

Normes Subsidiàries de Planejament

Text Refós

BALAGUER



Vist-i-plau al text refós
en sessió 04 MAIG 2005
La Secretària,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. J. J.', written over a circular stamp.

Febrer 2005



Ajuntament de Balaguer

BALAGUER..... 1

Normes Subsidiàries de Planejament..... 1

Títol I. Disposicions generals 1

Capítol I. Naturalesa 1

Norma 1. Elements constituents 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 2

Norma 2. Emmarcament legal 3

Article 3 Base legal 3

Article 4 Tipus de planejament 3

Article 5 Finalitat i objectius 3

Capítol 2. Abast d'aplicació..... 4

Norma 3 Abast i àmbit territorial..... 4

Article 6 Abast territorial 4

Article 7 Àmbit temporal d'aplicació 4

Capítol 3. Vigència i revisió 5

Norma 4. Vigència..... 5

Article 8 Inici de la vigència..... 5

Norma 5. Modificacions 5

Article 9 Definició de modificació..... 5

Article 10 Contingut de les modificacions..... 5

Article 11 Procediments i tramitació de les modificacions..... 6

Norma 6. Revisió..... 6

Article 12 6

Norma 7. Interpretació i precisions 6

Article 13 Criteris d'interpretació..... 6

Norma 8. Publicitat..... 7

Article 14 7

Capítol 4. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries 8

Norma 9. Competències per al desenvolupament de les Normes..... 8

Article 15 8



Article 16	Puntualitzacions a la iniciativa i col.laboració particular	8
Norma 10	Planejament derivat	9
Article 17	Sectors i figures de planejament	9
Capítol 5. Règim urbanístic de les Normes Subsidiàries		10
Norma 11	Règim del sòl	10
Article 18	Classificació del sòl segons el règim jurídic	10
Article 19	Sòl Urbà	10
Article 20	Sòl no urbanitzable	10
Article 21	Qualificació Urbanística del Sòl	11
Article 22	Codi d'identificació	11
Norma 12.	Definicions relatives als àmbits territorials de desenvolupament del Planejament	12
Article 23	Sector de desenvolupament	12
Article 24	Zona	13
Article 25	Superfície de referència de la unitat de zona	13
Article 26	Unitat d'Actuació	13
Norma 13.	Definicions relatives als sistemes	13
Article 27	Sistemes	13
Norma 14.	Definicions relatives als paràmetres de l'ordenació	13
Article 28	paràmetres d'ordenació	13
Article 29	Superfície de sòl susceptible d'aprofitament privat	14
Article 30	Superfície de sòl destinada a sistemes	14
Article 31	Superfície de sostre edificat	14
Article 32	Índex d'edificabilitat brut	14
Article 33	Índex d'edificabilitat net	15
Article 34	Índex d'edificabilitat net de la parcel·la i intensitat d'edificació	15
Article 35	Definicions relatives a les plantes d'edificacions	15
Norma 15.	Definicions i determinacions comunes a tots els tipus d'ordenació	15
Article 36	Parcel·la i solar	15
Norma 16.	Definicions relatives a l'ordenació	16
Article 37	16
Article 38	Classificació per la compatibilitat dels usos	16
Article 39	Compatibilitat d'usos	18
Article 40	Regulació de l'ús industrial	18
Article 41	Naturalesa dels usos	19
Norma 17.	Definicions relatives als usos	19
Article 42	Classificació per la seva funció	19
Article 43	Densitat màxima de parcel·les	20



Vist-i-plau al text refos
 en sessió 04 MAIG 2005.
 La Secretària.

ii

Article 44	Densitat màxima d'habitatges	20
Article 45	Altura lliure de les plantes	21
Article 46	Còmput del nombre màxim de plantes i habitabilitat	21
Article 47	Vois per davant la superfície de façana	21
Norma 18. Paràmetres característics de les ordenacions		22
Article 48	Alineacions i rasants	22
Article 49	Xamfrans	22
Article 50	Línia de façana o front de parcel·la	23
Article 51	Amplada dels vials	23
Article 52	Altura Reguladora Màxima i nombre màxim de plantes, escales i ascensors	23
Article 53	Criteris d'aplicació de l'altura reguladora màxima	25
Article 54	Profunditat edificable	26
Article 55	Espai interior de mançana o illa d'edificació	26
Article 56	Pati de parcel·la o pou d'il·luminació i ventilació	26
Article 57	Parcel·la mínima	26
Article 58	Front mínim de parcel·la a via pública	27
Article 59	Ocupació en planta	27
Norma 19. Sistemes		27
Article 60	Sistema Ferroviari. Clau F	27
Article 61	Sistema Viari. Clau V	27
Article 62	Sistema d'Equipaments. Clau E	27
Article 63	Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes, clau L	27
Article 64	Sistema hidrogràfic, clau h	28
Article 65	Sistema d'Infraestructures tècniques. Clau T	28
Article 66	Sistemes en Sòl no Urbanitzable	28

Títol II. Determinacions sobre el tractament dels diferents tipus de sòl. 29

Capítol 6. Regulació del Sòl Urbà 29

Norma 20. Disposicions comunes		29
Article 67	La delimitació dels terrenys classificats com a sòl urbà. Clau S.U.	29
Norma 21 Règim general		29
Article 68	Règim de les zones i sistemes en Sòl Urbà	29
Norma 22. Planejament derivat en sòl urbà		30
Article 69	Desenvolupament de les Normes en Sòl Urbà	30
Norma 23. Zones d'ordenació segons alineació		31
Article 70	Zona d'ordenació segons alineació de vial. Clau 1. Identificació i localització	31
Article 71	Definició i objectius en la zona d'ordenació segons alineació de vial. Clau 1.	31



Vist i plau al text refos
 en sessió 04 MAIG 2005 iii
 La Secretària,

Article 72	Regulació de l'element d'estructura urbana en la zona d'ordenació segons alineació de vial. Clau 1	31
Article 72 bis.a	Zona d'ordenació segons alineació de vial, subzona de nucli vell, clau 1a	38
Article 72 bis.b	Zona d'ordenació segons alineació de vial, subzona d'edificació en filera, clau 1b	38
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
Norma 25. Zona segons ordenació anterior		44
Article 77	Zona segons anterior ordenació. Clau 3. Identificació i localització	44
Article 78	Definició i objectius	44
Article 79	paràmetres característics de la zona segons anterior ordenació. Clau 3	44
Norma 26. Zona d'ordenació mixta		48
Article 80	Zona d'ordenació mixta, Clau 4. Identificació i localització	48
Article 81	Definició i objectius	48
Article 82	Regulació dels elements d'estructura urbana i paràmetres característics de la zona d'ordenació mixta, Clau 4, 4a	48
Article 82bis a	regulació de la zona d'ordenació mixta, subzona d'edificació unifamiliar en filera, clau 4a1	50
Article 82bis b:	Regulació de la Zona d'ordenació mixta, subzona d'edificació unifamiliar aparellada, clau 4a2	51
Article 82bis c:	Regulació de la Zona d'ordenació mixta, subzona d'edificació unifamiliar aïllada, clau 4a3	52
Article 82bis d:	Regulació de la Zona d'ordenació mixta, subzona d'edificació plurifamiliar, clau 4a4	54
article 83	Regulació dels elements d'estructura urbana i paràmetres característics de la zona d'ordenació mixta, assenyalat amb la clau 4b	55
Norma 27. Zona industrial		56
Article 84	Zona d'usos industrials. Clau 5. Identificació i localització	56
Article 85	Definició i objectius	56
Article 86	Regulació dels elements d'estructura urbana, paràmetres característics i determinants morfològics de la zona d'usos industrials, Clau 5	56



Vist i plau al text refós
 en sessió 04 MAIG 2005
 La Secretària,

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	57
Article 87.bis	Regulació de la zona 5b1, 5b2 i 5b3	58
Norma 28.	Zona d'Eixample de Mitja Densitat	58
Article 88	Zona d'Eixample de mitja densitat Clau 6. Identificació i localització	60
Article 89	Definició i objectius	61
Article 90	Regulació de la zona	61
Norma 29.	Zona d'interès arqueològic i històric-artístic.....	60
Article 91	Zona d'interès arqueològic i històric-artístic. Clau A. Identificació i localització.....	60
Article 92	Definició i objectius	61
Article 93	Regulació dels elements d'estructura urbana en la zona d'interès arqueològic i històric-artístic.....	61
Norma 30.	Zona de protecció	62
Article 94	Zona de Protecció dels Sistemes, Clau P. Identificació i localització	62
Article 95	Definició i objectius	62
Article 96	Regulació de les condicions d'ús i d'edificació en la zona de protecció dels sistemes, clau P	62
Article 97	Desenvolupament de les Normes en la zona de protecció dels sistemes.....	65
Article 98	Zona de Serveis Col·lectius. Clau C	65
Article 98bis.a	Zona d'espais lliures privats, clau LP.....	66
Article 98bis.b	Zona d'espais lliures col·lectius, clau LC	66
Norma 31.	Sistema ferroviari	66
Article 99	Sistema ferroviari, Clau F. Identificació i localització	66
Article 100	Definició i objectius	66
Article 101	Regulació dels elements d'estructura urbana del sistema ferroviari. Clau F. Ocupació i usos del sòl.....	67
Norma 32.	Sistema d'espais lliures.....	67
Article 102	Sistema d'Espais Lliures i zones verdes. Clau L. identificació i localització	67
Article 103	Definició i objectius	67
Article 104	regulació dels elements d'estructura urbana del sistema d'espais lliures i zones verdes. clau L.	68
Norma 33.	Sistema d'equipaments	68
Article 105	SisTema d'Equipaments. Clau E. Identificació i Localització.....	68
Article 106	Definició i Objectius.....	69
Article 107	Regulació dels elements d'estructura urbana qualificats de sistema d'equipaments. Clau E.	69



Vist i plau al text refós
en sessió 04 MAIG 2005
La Secretària.

Article 107 bis Regulació específica de l'Equipament de l'àmbit del Moli (UA 3).....	69
Norma 34. Sistema d'infraestructures	70
Article 108 Sistema d'infraestructures tècniques. Clau T. Identificació i localització.....	70
Article 109 Definició i condicions d'ús.....	70
Capítol 7. Regulació del sòl apte per urbanitzar (SAU)	71
Norma 35. Disposicions generals.....	71
Article 110 Definició i tipus.....	71
Article 111 Sistemes generals i locals en Sòl apte per urbanitzar.....	71
Norma 36. Desenvolupament del sòl apte per urbanitzar.....	72
Article 112 Deures del propietaris del sòl apte per urbanitzar.....	72
Article 113 Gestió del Sòl apte per urbanitzar	72
Article 114 Sector "Ampliació del polígon industrial Campllong" .SAU-1A	73
Article 115 Sector "Segona ampliació del polígon industrial Campllong (VIPLA, S.L.)". SUD-1B	74
Article 116 Sector "Partida Plana del Corb", SAU-2.....	74
Article 117 Sector "Carretera de Camarasa", SAU-3.....	74
Article 118 Sector "Industrial a la ctra. d'Ager (ADOVIL/)", SAU-4.....	75
Article 119 Sector "Industrial del Secà", SUD-5.....	76
Capítol 8. Regulació del sòl no urbanitzable	78
Norma 37. Disposicions generals per al Sòl No Urbanitzable.....	78
Article 120 Règim del Sòl No Urbanitzable.....	78
Article 121 Concepte de finca mínima	78
Article 122 Indivisibilitat de les finques.....	78
Norma 38. Nucli de població	79
Article 123 Definició del concepte de nucli de població i condicions objectives que donen lloc a la seva formació.....	79
Norma 39. Tanques	79
Article 124 Tanques de finques en Sòl No Urbanitzable.....	79
Article 125 Entubament de recs.....	80
Norma 40. Terrenys en SNU.....	80
Article 126 Terrenys qualificats com a sistema en Sòl No Urbanitzable.....	80
Capítol 9. Àmbits de desenvolupament específic en sòl urbà	81
Article 127 Pla especial número 1, PE-1 "La Miranda".....	81
Article 128 Pla especial número 2, PE-2 "Les Partialles".....	81
Article 129 Pla Especial número 4, PE-4.....	82



Vicel·lí-plau al text refós
 en sessió 04 MAIG/2005 vi
 La Secretària,

Article 130	Pla Especial número 7, PE-7 "Roca Pallissa"	82
Article 131	Pla especial número 8, PE-8 "Països Catalans"	83
Article 132	Delimitació de l'Àrea de rehabilitació del nucli vell	83
Article 133	Unitat d'actuació número 1, del Centre :UA C-1	84
Article 134	Unitat d'actuació número 2, del Centre :UA C-2	85
Article 135	Unitat d'actuació número 3, del Centre :UA C-3	85
Article 136	Unitat d'actuació número 4, del Centre :UA C-4	86
Article 137	Unitat d'actuació número 5, del Centre :UA C-5	89
Article 138	Unitat d'actuació número 6 "UA-6, Passeig de la Muralla"	90
Article 139	Unitat d'actuació número 7 "UA-7, Cal Teulé"	94
Article 140	Unitat d'actuació número 8, "UA-8, Erals/Flamicell"	97
Article 141	Unitat d'actuació número 9, "UA-9, Erals del Mig"	101
Article 142	Unitat d'actuació número 10, "UA-10, Erals/Castelló"	105
Article 143	Unitat d'actuació número 11, "UA-11, Vinya dels Frares"	109

Títol III Protecció del patrimoni. 113

Article 144	Definició	113
Article 145	Béns culturals d'interès nacional en la categoria de monuments nacionals i els seus entorns de protecció	113
Article 146	Béns culturals d'interès nacional en la categoria de creus de terme	115
Article 147	Béns culturals d'interès nacional en la categoria de conjunts històrics	117
Article 148	Béns culturals d'interès local	118
Article 149	Espais i façanes urbanes d'interès	121
Article 150	Jaciments arqueològics	122

Títol IV. Altres determinacions 127

Capítol 10. Procediment i disposicions.....127

Norma 41. Documents i tràmit	127
Article 152 Cèdula urbanística	127
Article 153 Llicència	127
Norma 42. Elements, Edificis, Conjunts a protegir	130
Article 154 Catàleg	130
Article 155 Sol·licitud de llicència	131
Article 156 Determinacions transitòries	131
Article 157 Àrees de protecció urbanística	132
Norma 43. Disposicions finals	133



Vic-i-plau al text refós
en sessió 04 MAIG 2005
La Secretària,

[Handwritten signature]

BALAGUER..... 136

Normes Complementàries en Sòl No Urbanitzable..... 136

1	Disposicions Generals	136
	ARTICLE 1 FINALITAT O OBJECTIUS	136
	ARTICLE 2 ÀMBIT D'APLICACIÓ	136
	ARTICLE 3 VIGÈNCIA	136
2	Regulació de les construccions. Documentació i Tramitació.....	137
	ARTICLE 4 Construccions destinades a l'explotació agrícola-ramadera	137
	ARTICLE 5 Construccions o instal.lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques.....	139
	ARTICLE 6 Edificacions o instal.lacions d'utilitat pública o interès social.....	139
	ARTICLE 7 Construcció d'habitatge en sòl no urbanitzable.....	141
	ARTICLE 8 Construccions existents	142
	ARTICLE 9 Construccions de tanques i afitaments.....	142
	ARTICLE 10 Tipus de Sòl No Urbanitzable	143
	1. Sòl No Urbanitzable de Secà, Clau S.....	143
	2. Sòl No Urbanitzable de Regadiu, Clau R.....	143
	3. Sòl No Urbanitzable d'Especial Protecció, Clau EP.....	144
	Annex de Definicions.....	145



Vist-i-plau al text refós
en sessió **04 MAIG 2005**
La Secretària,