

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS DE CARACTER GENERAL

TÍTOL SEGON. RÉGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

TÍTOL TERCER. NORMES PARTICULARS DEL SÒL DESTINAT A SISTEMES

Capítol I  
Sistema de comunicacions.

Capítol II  
Sistema d'equipament comunitaris.

Capítol III  
Sistema d'espai lliures.

TÍTOL QUART. NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT.

Capítol I  
Disposicions de caràcter general.

Capítol II  
Zona d'unifamiliar aïllada. Clau I

Capítol III  
Zona d'habitatge unifamiliar Clau II

Capítol IV  
Zona d'unifamiliars adossades. Clau III

TÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES DEL SECTOR

Capítol I  
Quadre de paràmetres

## **TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS DE CARACTER GENERAL.**

### **Article 1.**

#### **ÀMBIT TERRITORIAL D'APLICACIÓ**

Aquestes normes urbanístiques són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial del SAU de l'Hostal Nou del municipi de Vallfogona de Balaguer, d'acord amb els límits expressats en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de planejament per ampliar el sector SAU de l'Hostal Nou al terme municipal de Vallfogona de Balaguer, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 14 de gener de 2010 (Exp.2008/035277/L), i publicada a efectes d'executivitat al DOGC núm. 5580 de data 4 de març de 2010, i a tot els plànols que integren aquest Pla Parcial.

### **Article 2.**

#### **MARÇ LEGAL.**

Aquestes normes són complement i desenvolupament del Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Vallfogona de Balaguer aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 30 d'abril de 1996, per la qual cosa, per tot allò que no hi estigui expressament regulat, o en el cas de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini la normativa general d'aquestes NNSS.

El marc legal en el que s'emmarca el present Pla Parcial es el següent:

- \* Text refós de la Llei d'Urbanisme. Decret Legislatiu 1/2010 (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del mateix –DOGC 6077, de 29.02.2012.
- \* El Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- \* Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- \* La Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl que regula els aspectes bàsics de règim de propietat i de competència exclusiva de l'Administració Central (LSV).
- \* Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl.
- \* El Decret 78/2002, reglament protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
- \* La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- \* Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- \* Llei d'impacte ambiental RDL 1/2008.
- \* Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació del efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.
- \* Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- \* La legislació sectorial comunitària, estatal, autonòmica, i local vigents.

### **Article 3.**

#### **CONTINGUT.**

1. L'abast normatiu d'aquest Pla Parcial deriva del contingut dels següents documents:

- a) Memòria de l'actuació i de les seves determinacions.
- b) Plànols d'ordenació
- c) Normes urbanístiques

2. Els altres documents, memòria de la informació i els plànols d'informació, tindran el caràcter informatiu.

#### **Article 4.** VIGÈNCIA

Aquest Pla Parcial entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i mantindrà la vigència indefinidament mentre no es procedeixi a la seva modificació o revisió.

La modificació o revisió es podrà dur a terme sempre que se'n justifiqui expressament la necessitat i s'ajusti a la normativa de les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Vallfogona de Balaguer.

#### **Article 5.** DESENVOLUPAMENT DEL PLA. ADMINISTRACIÓ ACTUANT.

El sistema d'actuació pel qual es desenvolupa l'únic polígon d'aquest Pla Parcial és el de reparcel·lació modalitat de cooperació, tal com queda regulat en els articles 139 i següents del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

La condició d'administració actuant correspondrà en primer terme a l'Ajuntament de Vallfogona de Balaguer.

Per al desenvolupament del present Pla Parcial es realitzaran les corresponents projectes d'urbanització i projectes de reparcel·lació que respectaran, en tot cas, aquestes determinacions i les del planejament superior.

En àmbit del Pla Parcial urbanístic de sòl apte per urbanitzar de l'Hostal Nou i La Codosa es troba el jaciment de la Vil·la romana de l'Hostalnou, que l'afecta parcialment.

En el desenvolupament del Pla es tindran en compte les següents determinacions:

\*Donades les grans dimensions d'aquest tipus de jaciment es considera necessària la realització d'uns sondejors arqueològics en l'àrea d'afecció del projecte per tal d'avaluar la potencialitat arqueològica de l'indret. Aquest treballs han de ser previs al projecte de construcció, a fi de precisar les possibles afectacions arqueològiques i proposar les mesures correctores pertinents per tan de fer compatible el projecte referenciat amb el jaciment arqueològic.

\*Una vegada realitzades les intervencions arqueològiques pertinents, si la Direcció General del Patrimoni Cultural considera que les restes no són rellevants, el projecte haurà d'incorporar com a mesura correctora la necessitat que, durant les fases d'execució, es dugui a terme un seguiment arqueològic del moviment de terres que afectin el subsòl.

\*Les intervencions arqueològiques, s'han de realitzar sota la direcció d'un arqueòleg, amb la corresponent autorització de la Direcció General del Patrimoni Cultural, segons estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català (DOGC núm. 1807, d'11 d'octubre de 1993) i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic (DOGC núm. 3594, de 13 de març de 2002).

#### **Article 6.** PROJECTES D'URBANITZACIÓ.

1. El projecte d'urbanització es referirà la totalitat de l'àmbit del Pla parcial, i les zones externes que, segons dicti el mateix Pla hagin de ser urbanitzades i els costos de les quals siguin imputables al sector del Pla Parcial de l'Hostal Nou.
2. Els projectes d'urbanització es regularan per l'establert en els articles 96 i 97 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
3. També s'admetran projectes d'urbanització complementaris referits a un elements urbà de prou significació i importància.

Els projectes d'urbanització complementaris que es redactin desenvolupant aquestes normes reguladores hauran d'ajustar-se el que disposa l'article 98 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

4. El projecte d'urbanització haurà d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de

produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre la carretera C-26, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

#### **Article 7.**

##### **PROJECTES DE PARCEL·LACIÓ.**

En el plànol I.3: Topogràfic d'aquest Pla parcial queda reflectida la parcel·lació real existent, que es complementa amb la informació del plànol I.4: Estructura de la propietat i I.5: Plànol Cadastral.

El parcel·lari dibuixat al plànol d'ordenació núm. O.3: "Parcel·lació" no és vinculant.

Es permet l'agrupació i divisió de parcel·les d'acord amb les determinacions establertes en la secció segona: Parcel·lacions urbanístiques del capítol I Llicències i parcel·lacions urbanístiques del Títol sisè: de la intervenció en l'edificació i l'ús del sòl i del subsòl, articles 191 a 196 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

#### **Article 8.**

##### **MODIFICACIONS.**

1. Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions establertes a la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Vallfogona de Balaguer i la legislació mediambiental i sectorial que sigui d'aplicació, i s'ajustaran al que prescriu els articles 96 al 100 dels Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.
2. No serà supòsit de modificació les variacions sobre les alineacions i rasants ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del Projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície de les zones o de cada una de les diferents qualificacions urbanístiques superiors al 5%.

#### **Article 9.**

##### **PRECISIÓ I AJUSTOS DE LÍMITS.**

El límits i les superfícies de l'àmbit del sector definit en el present document podran ser ajustades al detall, en els termes següents:

- \* Alineacions i línies d'edificació vigents.
- \* Característiques topogràfiques del terreny.
- \* Límits de la propietat rústica o urbana.
- \* Existència d'arbres o altres elements d'interès.
- \* Adaptació tècniques de detalls fruit del subsòl.

No variarà ni l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament.

No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augment o disminucions de superfície de més de cinc per cent (5%), en relació amb les superfícies delimitades en el plànol d'ordenació O.1: Zonificació i Ordenació urbanística.

Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió urbanística poden si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació i superfícies de l'àmbit d'actuació.

#### **Article 10.**

##### **QUALIFICACIÓ DE SÒL PER HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA.**

D'acord amb l'establert en la Proposta de Modificació de la Memòria de l'Ordenació de la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 14 de gener de 2010 (Exp.2008/035277/L), no cal fer cap adaptació d'aquest planejament, per habitatges de promoció pública.

Atesa la baixa densitat del sector (17,85 hab./ha), una tipologia d'edificació incompatible amb la construcció d'habitatges protegits i l'establert en el planejament vigent, no s'efectuen reserves per habitatges de protecció pública i per tant no es qualifica sòl adscrit amb aquesta tipologia i qualificació.

## **Article 11.**

### **SISTEMA DE GESTIÓ D'ABASTAMENT I SANEJAMENT.**

#### **Abastament.**

- 1.- S'haurà de disposar del corresponent Permís de Connexió (per part de l'Òrgan gestor) a la xarxa d'abastament d'aigua potable.
- 2.- El consum d'aigua no podrà superar les dotacions establertes al RD 129/2014 de 28 de febrer pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de la part espanyola de la Demarcació Hidrogràfica de l'Ebre.
- 3.- Tant l'Ajuntament de Vallfogona de Balaguer, com el Canal d'Urgell, seran responsables de garantir el subministrament al nou sector de Planejament.

#### **Sanejament.**

1. Atenent que s'instal·la una EDAR pròpia, serà necessari que l'Ajuntament de Vallfogona de Balaguer sol·liciti i disposi la corresponent Autorització d'Abocament, d'acord amb tot l'establert al RD 849/1896, d'11 d'abril RDPH, i RD 606/2003, de 23 de maig pel que es modifica el RDPH (a presentar al Departament d'Autoritzacions dels Serveis Centrals de l'Agència Catalana de l'Aigua). L'informe favorable de Agència Catalana de l'Aigua té el caire d'urbanístic. Així doncs, la favorabilitat del mateix no implica l'obtenció de la futura resolució d'Autorització d'Abocament, essent el Departament d'Autoritzacions dels Serveis Centrals de l'Agència Catalana de l'Aigua, qui avaluarà (entre altres coses) la confiança - viabilitat del sistema depuratiu adoptat, així com la capacitat de l'aqüífer per a rebre el vessament (a partir de l'avaluació de l'Estudi Hidrològic que ha presentat el promotor).
2. El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials i de residuals depurades, no podrà originar cap afecció a terrenys externs al sector (filtracions, entollaments, olors, etc.). Així doncs, l'Ajuntament de Vallfogona de Balaguer (en cas de recepcionar les obres d'urbanització) i/o els propietaris de les parcel·les, seran responsables de garantir aquesta consideració, quedant obligat a l'execució a la seva costa de les obres complementaries, així com a les indemnitzacions que en el seu cas es poguessin derivar.
3. Queda prohibida qualsevol connexió (sobreeixidor de la bassa, etc.) del sistema de sanejament de residuals i pluvials del Pla Parcial sobre infraestructures de reg, o sobre el Canal de Balaguer, excepte que s'hagi obtingut un permís previ per part del propietari de la infraestructura. Tampoc es podrà realitzar connexió al sistema de sanejament general de l'Hostal Nou, ni de Balaguer.
4. Tota edificació susceptible d'aprofitament públic o privat a construir dins dels sector del Pla parcial de l'Hostal Nou haurà de preveure i disposar d'un dipòsit per emmagatzemar l'aigua recollida de les teulades i reaprofitar-la per a l'ús domèstic o per al reg del jardí. El dimensionat dels dipòsits seguirà el document "*Aprofitament d'aigües de pluja a Catalunya. Dimensionament de dipòsits d'emmagatzematge. Juny 2011*".  
En la memòria del projecte pel que es sol·licita la llicència es justificarà el compliment d'aquest sistema de gestió de les aigües de pluja, així com de la resta de normes urbanístiques d'aquest Pla parcial i de totes les disposicions específiques que per normativa sectorial siguin d'aplicació.

## TÍTOL SEGON. RÉGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

### Article 12.

#### QUALIFICACIÓ DEL SÒL.

La superfície compresa en l'àmbit del present Pla Parcial es qualifica de sistemes i zones, d'acord amb les disposicions i destí del sòl que estableix la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 14 de gener de 2010 (Exp.2008/035277/L).

### Article 13.

#### SISTEMES.

1. Són els terrenys que en virtut de l'article 34 i 35 Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, es destinen a usos públics i constitueixen l'estructura del Pla Parcial.

Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública i s'han de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'ajuntament de Valfogona de Balaguer. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics d'aquest Pla parcial.

2. El Pla Parcial defineix el següents sistemes, que es localitzen gràficament al plànol normatiu núm. O.1: "Zonificació i Ordenació urbanística".

- Sistema de Comunicacions: Viari . Clau C
- Sistema d'equipaments comunitaris. Clau E
- Sistema d'equipaments públics Clau ST
- Sistema de serveis tècnics Clau V
- Sistema d'espais lliures públics

### Article 14.

#### ZONES.

1. Són els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat d'acord amb les previsions del present Pla Parcial.
2. El Pla Parcial defineix les següents zones, que es localitzen gràficament al plànol normatiu núm. O.1: "Zonificació i Ordenació urbanística".

- Zona d'unifamiliars aïllades Clau I
- Zona d'habitatge unifamiliar Clau II
- Zona d'unifamiliars adossades Clau III

## **TÍTOL TERCER. NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES.**

### **CAPÍTOL I**

#### **SISTEMA DE COMUNICACIONS.**

##### **Article 15. DEFINICIÓ.**

1. El sistema de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies i les àrees d'aparcament de vehicles. Està format pel sistema de xarxa viària i és en el que es realitzen les funcions de drenatge de les aigües, accés a les edificacions, il·luminació i pas de les xarxes de servei.
2. La xarxa viària que defineix aquest Pla Parcial està constituïda per a les vies que fixen els plànols d'ordenació núm. O.1: "Zonificació i Ordenació urbanística", amb el traçat, alineacions i rasants que figuren en el plànol núm. O. 4: "Infraestructura viària"

##### **Article 16. RÉGIM DE LES VIES PÚBLIQUES.**

1. Es distingeix el següent tipus de sistema de comunicacions:

- Xarxa viària. Clau C

Destinada essencialment a la distribució del trànsit local i mantenir els nivells convenients de mobilitat, d'accessibilitat i estacionament entre les diferents zones del Pla Parcial. Aquesta zona es distingeix al plànol d'ordenació núm. O.1 "Zonificació i Ordenació urbanística".

2. L'ample i les seccions del sistema viari s'indica específicament al plànol núm. O.7: "Seccions tipus".

##### **Article 17. NORMES GENERALS D'APLICACIÓ.**

1. Serà d'estricta compliment el que disposa el Decret 135/1995 de 24 de març de desplegament, de la Llei 20/1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació dels Codi d'accessibilitat.
2. Reglamentació aplicable en l'àmbit d'afecció de la carretera C-26:  
L'actuació incideix en la zona d'influència de la carretera C-26 adjacent al sector. Les condicions d'edificació als efectes de fixació de la distància d'edificació, línia límit d'edificació, i zones de domini públic, servitud i afecció, s'estarà a allò disposat el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres (DOGC 5452 de 27.08.2009)  
La línia d'edificació se situarà a 25 metres mesurats des de l'aresta exterior de la calçada de la carretera C-26, trobant-se dibuixada en els plànols d'ordenació.
3. Per allò que no especifiquin aquestes ordenances envers el sistema viari, s'estarà al que disposa les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Vallfogona de Balaguer.

## CAPÍTOL II

### SISTEMES D'EQUIPAMENT COMUNITARIS.

#### **Article 18.** DEFINICIÓ.

Comprèn aquelles àrees que el Pla Parcial reserva per a la construcció d'equipaments comunitaris de titularitat pública, d'interès públic i social.

Tanmateix, comprèn els sòls afectats per a la localització de tota classe d'instal·lacions per dotar a l'àmbit del Pla Parcial dels serveis tècnics de depuració d'aigües terminals del clavegueram del sector, de la implantació de les estacions transformadores, per a aigua potable o altres necessaris per generar la seva activitat.

Així doncs, el Pla Parcial estableix dos tipus d'equipament comunitaris:

- Sistema d'equipament públic. Clau E
- Sistema de serveis tècnics. Clau ST

La delimitació d'aquests sòls s'efectua al plànol d'ordenació núm. O.01: "Zonificació i Ordenació urbanística".

#### **Article 19.** CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

##### 1. Sistema d'equipament. Clau E

L'edificació haurà d'ajustar-se a les necessitats funcionals de l'equipament, al paisatge i a les condicions del seu entorn.

Els paràmetres urbanístics que han de regir la seva construcció són:

- a) Tipus d'ordenació: aïllada.
- b) Edificabilitat: 1 m<sup>2</sup> de sostre/ m<sup>2</sup> de sòl
- c) Alçada màxima: 10 metres corresponents a planta baixa i dos pisos, llevat dels elements singulars de les instal·lacions o que per l'especial funcionalitat de l'equipament es requereixi una alçada superior, sempre que es justifiqui degudament.
- d) Ocupació màxima: 60 % de la superfície de la parcel·la.
- e) Separació de l'edificació: La separació de l'edificació a façana i lindars veïns serà de cinc metres ( 5 m).
- f) Es disposarà d'una plaça d'aparcament per cada 200 m<sup>2</sup> edificats.
- g) Ús assignat:
  - Educatiu: escoles bressol, pre-escolars i acadèmies
  - Assistencial: residències, casals i centres ocupacionals
  - Esportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexes.
  - Cultural: museus, biblioteques, centres culturals, ludoteques i similars.
- h) Espais lliures del sistema d'equipaments: Se sistematitzaran amb arbrat i jardineria, amb les mateixes característiques dels espais lliures públic. La vegetació serà de baixos requeriments hídrics i de caràcter no invasor.

##### 2. Sistema de serveis tècnics. Clau ST

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, ajustada a la reglamentació tècnica específica.

Només es permetran els usos propis o tècnicament vinculats amb els serveis de depuració, electricitat, aigua potable o altres.

Es procurarà que les edificacions adscrites amb aquestes infraestructures es situïn soterrades o en cas de ser possible s'ubiquin preferentment en el volum de l'edificació principal.



**Article 20.****NORMES GENERALS D'APLICACIÓ.**

Per allò que no especifiquin aquestes ordenances envers el sistema d'equipaments i de serveis tècnics, s'estarà al que disposa les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Vallfogona de Balaguer.

**CAPÍTOL III****SISTEMES D'ESP AIS LLIURES.****Article 21.****DEFINICIÓ.**

Comprèn aquelles àrees de titularitat pública que el Pla Parcial reserva per els parcs, els jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.

La delimitació d'aquest sòl s'efectua al plànol d'ordenació núm. O.1: "Zonificació i Ordenació urbanística".

**Article 22.****USOS PERMESOS**

En aquest espai només s'hi admeten els usos públics de lleure i descans, culturals i esportius que siguin compatibles amb la utilització general d'aquest sòl.

**Article 23.****REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DELS ESPAIS LLIURES.**

1. L'ordenació de les zones verdes s'efectuarà mitjançant arbrat, jardineria i elements accessoris propis a les funcions previstes per a aquest tipus d'espai. En les zones verdes generades la vegetació serà de baixos requeriments hídrics i de caràcter no invasor

Solament es permetran edificacions destinades a usos vinculats intrínsecament a l'espai verd, com poden ser glorietses, quioscos, marquesines i similars i instal·lacions i construccions esportives i culturals, que hauran de respectar les següents condicions:

- a) El total d'elements auxiliars del parc no donarà lloc a una ocupació superior al 5% de la superfície del sistema.
  - b) Igualment la construcció d'edificis i instal·lacions d'ús compatible no podran ultrapassar el 5% de la seva superfície total.
  - c) L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions projectades no serà superior als 5,00 metres.
  - d) Els elements escultòrics podran excloure's del compliment d'aquests paràmetres.
2. S'admetran les ocupacions temporals per a instal·lacions mòbils, en espais no enjardinats i amb finalitats exclusivament recreatives o culturals.

**Article 24.****NORMES GENERALS D'APLICACIÓ.**

Per allò que no especifiquin aquestes ordenances envers el sistema d'espais lliures, s'estarà al que disposa les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Vallfogona de Balaguer.

# TÍTOL QUART. NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT.

## CAPÍTOL I

### DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

#### **Article 25.**

##### NORMA GENERAL

Els paràmetres generals que regulen l'edificació als sòls amb aprofitament urbanístics privat i la definició dels conceptes utilitzats són els mateixos que els establerts en les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Vallfogona de Balaguer, a més de les precisions introduïdes per les presents normes particulars.

#### **Article 26.**

##### ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Els sòls d'aquest Pla Parcial que resultin edificables es regularan mitjançant els tipus d'ordenació i paràmetres específics que es definiran per a cada una de les zones següents:

- Zona d'unifamiliar aïllada Clau I
- Zona d'habitatge unifamiliar Clau II
- Zona d'unifamiliars adossades Clau III

Els projectes d'edificació derivats del Pla Parcial urbanístic hauran de complir amb el decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

## CAPÍTOL II

### ZONA D'UNIFAMILIAR AÏLLADA. CLAU I

#### **Article 27.**

##### PARÀMETRES REGULADORS PARTICULARS.

#### 1. Definició.

Comprèn el terreny situat al oest del sector, amb aprofitament urbanístic privat, delimitat pel present Pla Parcial, i en que s'ordena l'edificació de forma aïllada en ciutat jardí.

S'identifica en el plànol d'ordenació núm. O.1: "Zonificació i Ordenació urbanística" amb la Clau I

#### 2. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima: Superfície: 350 m<sup>2</sup>

Front mínim de parcel·la: 13 metres

Fons de parcel·la: No s'estableix.

#### 3. Condicions d'edificació

##### a) Ordenació: Aïllada.

L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i ocupació màxima.

S'hi admetran els edificis d'habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixi les condicions de parcel·la mínima. En aquest cas es redactarà un projecte conjunt unitari previ i vinculant.

b) Edificacions auxiliars: No s'admeten, excepció feta de les piscines i pistes esportives descobertes. Tanmateix no es poden instal·lar barbacoes o elements similars fixes en les parets o tanques laterals o de fons de parcel·la.

c) Coeficient d'edificabilitat neta: 0,5512 m<sup>2</sup>sostre/ m<sup>2</sup> sòl.

- d) Densitat màxima d'habitatges: 1 hab./parcel·la
- e) Ocupació màxima: 50%.
- f) Sòl de parcel·la lliure d'edificació: Es mantindrà amb vegetació i arbrat. L'espai establert per a les separacions mínimes, solament s'admeten anivellaments de +/- 0,75 m respecte de la cota del nivell de la vorera.
- g) Alçada Reguladora Màxima: 6,60 metres
- h) Nombre màxim de plantes: 2P (PB+1PP)
- i) Coberta: Inclínada i/o plana.  
Si es inclinada tindrà un pendent màxim del 35% i teula de color vermellós.  
L'arrencada de la teulada inclinada es situarà com a màxim a +1,00 metre respecte de la cara superior del sostre de l'última planta admesa.  
El carener de la coberta en cap cas superarà l'alçada de 3,00 respecte el pla horitzontal definit pel punt d'arrencada de la mateixa.
- j) Planta sotacoberta: S'admeten sotacobertes habitables. Els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 metres computaran a efectes d'edificabilitat.
- k) Separacions mínimes: 3,00 a carrer i 2,00 als altres límits. Excepte en l'illa 2 de la clau I (Clau I.2) en que la separació a fons de parcel·la serà de 5 metres.
- l) Tanques: L'alçada de la tanca a façana serà de 2,00 metres en total, amb una part massissa d'1,40 metre i la resta transparent. L'alçada de la tanca de separació de parcel·les serà de 2,00 metres. L'alçada de la tanca del fons de parcel·la, de l'illa 2 de la clau I (Clau I.2) amb vistes al canal de Balaguer serà de 2,00 metres en total, amb una part massissa d'1,40 metre i la resta transparent.
- m) Cossos sortints: Es permeten els cossos sortints tancats, semitancats i oberts. El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.
- n) Nombre mínim de places d'aparcament: Vehicles 1 plaça per habitatge. Bicicletes 2 places per habitatge.

#### 4. Condicions d'ús

\*Us dominant:

Habitatge unifamiliar.

\*Usos admesos:

Oficines i serveis privats:	Únicament com a us complementari al principal, per a despatxos professionals lligats als ocupants de l'habitatge.
Educatiu:	Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el que s'ubiquen
Restauració:	Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquests tipus que es puguin realitzar a l'espai lliure de parcel·la
Aparcament:	S'admet solament l'aparcament al servei de l'habitatge.

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

Els diferent condicionant per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte de l'ús dominant.

### CAPÍTOL III

#### ZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR. CLAU II

##### **Article 28.**

##### **PARÀMETRES REGULADORS PARTICULARS.**

##### 1. Definició.

Comprèn el terreny situat en diferents illes del sector, amb aprofitament urbanístic privat, delimitat pel present Pla Parcial. En aquesta zona cal comptabilitzar les parcel·les i edificacions existent amb

les noves edificacions amb un tipus d'ordenació de forma aïllada o segons alineació de vial d'acord amb les condicions d'edificació.

S'identifica en el plànol d'ordenació núm. O.1: "Zonificació i Ordenació urbanística" amb la Clau II

## 2. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima: Superfície: 250 m<sup>2</sup>

Front mínim de parcel·la: 10 metres

Fons de parcel·la: No s'estableix.

Aquestes Normes Urbanístiques reconeixen les parcel·les existents, amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla parcial, que no compleixen les condicions de parcel·la mínima i es consideren edificables

## 3. Condicions d'edificació

a) Ordenació: Aïllada o alineació de vial segons les següents condicions:

a.1. Quan a les parcel·les veïnes a la que es pretén construir no hi ha cap edificació es pot optar lliurement pel tipus d'ordenació.

a.2. Quan a les dues parcel·les veïnes a la que es pretén construir hi ha edificacions del mateix tipus, la nova edificació serà d'aquest mateix tipus.

a.3. Quan a les dues parcel·les veïnes a la que es pretén construir hi ha edificacions veïnes de diferents tipus, la nova edificació serà tal que es juxtaposi a la part mitgera i es separi format façana de la parcel·la on hi ha edificació aïllada.

a.4. Quan a les parcel·les veïnes a la que es pretén construir, una està sense construir i l'altra edificada, la nova edificació s'adaptarà a aquest tipus d'edificació i pot optar lliurement el tipus d'edificació on no hi ha cap edificació.

a.5. L'ordenació de les parcel·les existents amb un ample de façana de 10 metres serà d'edificació segons alineació de vial.

b) Edificacions auxiliars: No s'admeten, excepció feta de les piscines i pistes esportives descobertes. Tanmateix no es poden instal·lar barbacoes o elements similars fixes en les parets o tanques laterals o de fons de parcel·la.

c) Coeficient d'edificabilitat neta: 0,5512 m<sup>2</sup>sostre/ m<sup>2</sup> sòl.

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

e) Ocupació màxima: 50%.

f) Sòl de parcel·la lliure d'edificació: Es mantindrà amb vegetació i arbrat. L'espai establert per a les separacions mínimes, solament s'admeten anivellaments de +/- 0,75 m respecte de la cota del nivell de la vorera.

g) Alçada Reguladora Màxima: 6,60 metres

h) Nombre màxim de plantes: 2P (PB+1PP)

i) Coberta: Inclorada i/o plana.

Si es inclinada tindrà un pendent màxim del 35% i teula de color vermellós.

L'arrencada de la teulada inclinada es situarà com a màxim a +1,00 metre respecte de la cara superior del sostre de l'última planta admesa.

El carener de la coberta en cap cas superarà l'alçada de 3,00 respecte el pla horitzontal definit pel punt d'arrencada de la mateixa.

j) Planta sotacoberta: S'admeten sotacobertes habitables. Els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 metres computaran a efectes d'edificabilitat.

k) Separacions mínimes: 3,00 a carrer i 2,00 als altres límits.

l) Tanques: L'alçada de la tanca a façana serà de 2,00 metres en total, amb una part massissa d'1,40 metre i la resta transparent. L'alçada de la tanca de separació de parcel·les serà de 2,00 metres.

L'alçada de la tanca de l'illa 6 de la clau II (Clau II.6) amb vistes al canal de Balaguer serà de 2,00 metres en total, amb una part massissa d'1,40 metre i la resta transparent

m) Cossos sortints: Es permeten els cossos sortints tancats, semitancats i oberts. El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.

n) Nombre mínim de places d'aparcament: Vehicles 1 plaça per habitatge. Bicicletes 2 places per habitatge.

## 4. Condicions d'ús

\*Us dominant:

Habitatge unifamiliar.

\*Usos admesos:

Oficines i serveis privats:	Únicament com a us complementari al principal, per a despatxos professionals lligats als ocupants de l'habitatge.
Educatiu:	Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el que s'ubiquen
Restauració:	Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquests tipus que es puguin realitzar a l'espai lliure de parcel·la
Magatzem:	Dipòsit de productes o de mercaderies, sense cap mena de manipulació, de transformació o de tractament. Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes.
Comercial:	S'admet solament un sostre de 350 m2.
Aparcament:	S'admet solament l'aparcament al servei de l'habitatge.

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

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte de l'ús dominant.

#### 5. Edificacions existents

Les edificacions i usos fora d'ordenació o volum disconforme, d'acord amb l'article 108 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol de mesures fiscals i financeres.

## CAPÍTOL IV

### ZONA D'UNIFAMILIARS ADOSSADES. CLAU III

#### **Article 29.**

#### **PARÀMETRES REGULADORS PARTICULARS**

##### 1. Definició.

Comprèn el terreny situat en diferents illes del sector, amb aprofitament urbanístic privat, delimitat pel present Pla Parcial, i en que s'ordena l'edificació en filera amb alineació a vial o en filera amb alineació paral·lela al vial.

S'identifica en el plànol d'ordenació núm. O.1: "Zonificació i Ordenació urbanística" amb la Clau III

##### 2. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima: Superfície: 110 m<sup>2</sup>  
Front mínim de parcel·la: 5,50 metres  
Fons de parcel·la: 20,00 metres

##### 3. Condicions d'edificació

a) Ordenació: En alineació de vial o en alineació paral·lela a vial.

L'edificació es col·locarà, segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació.

b) Edificacions auxiliars: No s'admeten, excepció feta de les piscines i pistes esportives descobertes. Tanmateix no es poden instal·lar barbacoes o elements similars fixes en les parets o tanques laterals o de fons de parcel·la.

c) Densitat màxima d'habitatges: 1 hab./parcel·la

d) Ocupació màxima: És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació. Podrà ser sobrepassada pels cossos sortints oberts.

e) Sòl de parcel·la lliure d'edificació: Es mantindrà amb vegetació i arbrat. Solament s'admeten anivellaments de +/- 0,75 m respecte de la cota del nivell de la vorera.

f) Alçada Reguladora Màxima: 9,50 metres

g) Nombre màxim de plantes: 3P (PB+2PP)

- h) Fondària edificable:
  - 12,00 metres en alineació de vial.
  - 12,00 metres a partir de la separació de la façana en el cas de alineació paral·lela a vial.
- i) Coberta: Inclinada i/o plana.
  - Si es inclinada tindrà un pendent màxim del 35% i teula de color vermellós.
  - L'arrencada de la teulada inclinada es situarà com a màxim a +1,00 metre respecte de la cara superior del sostre de l'última planta admesa.
  - El carener de la coberta en cap cas superarà l'alçada de 3,00 respecte el pla horitzontal definit pel punt d'arrencada de la mateixa.
- j) Planta sotacoberta: S'admeten sotacobertes habitables.
- k) Separacions: 5,00 a carrer en el cas de alineació paral·lela a vial. 2,75 metres com a mínim a veïns en edificacions testeres.
- l) Tanques: L'alçada de la tanca a façana serà de 2,00 metres en total, amb una part massissa d'1,40 metre i la resta transparent. L'alçada de la tanca de separació de parcel·les serà de 2,00 metres
- m) Cossos sortints: Es permeten els cossos sortints oberts que no sobresurtin mes de 0,90 metres i han de respectar en tot cas la distància mínima a veïns en les edificacions testeres.
- n) Nombre mínim de places d'aparcament: Vehícles 1 plaça per habitatge. Bicicletes 2 places per habitatge.

#### 4. Condicions d'ús

\*Us dominant:

Habitatge unifamiliar.

\*Usos admesos:

Oficines i serveis privats: Únicament com a us complementari al principal, per a despatxos professionals lligats als ocupants de l'habitatge.

Aparcament: S'admet solament l'aparcament al servei de l'habitatge.

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

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte de l'ús dominant.

## TÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES DEL SECTOR

### CAPÍTOL I

#### QUADRE DE PARAMETRES

##### Article 30.

##### QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL SECTOR.

#### PLA PARCIAL DE L'HOSTAL NOU

##### A. Condicions d'ordenació i edificació

<b>1.SÒL PÚBLIC</b>			m2	%
Espais lliures	V1	4.821,76		
	V2	488,41	5.310,17	11,29
Equipaments comunitaris	E		4.036,00	8,58
	ST1	29,25		
	ST2	48,00	77,25	0,16
Comunicacions	C		12.102,49	25,73
<b>TOTAL SÒL PÚBLIC</b>			<b>21.525,91</b>	<b>45,77</b>

<b>2.SÒL PRIVAT</b>				Núm. Hab.,	
Unifamiliar aïllades	Clau I	I.1	3.190,42	7.027,57	7
		I.2	2.913,42		7
		I.3	923,73		2
Habitatge unifamiliar	Clau II	II.1	2.689,61	14.781,75	7
		II.2	1.112,09		4
		II.3	1.948,05		6
		II.4	1.508,71		5
		II.5	2.909,13		8
		II.6	3.708,81		11
		II.7	905,35		3
Unifamiliar adossades	Clau III	III.1	2.617,08	3.699,93	16
		III.2	1.082,85		8
<b>TOTAL SÒL PRIVAT</b>			<b>25.509,25</b>	<b>54,23</b>	<b>84</b>
<b>TOTAL SECTOR</b>			<b>47.035,16</b>	<b>100,00</b>	

<b>3.SOSTRE</b>		Núm. Hab.	Edif. Zonal	
Unifamiliar aïllades	Clau I	3.873,42	16	0,5512
Habitatge unifamiliar	Clau II	8.147,32	44	0,5512
Unifamiliar adossades	Clau III	4.752,00	24	1,2843
<b>TOTAL SOSTRE</b>		<b>16.772,74</b>	<b>84</b>	
Edificabilitat bruta	0,3566	m2t/m2s		
Edificabilitat net	0,6575	m2t/m2s		
Densitat d'habitatges	17,859	hab./ha		

##### B. Gestió

Reparcel·lació per cooperació

##### C. Ús general dominat

Residencial.

**PLÀNOLS**

---