

# **NORMES SUBSDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE VALLFOGONA DE BALAGUER**

**(Text Refós, febrer de 2012)**

**NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT URBANISTIC DE VALLFOGONA DE  
BALAGUER**

- NUCLIS: - VALLFOGONA DE BALAGUER**  
**- LA RÀPITA**  
**- NUCLI DE L'HOSTAL NOU I LA CODOSA**  
**- RESTA DEL TERME MUNICIPAL**

**ÍNDEX DE DOCUMENTS:**

- I.- INFORME TÈCNIC**
- II.- DISPOSICIONS GENERALS**
- III.- NORMES URBANÍSTIQUES**
- IV.- ALTRES DETERMINACIONS**

# **I.- INFORME TÈCNIC. FEBRER 2012**

## **Justificació.-**

Aquest informe és a resultes del document-informe emès per la Comissió d'Urbanisme de data 16 de febrer de 2012 expedient RN 2011/046199/L sobre el text refós del planejament presentat per l'Ajuntament de Vallfogona de Balaguer el novembre de 2011.

Un cop analitzat l'informe es passa a fer les següents correccions i/o complementacions de la documentació a aprovar en Text Refós:

## **S'incorpora a la documentació el següent:**

1. A nivell gràfic. S'adjunta el plànol del municipi amb el límit del terme municipal i amb l'estructura general del territori i les concrecions de 1.- La zona clau EP especial protecció de "els Sots i la Peixera" i les "banquetes de la segla segona del canal d'Urgell" (número d'expedient 1999/000363/L). 2.- La zona de protecció clau P de la carretera i variant de Mollerussa a Balaguer (número d'expedient 2010/039928/L).
2. Es grafia en el plànol núm,2 del nucli de Vallfogona la nova alineació del carrer Domingo Cardenal a la darrera illa de clau 2 ja que estava mal marcada. (núm., expedient 1997/000164/L).
3. S'elimina gràficament al plànol 4 del nucli de Vallfogona el camí de vianants situat a l'est de la plaça Setze Jutges, ja que no hi ha d'ésser. (número d'expedient 1998/000656/L).
4. A nivell escrit, text. S'afegeix a l'article 70.2 "excepte en els carrers Almatà i Joaquim Lluch on l'alineació de les edificacions es grafia en els plànols" (núm. Expedient 2005/016432/L)
5. A nivell escrit, text. S'introdueix les modificacions dels articles 100 i 101, segons la correcció d'errada material acceptada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida (número expedient 2008/035277/L).
6. A nivell gràfic. Modificació dels límits del pla parcial de l'Hostal Nou, ampliació. Expedient 2008/0352277/L, aprovat el 14-01-10 i publicat el 04-03-10. DOGC 5580.

A Vallfogona de Balaguer abril de 2011

Els Serveis Tècnics Municipals

Josep Cases i Roca (Arquitecte Tècnic Municipal)

Ramon Llobera Serentill (Arquitecte)

# **I.- INFORME TÈCNIC** (abril 2011)

## **Justificació.-**

La realització d'aquest text refós de les Normes Subsidiàries vigent és a resultes de la necessitat de poder tenir una documentació actualitzada en la qual es pugui treballar per poder donar servei adequat a la població, per a això s'ha fet la restitució digital d'un vol aeri de la part urbana i que es complementa amb els plànols digitalitzats i en suport paper que s'adjunta aquest expedient.

Tenint en compte els treballs de confecció del text refós de les NN.SS. vigents i en les quals s'adapten els plànols a les dades digitalitzades davant la necessitat d'actualitzar les NN.SS. de planejament amb un tipus de grafisme pel que fa als plànols i la normativa urbanística tenint en compte una sèrie de modificacions puntuals realitzades, cal dir:

## **A.- Que en la documentació que s'acompanya en aquest text escrit i gràfic s'han incorporat les següents modificacions.**

7. A nivell gràfic. Canvi de localització de la zona verda i la d'equipaments en la plaça que hi ha a l'Hostal Nou entre els carrers Francesc Macià i Sant Miquel. Exp.1997/000682/L aprovat el 17-11-1998. Expedient de l'Ajuntament número 2 de modificació puntual de NN.SS..
8. A nivell gràfic. Creació de dues zones d'especial protecció, clau EP, zona de la peixera al costat del riu Segre i banquetes de la segla 2a principal del Canal d'Urgell. Expedient 1999/000363/L aprovat el 08-09-1999 i publicat el 25-10-1999. Expedient de l'Ajuntament número 4 de modificació puntual de NN.SS..
9. A nivell gràfic. Grafiat de la zona de clau 2.1. Expedient 1999/000636/L, aprovat el 95-04-2000 i publicat el 23-05-2000. Expedient de l'Ajuntament número 5 de modificació puntual de NN.SS..
10. A nivell gràfic. Ampliació del Sòl Urbà industrial a l'Hostal Nou-La Codosa, delimitar dues UA.. Expedient 2000/000080/L, aprovat 08-03-2000 i publicat el 27-04-2000. Expedient de l'Ajuntament número 6 de modificació puntual de NN.SS..
11. A nivell gràfic. Delimitació d'un espai verd privat als carrers Joaquim Lluch de la Ràpita i c. Almatà Hostal Nou i la Codosa. Expedient2005/016432/L, aprovat el 08-09-2005 i publicat el 25-10-2005. Expedient de l'Ajuntament número 12 de modificació puntual de NN.SS..
12. A nivell gràfic. Nova delimitació (ampliació) del sector S.A.U. del nucli de Vallfogona. Expedient 2005/016436/L, aprovat el 16-02-2006 i publicat el 20-06-2006. DOGC 4658. Expedient de l'Ajuntament número 13 de modificació puntual de NN.SS..
13. A nivell gràfic. Ampliació del límit de Sòl Urbà a la zona del camp de futbol vell de Vallfogona, marcatge d'un P.A.U. Expedient 2005/019155/L aprovat el 16-02-2006 i publicat 13-04-2006. Expedient de l'Ajuntament número 14 de modificació puntual de NN.SS..
14. A nivell gràfic. Reordenació de la trama de carrers al zona nord de la població, al c. Balaguer. Expedient 2006/021501/L, aprovat el 06-04-2006 i publicat el 20-06-2006. DOGC 4658. Expedient de l'Ajuntament número 16 de modificació puntual de NN.SS..

15. A nivell gràfic. Eixamplament d'un carrer entre el c. Sol i c. de Tèrmens. Expedient 2006/021502/L i aprovat el 06-04-2006 i publicat el 10-07-2006.
16. A nivell gràfic. Canvi d'ordenació de la xarxa viària i d'unes illes de cases al final del c. Pau Casals del nucli de Vallfogona. Expedient 2007/026783/L, aprovat el 03-05-2007 i publicat el 04-07-2007. DOGC 4918. Expedient de l'Ajuntament número 17 de modificació puntual de NN.SS..
17. A nivell gràfic. Modificació de l'alineació d'un carrer en l'àmbit del c. Sol i Tèrmens. Expedient 2007/026785/L aprovat el 03-05-07 i publicat el 04-07-2007. DOGC 4918. Expedient de l'Ajuntament número 18 de modificació puntual de NN.SS..
18. A nivell escrit, text. Modificació dels articles 32.3 per a les claus I.1 i I.2. Expedient 2007/027134/L aprovat el 03-05-2007 i publicat el 16-07-2007. DOGC 4926. Expedient de l'Ajuntament número 18 de modificació puntual de NN.SS..
19. A nivell escrit, text. Tenir en compte la reserva d'espai d'aparcament en els articles 70.7 i 73.7. Expedient 2007/027135/L, aprovat el 03-05-2007 i publicat el 16-07-2007. DOGC 4926. Expedient de l'Ajuntament número 18 de modificació puntual de NN.SS..
20. A nivell escrit, text. Modificació dels articles 70.6, 73.6, 75.1 i 77.1 pel que fa a la definició de densitat màxima de les claus 1, 2, 1a i 2a. Expedient 2008/030727/L, aprovat el 11-09-08 i publicat el 22-10-07. DOGC 5253. Expedient de l'Ajuntament número 19 de modificació puntual de NN.SS..
21. A nivell gràfic. Modificació de la volumetria en l'àmbit del c. Pau Casals 10-12 i c. Major 38. Expedient 2008/032491/L, aprovat el 26-03-09 i publicat el 13-03-08. DOGC 5408. Expedient de l'Ajuntament número 21 de modificació puntual de NN.SS..
22. A nivell gràfic. Modificació dels límits del pla parcial de l'Hostal Nou, ampliació. Expedient 2008/0352277/L, aprovat el 14-01-10 i publicat el 04-03-10. DOGC 5580.
23. A nivell gràfic. Modificació de l'àmbit de zona de protecció P de la variant de Mollerussa el seu pas pel terme de Vallfogona de Balaguer. Expedient 2010/039928/L, aprovat el 25-03-10 i publicat el 19-05-10. DOGC 5632. Expedient de l'Ajuntament número 23 de modificació puntual de NN.SS..
24. A nivell gràfic. Modificació de l'alineació del c. Pau Casals, banda Nord i c. Nord, banda sud. Expedient 2010/039938/L, aprovat el 25-03-2010 i publicat el 09-04-10. DOGC 5604. Expedient de l'Ajuntament número 24 de modificació puntual de NN.SS..
25. A nivell gràfic. Es grafia la proposta aprovada per l'Ajuntament en data 23 d'octubre de 2009 d'Ordenació Específica (O.E.) en l'àmbit delimitat per les parcel·les 5 i 9 del c. Nord cantonada amb el camí del cementiri o camí de La Sentiu.

**B.-** Cal dir que el límit exacte del terme municipal serà aquell que ha estat consensuat amb els municipis col·limdants per mitjà dels expedients de delimitació que s'han endegat des de la Direcció General d'Administració Local (Subdirecció General D'Assistència Jurídica i Règim Local) i d'acord amb el Decret 244/2007, de 6 de novembre, pel qual es regula la constitució i la demarcació territorial dels municipis, de les entitats municipal descentralitzades i de les mancomunitats de Catalunya.

A Vallfogona de Balaguer abril de 2011

Els Serveis Tècnics Municipals

Josep Cases i Roca (Arquitecte Tècnic Municipal)      Ramon Llobera Serentill (Arquitecte)

## **II DISPOSICIONS GENERALS**

## **CAPITOL 1**

### **NATURALESA**

#### **ARTICLE.....1 DEFINICIÓ I TIPUS DE PLANEJAMENT**

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer es desenvolupen en els límits indicats en l'Article 70.4 de la "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ", i Article 88 del " Reglamento de Planeamiento".

Les Normes tenen per objecte el previst per l'Article 91, apartat b), del "Reglamento de Planeamiento".

## **CAPITOL 2**

### **ABAST D'APLICACIÓ**

#### **ARTICLE.....2 FINALITATS I OBJECTIUS**

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer es redacten amb propòsits d'assolir les següents finalitats i objectius:

1. Complimentar l'establert en l'Article 71 de la "Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana ".
2. Establir la Classificació del Sòl en Urbà, Apte per a Urbanitzar i no Urbanitzable, conforme els Articles 91.b. i 93. del " Reglamento de Planeamiento", delimitant el Sòl urbà d'acord als criteris l'Article 81. de la "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ".
3. Desenvolupar els extrems, en quant al règim urbanístic del sòl, que fixen els Articles 71. de la " Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana " i 93. del " Reglamento de Planeamiento ".

## **NORMA**

### **ÀMBIT TERRITORIAL I TEMPORAL D'APLICACIÓ**

#### **ARTICLE.....3 ABAST TERRITORIAL**

Les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer estan inscrites en les de tipus municipal i llur àmbit territorial d'aplicació és terme municipal de Vallfogona de Balaguer.

#### **ARTICLE.....4 ÀMBIT TEMPORAL D'APLICACIÓ**

El termini de la vigència d'aquestes Normes serà en principi indefinit, sempre i quan no s'acompleixin el requisits que determinin llur suspensió o substitució, tal com es contempla en la present normativa o per observança d'altra legislació d'obligat compliment.

## **CAPITOL 3**

### **VIGENCIA I REVISIÓ**

#### **NORMA**

#### **VIGENCIA**

##### **ARTICLE.....5 INICI DE LA VIGENCIA**

La vigència i obligatorietat d'observància de cadascuna de les seves determinacions s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació Definitiva en el "B.O.P", de Lleida.

##### **ARTICLE.....6 TERMINI DE LA VIGENCIA**

El termini de la vigència d'aquestes Normes Subsidiàries és indefinit, però en tot cas, en els supòsits següents serà d'obligada suspensió la seva vigència:

- a) En cas de substitució per un Pla General o d'altre tipus de planejament d'àmbit superior.
- b) En el supòsit d'entrada en vigència d'alguna legislació de rang superior que així ho disposi.

#### **NORMA**

#### **MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT**

##### **ARTICLE.....7 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, adequant dita alteració comporti canvis aïllats de la Classificació o Qualificació del Sòl.

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

- a) Aquells definits com objectes de revisió de les Normes Subsidiàries en la legislació competent, " Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ", " Reglamento de Planeamiento ", i en les pròpies Normes.
- b) Adopció de nous criteris de la Qualificació del Sòl, especialment pel que respecta a les determinacions fixades en el Règim dels Sistemes o Zones que importi un augment o disminució de l'aprofitament i intensitat d'usos, en un o diversos tipus del sòl, i conseqüentment increments o decreixements, de les superfícies afectes a usos públics o col·lectius, o dels volums o sostres edificables.

##### **ARTICLE.....8 CONTINGUT DE LES MODIFICACIONS**

El Projecte de modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament haurà de tenir el mateix grau de previsió 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.....9 PROCEDIMENT I TRAMITACIO 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**

### **INTERPRETACIÓ I PRECISIONS DELS DOCUMENTS**

#### **ARTICLE.....10 CRITERIS D'INTERPRETACIÓ**

Les prescripcions d'aquestes Normes Subsidiàries s'interpretaran conforme als principis, finalitats i objectius per al qual es promouen.

En el supòsit de discordança entre els documents escrits i gràfics es consideraran vinculats els primers.

En la interpretació dels Plànols d'Ordenació, es consideraran d'una major fiabilitat els elaborats a una escala menor, i les anotacions escrites prevaldran sobre les estrictament gràfiques.

#### **ARTICLE.....11 LA DOCUMENTACIÓ**

Les Normes Subsidiàries es componen de dos tipus de documents, els informatius i els normatius d'ordenació, essent aquest darrers els que vinculen a llur compliment.

Els documents normatius es divideixen en escrits i gràfics o Plànols d'Ordenació.

La Memòria i la Normativa Urbanística formen la documentació escrita de les Normes Subsidiàries de tipus normatiu.

#### **ARTICLE.....12 LLEGENDES I CLAUS**

Al llarg de la documentació que integra aquestes Normes, s'empren diferents símbols i abreviatures per a facilitar llur lectura i evitar reiteracions.

#### **ARTICLE.....13 PRECISIONS**

En la Normativa i en els plànols d'ordenació hi ha quantificacions referents a diferents àmbits, aquestes superfícies són de tipus orientatiu, cara al desenvolupament de les Normes.

En la interpretació de les delimitacions, límits i d'altres supòsits dels Plànols d'Ordenació podran realitzar-se reajustaments d'acord als criteris següents:

a) Els límits de la Delimitació del Sòl Urbà podran reajustar-se a l'estructura parcel·laria, topografia i altres accidents, sempre i quan es mantingui dins d'una variació de la superfície inicial de la unitat d'Àrea d'un cinc per cent (5%).

b) Els límits de Zona o Sistema s'ajustaran als determinants físics, de propietats, topogràfics, o legals en la interpretació, per a llur aplicació, mantenint-se dins una variació d'un 5% de la superfície inicial de la Unitat d'Àrea.

c) Les amplades de vials, les Fondàries edificables i d'altres elements acotat explícitament en les Normes Urbanístiques i/o en els Plànols d'Ordenació no podran sofrir cap tipus de variació no prevista en el Règim Urbanístic de la Zona o Sistema.

## **NORMA**

### **PUBLICITAT DE LES NORMES**

#### **ARTICLE.....14**

Els documents que integren l'expedient de redacció d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament, són públics als efectes estipulats per a llur consulta.

Aquestes Normes creen la Cèdula urbanística prevista en la "Ley del Suelo ", i el "Decret Legislatiu 1/90 Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística", com a instrument de consulta i garantia dels drets i obligacions que afecten als diferents tipus de Sòl.

## **CAPITOL 4**

### **DEFINICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

## **NORMA**

### **DEFINICIONS RELATIVES ALS ÀMBITS TERRITORIALS DE DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT.**

#### **ARTICLE.....15**

#### **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.....16**

#### **SUPERFÍCIE DE REFERÈNCIA DE LA ZONA O SISTEMA**

1) Hom entén per Superfície de Referència de la Zona o sistema la superfície afecta a una Zona o Sistema

2) La superfície de Referència de la Zona, en el seu cas, serà la base per al càlcul de les quantificacions de les cessions obligatòries de sòl, i del sostre màxim edificable.

**ARTICLE.....17**  
**UNITAT D'ÀREA**

Els càlculs i quantificacions dels sòls ordenats en aquestes normes s'han realitzat utilitzant la denominada Unitat d'Àrea:

Agrupació superficial d'aquells sòls afectes per un mateix règim urbanístic.

La Unitat d'Àrea no implica un desenvolupament unitari dels terrenys que abraci.

**NORMA**

**DEFINICIONS RELATIVES ALS SISTEMES**

Aquestes Normes Subsidiàries, per la funció i significació distingeix els Sistemes com qualificacions específiques dels sòls.

**ARTICLE.....18**  
**SISTEMES**

Són els elements que determinen l'estructura general i orgànica del territori ordenat.

Comprenen espais reservats per a vies primàries de la xarxa viària bàsica, infraestructures, instal·lacions tècniques dels serveis públics, les zones de lleure, equipaments públics i els espais lliures amb la característica funcional d'estar al servei de la comunitat, tal i com es determina en la legislació vigent.

Els sistemes es representen en els Plànols d'Ordenació , a escala 1/20.000, 1/5.000 i a 1/1.000.

**NORMA**

**SISTEMES**

**ARTICLE.....19**  
**SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU E.**

Està format per les instal·lacions i edificacions d'ús públic i col·lectiu actualment existent i els terrenys que aquestes Normes preveuen com a tals.

Els sòls qualificats de Sistema d'Equipaments (E), hauran d'ésser de domini públic.

**ARTICLE.....20**  
**SISTEMA D'ESP AIS LLIURES I ZONES VERDES. CLAU V.**

Es el conjunt de terrenys que, per les seves especials característiques est... destinat a l'esbarjo públic, a la protecció i relleu dels entorns.

Els sistemes d'Espais Lliures i Zones Verdes de domini públic es designen amb la clau V.

**ARTICLE.....21**

**SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES. CLAU T.**

Està format per les infraestructures territorials com són: els dipòsits d'aigua, l'estació potabilitzadora, la xarxa bàsica d'abastament d'aigua existent i projectada i la xarxa bàsica de sanejament i depuració.

**ARTICLE.....22**

**SISTEMA VIARI. CLAU C.**

El sistema Viari d'aquestes Normes està constituït pels espais reservats a instal·lacions destinades a:

- Carreteres Comarcals
- Carreteres Locals
- Xarxa de Camins Municipals, i així com els vials existents i projectats en les diferents classes de sòl.

**ARTICLE.....23**

**REGIM JURÍDIC DE ZONES I SISTEMES**

Els terrenys qualificats com a Zones es consideren d'us i domini privat.

En la categoria de Sistemes es qualifiquen els terrenys destinats a ús i domini públic, encara que també, poden ésser privats.

**ARTICLE.....24**

**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 Zona, 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 l'ocupació total o parcial en planta baixa, segons el tipus d'ordenació de cada Zona.

**ARTICLE.....25**

**SUPERFÍCIE DE SÒL DESTINAT A SISTEMES**

Aquestes Normes fixen per a cada àmbit de planejament les superfícies de sòl destinades a usos públics i col·lectius: Els denominats Sistemes.

Els Sistemes es representen en els Plànols d'Ordenació, grafiats directament.

**ARTICLE.....26**

**SUPERFÍCIE DE SOSTRE EDIFICAT**

La superfície total de sostre edificat, a efectes del càlcul de l'edificabilitat és la suma de totes les superfícies edificables 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.

Els cossos volats comptabilitzaran amb el 100% de la seva superfície en planta.

## **NORMA**

### **DEFINICIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ**

#### **ARTICLE.....27 DEFINICIONS I CLASSIFICACIÓ**

L'Ordenació física de les Zones, segons la tipificació en que disposen els espais lliures i les dotacions públiques en relació amb l'edificació privada i l'espai vial, es regula a través dels següents tipus d'ordenació:

#### **1.ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIO 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.

#### **2.ORDENACIÓ EN EDIFICACIO AÏLLADA I/O EN FILERA**

Es l'ordenació basada en edificacions aïllades entre sí i/o en filera, i les condicions es regulen:

a) establint les relacions entre l'edificació i la parcel·la; distàncies a termenals, a d'altres edificis; ocupació màxima de la parcel·la, índex d'edificabilitat net.

b) fixen els paràmetres de:  
- altura reguladora màxima  
- nombre màxim de plantes

#### **3.ORDENACIÓ ESPECÍFICA**

Correspon a les ordenacions en que els volums edificats es disposen d'una forma concreta i singular en cada cas.

#### **4.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.

#### **5.DESENVOLUPAMENT NORMATIU PER ZONES**

A les Normes que regulen cada Zona es determina els tipus d'ordenacions obligatoris o optatius en que poden desenvolupar-se les Normes, i els valors màxims o mínims que en cada cas adopten els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

## **NORMA**

### **DEFINICIONS RELATIVES ALS USOS**

#### **ARTICLE.....28**

#### **CLASSIFICACIÓ PER LA SEVA FUNCIÓ**

1. Habitatge: S'entén per ús d'habitatge el referent a l'allotjament.  
Els usos d'habitatge no comprenen cap tipus d'ús submissible 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.
3. Hotel·ler: L'ús hotel·ler correspon a aquells edificis que es destinin a habitatge tempor·ler per a transeünts, com hotels, motels pensions, apart-hotels, i en general tots els establiment d'hostalers.
4. Residència especial: El residencial especial comprèn aquells edificis destinats a residència d'una pluralitat de persones no compreses en l'hotel·ler ni en el sanitari-assistencial, com són albergs de joventut, residències religioses, residències militars i de serveis de seguretat i similar.  
En cap cas es permetran a les zones d'equipament públic.
5. Residencial mòbil: L'ús residencial mòbil correspon a espais no edificats, són els que desenvolupen funcions d'habitatges i allotjament tempor·ler o permanent, com són càmpings, aparcament o roulotte, etc.  
Els usos d'habitatge rural, hotel·ler, residencial especial i residencial mòbil, s'enquadren a la referència genèrica d'ús residencial.
6. Comercial: L'ús comercial comprèn els locals oberts al públic destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals
7. Magatzem: L'ús de magatzem comprèn els locals destinats a dipòsits de mercaderies i/o venda a l'engròs.
8. Comercial concentrat: Comprèn les grans instal·lacions integrades de comerç, com són els hipermercats, grans magatzems al detall, etc.
9. Oficines: L'ús d'oficines comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada, relacionades amb les activitats d'oficines i despatxos.
10. Educatiu: Comprèn les activitats formatives i d'ensenyament.
11. Sanitari-assistencial: Comprèn les activitats i tractament i allotjament de malalts, i en general, les relacionades amb la sanitat, la higiene, assistència i geriàtriques.
12. Socio-Cultural: Comprèn les activitats culturals i de relació política i social, com museus, biblioteques, centres socials, seus sindicals i polítiques. S'entén també, compreses dintre d'aquest ús les activitats de caràcter religiós.
13. Recreatiu: Comprèn les activitats relacionades amb el lleure.
14. Esportiu: Comprèn l'ensenyança i pràctica de l'educació física i d'esports en general.
15. Abastament: Comprèn els mercats centrals i de detall, els escorxadors.

16.Cementiri.

17.Estacionament i aparcament.

18.Estacions de Servei

19.Industrial:Comprèn les indústries de qualsevol tipus, els magatzems relacionats amb elles, i els tallers.

20. Públics-administratius: Comprèn els centres o edificis per a serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, etc.

21. Extractiu de terres.

22. Agrícola-ramader.

## **ARTICLE.....29**

### **NATURALESIA DELS USOS**

Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, privats i col·lectius:

1. Es consideren d'ús públic els que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

2. Es consideren d'ús privat, els que es desenvolupen en terrenys o béns de propietat particular.

3. Es consideren d'ús col·lectiu, els de caràcter privat relacionats amb un grup determinat de persones, definint-se llur relació mitjançant el pagament de quotes, preus o taxes.

## **ARTICLE.....30**

### **REGULACIÓ DEL'ÚS INDUSTRIAL**

Als efectes de 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 produeixen 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 molèsties 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. Exceptuant l'habitatge necessari per al control o funcionament de la mateixa indústria.

## **ARTICLE.....31**

### **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 incompatible: 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.....32**

### **CLASSIFICACIÓ PER COMPATIBILITAT D'USOS**

Les Zones, Sectors i d'altres àmbits territorial, es poden classificar, per la compatibilitat d'usos, i les seves intensitats son:

**1.EMINENTMENT RESIDENCIAL:** Són aquelles àrees que tenen un índex d'edificabilitat predominant per a ús residencial i els relacionats amb l'habitatge que tinguin com a objecte primordial abastar a la població.

En aquestes zones s'admeten els següents usos:

- . Habitatge
- . Hoteler
- . Residencial especial
- . Comercial al detall
  - Comercial al detall (d'acord amb allò que determina la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials i el Decret 211/2001 sobre el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials).
    - a.- Establiments comercials alimentaris petits amb superfície de venda al públic de menys de 400 m<sup>2</sup>
    - b.- Establiments comercials no alimentaris mitjans amb una superfície de venda al públic igual o major a 400 m<sup>2</sup> i menor de 800m<sup>2</sup>, i petits amb una superfície de venda al públic menor de 400 m<sup>2</sup>.
    - c.- Establiments comercials no alimentaris grans (superfície de venda al públic més de 2500 m<sup>2</sup>) en els usos concrets de :
      - 1.-automòvils i d'altres vehicles
      - 2.-maquinaria
      - 3.-materials de la construcció i articles de sanejament
      - 4.-articles de ferreteria i jardineria
    - d.- Exclusivament establiments comercials de bricolatge, sempre que no es sobrepassi la dotació de 40m<sup>2</sup> de superfície de venda per 1.000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.
    - e.- Exclusivament establiments de mobiliari (grans més de 2500 m<sup>2</sup> de superfície de venda al públic) i parament de la llar, sempre que no es sobrepassi la dotació de 75m<sup>2</sup> de superfície de venda per 1.000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.

Els establiments mitjans requereixen de llicència comercial municipal i els grans de llicència comercial de la Generalitat.

Es tindrà en compte la Llei 17/2000 i el Decret 211/2001 en el cas de supòsits no definits o concretats suficientment.

Per als mitjans i grans establiments comercials es tindrà en compte l'article 7 de la Llei 17/2000 equipaments comercials, que s'haurà de justificar.

- . Magatzem
- . Oficines
- . Educatiu
- . Sanitari-Assistencial
- . Soci-Cultural
- . Abastament
- . Recreatiu
- . Esportiu
- . Estacionament i aparcament
- . Estacions de Servei
- . Industrial 1a Categoria
- . Público-Administratiu

## **2. 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.

- . Recreatiu
- . Esportiu
- . Abastament
- . Estacions de servei
- . Industrial 1a i 2a Categoria
- . Público-Administratiu.

## **3. EMINENTMENT INDUSTRIAL**

Són les àrees on l'índex d'edificabilitat industrial és superior a l'índex d'edificabilitat per d'altres usos, i/o estan caracteritzats, per un ús industrial no compatible amb l'ús d'habitatge en general exceptuant l'habitatge per a ús control i funcionament de la mateixa indústria.

En aquestes zones s'admeten els usos:

- . Industrial 1a, 2a i 3a Categoria
- . Comercial al detall (d'acord amb allò que determina la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i el PTSEC 2006-2009 sobre el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials).
  - a .- Establiments comercials alimentaris petits amb superfície de venda al públic de menys de 400 m<sup>2</sup>
  - b.- Establiments comercials no alimentaris mitjans amb una superfície de venda al públic igual o major a 400 m<sup>2</sup> i menor de 800m<sup>2</sup>, i petits amb una superfície de venda al públic menor de 400 m<sup>2</sup>.
  - c.- Establiments comercials no alimentaris grans (superfície de venda al públic més de 2500 m<sup>2</sup>) en els usos concrets de :
    - 1.-automòvils i d'altres vehicles
    - 2.-maquinaria
    - 3.-materials de la construcció i articles de sanejament
    - 4.-articles de ferreteria i jardineria
  - d.- Exclusivament establiments comercials de bricolatge , sempre que no es sobrepassi la dotació de 40m<sup>2</sup> de superfície de venda per 1.000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.
  - e.- Exclusivament establiments de mobiliari (grans més de 2500 m<sup>2</sup> de superfície de venda al públic) i parament de la llar, sempre que no es sobrepassi la dotació de 75m<sup>2</sup> de superfície de venda per 1.000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.

Els establiments mitjans requereixen de llicència comercial municipal i els grans, de llicència comercial de la Generalitat.

Es tindrà en compte la Llei 18/2005 en el cas de supòsits no definits o concretats suficientment. Per als mitjans i grans establiments comercials es tindrà en compte l'article 14.2 del PTSEC 2006-2009, que s'haurà de justificar.

- . Comercial (fins al 50% de la superfície de la parcel·la com a màxim respecte a l'ús industrial principal)
- . Magatzem
- . Oficines. Exclusivament les relacionades amb els establiments industrials.
- . Educatiu. Especialment la modalitat de formació professional.
- . Sanitari-Assistencial. en la modalitat de dispensaris i ambulatoris.
- . Sòcio-Cultural. En la modalitat de llocs de reunió.
- . Recreatiu. Al servei dels treballadors de la zona.
- . Esportiu
- . Estacions de servei
- . Estacionament i aparcament
- . Público-Administratiu

#### **ARTICLE.....33**

#### **USOS FORA D'ORDENACIÓ**

Els usos existents amb anterioritat a l'Aprovació Definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries i que resultin disconformes amb elles es consideraran fora d'ordenació.

#### **NORMA**

#### **DEFINICIONS I DETERMINACIONS COMUNES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ**

#### **ARTICLE.....34**

#### **PARCEL·LA I SOLAR**

1. Parcel·la. S'entén per parcel·la tota peça de Sòl Urbà... destinat a acollir la unitat mínima d'edificació o intervenció urbanística.
2. Solar. Perquè una parcel·la tingui la condició de solar haurà de comptar com a mínim amb els següents serveis:
  - . Accés rodat per a vehicles
  - . Abastament d'aigua
  - . Evacuació d'aigües
  - . Subministrament d'energia elèctrica
  - . Pavimentada la calçada del carrer
  - . Encintat de voravies
  - . Haurà de tenir assenyalades alineacions i rasants.

#### **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 inferior de -30cm i, l'enrasament del pla inferior del forjat del sostre a un màxim de 100cm, referint-ho a la rasant del carrer, o al terreny en qualsevol punt.
3. Planta Pis. Hom considera plantes pis, totes les plantes, situades per sobre de la planta baixa.

## **ARTICLE.....36**

### **ALTURES LLIURES DE LES PLANTES**

. Altura Lliure de les diferents plantes, és la distància entre el pla superior del forjat corresponent a la planta ( Paviment ) i el pla inferior del forjat corresponent a la planta superior (sostre), amb els respectius acabats.

. Les Altures Lliures Mínimes admissibles de les plantes de les edificacions es fixen en:

| PLANTA       | ALTURA LLIURE MINIMA |
|--------------|----------------------|
| SOTERRANI    | 2,20                 |
| PLANTA BAIXA | 2,50                 |
| PLANTA PIS   | 2,50                 |

## **ARTICLE.....37**

### **CÒMPUT DEL NOMBRE MÀXIM DE PLANTES I HABITABILITAT**

. A efectes del càlcul 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.....38**

### **VOLS PER DAVANT LA SUPERFICIE DE FAÇANA**

1. A efectes d'aquesta normativa es defineixen dues menes de vols:

- a) Cossos volats: Són els elements que sobresurten dels plans de façana utilitzables en planta i limitats lateralment per paràmetres verticals, estiguin tancats frontalment o no.
- b) Elements volats: Són altres elements, que sobresurten del pla de façana i romanen oberts a l'intempèrie, en concret balcons i terrasses.

2. Als efectes del càlcul 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 al del vola màxim amb un mínim de 60 centímetres.

## **NORMA**

### **PARÀMETRES CARACTERÍSTICS DELS TIPUS D'ORDENACIÓ**

## **ARTICLE.....39**

### **ALINEACIÓ A VIAL**

L'alineació a vial estableix el límit entre aquest i la superfície susceptible d'aprofitament privat (solar), en el cas de les Zones, o públic en el cas de Sistemes.

**ARTICLE.....40**  
**LINIA DE FAÇANA O FRONT DE PARCEL·LA**

Es el tram d'alineació que pertany a una parcel·la o solar determinat.

**ARTICLE.....41**  
**AMPLADA DELS VIALS**

L'amplada dels vials s'establiran amb els següents criteris:

- 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) En els trams de vial on les alineacions no segueixin línies paral·leles l'ample serà el resultat de la mitja aritmètica de la sèrie d'amidaments realitzats a intervals d'un metre al llarg del tram en qüestió.

**ARTICLE.....42**  
**ALTURA REGULADORA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ I NOMBRE MÀXIM DE PLANTES**

Es Altura Reguladora Màxima, l'alçada a la que es permet arribar l'edificació; i constitueix el Nombre Màxim de Plantes topall, el nombre de plantes, baixa i pis, que sobre la rasant del carrer, és permès edificar.

Per damunt de l'Altura Màxim es permeten:

- . La coberta de l'edifici amb pendents iguals o inferiors al 35%.  
L'arrencada en la coberta es produirà com a màxim a 40cm per sobre del nivell superior del darrer forjat.
- . La golfa resultant no serà habitable com a habitatge independent, no podent-se li concedir cèdula d'habitabilitat, però sí es permet l'ús de dependències annexes a l'habitatge/s de l'edifici, i hom permet, en el cas de coberta plana, cambres d'aire amb un màxim de 60cm.
- . Cornises, i baranes d'un màxim de 1,20 metres.
- . Baranes de patis de ventilació i terrasses i de separació entre edificis d'un màxim de 1,50m.

En general en cada Zona o Sector es fixen les Altures Reguladores Màximes i el Nombre de Plantes Màxim, determinacions que en cap cas poden superar-se, encara que altres paràmetres d'ordenació no s'acompleixen en el seu màxim.

L'altura Reguladora Màxima s'amidarà verticalment en el pla de façana i en el seu punt mig, des de la rasant del vial al pla inferior del darrer forjat.

L'Altura Reguladora Màxima s'amidarà relacionada amb la rasant del vial i/o de les cotes d'anivellació del terreny, en cap cas superiors a més o menys un metre (+- 100 cmts. ) de la cota natural del terreny.

L'Altura Reguladora de les plantes baixes d'edificacions en l'espai interior de mançana o illa, es fixa en 4 metres, els careners podran assolir els 5 metres d'altura.

**ARTICLE.....43**  
**CRITERIS PER A L'APLIACIÓ DE L'ALTURA REGULADORA MÀXIMA**

- 1.-Edificis amb front de parcel·la a un únic vial.

L'altura Reguladora Màxima s'amidarà en el punt corresponent a la meitat de la longitud del front de la parcel·la o d'interval·ls d'aquesta, de forma tal que la diferència de cotes entre el punt d'amidament i els extrems i l'interval no superi en cap cas els 50 centímetres.

2.-Edificis amb façanes a dos o més carrers, formant cantonada o xamfrà.

L'Altura Reguladora comptabilitza com si es tractés de façanes independents, en funció de la que correspon a cada carrer i s'aplicaran els següents criteris:

- a).- Si l'Altura Reguladora Màxima és la mateixa als dos carrers s'aplicaran les regles de l'apartat 1, com si es tractés d'una sola façana.
- b).- Si les Altures Reguladores Màximes fossin diferents, amb la finalitat d'obtenir una solució que permeti des del punt de vista formal i estètic, superar les contradiccions resultants d'aplicar les diferents Altures Reguladores i que les noves construccions harmonitzin amb el seu entorn, es permetrà una modificació de les Altures Reguladores Màximes aplicant l'índex d'edificabilitat net de la parcel·la o solar.

Aquesta modificació de l'índex d'edificabilitat no podrà igualar el que resultaria de la major Altura Reguladora aplicable a la parcel·la o solar, ni podrà superar-se aquesta Altura Reguladora Màxima.

Per aplicar aquest criteri serà preceptiu i obligatori la redacció d'un Estudi de Detall.

3.-Parcel·les i/o edificacions amb front a dos o més vials que no formin xamfrà o cantonada.

L'altura Reguladora Màxima s'assignarà independent a cada vial com si es tractés d'edificis independents.

4.-Parcel·les i/o edificacions amb front a àrees qualificades de Sistemes d'Espais Lliures i Zones Verdes i Equipaments.

En el supòsit de parcel·les i/o edificacions amb front a àrees qualificades de Sistema d'Espais Lliures i Sistema d'Equipaments s'aplicarà com Altura Reguladora Màxima, la major de les corresponents als vials que hi aboquen a aquest espai.

**ARTICLE.....44**

**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, assenyala la màxima ocupació de la parcel·la en planta baixa o plantes pis.

Aquesta profunditat edificable senyalarà l'alineació de l'interior de les mançanes o illes.

**ARTICLE.....45**

**PORXOS**

S'entén per Porxos, els espais que per retranqueig obligat en planta baixa resten com espais d'us públic o col·lectiu integrat al vial, coberts per l'edificació de les plantes pis.

Aquest retranqueig no comptabilitza als efectes d'ample de vial.

**ARTICLE.....46**

**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 del mateixos.

**ARTICLE.....47****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.

**ARTICLE.....48****MITGERA**

A efectes d'aquestes Normes s'entén la mitgera com el mur lateral contingut entre solars que pot utilitzar-se mancomunadament de forma compartida.

Podran trencar la continuïtat de la mitgera solament els patis de parcel·la o pous d'il·luminació i ventilació, de caràcter mancomunat.

**ARTICLE.....49****PARCEL·LA MÍNIMA**

En cada Zona es fixen mesures mínimes de parcel·lació, a 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.

Serà d'obligada observància els criteris de parcel·la mínima per a les reparcel·lacions o parcel·lacions que s'efectuïn dels terrenys.

Serà necessari el compliment de les condicions fixades en cada cas, de parcel·la mínima per tal d'ésser considerada apta per a l'edificació.

Les parcel·les registrades legalment amb anterioritat a l'Aprovació Definitiva d'aquestes Normes, es consideraran aptes per a ésser edificades.

**ARTICLE.....50****FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA A VIA PÚBLICA**

Les Normes estableixen en cada Zona, la mínima longitud que haurà de tenir el front de parcel·la.

**ARTICLE.....51****MÀXIMA OCUPACIÓ EN PLANTA**

La projecció normal de l'edificació sobre la superfície de la parcel·la es defineix com ocupació en planta.

Les Normes fixen, la màxima ocupació en planta de la parcel·la en forma de percentatge referencial a la seva superfície total.

## **ARTICLE.....52**

### **FIXACIÓ DE LES ALINEACIONS DE L'EDIFICACIÓ O DISTÀNCIES MÍNIMES ALS LÍMITS DE PARCEL·LA O EDIFICACIÓ**

Les edificacions resultants de l'aplicació de les determinacions generals o de Zona d'aquestes Normes estaran restringides en els seu desenvolupament per unes distàncies mínimes als límits de parcel·la o d'altres edificacions.

## **CAPITOL 5**

### **REGIM URBANÍSTIC DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

## **NORMA**

### **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL SEGONS EL REGIM JURÍDIC**

## **ARTICLE.....53**

1. Aquestes Normes Subsidiàries de Planejament, d'acord a l'Article 91, apartat b) del "Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo ", Classifiquen el sòl del terme municipal de Vallfogona de Balaguer, en: SOL URBA (S.U.), SOL APTE PER A URBANITZAR (S.A.U.) i SOL NO URBANITZABLE (S.N.U.)

2. La delimitació del Sòl Urbà figura els Plànols d'ordenació a escala 1/1.000, titulat "Classificació i Qualificació del Sòl".

## **ARTICLE.....54**

### **DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ (S.U.)**

1. La Delimitació del Sòl Urbà s'ha realitzat d'acord als criteris de l'article 115 del Decret Legislatiu 1/90.

2. La definició gràfica d'aquesta classe de sòl es realitza en els Plànols d'ordenació a escala 1/1.000.

## **ARTICLE.....55**

### **SÒL APTE PER A URBANITZAR (S.A.U.)**

1. El Sòl Apte per a Urbanitzar ,s aquell en que les Normes preveuen l'expansió urbana mitjançant els mecanismes de gestió que assegurin un creixement harmònic entre l'aprofitament privat i les corresponents dotacions de sòl públic amb l'aconseguitment de la qualitat urbana necessària. El seu àmbit es el delimitat en els plànols E: 1/1.000 d'Ordenació.

2. El Sòl d'aquesta classe està subjecte a la limitació de no poder ser urbanitzat i/o edificat fins i tant no recaigui l'aprovació definitiva dels documents de desenvolupament necessaris en l'àmbit de sector o subsector: Pla Parcial, Projecte de Compensació o Reparcel·lació, si s'escau, i sempre Projecte d'Urbanització.

Els Plans Parcial a que es fa referència justificaran la coherència de les infraestructures previstes, amb les preexistències de les xarxes viària, de sanejament, de subministrament d'aigua potable, subministrament d'energia elèctrica i demés segons s'interpreta en l'article 53 del Reglament de Planejament Urbanístic.

**ARTICLE.....56**  
**SÒL NO URBANITZABLE (S.N.U.)**

1. Les Normes delimiten el sòl No Urbanitzable identificable gràficament en els Plànols d'Ordenació , a escala 1/10.000.
2. Els terrenys classificats de Sòl No Urbanitzable, estaran subjectes a les determinacions fixades en aquestes Normes i la legislació urbanística de matèria concordant, i concretament allò que disposa l'article 36 del Reglament de Planejament Urbanístic.  
Aquest tipus de Sòl s'adscriu a l'ús agrícola principalment, fora dels espais que presenten característiques rellevants per les que mereixen la consideració d'interès paisatgístic.

**ARTICLE.....57**  
**CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

Aquestes Normes entenen la Classificació i Qualificació urbanística del sòl en l'àmbit territorial del Terme de Vallfogona de Balaguer.

El sòl s'ha diferenciat en diversos tipus obeint al Règim urbanístic.

**ARTICLE.....58**  
**QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL**

1. El Sòl Urbà, i no Urbanitzable s'ha qualificat urbanísticament en diferents categories.
2. La qualificació urbanística s'ha realitzat delimitant en cada classe de sòl, les Zones i Sistemes.
3. La Qualificació urbanística del Sòl, s'ha realitzat gràficament en els Plànols d'ordenació , a escala 1/20.000, i 1/5.000 pel que respecte al Sòl No urbanitzable , i en el Plànol d'Ordenació , a escala 1/1.000, referent al Sòl Urbà.

**ARTICLE.....59**  
**CODI D'IDENTIFICACIÓ**

Per a la identificació dels diferents tipus i categories de sòl en aquestes Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer, s'utilitza el següent codi:

**CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**

| CLASSE DE SÒL             | CLAU   |
|---------------------------|--------|
| Sòl Urbà...               | S.U.   |
| Sòl Apte per a Urbanitzar | S.A.U. |
| Sòl No Urbanitzable       | S.N.U. |

**QUALIFICACIÓ DEL SÒL EN ZONES I SISTEMES EN EL S.U.**

| DENOMINACIÓ DE LA ZONA                               | CLAU     |
|--|----------|
| Zona d'Ordenació Segons Alineació de Vial            | 1, 1a    |
| Zona d'Ordenació en Edificació Aïllada i/o en filera | 2, 2a    |
| Zona de Serveis Col·lectius                          |          |
| Zona d'Usos Industrials                              | 11., 21. |

|   |      |
|---|------|
| Zona de Protecció                       | P    |
| DENOMINACIO DEL SISTEMA                 | CLAU |
| Sistema d'espais Lliures i Zones Verdes | V    |
| Sistema d'equipaments                   | E    |
| Sistema Viari                           | C    |
| Sistema d'Infraestructures Tècniques    | T    |

### **EN EL S.N.U.**

- Zona Agrícola General
- Zona Agrícola de proximitat al nucli .Clau X.
- Zona Clau P. i Protecció Cementiri

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| DENOMINACIÓ DEL SISTEMA              | CLAU |
| Sistema Viari                        | C    |
| Sistema d'infraestructures tècniques |      |
| Sistema d'Equipaments                | E    |

## **CAPITOL 6**

### **DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

#### **NORMA**

#### **COMPETÈNCIES PER AL DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES**

#### **ARTICLE.....60**

Correspon a la corporació Municipal de Vallfogona 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.....61**

#### **PUNTUALITZACIONS A LA INICIATIVA I COL.LABORACIÓ PARTICULAR**

Els Plans, estudis de Detall, Projectes i actes d'iniciativa particular, ultra els extrems que per aplicació de la legislació competent siguin obligatoris, serà necessària la precisi expressa sobre els següents punts:

- a) Compromisos, terminis i garanties amb les quals es realitzaran les cessions de terrenys gratuïtes al Municipi fixades en les Normes Subsidiàries i per aplicació de la legislació vigent.

- b) Compromisos, garanties i terminis en que es realitzaran aquelles obres d'infraestructura, urbanització i condicionament fixades en les Normes com a contingudes en el projecte iniciat o per aplicació de la legislació vigent.
- c) Compromisos, garanties i terminis del manteniment i conservació per part del particular, de les obres d'urbanització, condicionament i infraestructures impunibles per la legislació vigent.

## **NORMA**

### **DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

#### **ARTICLE.....62**

El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries es realitzarà mitjançant els instruments i mecanismes previstos en la legislació vigent per a llur gestió.

Les pròpies Normes Subsidiàries preveuen la realització concreta d'alguns mecanismes o instrument de planejament i gestió amb caràcter preceptiu o optatiu. Igualment, reglamenten les Normes amb caràcter general, el marc i tràmits de la Cèdula Urbanística i Llicència Municipal d'Obres.

Les Normes defineixen aquells elements i paràmetres que seran d'aplicació en la realització o substitució puntual de les edificacions mitjançant els tràmits de Llicència d'Obres Municipal.

## **NORMA**

### **MECANISMES I INSTRUMENTS DE DESNVOLUPAMENT**

#### **ARTICLE.....63**

#### **EN EL SÒL URBÀ (S.U.)**

En el Sòl Urbà les Normes Subsidiàries es desenvoluparan directament a partir dels tràmits normals de llicència d'obres i els mecanismes previstos en la legislació.

Podran definir-se Polígons o Unitats d'Actuació als efectes d'una distribució equitativa de les càrregues i beneficis que es derivin del planejament.

En el cas d'imprecisions o de necessitats puntuals de redistribució del sostre edificable o de modificacions i fixació d'alineacions i rasants, podrà redactar-se els corresponents Estudis de Detall.

#### **ARTICLE.....64**

#### **EN EL SÒL URBANITZABLE**

Les Normes Subsidiàries no determinen de forma vinculant cap tipus de planejament o mecanisme de desenvolupament en aquesta classe de Sòl.

### **III.-NORMES URBANÍSTIQUES**

## **CAPITOL 7**

### **REGULACIONS DEL SÒL URBÀ**

#### **NORMA**

#### **DISPOSICIONS COMUNES**

##### **ARTICLE.....65**

La Delimitació dels terrenys classificats com Sòl urbà, Clau S.U. en aquestes Normes Subsidiàries es defineixen gràficament en el plànol d'Ordenació.

##### **ARTICLE.....66**

#### **REGIM 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 a cada Zona i Sistema en aquesta Normativa.

En el sòl Urbà les Normes assignen una divisió del Sòl en les següents categories:

#### **1. ZONES**

| DENOMINACIÓ DE LA ZONA                               | CLAU     |
|--|----------|
| Zona d'Ordenació Segons Alineació de Vial            | 1, 1a    |
| Zona d'Ordenació en Edificació Aïllada i/o en filera | 2, 2a    |
| Zona de Serveis Col·lectius                          |          |
| Zona d'Usos Industrials                              | 1l., 2l. |
| Zona de Protecció                                    | P        |

#### **2. SISTEMES**

| DENOMINACIÓ DEL SISTEMA                 | CLAU |
|---|------|
| Sistema d'espais Lliures i Zones Verdes | V    |
| Sistema d'equipaments                   | E    |
| Sistema Viari                           | C    |
| Sistema d'Infraestructures Tècniques    | T    |

##### **ARTICLE.....67**

#### **DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES EN SÒL URBÀ**

1. Les Normes en Sòl urbà requereixen per a llur desenvolupament el compliment de les determinacions que per aquesta classe de Sòl fixen la " Ley del Suelo " i els reglaments que la complementen.

2. Les Normes no vinculen cap tipus de planejament posterior ni defineixen Sectors de desenvolupament en Sòl urbà.

3. Es defineixen aquells elements i paràmetres que seran d'aplicació en la realització o substitució puntual de les edificacions mitjançant els tràmits de llicència d'obres Municipal.

L'Ajuntament podrà acordar la delimitació de polígons o Unitats d'Actuació als efectes de la gestió de les Normes igualment, podran redactar-se estudis de detall i Projectes de Reparcel.lació.

4. El desenvolupament de les Normes en els Sòls qualificats de Sistemes es preveu mitjançant d'aplicació dels sistemes de gestió previstos en la "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana", i els reglaments corresponents.

## **NORMA**

### **ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL. CLAU 1**

#### **ARTICLE.....68**

#### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

1. La Zona denominada d'ordenació segons alineació segons Alineació de Vial, Clau 1, s'identifica en el Plànol d'ordenació a escala 1/1000.

2. Es localitza en les àrees consolidades del casc urbà actual de Vallfogona de Balaguer, i en aquelles parts que les Normes ordenen amb aquests criteris.

#### **ARTICLE.....69**

#### **DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

Les àrees de Sòl Urbà qualificades en aquestes Normes com a Zona d'Ordenació segons alineació de Vial, Clau 1, responen a la regulació dels extrems urbanístics d'aquestes parts del Sòl urbà que s'ocupen en la forma tradicional de les construccions entre mitgeres i la morfologia que generen obeeix a entendre el vial com a punt de referència dels paràmetres arquitectònics.

En la zona d'ordenació Segons Alineació de Vial, Clau 1. les Normes fixen els següents objectius:

1. Possibilitar la renovació i creixement de l'estructura urbana en base a la promoció puntual sobre parcel·les de menudes dimensions.
2. Preveure mecanismes per altres actuacions sobre unitats m,s amples, permetent altres ordenacions en els terrenys.
3. Regulació de les condicions d'ocupació del sòl, intensitat dels usos compatible i mesures per garantir un nivell adequat de qualitat del medi i de les condicions higiènic-sanitàries.

#### **ARTICLE.....70**

#### **REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA EN LA ZONA D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL. CLAU 1.**

##### **1. REFERENTS A LA NATURALESA I OCUPACIÓ DEL SÒL**

Es permet en aquesta Zona, una ocupació en planta baixa del 100% de la Superfície de Referència de la Zona, i el seu aprofitament es considera privat a tots els efectes.

##### **2. TIPUS D'ORDENACIÓ**

En aquesta Zona es permet en forma genèrica el tipus d'Ordenació segons Alineació de Vial, i l'ordenació Específica en la casuística exposada en la Norma, excepte en els carrers Almatà i Joaquim Lluch on l'alineació de les edificacions es grafia en els plànols.

##### **3. TIPOLOGIES EDIFICATÒRIES**

En general, el tipus d'ordenació en aquesta Zona requereix tipologies edificatòries entre mitgeres, adossades amb les veïnes formant continuïtat de façana al vial.

#### 4. RELATIVES A LA PARCEL·LACIÓ

Essent aquesta una Zona pràcticament colmatada i 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 d'ordenació, les parcel·les existents actualment.

Característiques de la parcel·la Mínima.

- . Superfície mínima ..... 100m<sup>2</sup>
- . Amplada mínima de façana en els seu front al vial principal..... 4,5 metres
- . Fondària mínima de la parcel·la..... 10 metres

#### 5. RELACIONS ENTRE PARCEL·LA I EDIFICACIÓ

L'ocupació màxima de la parcel·la es fixa en el 100 % de la seva superfície.

#### 6. REGULACIONS DE L'ARQUITECTURA

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

L'altura Reguladora Màxima i el Nombre de Plantes Màxim es reglamenten per a cada illa o mançana.

Les Normes assignen a cada illa o mançana, una Altura Reguladora Màxima i el Nombre Màxim de Plantes.

- . Altura Reguladora màxima = 10 metres
- . Nombre màxim de plantes = 3

##### 2) Proposta d'Ordenació Específica.

2.a) Es permet el desenvolupament d'aquesta mitjançant el tipus d'ordenació Específica en el suposi que la proposta abrasi una superfície mínima de 400 m<sup>2</sup>.

2.b) Formulació de propostes en Ordenació Específica.

Les propostes d'Ordenació Específica es formularan amb el tràmit d'assabentar a l'Ajuntament, de tal voluntat explicant l'àrea a desenvolupar en Ordenació Específica.

- . Les propostes d'Ordenació Específica mantindran les Altures Reguladores Màximes establertes per a l'illa o illes que abrasi la proposta.
- . En cas necessari es redactarà un Estudi de Detall amb justificació dels índex d'edificabilitat.

##### 3) Màxima fondària edificable en plantes pis.

La màxima fondària edificable en plantes pis, es fixa en 18,0 metres, si la parcel·la tingués una fondària menor de 18,0 metres, aquesta quedarà fixada per una línia teòrica situada a 3,0 metres del fons de la parcel·la.

Quant dels plànols d'Ordenació se'n desprèn que és ocupable tota la parcel·la en plantes pis, restarà com a límit màxim el 80% de la seva superfície, la resta es considerarà pati interior o de ventilació.

##### 4) Vols en superfície de façana.

Les amplades dels vols s'ajustaran als següents criteris:

Es permeten vols que sobresurtin una distància màxima igual al 10% de l'amplada del vial i fins un màxim de 1,20 metres.

Els elements volats no superaran en longitud el 50% de l'amplada del front de la parcel·la en vials d'un ample de menys de 8,0 metres.

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

Es comptabilitzarà un habitatge per a cada 100,00 m<sup>2</sup> construïts, planta baixa, planta primera i planta segona, el soterrani no comptabilitzarà.

En la planta sota-coberta solament es comptabilitzarà la superfície construïda que tingui una alçària neta interior de més de 1,50m.

## **7.COMPATIBILITAT D'USOS.**

Als efectes de la compatibilitat d'usos, aquesta Zona es considera de tipus Eminentment Residencial.

Serà obligatori la construcció dintre del mateix edifici que tingui més de dos habitatges, la creació de places d'aparcament per a vehicles, una per habitatge a construir.

La superfície mínima de cada plaça d'aparcament serà de 2,20 x 4,50m, i les bandes de rodadura tindran una amplada mínima de 4,50m.

## **8.REFERENT A LA FONDÀRIA EDIFICABLE**

La parcel·la situada en illes amb un distància entre vials igual o menor de 40,0 metres serà totalment edificable en plantes pis.

## **9.XAMFRANS**

Es faran xamfrans a totes les cantonades, com a mínim de 3,0metres de diagonal, en els Nuclis de Vallfogona, i La Ràpita.

En l'Hostal Nou es fixa en 4,0 metres de costat des del punt d'intersecció de les dues alineacions projectant-se posteriorment la diagonal que formarà el xamfrà.

## **10.SITUACIONS ATÍPIQUES**

En el desenvolupament i utilització de les regulacions anteriors, en el cas d'una situació atípica i que doni un resultat estrany, serà l'Ajuntament qui dictarà la manera d'aplicar i interpretar les regulacions amb la presentació prèvia d'un Estudi de Detall.

## **NORMA**

### **ZONA D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AILLADA I/O EN FILERA. CLAU 2.**

#### **ARTICLE.....71**

#### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

La zona d'Ordenació en Edificació Aïllada i/o en filera, es regula en el plànol el lloc per a aquest tipus d'Ordenació E: 1/1.000.

#### **ARTICLE.....71BIS**

#### **SUBZONA, CLAU 2.1**

#### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

La subzona 2.1 localitzada en la part oest de la població segons plànol adjunt E: 1/1000 a l'expedient i que correspon a una part molt concreta del territori.

Es una subzona d'ordenació aïllada exclusivament.

#### **DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

Aquest àmbit es regula de nou i concretament per a una finca de 5.676 m2 dels quals uns 2.975 m2 són d'aprofitament privat.

Es pretén regular les condicions d'edificació en aquesta finca en concret.

## **CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 1.500m<sup>2</sup>.

## **CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

Solament hi pot haver un habitatge per parcel·la

L'edificació serà aïllada amb la separació als termenals com a mínim de 3,0m<sup>2</sup>.

L'ocupació màxima de 30%, i índex d'edificació màxima de 0,3 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s

L'altura reguladora màxima de l'edificació es fixa en 7,0m. El nombre de plantes màxim serà de dos (P.B.+1 P.P.).

## **CONDICIONS D'ÚS**

L'ús principal és el de l'habitatge unifamiliar.

S'admeten els usos vinculats als d'habitatge com poden ser: garatge-magatzem, hivernacle sense activitat comercial, piscina amb instal·lacions annexes i d'altres que es puguin justificar correctament i vinculats sobretot a l'ús principal d'habitatge.

Pel que fa a l'ocupació i a l'edificabilitat, els usos vinculats que es puguin proposar també comptabilitzen.

## **ALTRES DETERMINACIONS DE LA SUBZONA**

Les que no estiguin determinades en els paràgrafs anteriors es regularan pels paràmetres generals de les NN.SS. i pels de les zones que estiguin relacionades amb aquesta subzona.

### **ARTICLE.....72**

#### **DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

Les Normes en la Zona d'ordenació en Edificació Aïllada i/o en filera, regulen les condicions urbanístiques que es detallen a continuació.

Aquestes zones delimitades, són aquelles que ja constitueixen el Sòl Urbà però que la seva consolidació es baixa, i permet per tant en aquestes zones l'opció m,s adequada segons necessitats.

### **ARTICLE.....73**

#### **REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA D'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA I/O EN FILERA.**

##### **1.CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ**

Serà preceptiva l'elaboració d'un projecte de parcel·lació que tindrà en compte les següents determinacions:

- a. Quan a les parcel·les veïnes a la que es pretén construir no hi hagi cap edifici, fora que estigui en ruïna, hom pot optar lliurement pel tipus d'ordenació.
- b. Quan a les parcel·les veïnes hi hagi edificacions del mateix tipus, la intermitja serà d'igual ordenació.
- c. Quan a les dues parcel·les veïnes hi hagi edificacions diferents, la nova construcció serà tal que es juxtaposi a la paret mitgera i es separi formant façana de la parcel·la on hi hagi l'edificació aïllada.

## **EDIFICACIÓ AÏLLADA**

### **2. RELATIVES A LA PARCEL·LACIÓ**

S'estableix com a parcel·la mínima, aquella que assoleixi els següents determinants:

. Superfície mínima ..... 400m<sup>2</sup>

### **3. RELACIONS ENTRE PARCEL·LA I EDIFICACIÓ**

L'edificació es situarà retirada a una distància mínima de 3 metres, respecte a la façana de la parcel·la, i 2 metres dels laterals i el fons.

### **4. REGULACIONS DE L'ARQUITECTURA**

L'Altura Reguladora Màxima de l'edificació es fixa en 7 metres. El Nombre de Plantes Màxim es fixa en 2 plantes.(PB+1PP)

## **EDIFICACIÓ EN FILERA**

### **5. RELATIVES A LA PARCEL·LACIÓ**

S'estableix com a parcel·la mínima, aquella que assoleixi els següents determinants:

. Superfície mínima ..... 175m<sup>2</sup>

. Façana mínima..... 5,25m.

### **6. REGULACIONS DE L'ARQUITECTURA**

L'Altura Reguladora Màxima de l'edificació es fixa en 10 metres. El Nombre de Plantes Màxim es fixa en 3 plantes.(PB+2PP).

La fondària edificable serà de 18,0 metres a Vallfogona i La Ràpita, i de 16,0 metres a l'Hostal Nou.

Quant dels plànols d'Ordenació se'n desprèn que és ocupable tota la parcel·la en plantes pis, restarà com a límit màxim el 80% de la seva superfície, la resta es considerarà pati interior o de ventilació.

Es comptabilitzarà un habitatge per a cada 100,00 m<sup>2</sup> construïts, planta baixa, planta primera i planta segona, el soterrani no comptabilitzarà.

En la planta sota-coberta solament es comptabilitzarà la superfície construïda que tingui una alçària neta interior de més de 1,50m.

### **7.COMPATIBILITAT D'USOS.**

Als efectes de la compatibilitat d'usos, aquesta Zona es considera de tipus Eminentment Residencial.

Serà obligatori la construcció dintre del mateix edifici que tingui més de dos habitatges, la creació de places d'aparcament per a vehicles, una per habitatge a construir.

La superfície mínima de cada plaça d'aparcament serà de 2,20 x 4,50m, i les bandes de rodadura tindran una amplada mínima de 4,50m.

## **NORMA**

### **ZONA D'ORDENACIÓ CLAU 1a.**

#### **ARTICLE.....74**

#### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

La zona d'Ordenació Clau 1a, es regula en el plànol el lloc per a aquest tipus d'Ordenació E: 1/1.000. Entenent-se com una subzona de la clau,1

## **ARTICLE.....75**

### **REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA D'ORDENACIÓ EN CLAU 1a.**

#### **1.CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ**

En aquesta zona serà obligatori el retranqueig de dos metres (2) de qualsevol edificació, respecte a l'alineació definida en el plànol. La línia que defineix el retranqueig constituirà els punts d'origen per a amidar la fondària edificable

L'alçària reguladora màxima en aquesta zona es fixa en 10,0 metres, i la fondària edificable en 16,0 metres.

Els demés paràmetres són els mateixos de la resta de la Clau 1. Això no obstant s'accepta explícitament com a edificable tota la parcel·la preexistent a l'aprovació inicial d'aquestes Normes. Havent-se de presentar proves de la seva anterior existència, previ a l'atorgament de la corresponent llicència.

Es comptabilitzarà un habitatge per a cada 100,00 m2 construïts, planta baixa, planta primera i planta segona, el soterrani no comptabilitzarà.

En la planta sota-coberta solament es comptabilitzarà la superfície construïda que tingui una alçària neta interior de més de 1,50m.

## **NORMA**

### **ZONA D'ORDENACIÓ CLAU 2a.**

## **ARTICLE.....76**

### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

La zona d'Ordenació Clau 2a, es regula en el plànol el lloc per a aquest tipus d'Ordenació E: 1/1.000. Entenent-se com una subzona de la clau,2

## **ARTICLE.....77**

### **REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA DE LA ZONA D'ORDENACIÓ EN CLAU 2a.**

#### **1.CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ**

a. La parcel·la es fixa en 300,0 m2 mínima tenint en compte les mides de les illes on s'ubica dita zona.

b. L'alçària reguladora màxima es fixa en 7,0 metres, (PB+1PP).

c. L'ocupació en planta es fixa en el 50% màxim de la superfície de la parcel·la.

d. La superfície construïda màxima serà del 80% de la superfície de la parcel·la.

e. La separació de les edificacions respecte a les façanes serà de 3,0 metre mínim, excepte en els carrers de vianants que no són façana a efectes de la separació dels 3,0 metres.

f. La resta de normativa que afecta a aquesta zona queda fixada en la clau anteriors (Clau 2).

Es comptabilitzarà un habitatge per a cada 100,00 m2 construïts, planta baixa, planta primera i planta segona, el soterrani no comptabilitzarà.

En la planta sota-coberta solament es comptabilitzarà la superfície construïda que tingui una alçària neta interior de més de 1,50m.

#### **2. COMPATIBILITAT D'USOS**

Als efectes de la compatibilitat d'usos, aquesta zona es considera de tipus eminentment residencial.

## **NORMA**

### **ZONA D'ORDENACIÓ INDUSTRIAL. CLAU 1 I.**

#### **ARTICLE.....78**

##### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

1. La Zona denominada d'ordenació industrial, Clau 1 I., s'identifica en el Plànol d'ordenació a escala 1/1000.
2. Es localitza en les àrees del casc urbà actual de l'Hostal Nou, i en aquelles parts que les Normes ordenen amb aquests criteris.

#### **ARTICLE.....79**

##### **DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

Les Normes en la Zona d'Usos Industrials, possibiliten el manteniment i millora de les instal·lacions industrials, complements bàsics de l'agricultura, ramaderia i serveis, ordenant i regulant les condicions d'edificació.

#### **ARTICLE.....80**

##### **REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA EN LA ZONA D'ORDENACIÓ INDUSTRIAL. CLAU 1 I.**

###### **1. REFERENTS A LA NATURALESA I OCUPACIÓ DEL SÒL**

Es permet en aquesta Zona, una ocupació en planta del 70% de la Superfície de Referència de la Zona, i el seu aprofitament es considera privat a tots els efectes.

###### **2. RELATIVES A LA PARCEL·LACIÓ**

S'entendran d'aplicació per a noves propostes de parcel·lació o reparcel·lació, legalitzant-se i quedant dins d'ordenació, les parcel·les preexistents a la data d'aprovació inicial de les Normes del Raval de l'Hostal Nou.

Característiques de la parcel·la Mínima.

. Superfície mínima ..... 1000m<sup>2</sup>

###### **3. REGULACIONS DE L'ARQUITECTURA**

L'altura reguladora màxima es fixa en 10,0 metres amidats des del nivell del paviment fins al punt més alt de coberta.

Quan l'especial naturalesa de la indústria requereixi la instal·lació d'elements que ultrapassin el volum edificable autoritzat, serà preceptiu tramitar en estudi de detall, quin àmbit es delimitarà sempre per il·les complertes, previ a la concessió de la corresponent llicència.

###### **4.COMPATIBILITAT D'USOS.**

L'ús principal d'aquesta zona es eminentment industrial (art.32), s'hi admeten a més, els usos vinculats d'habitatge - amb un màxim d'un habitatge per parcel·la -.

Els usos hauran , en tot cas, d'inscriure's en l'envolvent definida per les condicions d'edificació de la zona, així en alçada reguladora màxima i percentatges d'ocupació en planta. Per cadascun dels usos vinculats a l'ús principal, es a dir, oficina, comercial i habitatge, s'assigna un sostre màxim d'edificació igual al 25% de la superfície de la parcel·la.

###### **5.REFERENT A L'ACTIVITAT**

La càrrega i descàrrega, així com l'aparcament vinculat a l'ús de cada parcel·la, tant pel que fa a l'ús principal, la indústria, com els complementaris: comercial, habitatge, haurà de

resoldre's en l'interior del seu recinte. L'Administració podrà exigir a nivell d'estudi de detall, així com a pas previ a la concessió de qualsevol llicència, la justificació d'aquesta disposició.

## **NORMA**

### **ZONA D'ORDENACIÓ INDUSTRIAL. CLAU 2 I.**

#### **ARTICLE.....81**

##### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

1. La Zona denominada d'ordenació industrial, Clau 2 I., s'identifica en el Plànol d'ordenació a escala 1/1000.
2. Es localitza en les àrees del casc urbà actual de l'Hostal Nou, i en aquelles parts que les Normes ordenen amb aquests criteris.

#### **ARTICLE.....82**

##### **DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

Les Normes en la Zona d'Usos Industrials, possibiliten el manteniment i millora de les instal·lacions industrials, complements bàsics de l'agricultura, ramaderia i serveis, ordenant i regulant les condicions d'edificació.

#### **ARTICLE.....83**

##### **REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA EN LA ZONA D'ORDENACIÓ INDUSTRIAL. CLAU 2 I.**

###### **1. REFERENTS A LA NATURALESA I OCUPACIÓ DEL SÒL**

Es permet en aquesta Zona, una ocupació en planta del 100% de la Superfície de Referència de la Zona, i el seu aprofitament es considera privat a tots els efectes.

###### **2. RELATIVES A LA PARCEL·LACIÓ**

S'entendran d'aplicació per a noves propostes de parcel·lació o reparcel·lació, legalitzant-se i quedant dins d'ordenació, les parcel·les preexistents a la data d'aprovació inicial de les Normes del Raval de l'Hostal Nou.

Característiques de la parcel·la Mínima.

- . Superfície mínima ..... 300m<sup>2</sup>
- . Façana mínima ..... 10,0 metres

###### **3. REGULACIONS DE L'ARQUITECTURA**

S'hi admet un sol habitatge per parcel·la.

La resta de paràmetres seran els mateixos que en la clau 1 I.

## **NORMA**

### **REGIM DEL SÒL QUALIFICAT DE ZONA DE PROTECCIÓ. CLAU P.**

#### **ARTICLE.....84**

##### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

1. La Zona denominada de Protecció, Clau P, s'identifica en el Plànol d'Ordenació a escala 1/1.000.

2. Es localitza en aquells espais afectats per les mesures de protecció del Sistema viari i Equipament (Cementiri).

**ARTICLE.....85**  
**DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

La Zona de Protecció es situa al llarg de les traces que forma el Sistema Viari, es qualifica així, els terrenys situats entre l'espai de domini públic de la carretera i la línia d'edificació.

L'objectiu de les Normes en aquesta Zona és el compliment de la legislació vigent al respecte de la defensa de les carreteres, i d'altra la legislació respecte als equipaments cementiris.

**ARTICLE.....86**  
**REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'US DE LA ZONA DE PROTECCIÓ. CLAU P.**

**1. REGIM JURÍDIC**

El sòl qualificat de Zona de Protecció, es considera d'ús i domini privat amb les condicions legals establertes.

**2. REGULACIÓ DELS USOS**

L'ocupació del sòl en aquesta Zona es fixa en 0%, es a dir totalment lliure de qualsevol edificació.

Les tanques o closes seran de forma totalment diàfana, sense cimentacions de fàbrica.

**NORMA**

**SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES. CLAU V.**

**ARTICLE.....87**  
**IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

1. Els sòls destinats a Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes, Clau V, en Sòl Urbà, s'identifica en el Plànol d'Ordenació a escala 1/1.000.

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'abastir.

**ARTICLE.....88**  
**DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

El Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes, Clau V, comprèn els sòls destinats a parcs, jardins públics, àrees esportives i d'esbarjo, descans i lleure en general, de la població.

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

**ARTICLE.....89**

**REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA EN EL SISTEMA D'ESPais LLIURES I ZONES VERDES. CLAU V.**

**1. NATURALESa I OCUPACIÓ**

Els sòls qualificats de sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes, Clau V, per la seva naturalesa seran de domini i ús públic en la seva totalitat, així com les possibles instal·lacions i edificacions que poguessin ubicar-se.

Les edificacions o construccions al servei dels objectius fixats per aquesta Norma ocuparan com a màxim un 20% de la superfície.

**2. REGULACIONS DE L'ARQUITECTURA**

Per a completar i millorar el servei es permet ubicar-hi instal·lacions i construccions amb una Altura Reguladora Màxima de 10 metres.

**NORMA**

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

**ARTICLE.....90**

**IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

1. Identifiquen els Sòls designats com sistema d'Equipaments en el Plànol d'Ordenació , a escala 1/1.000.

2. Les Normes localitzen els sòls urbans que actualment ja ubiquen algun És d'equipament comunitari; igualment es reserven terrenys per als de nou establiment.

**ARTICLE.....91**

**DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

Les Normes qualifiquen de Sistema d'Equipaments, Clau E, aquells sòls adequats per a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans, acomplint les necessitats de Vallfogona de Balaguer i les establertes legalment.

**ARTICLE.....92**

**REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA EN EL SISTEMA D'EQUIPAMENTS. CLAU E.**

**1. NATURALESa DEL SÒL**

La totalitat dels sòls qualificats com Sistema d'Equipaments, serà de titularitat pública, i els usos a ubicar-hi, la condició d'ésser públics o col·lectius.

**2. INTENSITAT D'USOS**

Es tindrà en compte les regulacions de la zona on s'ubiqui.

**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 en el bàsic, a les determinacions de les Zones o Sistemes amb els quals es relacionin.

### **NORMA**

#### **SISTEMA VIARI. CLAU C.**

##### **ARTICLE.....93**

##### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

1. Els sòls urbans reservats per les Normes com sistema Viari, s'identifiquen en el plànol d'Ordenació, a escala 1/1.000.

2. El sistema Viari, es localitza formalitzant l'estructura general i orgànica en aquesta classe de sòl.

##### **ARTICLE.....94**

##### **DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

Les Normes qualifiquen de Sistema Viari, els terrenys afectes a tal ús en Sòl Urbà que integren la xarxa viària bàsica.

Comprenen aquests terrenys, tant els destinats a la viabilitat concreta, com els necessaris per un correcte funcionament i manteniment de la mateixa.

L'Ajuntament i els particulars, en el desenvolupament de les Normes Subsidiàries podran completar la xarxa viària bàsica amb la realització d'altres vials i espais urbans, serà possible si es considera oportú, assimilar-les a la categoria de Sistema Viari, amb idèntic règim jurídic del sòl.

##### **ARTICLE.....95**

##### **REGULACIÓ DELS ELEMENTS D'ESTRUCTURA URBANA DEL SISTEMA VIARI. CLAU C.**

##### **1. REGIM JURÍDIC DEL SÒL.**

Els sòls qualificats de Sistema Viari, Clau C, seran de domini i ús públic, tanmateix com les possibles instal·lacions a ubicar-hi, complementàries a la finalitat del Sistema.

##### **2. CONDICIONS D'ÚS.**

Els usos en aquests espais destinats a Sistema Viari seran els relacionats amb la seva naturalesa, és a dir, són espais urbans d'ús públic destinats a permetre el desplaçament peatonal i rodat, així com altres activitats pròpies de la via pública.

En sòls qualificats de sistema Viari es destinaran com a suport per les xarxes i instal·lacions de les infraestructures tècniques i serveis, les d'energia elèctrica, telecomunicacions i similars.

## **NORMA**

### **SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES. CLAU T.**

#### **ARTICLE.....96**

##### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

1. El Sistema d'Infraestructures Tècniques s'identifica en el Plànol d'Ordenació , a escala 1/1.000.
2. Es localitzen gràficament els espais i instal·lacions adscrites al Sistema d'Infraestructures Tècniques que són integrants de les infraestructures bàsiques.

#### **ARTICLE.....97**

##### **DEFINICIÓ**

Es consideren afectades al Sistema d'infraestructures Tècniques, els sòls reservats per la ubicació de les instal·lacions urbanes d'abastament d'aigua, sanejament, instal·lacions d'enllumenat públic i similars.

La qualificació de Sistema d'Infraestructures Tècniques en ocasions significarà únicament, la servitud del terreny al pas de les xarxes i instal·lacions d'utilitat pública.

#### **ARTICLE.....98**

##### **NATURALESIA DEL SÒL**

El sol qualificat de Sistema d'Infraestructures Tècniques, haurà d'ésser de titularitat pública.

## **CAPITOL 8**

### **REGULACIÓ DEL SÒL APTE PER A URBANITZAR**

## **NORMA**

### **DISPOSICIONS COMUNES AL SÒL APTE PER A URBANITZAR**

#### **ARTICLE.....99**

##### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

S'assenyalen en el plànol d'Ordenació dues zones amb la classificació de Sòl Apte per a Urbanitzar, l'una està situada a la part sud-oest del mateix nucli de Vallfogona de Balaguer, i l'altra és a l'extrem sud del nucli de l'Hostal Nou. Cadascuna de les zones tenen una justificació diferent.

#### **ARTICLE.....100**

##### **DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

Pel que fa al S.A.U. del nucli de Vallfogona cal dir que es situa en aquesta zona ja que sembla la idònia per a un futur creixement de la població, ja que en aquesta zona no hi han edificacions, i la seva situació sembla prou bona i també, per arribar a consolidar l'inici de la Ronda de la població.

En quant al S.A.U. del nucli de l'Hostal Nou, té un sentit diferent de l'altre, aquest sorgeix de la necessitat d'ordenar una part del territori de l'Hostal Nou en el qual hi han edificacions en S.N.U., a més d'una parcel·lació incontrolada. L'ajuntament té la voluntat de controlar aquesta zona i evitar qualsevol tipus de conflicte a nivell de serveis i infraestructures en el moment que sigui S.U..

Aquesta zona comprèn els terrenys situats al sud del nucli de l'Hostal Nou i delimita:  
Pel nord amb la resta de nucli de l'Hostal Nou (sòl urbà).  
Pel sud amb la carretera C-26.  
Per l'est amb el camí de Vallfogona de Balaguer i el sòl rústic.  
Per l'oest amb el límit de terme municipal amb el municipi de Balaguer.  
La superfície total de l'àmbit delimitat al plànol 6 anomenat "Planejament proposat: Àmbit SUD. Hostal Nou", a escala 1/1.000. de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament aprovada definitivament en data 14 de gener de 2010 segons l'expedient 2008/035277/L., després d'efectuar l'amidament topogràfic és de : 47.035,16m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE.....101**

### **REGIMEN URBANÍSTIC DEL S.A.U.. REGULACIO DE LA ZONA**

En quant al S.A.U. del nucli de Vallfogona quedarà regulat de la manera següent:  
Pel que fa al sòl apte per a urbanitzar, s'estableixen els següents paràmetres d'ordenació de la forma següent:

- Superfície.....19.650 m<sup>2</sup>
- Índex d'edificabilitat bruta.....0,5 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s
- Densitat màxima.....30 habitatges/Ha.
- Cessions:
  - Zona Verda.....10%
  - Equipaments.....4%
  - Vialitat.....la necessària
  - Aprofitament mig.....10%
  - Tipologia edificatòria.....Zona d'edificació aïllada i/o en filera, Clau 2.

En el S.A.U. de l'Hostal Nou es tindrà en compte com a criteri el de la diferenciació de la densitat edificatòria de més a menys, en més quant més a prop del S.U. i de menys com més lluny d'aquest. Es determinaran els paràmetres següents:

#### a) Paràmetres de l'ordenació:

- Índex d'edificabilitat bruta.....0,3566 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s
- Edificabilitat total.....16.772,74 m<sup>2</sup>
- Densitat màxima.....18 habitatges/Ha.
- Nombre màxim d'habitatges.....84 habitatges
- Cessions i reserves de sòl.....Seran les corresponents a la Llei i reglaments vigents, amb un mínim per a la zona verda de 4.863,48 m<sup>2</sup>.
- Aprofitament mig.....A aquest sòl de cessió, caldrà afegir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Tipologia edificatòria.....Zona d'edificació aïllada i/o en filera, Clau 2.

#### b) El Pla parcial que desenvolupi el sector SAU de l'Hostal Nou i el projecte d'urbanització hauran de :

- Dibuixar la línia d'edificació que se situarà a 25m mesurats de l'aresta exterior de la calçada de la carretera C-26.
- 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 enllumenament sobre la C-26, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.

c) Determinacions del sector:

Les reserves dels sistemes d'equipaments i espais lliures se situaran en el lloc indicat en el plànol núm,5 anomenat "Avenç cessions del sector", a escala 1/1.000 (de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament aprovada inicialment en data 14 de gener de 2010 segons expedient 2008/035277/L), essent aquesta situació vinculant amb els ajustos necessaris per acabar de definir l'estructura viària i els espais d'aprofitament privat.

d) Cal condicionar el desenvolupament del SAU de l'Hostal Nou al fet que estigui consolidat el 60% del nucli de l'Hostal Nou.

## **CAPITOL 9**

### **REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**

#### **NORMA**

#### **DISPOSICIONS COMUNES AL SÒL NO URBANITZABLE**

##### **ARTICLE.....102**

##### **CONCEPTE DE LA FINCA MÍNIMA**

Per Finca Mínima en Sòl No Urbanitzable entenen aquestes Normes la unitat superficial mínima admissible als efectes de desenvolupament de les determinacions fixades en la Normativa urbanística i legislació concordant.

Es considera unitat mínima de conreu a la superfície de finca mínima de 15.000 m2.

##### **ARTICLE.....103**

##### **FINQUES INDIVISIBLES EN SÒL NO URBANITZABLE**

Les finques o parcel·les en Sòl No urbanitzable seran indivisibles en les supòsits següents:

- a) Les finques determinades com a "FINQUES MINIMES", per aplicació d'aquestes Normes.
- c) Les finques amb unes dimensions menors a les definides com a MINIMES registrades com a tals amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes.
- c) Les finques amb una superfície més petita al doble de les dimensions mínimes fixades en cada tipus de Sòl No Urbanitzable, excepte en el cas en que l'excés sobre el mínim es segregués a fi d'agrupar-lo amb les finques o finca col·lindants.
- d) Seran indivisibles aquelles finques amb edificacions que sumin un sostre total o en unes condicions que les Normes estableixen com a màximes.

##### **ARTICLE.....104**

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

Existirà la possibilitat de formació de Nucli de Població quan s'acompleixin qualsevol dels següents supòsits:

- a) En infringir qualsevol de les determinacions fixades per a cada tipus de sòl No Urbanitzable en aquestes Normes.
- b) En el supòsit de segregacions de finques mínimes en els Sòl No Urbanitzable.
- c) En aquelles segregacions o divisions de finques que per llur característiques es consideri Parcel·lació urbanística.

- d) En superar l'agrupació de tres habitatges en un àmbit inscrivible en un diàmetre de 200 metres. Es permet un màxim d'un habitatge per finca.
- e) En realitzar en una o diverses finques alguna instal·lació, obres o activitats que no guardi relació directa amb la naturalesa i objectius fixats en el Sòl No Urbanitzable.
- f) En efectuar parcel·lacions, segregacions o divisions de les finques sense la corresponent llicència municipal.

**ARTICLE.....105**  
**PARCEL·LACIÓ URBANÍSTICA**

Hom considera que s'efectua una parcel·lació urbanística en Sòl no Urbanitzable en els següents supòsits:

- a) Per la segregació o divisió de finques infringint les condicions de Finca Mínima. Aquesta segregació o divisió serà considerada així i, fins i tot, si no s'ha realitzat en forma d'escriptura pública, però es realitza en la pràctica mitjançant alguna activitat.
- b) L'establiment de serveis, edificacions i instal·lacions que per llur funcionalitat estiguin al servei de tal finalitat.

**NORMA**

**REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZABLE. CLAU S.N.U.**

**ARTICLE.....106**  
**IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DEL S.N.U.**

1. El sòl no Urbanitzable s'identifica en el Plànols d'Ordenació, a escala 1/20.000, i a escala 1/1.000.

2. Comprèn aquells sectors del territori que s'ordena en que la seva finalitat i usos estan relacionats directament amb les activitats agrícoles o les infraestructures del territori.

**ARTICLE.....107**  
**OBJECTIUS EN EL SÒL NO URBANITZABLE**

Les Normes proposen abastar els següents objectius en aquesta classe de sòl:

- Assenyalament i delimitació dels àmbits objecte de protecció especial i normes específiques de regulació de les activitats adients a la classe de sòl.
- Ordenar els processos d'explotació del territori amb les activitats agrícoles, les infraestructures i els serveis i que s'entenguin necessaris per a la població.
- Protecció d'aquells elements o espais naturals que mereixen una especial atenció en base a les seves característiques.
- Previsió d'aquelles infraestructures i sistemes necessaris a l'estructura general del territori.
- Qualificació urbanística del Sòl.

**ARTICLE.....108**  
**REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZABLE. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS FONDÀRIES I D'EDIFICACIÓ**

**1. CONDICIONS D'ÚS**

Es permeten els usos i activitats relacionades directament amb les explotacions agrícoles i ramaderes, com són:

- . Habitatges rurals.
- . Magatzems agrícoles.
- . Instal·lacions ramaderes i agropequàries.

## **2. CONDICIONS RELATIVES A L'EDIFICACIÓ**

- . L'Altura Reguladora Màxima de les edificacions destinades a habitatge rural es fixa en 8 metres, equivalents a un Nombre Màxim de Plantes de dues (2).
- . Les cobertes no superaran la pendent del 30%
- . Les tanques o closes es realitzaran amb materials adequats al medi rural.

### **NORMA**

#### **REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZABLE. ZONA CLAU X**

##### **ARTICLE.....109**

#### **REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZABLE. REGULACIÓ DE LA ZONA CLAU X**

### **1. CONDICIONS D'ÚS**

Es fa l'assignació d'ús agrícola general, amb la prohibició de l'ús de granja. Es d'aplicació l'article 128 del Decret Legislatiu 1/90 i els criteris de la Comissió D'Urbanisme de Lleida de 4 de desembre de 1.979.

### **NORMA**

#### **REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZABLE. ZONA CLAU P**

##### **ARTICLE.....110**

#### **REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS FONDÀRIES I D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA P**

### **1. DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

La zona de Protecció es situa al llarg de les traces que forma el Sistema Viari, es qualifica així, els terrenys situats entre l'espai de domini públic de la carretera i la línia d'edificació.

L'objectiu de les Normes en aquesta Zona, és el compliment de la legislació vigent respecte de la defensa de les carreteres.

### **2. REGIM JURÍDIC**

El sòl qualificat de la Zona de Protecció, es considera d'ús i domini privat amb les condicions legals establertes.

### **3. CONDICIONS RELATIVES A L'EDIFICACIÓ**

L'ocupació del Sòl en aquesta Zona es fixa 0%, és a dir, totalment lliures de qualsevol edificació.

Les tanques o closes seran de forma totalment diàfana, sense cimentacions de fàbrica.

### **NORMA**

#### **REGIM URBANÍSTIC DEL SISTEMA VIARI. CLAU C.**

##### **ARTICLE.....111**

#### **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ.**

Les Normes qualifiquen el Sistema Viari, Clau C, els sòls No Urbanitzables que s'identifiquen en el Plànol a escala 1/20.000 principalment, i a E:1/1.000, i es localitza en la xarxa de carreteres i camins que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat.

**ARTICLE.....112**  
**DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

El Sistema Viari abraça terrenys i instal·lacions destinats a la vialitat territorial del Terme de Vallfogona de Balaguer i els objectius de les Normes en aquest Sistema es l'establiment d'una ordenació que permeti el manteniment i millora de les funcions pròpies.

L'Administració en general i l'Ajuntament i particulars en concret, podran completar la xarxa viària bàsica assenyalada en les Normes Subsidiàries, mitjançant la realització d'altres vials o la reserva d'espais per aquest motiu; i si es considera oportú serà possible la seva incorporació al Règim Jurídic del Sistema Viari.

**ARTICLE.....113**  
**REGULACIÓ DEL REGIM JURÍDIC DEL SÒL I CONDICIONS D'ÚS DEL SISTEMA VIARI.**

Els sòls qualificats de sistema Viari, hauran d'ésser de domini i ús públic.

Les condicions d'ús queden subjectes a les determinacions de la "Ley de Carreteras (R.D. 51/1974), "Reglamento general de Carreteras (R.D. 1073/1977) " i legislació concordant. Vegeu Plànol E:1/20.000 relatiu a amplades del Sistema Viari Clau C.

La línia d'edificació en les carreteres que passen pel Terme Municipal es situa a 25,0 metres.

En les variants de carreteres previstes en el Terme Municipal hi haurà una previsió de protecció de 50 metres a banda i banda de la variant proposada.

Pel que a fals camins es jerarquitzen aquests en diferents categories:

- 1a.-carrerades i camins principals, i que tenen una línia d'edificació de 7,0metres de l'eix del camí.
- 2a.-camins amb una línia d'edificació de 6,0 metres de l'eix del camí.
- 3a.-camins amb una línia d'edificació de 5,0 metres de l'eix del camí.

Aquesta jerarquització es grafia en el plànol E:1/20.000.

Les plantacions d'arbres, les tanques calades i els moviments de terres que perjudiquin l'estabilitat, la visibilitat, la possibilitat de futur eixamplament del camí, i/o millora de les seves condicions tècniques (cunetes de drenatge, senyalització, etc.) es permeten en la zona amb les següents limitacions:

- Edificis o tanques opaques d'obra, tenint en compte la relació anteriorment exposada.
- Plantacions en vas: a 4,00m.de l'aresta exterior del camí.
- Plantacions en palmeta o "drapeau" : a 2,50 metres de l'aresta exterior del camí.
- Tanques calades de fins a 2,0 metres d'alçada: a 2,0 metres de l'aresta exterior del camí.
- Moviments de terres: respectaran un talús mínim en desmunt o terraplè de 1/1,5 des de l'aresta exterior del camí i es reposaran els elements de drenatge preexistents.
- Les instal·lacions que han de creuar els camins passaran perpendiculars als mateixos i respectaran una llum mínima superior als 5,0 metres.

**NORMA**

**SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES TÈCNIQUES. CLAU T.**

**ARTICLE.....114**

## **IDENTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ**

1. El Sistema d'Infraestructures Tècniques s'identifica en el Plànol d'Ordenació , a escala 1/20.000. 1/5.000 i 1/1.000.

### **ARTICLE.....115 DEFINICIÓ**

Es consideren afectades al Sistema d'infraestructures Tècniques, els sòls reservats per a la ubicació de les instal·lacions d'abastament d'aigua, sanejament, instal·lacions d'enllumenat públic i similars.

Aquesta afectació indica, casualment, la servitud al pas de les xarxes i instal·lacions d'utilitat pública.

### **ARTICLE.....116 NATURALESIA DEL SÒL**

El sòl qualificat de Sistema d'Infraestructures Tècniques, haurà d'ésser de titularitat pública.

## **NORMA**

### **ZONA D'ESPECIAL PROTECCIÓ. CLAU E.P.**

### **ARTICLE.....116BIS REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZABLE. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'ÚS, I EDIFICABILITAT DE LES ZONES D'ESPECIAL PROTECCIÓ. CLAU E.P.**

#### **1. DEFINICIÓ I OBJECTIUS**

Reserva d'una zona o zones d'especial protecció grafiades en el plànol d'ordenació del Terme Municipal E1/5.000 i E: 1/1.000 i que són:

- a.- "Els Sots i Peixera" al costat del riu Segre marge esquerre. La delimitació d'aquest espai és el que forma el caient de la serra i fins al riu i fins al final del Terme Municipal de Vallfogona de Balaguer
- b.- "Les Banquetes de la Segla segona principal del Canal d'Urgell" al seu pas per dintre del terme municipal. S'adjunta plànol amb el límit aproximat.

Amb motiu de les seves rellevants característiques que mereixen la consideració d'interès paisatgístic i a les quals s'atorga un ordenament específic.

#### **2.-REGIM JURÍDIC**

El sòl qualificat d'Especial Protecció " E.P." li és d'aplicació l'article 128 del D.L. 128 1/90 i els criteris de la Comissió d'Urbanisme de Lleida de 04-12-1979.

#### **3.-CONDICIONS D'ORDENACIÓ**

- a.-" Els Sots i Peixera"
  - b.- "Les Banquetes de la segla segona principal del Canal d'Urgell"
- Es concretarà mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

#### **IV.-ALTRES DETERMINACIONS.-**

## **NORMA**

### **CÈDULA URBANÍSTICA I L·LICÈNCIA MUNICIPAL**

#### **ARTICLE.....117**

##### **CÈDULA URBANÍSTICA**

1. En aplicació de l'Article 63 de la "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana", hom estableix la cèdula Urbanística com el document acreditatiu de les condicions del Règim Jurídic i Urbanístic que concorren en l'àmbit territorial d'aplicació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

2. L'Ajuntament crearà un model de Cèdula Urbanística en el termini màxim d'un mes a comptar des de la data de l'Aprovació Definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries.

3. La Cèdula Urbanística s'expedirà a sol·licitud de qualsevol persona o entitat i descriurà detalladament la finca de que es tracta, la seva posició respecte als vials, qualsevol altre espai delimitat com de domini públic i les propietats col·lindants, les condicions i intensitats d'usos del sòl de la finca que es tracti.

#### **ARTICLE.....118**

##### **LLICÈNCIA MUNICIPAL**

1. Qualsevol persona o entitat, pública o privada ve obligada a sol·licitat prèvia llicència per a iniciar qualsevol dels actes subjectes a llicència establerts en l'Article 178 de la "Ley del Suelo" i en l'Article 1, 2 i 7 del "Reglamento de disciplina Urbanística".

2. En la sol·licitud de llicència caldrà, a més de presentar els documents exigits per l'Ajuntament, presentar la Cèdula Urbanística dels terrenys considerats.

3. 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 la classe i qualificació del sòl, en el que fa referència a les condicions d'edificabilitat i usos.

4. En el cas de llicència condicionada a l'execució simultània de la urbanització, s'atorgarà aquesta llicència quan concorrin les següents circumstàncies:

a) Que l'element o elements d'urbanització que manquin no siguin:

. Ni l'accés rodat.

. Ni l'abastament d'aigua

. Ni l'evacuació d'aigües.

b) Que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització en els termes que determina l'Article 40 del "Reglamento de Gestión Urbanística".

#### **ARTICLE.....119**

##### **LLICÈNCIES MUNICIPALS EN ELEMENTS, CONJUNTS O ÀREES D'INTERÉS HISTÒRICO-ARTÍSTIC O NATURALS, O AMB MESURES DE PROTECCIÓ.**

Els elements, conjunts i àrees Naturals que en aquestes Normes o en llur desenvolupament estiguin sotmeses a alguna mesura de protecció, hauran de presentar en qualsevol acte que s'hi vulgui realitzar, inclosos els canvis d'ús i obres menors, la corresponent Llicència Municipal, acompanyada de la Cèdula Urbanística.

## **NORMA**

### **MESURES DE PROTECCIÓ DELS ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÉS HISTÒRICO-ARTÍSTIC, ARQUEOLÒGIC, I DE LES DENOMINADES ÀREES D'INTERÉS NATURAL**

#### **ARTICLE.....120 DEFINICIÓ**

Les Normes entenen per Elements i Conjunts d'Interès Històric- Artístic, Arqueològic i Àrees d'Interès Natural, aquells elements que per llurs característiques, s'ajusten a les determinacions que la legislació en aquesta matèria estima com a tals, igualment s'inclouen a l'esmentada definició els que en el context del territori ordenat mereixen aquesta especial atenció.

#### **ARTICLE.....121 REGIM DEL SÒL PARTICULAR I TRANSITÒRI DELS ELEMENTS I CONJUNTS D'INTERÉS HISTÒRICO-ARTÍSTIC, ARQUEOLÒGIC, I ÀREES D'INTERÉS NATURAL.**

- . En el termini de 6 mesos des de l'Aprovació Definitiva de les Normes Subsidiàries, l'Ajuntament realitzarà un Catàleg d'aquests elements detectats i reflectits en la documentació de les Normes. en aquest catàleg s'inclourà entre altres, els documents gràfics i escrits necessaris per assegurar llur testimoni.
- . El Catàleg determinarà amb exactitud, el tipus de conservació que caldrà assegurar de l'element considerat.
- . En tant en quant no es realitzi el Catàleg d'Elements i Conjunts d'Interès, no seran possibles altres obres que les de conservació i agençament en els edificis i construccions considerades com a tals en aquestes Normes.

## **NORMA**

### **DISPOSICIÓ FINAL**

#### **ARTICLE.....122**

Queden derogades quantes ordenances municipals i altres disposicions s'oposin a l'establert en el contingut global d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament de Vallfogona de Balaguer.

## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

### **Disposició Transitòria Primera.-**

Les indústries existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquestes Normes, que queden situades sobre el Sòl No Urbanitzable, podran continuar en el seu emplaçament actual. També, es permetrà l'ampliació de les mateixes, fins un 50 per 100 del sostre edificat, en el benentès que s'haurà de seguir amb la mateixa tipologia de la indústria que es pretén ampliar i es respecti al màxim l'entorn rural.

### **Disposició Transitòria Segona.-**

Delimitació d'una Unitat d'Actuació, en els terrenys corresponents a l'antic camp de futbol i amb les condicions d'ordenació següents:

- Objectiu: Creació d'espais públics de zona verda i equipaments lligats amb el Sòl Urbà adjacent i acabament de l'obra urbanitzadora.
- Superfície : 5.432 m<sup>2</sup>
- Cessions:
  - Zona Verda.....2.016 m<sup>2</sup> (37 %)
  - Equipaments.....960 m<sup>2</sup> (18 %)
  - Vialitat.....1.592 m<sup>2</sup> (29 %)
- Aprofitament privat: 864 m<sup>2</sup> (16 %). Zona d'edificació aïllada i/o en filera, Clau 2.

A Vallfogona de Balaguer febrer de 2012

Els Serveis Tècnics Municipals

Josep Cases i Roca (Arquitecte Tècnic Municipal)

Ramon Llobera Serentill (Arquitecte)