniment dels elements característics del espais urbans que configuren el conjunt històric és l'objectiu prioritari.

\* En la reurbanització dels espais urbans es mantindran els valors ambientals dels paviments, les rampes i escales, i els murs característics dels carrers.

\* Les conduccions de les xarxes de serveis es soterraran i els elements específics de les xarxes que s'han de situar en els carrers, com els punt de llum, i les caixes de connexió dels diferents serveis s'integraran en l'edificació. Les estacions transformadores de mitja tensió s'edificaran seguint les característiques del conjunt històric respecte les dimensions, situació dels edificis, i materials.

3. Condicions de protecció de l'edificació

La protecció de l'edificació del conjunt històric es regula mitjançant les normes urbanístiques de les zona del nucli vell:

\* El conjunt de l'edificació existent es protegeix amb el tractament de la **subzona de nucli vell, clau 1a**.

- \* La nova edificació en solars buits del nucli vell s'adequa a l'entorn amb la regulació de la mateixa **subzona de nucli vell, clau 1a**.
- \* Els edificis amb un valor arquitectònic més singular tan per la seva tipologia i elements arquitectònics, com pel seu emplaçament en el conjunt, es qualifiquen de Béns Culturals d'Interès Local, article 4 i es protegeixen amb les normes urbanístiques que figuren en el mateix article.

#### 4. Condicions de protecció de l'entorn del conjunt històric

Les condicions de protecció en l'entorn de protecció s'asseguren mitjançant l'ordenació i la regulació normativa de les diferents zones que compleixen el que disposa l'article 35.3 de la Llei del patrimoni cultural català que diu textualment:

*El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció dels béns immobles d'interès nacional no poden alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé. En els entorns dels immobles d'interès nacional és prohibit qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombriaires, runa o deixalles.*

### ARTÍCLE 148 BÉNS CULTURALS D'INTERÈS LOCAL

Els edificis que es proposen com Béns Culturals d'Interès Local es classifiquen en dos nivells que són els següents:

#### **NIVELL I**

\* **BCIL-P1 - Porxada plaça Mercadal**

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

\* **BCIL-P2 - Porxada carrer d'Avall**

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

\* **BCIL-P3 - Porxada plaça del Pou**

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

\* **BCIL-P4 - Porxada carrer del Pont**

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

\* **BCIL-P5 - Porxada carrer de la Botera**

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

\* **BCIL-A1 - Convent de les GG. Clarisses, al Sant Crist**

Qualificació Urbanística: Zona de Serveis Col·lectius, clau C

- \* **BCIL-A2 - Església de la Mare de Déu del Miracle**, carrer del Miracle 11

Qualificació Urbanística: Sistema d'equipaments, clau E

- \* **BCIL-A3 - Església de la Immaculada Concepció**, carrer del Miracle 21

Qualificació Urbanística: Sistema d'equipaments, clau E

- \* **BCIL-A4 - Sagristia de l'església de Santa Maria**

Qualificació Urbanística: Sistema d'equipaments, clau E

- \* **BCIL-A5 - Safareig de la plaça de la Reguereta**

Qualificació Urbanística: Sistema viari, clau V

- \* **BCIL-A6 - Pont Vell sobre el riu Segre**

Qualificació Urbanística: Sistema viari, clau V

- \* **BCIL-A7 - Convent de Sant Francesc**, carrer de Sant Francesc

Qualificació Urbanística: Sistema d'equipaments, clau E

- \* **BCIL-A8 - Antiga església de Santa Maria d'Almatà**, al Sant Crist

Qualificació Urbanística: Zona de Serveis Col·lectius, clau C

- \* **BCIL-A9 - Santuari del Sant Crist**

Qualificació Urbanística: Zona de Serveis Col·lectius, clau C

## **NIVELL II**

- \* **BCIL-B1 - Casa Tarragona**, carrer del Miracle, 7

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

- \* **BCIL-B2 - Casa Comabella**, carrer del Miracle, 1

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

- \* **BCIL-B3 - Casa del carrer del Miracle**, 5

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

- \* **BCIL-B4 - Casa del carrer del Miracle**, 22

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

- \* **BCIL-B5 - Casa del carrer del Miracle**, 30

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

- \* **BCIL-B6 - Casa Badia**, plaça del Pou, 10

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

- \* **BCIL-B7 - Casa Tiurana**, plaça de Sant Salvador, 1

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

- \* **BCIL-B8 - Ca l'Abadia**, carrer del Torrent, 1

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

- \* **BCIL-B9 - Casa Querol**, carrer d'Avall, 13

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

\* **BCIL-B10 - Casa Comabella**, carrer de Francesc Borràs, 19

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

\* **BCIL-B11 - Cal Vall**, carrer de Francesc Borràs, 21

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

\* **BCIL-B12 - Cal Puig, Can Montardit**, plaça de Sant Jaume, 1

Qualificació Urbanística: Zona del Nucli vell, clau 1a

\* **BCIL-B13 - Casa Montiu**, carrer d'Àngel Guimerà, 5

Qualificació Urbanística: Sistema d'equipaments, clau E

\* **BCIL-B14 - Capella de la Divina Pastora**, camí de Menàrguens

Qualificació Urbanística: Sòl no urbanitzable, clau SNU

\* **BCIL-B15 - Xalet Gramunt**, avda. Pere III el Cerimoniós

Qualificació Urbanística: Zona d'Ordenació opcional, clau 2, subjecte a PE-2.

#### 1. Descripció i ubicació

La descripció dels edificis declarats BCIL - Nivell I figura en les fitxes del Servei del Patrimoni Arquitectònic, que s'adjunten en l'annex que acompanya la normativa de la Modificació de Normes Subsidiàries del planejament en l'àmbit del centre històric (núm. exp. STULL 2000/000509 / L).

Els edificis declarats BCIL - Nivell II, es protegeix únicament la façana al carrer.

Els BCIL s'assenyalen en el plànol d'Ordenació del nucli, escala 1/2.000 , en el plànol de Protecció del patrimoni, a escala 1/1.000, i en el plànol a escala 1/10.000 del terme municipal, pels monuments situats fora del sòl urbà.

#### 2. Condicions de protecció

Les condicions de protecció dels edificis declarats BCIL, **Nivell I** són les establertes en els apartats que segueixen.

Les condicions de protecció dels edificis declarats BCIL, **Nivell II** són les mateixes, amb l'excepció que es podran enderrocar parcialment, refent l'edifici amb les mateixes característiques compositives i materials, i millorant les parts modificades.

Les normes que segueixen regulen les obres de conservació i millora de l'edificació, mantenint les característiques específiques d'aquests edificis més singulars.

Es conservaran les edificacions, no podent-se enderrocar, i permetent-se les transformacions interiors que siguin necessàries per a la seva utilització.

Exteriorment, en les façanes que son visibles des de l'espai públic, no es permet la transformació de l'edificació; es subsanaran, si es el cas, les transformacions noves que si han produït.

**Condicions de la parcel·lació:** Es consideren parcel·les edificables les parcel·les existents fins al moment de l'aprovació de les Normes.

**Forma d'ordenació:** L'edificació a conservar està assenyalada en els plànols d'ordenació.

**Reculades de l'edificació:** Es permeten les reculades de l'edificació existents.

**Tipologia:** Unifamiliar o plurifamiliar

**Alçària reguladora màxima:** L'existent

**Nombre màxim de plantes:** Les existents

**Ocupació:** L'assenyalada en el plànol d'ordenació.

**Tanques:** Es mantindran les tanques existents.

**Tractament de les façanes:** En la rehabilitació i restauració dels edificis es mantindran els elements existents en les diferents façanes, en relació a les obertures, ràfecs i cossos sortints, eliminant en el seu cas els elements sobreposats.

**Materials de la façana:** Es mantindran els materials existents i en el cas de reconstruccions parcials es reutilitzaran si es possible els materials o es substituiran pels materials més adequats als de la resta de l'edifici.

## ARTÍCLE 149      ESPAIS I FAÇANES URBANES D'INTERÈS

Els espais urbans d'interès són els següents:

- \* **Façanes de la plaça Mercadal**
- \* **Façanes del carrer del Pont**
- \* **Façanes del conjunt alt del carrer dels Arços**
- \* **Façanes del conjunt alt del carrer Minerva**

Els Espais i Façanes Urbanes d'Interès, clau E, assenyalats en el plànol d'ordenació, s'han de conservar les façanes dels edificis i els elements urbans que configuren l'ambient a mantenir, admetent-se reformes de les obertures i de les façanes, sempre que no afectin a la imatge del conjunt.

En el plànol 10 - Façanes Plaça Mercadal i carrer del Pont, s'ha reflexat de forma indicativa la possibilitat d'esgotar el nombre màxim de plantes edificables que permeten les normes urbanístiques, segons l'apartat 3c de l'article 72 bis.A, de la subzona del nucli vell, clau 1a.

Les condicions per afegir alguna planta més en els edificis existents venen regulades en l'apartat 3i.2, *"Quan per aplicació de l'apartat c d'aquestes normes es fa possible afegir alguna planta pis per damunt de les plantes existents, es reproduiran aquests elements característics de la façana en les noves plantes i es traslladarà o reproduirà el ràfec o la barana de remat de l'edifici a la nova coronació."*

La línia que figura en el mateix plànol és la de l'alçària reguladora màxima de 16,00 m. segons l'apartat 3d del mateix article. En aquest mateix apartat es regula l'alçària reguladora màxima dels edificis existents:

- *"En els solars ja edificats que sobrepassin l'alçada reguladora màxima, podran mantenir l'alçària existent, sempre que no sobrepassin el nombre màxim de plantes fixat en el plànol d'ordenació"*.

- *"En els solars ja edificats, que per aplicació de l'apartat c) puguin afegir alguna planta més, i que per l'excessiva alçada de les plantes existents, l'ampliació del nombre de plantes superi l'alçària reguladora màxima, es permet sobrepassar aquesta alçada en la quantitat que resulti d'aplicar l'alçària mínima de 2,80 m, inclòs forjat, a cada nova planta afegida."*



## ARTÍCLE 150 JACIMENTS ARQUEOLÒGICS

Els jaciments arqueològics inclosos en l'inventari del patrimoni arqueològic de Catalunya, corresponents als jaciments de la Carta Arqueològica de Balaguer són els següents:

- J1 Castell Formós
- J2 Pla d'Almatà
- J3 Plaça de Sant Salvador
- J4 Coma d'En Novals
- J5 Corb
- J6 Flix
- J7 La Furiolera
- J8 Hostal Nou
- J9 Mormur 1
- J10 Mormur 2
- J11 Mormur 3
- J12 El Prat
- J13 Sèquia del Cup / Antic Col·legi dels Escolapis
- J14 Torre d'En Cava
- J15 Torre d'En Nogués
- J16 Torre del Baró d'En Pitxol
- J17 Trona del Marino
- J18 Turó d'En Rodes
- J19 Vil.lae de Merita
- J20 Vil.lae romana de Bonanya/Vil.lae romana de Les Franqueses
- J21 Barri del Firal
- J22 Conca del Riu Farfanya
- J23 Corb I
- J24 Corb II
- J25 Corb III
- J26 Edifici An.nex a l'Església de Santa Maria
- J27 Església del Miracle
- J28 Muralla del Museu Comarcal de la Noguera
- J29 Muralla del Portal del Gel
- J30 Necròpolis del Camí de la Torre Messeguer
- J31 Les Parrelles
- J32 Plaça Mercadal
- J33 La Reguereta

J34 Sèquia del Cup / Mur de contenció del Segre

J35 Torre dels Erals

1. Definició i delimitació

Correspon a les àrees de sòl urbà, apte per urbanitzar i no urbanitzable on es troben jaciments arqueològics i paleontològics, que són objecte de protecció.

La delimitació dels jaciments s'assenyala en el plànol d'estructura general i orgànica del territori, a escala 1/10.000.

El coneixement de l'existència de restes d'interès arqueològic o paleontològic en altres punts del terme municipal, determinarà la protecció de l'àrea a on es troben ubicades les restes, aplicant-se la regulació d'aquesta àrea.

2. Condicions de protecció

En els jaciments situats en llocs amb usos agrícoles i forestals tradicionals, es permet la seva continuïtat sempre que no s'afectin les restes arqueològiques. No es permeten els moviments de terres, la realització de pous, extraccions o perforacions.

## ARTÍCLE 151 ÀREES DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA

A efectes de procediment de tutela en la zona urbana, es defineixen dues Àrees de Protecció Arqueològica a on son d'aplicació dos nivells de protecció diferents.

L'Àrea 1 (APA-1) es la de major potencial arqueològic, delimitant-se els tres recintes següents: El recinte de la muralla vella (APA-1a), l'entorn del convent de Sant Domènec amb la necròpolis de Vilanova de Pastriny (APA-1b) i el Pla d'Almatà (APA-1c).

L'Àrea 2 (APA-2) engloba la resta del Conjunt Històric de Balaguer.

## Nivell de Protecció Arqueològica 1

Es d'aplicació a l'Àrea de Protecció Arqueològica 1 (APA-1).

L'Àrea 1 (APA-1) es la de major potencial arqueològic, delimitant-se els tres recintes següents: El recinte de la muralla vella (APA-1a), l'entorn del convent de Sant Domènec amb la necròpolis de Vilanova de Pastriny (APA-1b) i el Pla d'Almatà (APA-1c).

Es procedirà segons els següents punts:

- a) En els solars afectats per aquest nivell de protecció on s'hagin de realitzar obres que impliquin moviments de terra sota nivell de rasant, el promotor de l'obra té l'obligació de realitzar un informe arqueològic, emès per un arqueòleg designat per l'ajuntament, en el moment de sol·licitar la llicència. En tots aquells casos en què el coneixement del solar de què es tracti aconselli portar a terme sondejos arqueològics sota la direcció tècnica d'un arqueòleg designat per l'ajuntament, els costos seran càrrec del promotor de la nova edificació i comptaran amb finançament públic, havent-se de realitzar amb un termini màxim de 2 mesos, a comptar des del moment que el promotor posi el solar a disposició de l'arqueòleg.
- b) En el cas que els sondejos resultin negatius, s'emetrà el corresponent informe, que no condicionarà la concessió de llicència.
- c) En el cas que els sondejos resultin positius però les característiques del solar no permetin l'excavació en extensió, els serveis tècnics municipals emetran informe amb els condicionats que hauran de regir la corresponent llicència d'edificació i es procedirà a l'excavació sota la direcció tècnica designada per l'ajuntament.
- d) En cas que sigui necessari realitzar excavacions es faran dins el termini màxim de sis mesos i seran a càrrec de l'administració.
- e) En aquells solars en que s'hagi realitzat l'excavació a què fa referència el punt d), la Comissió municipal de Patrimoni emetrà informe sobre l'existència o no de condicionants a la llicència d'edificació i, en el seu cas, del caràcter dels condicionants.
- f) En aquells casos que dels resultats de l'excavació es desprengui, a criteri de la Comissió Municipal de Patrimoni, la impossibilitat de concedir llicència es promourà la incoació

d'expedients de Bé d'interès Cultural i/o la redacció del corresponent Pla Especial.

- g) En els solars on es vulguin realitzar obres que no impliquin moviments de terres sota nivell de rasant, l'arqueòleg designat per l'ajuntament, emetrà informe sobre la necessitat o no de realitzar sondejos i/o excavacions.

#### Nivell de Protecció Arqueològica 2

Es d'aplicació a l'Àrea de Protecció Arqueològica 1 (APA-1).

L'Àrea 2 (APA-2) engloba la resta del Conjunt Històric de Balaguer, que no està qualificada d' APA-1.

Es procedirà segons els següents punts:

- a) En els solars afectats per aquest nivell de protecció on s'hagin de realitzar obres que impliquin moviments de terra sota nivell de rasant, el promotor de l'obra té l'obligació de realitzar un informe arqueològic, emès per un arqueòleg designat per l'ajuntament, en el moment de sol·licitar la llicència. Aquest informe indicarà si l'obra està condicionada a sondejos arqueològics previs o, si s'escau, a inspecció.
- b) En el cas que s'hagin de realitzar sondejos es portaran a terme dins un termini màxim de dos mesos a partir que el promotor posi el solar a disposició, i tindran una durada màxima de vint dies, i aniran a càrrec del promotor i comptaran amb finançament públic.
- c) Si el resultat d'aquests sondejos és negatiu, l'arqueòleg designat, emetrà un informe favorable per a la concessió de la llicència d'edificació.
- d) Si el resultat el positiu es procedirà a l'excavació amb una durada màxima de sis mesos i seran a càrrec de l'administració.
- e) En aquells solars en que s'hagi realitzat l'excavació a què fa referència el punt d), la Comissió municipal de Patrimoni emetrà

informe sobre l'existència o no de condicionants a la llicència d'edificació i, en el seu cas, del caràcter dels condicionants.

- f) En aquells casos que dels resultats de l'excavació es desprengui, a criteri de la Comissió Municipal de Patrimoni, la impossibilitat de concedir llicència es promourà la incoació d'expedients de Bé d'interès Cultural i/o la redacció del corresponent Pla Especial.
- g) En els solars on es vulguin realitzar obres que no impliquin moviments de terres sota nivell de rasant, l'arqueòleg designat per l'ajuntament, emetrà informe sobre la necessitat o no de realitzar inspecció, sondejos i/o excavacions.

S'entén incorporat a aquest Text refós, per remissió, tot el conjunt de fitxes individualitzades dels elements de patrimoni incloses en l'Annex –“ Protecció del patrimoni” : Bens Culturals d'interès Nacional, Bens Culturals d'interès Local, Espais i façanes urbanes d'interés, i Àrees arqueològiques, que forma part del document de Modificació de Normes Subsidiàries en l'àmbit del Centre de Balaguer, aprovat definitivament en data 4 de juny de 2003.

#### **Títol IV. Altres determinacions**

### **CAPÍTOL 10. PROCEDIMENT I DISPOSICIONS**

#### **Norma 41. Documents i tràmit**

##### **ARTICLE 152 CÈDULA URBANÍSTICA**

1. Hom estableix la cèdula urbanística com el document acreditatiu de les circumstàncies urbanístiques que concorren a les finques compreses al terme municipal, d'acord amb l'art. 63 de la Llei del Sòl.
2. L'Ajuntament haurà de crear un model de cèdula urbanística en el termini màxim d'un mes a comptar des de l'Aprovació definitiva d'aquestes Normes.

3. La "Cèdula Urbanística" s'expedirà en sol·licitud de qualsevol persona o entitat i en ella s'hauran de descriure detalladament la finca de què es tracta i la seva posició respecte als vials, qualsevol altre espai delimitat com de domini públic i les propietats colindants; així com el règim d'edificació i ús del sòl de la finca que es tracti, transcrit literalment i gràficament les condicions que a l'ús i a les edificacions imposin aquestes Normes.

#### ARTICLE 153 LLICÈNCIA

1. Qualsevol persona o entitat pública o privada haurà de sol·licitar prèvia llicència per a iniciar qualsevol dels actes subjectes a llicència establerts a l'Art. 178 de la "Ley del Suelo" i als Art. 1, 2, i 7 del "Reglamento de Disciplina Urbanística".
2. Sol·licitud de llicències. Es convenient, a més de presentar els documents exigits per l'Ajuntament, presentar la cèdula urbanística.  
El que disposa aquest article, no és aplicable a les obres menors, que es regularan segons l'art. 9 del "Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales".
3. Edificacions i conjunts de caràcter històric-artístic, i elements protegits en Sòl Urbà i Sòl No Urbanitzable. Els elements a què fa referència la relació establerta en l'Art. 135 d'aquestes Normes hauran de sol·licitar llicència per qualsevol acte que s'hi vulgui realitzar incloses obres menors, adjuntant sempre a la llicència la cèdula urbanística.
4. Atorgament de llicències. El procediment per a concedir llicències s'ajustarà a la legislació de Règim Local.
  - Les llicències s'atorgaran segons el que disposen aquestes Normes respecte a cada classe i qualificació del sòl, pel que fa a les condicions d'edificabilitat, usos i d'altres.
  - No podrà concedir-se llicència d'edificació fins que s'hagin complert les obligacions de cessió de terrenys i costejament de les obres d'urbanització que legalment siguin procedents, sense perjudici del que disposa l'art. 83 de la "Ley del Suelo" i concordants del seu "Reglamento de Gestión Urbanística".
5. En el cas de llicència condicionada a l'execució simultània de la urbanització, s'atorgarà aquesta llicència quan concorrin les següents circumstàncies:

- a) (Suprimit)
- b) Que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització en els termes que determina l'art. 40 del "Reglamento de Gestión Urbanística" de la "Ley del Suelo", essent el mínim de la fiança que determina l'apartat b) d'aquest article, com a mínim, el valor de la urbanització.
6. Validesa de la llicència: serà a partir de la comunicació escrita de la seva concessió: s'estableix un termini de sis mesos per començar l'obra, a partir de la comunicació de la llicència. S'estableix un termini de divuit mesos per executar les obres, comptat a partir de la concessió de la llicència. Totes les modificacions de l'obra respecte del projecte presentat, seran objecte de nova llicència.
  7. Caducitat de la llicència: les llicències caduquen als sis mesos d'atorgada si no es comença, o als divuit mesos d'atorgada si no està acabada. Més enllà, s'haurà de sol·licitar i obtenir nova llicència de la part d'obra no executada.
  8. Pròrrogues de la validesa de la llicència: es podran concedir pròrrogues de la validesa, per raons excepcionals o de força major. S'haurà de sol·licitar per escrit, i tindran uns terminis màxims de la meitat del temps atorgat.
  9. Contingut: les llicències s'atorgaran segons les previsions de la "Ley del Suelo", les prescripcions d'aquestes Normes, especialment les particulars que per a cada zona, sector, àrea o sistema són contingudes en aquestes Normes, i les condicions que s'assenyalen en aquest capítol. L'interessat aportarà amb la seva sol·licitud el corresponent projecte tècnic, quan la naturalesa de l'objecte de la llicència així ho requereixi. El procediment de l'atorgament de llicències s'ajustarà a allò previst en la legislació local.
  10. Documentació per la llicència d'obres: 1. Als efectes de concessió de llicències d'obres, els projectes tècnics es compondran, com a mínim, de Memòria, Plànols, Plec de Condicions i Pressupost, sense perjudici de les exigències establertes als altres preceptes d'aquestes Normes per determinats suposats i, en general, a l'ordenament jurídic vigent. 2. A la memòria es descriurà l'objecte de l'actuació, s'exposarà la seva finalitat i es justificarà la solució adoptada, posant-se de manifest el compliment de les presents Normes i les del Pla

Parcial, quan hi fóra, o de les Ordenances i resta de disposicions d'aplicació.

3. Els plànols d'edificació han d'ésser perfectament llegibles i es faran com a mínim a escala 1:100, s'hauran de presenta les plantes, seccions i alçats necessaris per la clara descripció de l'obra projectada. Serà obligatòria la presentació d'un plànol d'emplaçament i situació, preceptivament a sobre de plànols oficials si hi fossin, en els quals es relacioni l'obra projectada amb cruïlles de vies i elements destacats que facin una fàcil localització de l'obra a realitzar. Si hagués Pla Parcial o Especial o Estudi de Detall aprovats, es dibuixaran les línies d'aquest que afecten al lloc d'emplaçament de l'obra, a la fi de què es pugui comprovar que aquestes línies han estat presses en consideració al projecte.

11. Parcel·lacions il·legals. No es pot concedir llicències per edificacions o obres en terrenys que siguin resultat de parcel·lacions il·legals, malgrat existeixin els serveis urbanístics.
12. Documentació llicències de parcel·lació. Als efectes d'atorgament de terrenys, els projectes tècnics es compondran, com a mínim, de Memòria amb descripció de les finques de què es tracti amb indicació del Pla Parcial o document urbanístic en el que es recolza, de les condicions urbanístiques del sector, en especial de l'edificabilitat de les parcel·les i plànol en què es reflecteixi la incidència dels documents urbanístics vigents aplicables, divisió inicial de la propietat i lots resultants de la parcel·lació, així com una valoració urbanística dels terrenys objecte de la parcel·lació.
13. Documentació llicència d'enderroc. Es requereix un plànol de situació a escala 1:1.000 o 1:500 i una Direcció Tècnica.

## **Norma 42. Disposicions finals**

### Article 154

1. Queden derogades les ordenances municipals i altres disposicions existents en tot allò que s'oposi a allò establert en les presents Normes.
2. Els edificis construïts i instal·lacions realitzades, o en curs d'execució en terrenys qualificats, totalment o parcial per aquestes Normes Subsidiàries com: Sistema, sempre que no



compleixin les condicions d'edificació i d'ús, regulades per aquestes Normes, quedaran fora d'ordenació amb l'abast de l'Art. 60-1 de la Ley del Suelo.

3. Quan la discrepància entre les previsions de les presents Normes Subsidiàries i els edificis construïts al resguard d'una llicència atorgada amb anterioritat a l'Aprovació Definitiva d'aquesta, es limitaran, amb reducció de la seva altura reguladora màxima, nombre màxim de plantes o fondària edificable, s'autoritzaran, no obstant, als mateixos, obres de conservació i millora, i es permetrà la continuïtat en el seu ús actual i la seva adequació als criteris tècnics d'aquestes Normes Subsidiàries. En cada cas de la seva demolició i conseqüent edificació, aquesta haurà d'acomodar-se a les Normes específiques d'aquestes Normes Subsidiàries.
4. A les obres emparades en llicències donades amb anterioritat a l'Aprovació Definitiva, els serà d'aplicació allò disposat a l'article 134 d'aquestes Normes, en tot allò relatiu als terminis de validesa i caducitat.
5. Regulació de les activitats extractives. Es consideraran àrees extractives, els sòls en els que temporalment es realitzin activitats d'extracció de terres, àrids o s'explotin pedreres. Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional. Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en el sòl urbà i en les àrees d'Interès Natural. De la mateixa manera queda prohibit qualsevol que sigui la qualificació del sòl, en un radi inferior a un Km. de nuclis de població i d'edificis o restes històriques i arqueològiques o elements naturals assenyalats en aquestes Normes, o inclosos al catàleg a què es fa referència en l'article 135 d'aquestes Normes Subsidiàries.  
Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a prèvia autorització municipal, sense perjudici de la necessitat de recabar autorització d'altres entitats o organismes.  
L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no perjudicarà l'obtenció de la Llicència municipal, la qual no pot ser atorgada quan no compleixin els extrems i condicions regulats en aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.  
A més a més, l'atorgament de la Llicència municipal estarà en tot cas subordinat al compliment dels següents requisits: a)

respecte al paisatge, b) conservació de l'arbrat; c) preservació de la puresa del medi ambient; d) no desviació, disminució o pol·lució de corrents d'aigua superficials o subterranis. El no compliment d'aquests requisits implicarà la denegació de la llicència.

La sol·licitud de llicència municipal haurà de concretar necessàriament els següents extrems:

a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb esment específic dels desmunts o anivellaments previstos i de la durada prevista de l'explotació i del compliment de les condicions i requisits a què es fa referència a l'article anterior.

b) Esment específic de les precaucions adoptades per no afectar a la conformació del paisatge.

c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es pretén efectuar l'extracció d'àrids o moviments de terres. Si el sol·licitant del permís no fos el mateix propietari, a més del testimoni fefaent de títol de propietat, s'haurà de presentar el corresponent permís del propietari.

d) Descripció de les operacions d'excavació o desmunt, amb plànol topogràfic a escala 1:500, amb els perfils en què queden assenyalats els treballs a realitzar. Amb el mateix detall s'han d'exposar l'estat com quedarà el terreny una vegada fets els moviment de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per integrar els sòls afectats al seu entorn i paisatge.

e) Indicació del volum de terra i roca a remoure i/o d'àrids per extreure.

f) Garanties de caràcter patrimonial sobre el compliment d'allò previst als apartats anteriors.

L'Ajuntament podrà denegar la llicència malgrat de l'observància dels preceptes anterior quan estimi que la realització de les activitats extractives puguin afectar a la morfologia, paisatge i ambient del Terme Municipal.

En el cas d'atorgar-se l'autorització, aquesta estarà en tot cas, condicionada a la formulació de les garanties.

Per la formulació de les garanties, que hauran d'ésser suficients, es remetrà a allò establert a l'Art. 19 d'aquestes Normes en allò que no fos contradictori.

Quan l'extracció d'àrids i moviment de terres impliqui destrucció d'arbrat, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie i d'atendre la plantació fins que la mateixa hagi arrelat i pugui desenvolupar-se normalment.

## **BALAGUER**

### **Normes Complementàries en Sòl No Urbanitzable**

#### **1 Disposicions Generals**

##### **ARTICLE 1 FINALITAT O OBJECTIUS**

La finalitat d'aquests és complementar les determinacions generals del Sòl No Urbanitzable del Terme Municipal de Balaguer que són vigents per aplicació de la legislació urbanística, altres legislacions específiques i la normativa de les Normes Subsidiàries del Planejament, amb l'objectiu d'aconseguir una regulació d'aquest tipus de sòl que resulti més precisa i adequada a les característiques de l'àmbit territorial on són d'aplicació.

##### **ARTICLE 2 ÀMBIT D'APLICACIÓ**

Aquestes Normes i l'Annex de definicions, s'apliquen en la totalitat del Sòl Classificat jurídicament com a No Urbanitzable de les vigents Normes Subsidiàries del Planejament de Balaguer.

##### **ARTICLE 3 VIGÈNCIA**

La vigència d'aquestes Normes coincideix amb la de les Normes Subsidiàries del Planejament, és a dir, fins a l'aprovació del Pla General d'Ordenació del Municipi.

## 2 Regulació de les construccions. Documentació i Tramitació

### ARTICLE 4 CONSTRUCCIONS DESTINADES A L'EXPLOTACIÓ AGRÍCOLA-RAMADERA

a) Es consideren construccions destinades a l'explotació agrícola-ramadera, les edificacions, instal·lacions i obres complementàries que són justificadament necessàries en relació amb la naturalesa i destí de la finca on estan emplaçades, excloent expressament les destinades a residència humana, al manteniment i execució de les obres públiques i les que són d'utilitat pública i d'interès social.

b) Les construccions definides en l'apartat "a", anterior, situades en parcel·les superiors a la Unitat Mínima de Conreu, no tenen altres limitacions que les següents:

- Les edificacions seran adequades a la seva condició aïllada.
- Ajustar-se, si és el cas, a les normes o plans del Ministeri d'Agricultura.
- Tindran un màxim de 3 plantes i 10 metres d'altura amidats en qualsevol punt del terreny.
- Les granges és preceptiu que obtinguin prèviament l'informe favorable de la Comissió d'Activitats Classificades i dels Serveis Territorials d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
- La primera utilització de la construcció o qualsevol canvi d'ús està subjecte a llicència municipal, que no podrà atorgar-se si és contradictori amb la finalitat agrícola de l'obra.

c) Les construccions definides en l'apartat "a", anterior, situades en parcel·les inferiors a la Unitat Mínima de Conreu i que són degudes a divisions o segregacions anteriors a la vigència de les Normes Subsidiàries del Planejament, 17 de febrer de 1983, a més de tenir les limitacions de l'apartat anterior, li seran d'aplicació les següents:

- La quantitat màxima d'edificació d'aquest tipus, exclosa la destinada legalment a l'explotació ramadera, serà la que resulti de considerar un volum construït de 600 m<sup>3</sup>/hectàrea.

Exemples:

40.000 m <sup>2</sup> (U.M.C. de Secà	2.400 m <sup>3</sup>	800 m <sup>2</sup>
15.000 m <sup>2</sup> (U.M.C. d'horta)	900 m <sup>3</sup>	300 m <sup>2</sup>
1 jornal	262 m <sup>3</sup>	87 m <sup>2</sup>
1 porca	22 m <sup>3</sup>	7 m <sup>2</sup>

d) En parcel·les inferiors a la Unitat Mínima de Conreu que han estat produïdes per divisions o segregacions posteriors a la vigència de les Normes Subsidiàries del Planejament, 17 de febrer de 1983, no es permet cap construcció d'aquest tipus.

e) Amb l'objecte de completar les superfícies establertes en els apartats "c" i "d" anterior, es podran aportar altres finques, encara que hi estiguin separades físicament. En aquest cas es presentarà document compromentent-se a que no s'edificarà sobre elles.

f) El procediment per l'autorització d'aquestes construccions serà el següent.

1-Petició de l'interessat a l'Ajuntament en la que hi faci constar els següents extrems:

-Nom, cognoms i D.N.I. (o en els seu cas, denominació social i C.I.F.) i domicili de la persona física o jurídica que ho sol·liciti.

-Situació de la finca on es vulgui construir i les característiques del seu entorn reflexades en un plànol a escala 1/10.000 o 1/5.000.

-Croquis de la finca, emplaçament de la construcció, dimensions en planta, alçat i secció, descripció de les característiques de la construcció, materials i acabats d'obra, amb indicació de les distàncies respecte a les infraestructures i serveis pròxims que tenen establertes zones de protecció.

-Còpia autenticada de l'escriptura de la propietat.

-Declaració jurada de l'ús agrícola de la construcció.

-Direcció tècnica de les obres per tècnic competent si es pretén construir un volum superior a 45 m<sup>3</sup>.

-Projecte tècnic i direcció de les obres per tècnic competent si es vol construir un volum superior a 150 m<sup>3</sup>.

2-L'Ajuntament a la vista de les dades aportades adoptarà la resolució definitiva, comunicant-la a l'interessat.

ARTICLE 5 CONSTRUCCIONS O INSTAL·LACIONS VINCULADES A L'EXECUCIÓ, ENTRETENIMENT I SERVEI DE LES OBRES PÚBLIQUES

a) Aquestes construccions han de tenir caràcter aïllat i un nombre màxim de tres plantes.

b) L'Ajuntament és la Corporació facultada per concedir les llicències relatives aquestes construccions o instal·lacions. Si en funció de la possible limitació del temps d'execució o entreteniment, o de la provisional, aquesta requerirà l'informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, tal com estableix l'art. 58.2 del Text Refós de la LLei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana.

ARTICLE 6 EDIFICACIONS O INSTAL·LACIONS D'UTILITAT PÚBLICA O INTERÈS SOCIAL

a) Es consideren edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social aquelles així definides en el art. 9, 10 i 11 de la Llei d'Expropiació Forçosa, i aquelles altres que així les valori la Comissió Provincial a partir dels informes de la Conselleria de la Generalitat o Delegació Ministerial pertinent.

b) L'autorització de la construcció vindrà condicionada a la valoració que farà la Comissió respecte de la necessitat d'emprar l'obra declarada o considerada d'utilitat pública o interès social, en medi rural.

c) El tipus de la construcció serà adequada a la seva condició aïllada, i en cap cas superaran les tres plantes.

d) El procediment per a l'autorització d'aquestes construccions serà el següent:

1 -Petició de l'interessat a l'Ajuntament respecte en la que hi faci constar els següents extrems:

-Nom, cognoms i D.N.I. (o en els seu cas, denominació social i C.I.F.) i domicili de la persona física o jurídica que ho sol·liciti.

-Emplaçament i extensió de la finca on es vulgui construir, reflexats en un plànol de situació a escala entre 1/1.000 o 1/500.

-Superfície ocupada per la construcció i descripció de les seves característiques relatives a l'ús, l'altura, volum i tipologia.

-Presentació del projecte, avantprojecte o descripció de les característiques fonamentals de l'obra que es pretén realitzar.

-Justificació de la utilitat pública o interès social de l'obra a través de l'oportuna certificació, si aquesta li fos atribuïda per la Llei d'Expropiació Forçosa, o a través d'una breu memòria si no tingués aquesta atribució.

-Justificació de la necessitat d'emplaçament de l'obra en medi rural.

2 -L'Ajuntament informará la petició i elevarà l'expedient a la Comissió Provincial d'Urbanisme.

3 -La Comissió Provincial d'Urbanisme sotmetrà l'expedient a informació pública durant 15 dies en els locals del Servei d'urbanisme de Lleida, i anunci en el tauló de l'Ajuntament respectiu i publicació en el B.O.P. i en cas de que la declaració d'utilitat o interès no vingui atribuïda per la legislació específica, demanarà a la Conselleria de la Generalitat o Delegació Ministerial pertinent informe respecte aquest extrem. En qualsevol cas serà també necessari l'informe de la Conselleria d'Agricultura.

4 -Transcorregut el termini dels 15 dies i rebut els corresponents informes la Comissió d'Urbanisme adoptarà la resolució definitiva en el supòsit de que s'hagi presentat projecte, i d'haver-se presentat merament descripció de característiques o avantprojecte, hi demanarà l'aportació del projecte si el criteri de la comissió és favorable a la vista de les dades aportades. Comprovant-se l'adequació del projecte als antecedents que obrin a la Comissió, es resoldrà favorablement, comunicant-se la resolució a l'Ajuntament i a l'interessat.



## ARTICLE 7 CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE EN SÒL NO URBANITZABLE

a) Es considera habitatge, els efectes d'aquesta normativa, l'edificació destinada a l'ús de residència humana amb caràcter temporal o permanent, que per les seves característiques físiques, tipològiques i constructives es pot considerar regulada pels Decrets 274/1995 de 11 de juliol i 314/1996 de 17 de setembre sobre Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als Habitatges.

b) L'edificació serà de tipus familiar i adequada a la seva condició aïllada.

c) En l'emplaçament de l'edificació s'evitarà la formació de Nucli de Població.

d) La construcció serà com a màxim de tres plantes i 10 metres d'altura i es separarà com a mínim 10 metres dels llinars de la finca.

e) Amb l'objecte de complertar les superfícies establertes en l'aplicació de l'apartat "c" anterior, es podran aportar altres finques, encara que hi estiguin separades físicament. En aquest cas es presentarà document compromentent-se a que no s'edificarà sobre elles.

f) El procediment per l'autorització d'aquestes construccions serà el següent:

1 -Petició de l'interessat a l'Ajuntament en la que hi faci constar els següents extrems:

-Nom, cognoms o, en els seu cas, denominació social i C.I.F. i domicili de la persona física o jurídica que ho sol·liciti.

-Situació de l'edificació que es cal construir, grafiada en un plànol a escala 1/10.000 o 1/5.000 amb indicació de la totalitat dels habitatges de la zona i mostrant que no hi ha possibilitat de formació de Nucli de Població.

-Emplaçament i extensió de la finca on es vulgui construir, reflexats en un plànol a escala 1/1.000 o 1/500.

-Avantprojecte tècnic de la construcció, o si el peticionari prefereix, projecte de la mateixa.

-Fotocòpia autenticada per fedetari públic de l'escriptura pública de propietat.

- Certificat del Registre de la Propietat acreditatiu de l'inscripció, amb caràcter indivisible de la finca on es vol ubicar el projecte.
  - Certificat del Servei del Cadastre de Riquesa Rústega en la que figurarà la superfície assignada als terrenys, i plànol cadastral.
  - En cas d'habitatges agrupats, declaració escrita de la conformitat dels propietaris afectats. En obres d'ampliació d'edificis existents, i segons els casos abans exposats, fotocòpia de la llicència municipal o de l'autorització de la Comissió.
- 2 -L'Ajuntament informará la petició i elevarà l'expedient a la C.P. d'Urbanisme.
- 3 -La Comissió Provincial d'Urbanisme sotmetrà l'expedient a informació pública durant 15 dies en els locals del Servei d'urbanisme de Lleida, i anunci al tauló municipal.
- 4 -Transcorregut el termini de 15 dies, la C.P. d'Urbanisme adoptarà la resolució definitiva si el peticionari ha presentat projecte d'obra o requerir-li en cas contrari per que el presenti d'acord amb l'avantprojecte presentat ja a la Comissió.

#### ARTICLE 8 CONSTRUCCIONS EXISTENTS

S'autoritzaran obres de reforma, reconstrucció i ampliació fins un 20 % d'increment del seu volum existent en les edificacions i instal·lacions construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei del Sòl de 1956 i les construïdes amb llicència municipal d'obres a partir de la mateixa data.

#### ARTICLE 9 CONSTRUCCIONS DE TANQUES I AFITAMENTS

- a) Es consideren tanques tots aquells elements fixos o mòbils que s'utilitzen per a delimitar els terrenys i que sobresurten del nivell natural del sòl.
- b) S'autoritza l'afitament de finques tal com ha estat tradicionalment executat. Les fites es col·locaran en els punts d'inflexió d'alineacions rectes i no sobresortiran del nivell natural del terreny.
- c) Per tal de garantir l'imatge paisatgística, i per tal de mantenir l'indefinició dels límits entre el sòl públic i el sòl privat, com a fet històricament diferencial entre el Sòl Urbà respecte el Sòl No Urbanitzable, no s'autoritza la construcció de tanques en aquests darrer tipus de sòl a excepció de les que serveixen com a protecció de les construccions i instal·lacions ramaderes, les destinades a

construcció, entreteniment i servei de les obres públiques, de les obres declarades d'utilitat pública o interès social i de les construccions d'habitatges.

d) En tot cas les tanques guardaran la distància de protecció respecte les infraestructures existents i projectades, tal com està legalment reglamentat.

e) Les tanques tindran una altura màxima de 2,00 metres i seran fetes amb material lleuger, calat, sense que resultin un impediment visual. Podran tenir la part inferior massissa fins una altura màxima d'un metre. En rasants amb fort pendent, la tanca podrà banquejar-se sense que per sobre de cap punt excedeixi l'altura de 3,00 m, mantenint el promig de 2,00 metres. En els casos de cruïlles de camins rurals les tanques formaran un xamfrà de 3,00 metres a comptar des de l'intersecció de les alineacions.

## ARTICLE 10 TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE

### 1. SÒL NO URBANITZABLE DE SECÀ, CLAU S

a) Es tracta de sòls que no tenen un especial interès agrícola, són erms o històricament han estat conreats de secà.

b) La seva delimitació s'assenyala al plànol del terme municipal E: 1/10.000.

c) No es permeten divisions ni segregacions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983, és a dir, 40.000 m<sup>2</sup> (4 ha).

d) Els usos permesos són els establerts en els apartats 2 i 3 de l'article 20 de les Normes Subsidiàries.

### 2. SÒL NO URBANITZABLE DE REGADIU, CLAU R

a) Es tracta de sòls que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreats en el moment de la seva classificació.

b) La seva delimitació s'assenyala al plànol del terme municipal E: 1/10.000.

c) No es permeten divisions ni segregacions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983, és a dir, 15.000 m<sup>2</sup> (1,5 ha).

d) Els usos admesos són els establerts en els apartats 2 i 3 de l'article 20 de les Normes Subsidiàries.

### 3. SÒL NO URBANITZABLE D'ESPECIAL PROTECCIÓ, CLAU EP

A més dels definits en la Normativa vigent, seran d'especial protecció els següents elements:

a) Els boscos d'alzines del terme municipal:

No s'autoritzarà l'edificació, el moviment de terres i la tala dels arbres fins a una distància de 50 metres al seu voltant, si no s'ha aprovat i iniciat prèviament un pla de reposició del sistema.

b) La xarxa de camins del terme:

No s'autoritzarà l'obertura de nous vials sense l'aprovació prèvia d'un Pla Especial de Millora de la xarxa. Mentre aquest no es produeixi, els particulars, d'acord amb l'administració en la concessió de la llicència municipal, procuraran el seu eixamplament, la rectificació del traçat i la millora infraestructural en funció de les necessitats derivades de l'ús de la maquinària agrícola.

c) Les carrerades del Terme:

L'Ajuntament estudiarà l'estat actual de la xarxa de carrerades, les possibilitats d'utilització, les necessitats de reposició o conservació, així com el manteniment dels afitaments de la seva traça.

d) Els Rius del Terme:

Es redactarà un Pla Especial dels marges del riu, d'acord amb els organismes competents en la matèria, pendent al control de la seva degradació, al manteniment de les característiques paisatgístiques i la seva recuperació per a l'ús comunitari.

La delimitació d'aquest tipus de sòl no urbanitzable s'assenyala en el plànol d'Estructura General i Orgànica del Territori, E: 1/10.000.

D'acord a la legislació urbanística vigent, aquests espais no podran ser dedicats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin el valor específic que es vulgui protegir.

## Annex de Definicions

### 1-Unitat Mínima de Conreu

S'entén per Unitat Mínima de Conreu la definida i reglamentada pel Decret 169/1983 de 12 d'abril que fixa per al Terme Municipal de Balaguer una superfície mínima de 4 ha en el Secà i 1,50 ha a l'Horta.

### 2-Nucli de població

Als efectes d'evitar la formació d'assentaments humans generadors de requeriments o de necessitats assistencials i de serveis urbanístics i complimentant l'art. 94-1 de la Llei del Sòl i l'art. 20-3 de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística de Catalunya, es considera que existeix perill de formació de Nucli de població quan es dona alguna de les següents condicions:

- Quan es realitzen parcel·lacions en finques considerades indivisibles per aplicació de la normativa vigent.
- Existeixen més de quatre habitatges en un cercle de 200 metres de radi centrat en qualsevol edifici existent fora del Sòl Urbà.
- Es pretengui construir un habitatge en una finca inferior a 15.000 m<sup>2</sup>.

### 3-Condició aïllada de les edificacions

En aplicació de l'art. 85-1 de la Llei del Sòl i concordants, les edificacions es consideren adequades a la condició de aïllades quan acompleixin les següents determinacions:

- Tots els paràmetres verticals exteriors tindran tractament de façana i els seus materials i acabats seran adequats amb l'entorn: preferentment arrebossats i pintats amb verds i ocres a l'horta, ocres i torrats al secà. Resten expressament prohibits les façanes acabades amb "totxana" vista.
- Les cobertes tindran un pendent inferior al 35%. Es prohibeixen expressament les cobertes de pissarra.
- Les aigües residuals produïdes tindran depuració prèvia al seu abocament, acomplint la normativa específica segons el tipus d'instal·lació o edificació. No s'autoritza abocar directament a pous morts filtrants.

-En qualsevol cas l'edificació no donarà drets als serveis que són propis de la zona urbana, com són enllumenat públic, portada d'aigua potable, clavegueram, etc.

Lleida, gener de 2009

Elaboració del text refós:

Montserrat Giné i Macià  
Cap dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament

Claudina Esquerda i Baiget  
Arquitecte