

TÍTOL V REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 138. Definició del sòl urbà i categories

1. Aquest POUM, de conformitat amb allò que estableix l'article 26 del DL 1/2005, classifica com a sòl urbà:

- a) aquells terrenys que, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, compten amb tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
- b) aquells terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

2. El sòl urbà es categoritza en sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat i, en aquest sentit:

- a) té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista en els articles 29 i 30 del DL 1/2005, així com aquells terrenys als quals només manca per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a del DL 1/2005, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.
- b) té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no té la consideració de consolidat d'acord amb l'anterior apartat d'aquest precepte. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 del DL 1/2005 com a conseqüència de la nova ordenació.

3. Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen zones i subzones i es delimiten polígons d'actuació i sectors per al seu posterior desenvolupament mitjançant plans de millora urbana i plans especials urbanístics. En el capítol II d'aquest Títol es regulen detalladament les zones i subzones previstes per aquest POUM en sòl urbà, mentre que en el capítol III es regulen les condicions a les quals s'haurà de subjectar el desenvolupament dels sectors i àmbits de planejament en sòl urbà delimitats per aquest POUM.

4. Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, polígons d'actuació i sectors delimitats pel seu posterior desenvolupament es defineixen en els corresponents plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Article 139. Règim del sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions establertes pel DL 1/2005, per aquest POUM i pel planejament derivat, els solars resultants.

2. Els propietaris de sòl urbà consolidat hauran d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins dels terminis que hagi fixat aquest POUM, el planejament derivat o, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística, o la legislació urbanística vigent.

Els elements d'urbanització que cal completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la referida condició de solar són els següents:

- Xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, íntegrament pavimentada incloent la zona de pas de vianants.
- Xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament
- Subministrament d'energia elèctrica
- Enllumenat públic

Aquests serveis han de tenir, a més, les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel POUM.

3. S'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o reurbanització, si prèviament es presta la garantia i s'executen els elements d'urbanització que a tal efecte exigeix la legislació urbanística vigent, sempre i quan concorrin els requisits contemplats en la normativa urbanística d'aplicació. Les condicions que al respecte estableixin les llicències municipals d'edificació s'hauran de fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

4. Els propietaris de sòl urbà consolidat resten subjectes al compliment de les normes sobre rehabilitació urbana que pugui establir el planejament o bé, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística municipal i la legislació urbanística vigent.

Article 140. Règim del sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat inclosos en els sectors de millora urbana i polígons d'actuació delimitats per aquest POUM relacionats en els articles 177 a 187 de les presents Normes, hauran de cedir gratuïtament a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, quan tingui per objecte alguna de les finalitats previstes en l'article 68.2.a del DL 1/2005.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel.lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1 d'aquest precepte pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel.la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran en l'àmbit del polígon d'actuació o en el sector a desenvolupar per plans de millora urbana o plans especials urbanístics en què s'inscriguin els seus terrenys, a més dels deures i càrregues previstes en la present normativa per cada un dels àmbits delimitats per aquest POUM, els següents deures:

- a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
- b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
- c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.
- d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal.lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
- g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest POUM o, en el seu cas, el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

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

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

Article 141. Zones d'edificació en sòl urbà

Per a la regulació del sòl urbà, aquest Pla estableix les zones i subzones següents, els paràmetres definidors de les quals es desenvolupen als articles següents:

- a) Zona residencial en illa tancada (1)
- b) Subzona nucli antic (1a)
- c) Zona residencial aïllada o ciutat jardí (2)
- d) Subzona Cases Barates (2b)
- e) Zona residencial amb perímetres reguladors predeterminats (3)
- f) Zona industrial en illa tancada (4)
- g) Zona industrial d'edificació aïllada (5)

CAPÍTOL II

REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL EN ILLA TANCADA (1)

Article 142. Objectius i identificació.

En aquesta zona l'objectiu principal del POUM és la conservació de les característiques morfològiques, el parcel·lari i les tipologies i els usos actuals. No obstant, s'admet la modernització de les construccions actuals i la introducció d'equipaments i espais d'ús col·lectiu.

S'hi inclou la primera urbanització del període de la Il·lustració i també gran part de l'exemple posterior, realitzat d'acord amb característiques morfològiques semblants. En alguns casos s'ha edificat un únic front d'edificació en l'illa, en altres casos dos.

Es defineixen les condicions de conservació de les edificacions i parcel·lacions actuals i d'altres elements. Així mateix, es regulen les condicions de substitució, ampliació o transformació que puguin ésser compatibles amb l'estructura urbana històrica i actual.

Identificació

Queden inclosos en aquesta zona els sòls urbans assenyalats amb "1" en els plànols de Qualificació del Sòl sèrie 4 a escala 1:2.000.

Article 143. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

SOBRE EL CARRER.

- Alineació del carrer o vial.
- Rasant del carrer o vial.
- Reculada d'edificació en relació al carrer.

SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ

- Parcel·la
- Alineació de façana.
- Fondària edificable.
- Espai lliure interior d'illa.

SOBRE L'EDIFICI

Altura reguladora màxima.
Regles sobre determinació d'altures.
Equivalències de l'altura.
Nombre màxim de plantes
Planta baixa.
Planta entresolat.
Planta soterrani.
Façana.
Coberta de l'edifici.
Façana posterior.
Mitgera.
Cossos sortints.
Elements sortints.
Tanques.

Article 144. Sobre el carrer

1. Alineació de carrer o vial.

L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada existent o permesa.

2. Rasant del carrer o vial.

Es determina com la intersecció del pla de l'alineació de carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

3. Reculada d'edificació en relació al carrer.

Les reculades existents s'assenyalen detalladament en els plànols d'ordenació sèrie 4.

Les condicions de la reculada permesa s'estableixen tal com s'indica als apartats següents;

a. Reculada a tot el frontal d'alineació de l'illa.

Les alineacions reculades s'admetran sempre que l'espai que es generi es destini a l'eixamplament del vial, havent-se de cedir el corresponent sòl gratuïtament al municipi i corrent les obres d'urbanització a càrrec dels propietaris confrontats.

b. Reculada de la façana en planta baixa de la totalitat de la part d'una illa.

A la planta baixa es permeten façanes porticades sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada sigui, en tota l'extensió de la façana, com a mínim de 3,00 m. i d'alçada lliure mínima de 3,50 metres.

Els propietaris de les finques reculades assumeix els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert, menys en el cas que aquestes també s'haguessin reculat. A l'atorgament de qualsevol llicència d'edificació s'entendrà com a inclòs aquest condicionament.

Article 145. Sobre l'illa i la parcel·lació

1. Parcel·la.

Per a modificar la parcel·lació actual, les línies generals de la qual es reflecteixen en els plànols d'ordenació escala 1/2.000, caldrà la prèvia obtenció de llicència de parcel·lació.

La parcel·la mínima es fixa en 100 m²., sempre que al menys 70 m² per planta siguin edificables segons les condicions d'edificació aplicables. D'aquesta norma s'exceptuen les parcel·les independents existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, havent-se d'acreditar registralment aquest caràcter.

L'amplada mínima de la parcel·la s'estableix en 5 metres.

La fondària mínima de parcel·la s'estableix en 15 metres.

2. Alineació de façana.

La línia on s'ha de situar l'edifici, en aquest cas, coincideix amb l'alineació del carrer o vial, excepte en els casos de reculada permesa i els que s'assenyalen en els plànols d'ordenació sèrie 4.

3. Fondària edificable

La fondària edificable es delimita per la distància entre la línia de façana i la línia posterior d'edificació.

En general, la fondària edificable resultarà del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'una figura semblant a la de l'illa. Malgrat això, la necessària adaptació als models parcel·laris determina variacions a aquesta regla.

Els plànols d'ordenació fixen la línia de fondària edificable i la cota de fondària corresponent. En qualsevol cas, tindrà aplicació preferent la quantificació expressa de la fondària edificable, si els plànols d'ordenació preveuen la mesura d'aquest paràmetre en metres lineals.

4. Espai lliure interior d'illa.

L'espai lliure interior d'illa resta delimitat en els plànols d'ordenació 4 a escala 1/2.000

Amb caràcter general es prohibeixen les construccions principals o auxiliars en el pati d'illa.

No s'admet la construcció d'habitatges en l'interior de pati d'illa ni tampoc la ubicació de peces que no siguin ampliació de les de l'habitatge de planta baixa.

Article 146. Sobre l'edifici

1. Planta baixa.

L'altura mínima de la planta baixa serà de 3,7 m. i la màxima de 4,7 m.

La planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 1'00 m. per sobre i 0,30 m. per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.

2. La planta baixa, per ésser habitable, haurà de tenir, entre el sòl i el paviment, una cambra d'aire de 0,20 m., o paviment de ciment Portland artificial impermeabilitzat amb un gruix de 0,20m.

3. En els casos en què, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts al paràgraf anterior s'entendrà per planta baixa per cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior.

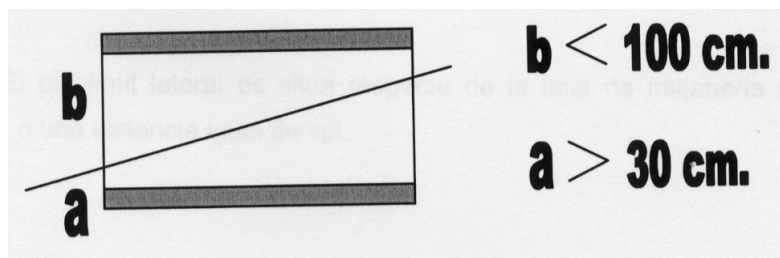
4. En els casos de parcel·les enfrontades a dos vials oposats, es referirà la cota de planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui al punt mig de l'illa.

2. Entresolat

No es permeten els entresolats

3. Planta Soterrani

1. Es considera soterrani una planta que està sota de la planta baixa i, per tant, que té el paviment a una cota inferior de 30 cm. respecte a la rasant del carrer en qualsevol punt, i l'enrasat del pla inferior del seu sostre a un màxim de 1 m. respecte a la rasant del carrer en el seu punt més alt.



2. El pati d'illa és totalment edificable en planta soterrani.

3. La part superior del forjat de la planta soterrani haurà de quedar dessota de la rasant del carrer superior en tota l'amplada del solar.

4. Altura reguladora màxima

L'altura s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas del terrat o coberta plana.

Per sobre l'altura reguladora màxima només es permetran:

1. La coberta terminal de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), els

arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat per la sortida dels ràfecs.

2. Els espais sota coberta que en resultin seran habitables, d'acord amb les condicions de la regulació detallada de la planta sotacoberta..

3. Les cambres d'aire i elements de cobertura en casos que hi hagi terrat o coberta plana, amb una alçada total màxima de seixanta (60) centímetres.

4. Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir els 1,80 m., si són transparents amb reixes i 1 m. si són opaques.

5. Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada màxima reguladora. L'alçada màxima d'aquests elements no podrà sobrepassar d'1 metre en el pla de façana, podent aixecar-se fins a 1,80 m., si són transparents, reixes o similars i 1 m. si són opaques.

5. Regles sobre determinació d'altures.

La determinació del punt de referència o punt d'origen per a l'amidament de l'alçada és diferent per a cada un dels supòsits següents:

1. Edifici amb façana a una sola via

Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0,60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidarà al centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.

Si la diferència de nivells és més de 0,60 m., l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.

Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, a determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 2 m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.

2. Edificis amb façana a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà

Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vials, s'aplicaran les disposicions del número 1) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola.

Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podrien córrer pels carrers adjacents, fins a una longitud màxima, comptada a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor altura en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de vint (20) metres sigui la més gran de les dues següents: una vegada i mitja l'amplada del carrer adjacent o la determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor amplada de la prolongació de la línia límit de profunditat edificable corresponent al carrer de més amplada. A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent al vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat independent.

3. Edificació amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà

Els edificis en solars amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals a cada cara sigui separada de l'altre per l'espai lliure interior d'illa es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.

6. Equivalències de l'altura

Quan en els plànols s'assenyala l'alçada en metres o plantes s'aplica el quadre d'equivalències següent:

Plantes	Metres
PB	4,7
PB+1	8
PB+2	11
PB+3	14
PB+4	17
PB+5	20

7. Nombre màxim de plantes

S'expressen en els plànols d'ordenació sèrie 4.

8. Façana

Únicament tindrà la consideració de façana principal la paret de l'edificació que limita amb el vial, l'espai lliure produït per la reculada de l'edificació, un espai lliure interior de caràcter públic i un espai generat per la reculada lateral de l'edificació, quan existeixin discontinuïtats en el perímetre regulador.

La composició de les façanes respectarà fonamentalment el pla de l'alineació en tot el seu desenvolupament. L'acabat serà de cornisa horitzontal segons la construcció comú de l'entorn.

Els buits mai no superaran el 50% de la superfície de la façana.

Les proporcions dels buits sera de 2'5 d'altura en relació a 1 metre d'amplada.

Els eixos de composició s'estructuraran en mòduls de 5 metres.

9. Façana posterior

Les façanes no compreses en els supòsits de la lletra anterior es consideran posteriors, independentment de la forma concreta de la planta de l'edifici.

10. Mitgera

Totes les mitgeres que estiguin al descobert hauran de tenir el tractament de façana

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana

Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 30°.

En els altres casos per a poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de la parcel·la corbats o trencats o a parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

11. Cossos sortints

Són prohibits els cossos sortints a la planta baixa.

S'admeten els cossos sortints oberts a partir de la primera planta.

S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en pla pis. Aquest pla límit de vol se situa a un metre de la paret mitgera.

12. Vol màxim

Els cossos sortints no podran estar a una altura inferior a 3'25 m. mesurats des de la rasant del carrer.

El vol màxim, amidat normalment al pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir de la quinzena part de l' amplada de vial. Si aplicant aquesta regla en resultés un vol superior a 1,20m., s' aplicarà aquesta mida com a vol màxim. En tot cas, es retirarà 60 cm.. respecte del pla vertical que passa pel costat exterior de la voravia. Si l' edificació és de cara a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d' amplada corresponent a la via o tram de via a què reula, amb el límit màxim d' 1,20 m.

Els cossos sortints no podran sobrepassar un pla vertical traçat per la intersecció de l'eix de la mitgera amb la façana i que forma amb aquesta un angle de 45 % .

No s' admeten cossos sortints tancats o semitancats en vials l'amplada dels quals sigui inferior a 20 m. o en els edificis amb façana d'amplada inferior a 7 metres.

13. Elements sortints

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, parasols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents:

No s' admeten els elements sortints a la planta baixa .

S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 3'25 m., per sobre de la rasant i que llur vol no sigui superior en cap punt al que es regula per als cossos sortints.

Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, anuncis i similars no s' inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquest article de les normes.

14. Tanques

L'alçada màxima de les tanques opaques serà de 1'5 m. en els espais lliures interiors d'illa. L'alçada serà de 3 m. quan aquestes siguin tangents al carrer.

Les tanques fent front a la via pública o a espais lliures públics hauran d'ésser acabats com a façanes.

15. Planta coberta.

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran els elements assenyalats a la regulació general dels paràmetres.

Serà obligatòriament inclinada i de teula, amb un pendent no superior al 30%.

16. Planta sotacoberta.

Es permet la construcció d'una planta sotacoberta, quan la coberta de l'edifici sigui inclinada amb un pendent del 30%.

La distància màxima entre la teulada inclinada i el barrer forjat serà de 0,40 m., La distància 0'40 serà aplicada des de la part superior forjat del darrer pis. Fins l'encontra de la part superior del forjat de coberta amb el pla de façana En aquest cas, el terra del darrer forjat o el paviment de la planta sotacoberta, es desenvoluparà al mateix nivell.

Aquest volum de la planta sotacoberta es desenvoluparà per sobre l'altura del darrer forjat de l'edifici, tant si és igual o inferior a l'altura reguladora reguladora. Serà habitable solament si s'integra a un habitatge de la planta inferior que haurà de tenir com a mínim (en la planta inferior) les dependències d'un habitatge reduït segons decret d'habitabilitat.

16. Densitat d'usos plurifamiliars.

Es permet un habitatge cada 70 m2 construïts, excloses les plates baixes formades per espais no residencials segregats.

Article 147. Condicions d'ús

Usos principals:

Residencial

Usos compatibles

Comercial

Oficines i serveis

Magatzem

Serveis tècnics

Aparcament

Hoteler

Educatiu

Esportiu

Socio-cultural

Sanitari

Assistencial

Industrial tipus 1 en situació 1.

Bars, restaurants i similar.

SECCIÓ SEGONA. SUBZONA NUCLI ANTIC (1a)

Article 148. Definició

En aquesta subzona s'inclou l'àmbit de les primeres illes edificables originades en el projecte fundacional d'Almacelles en el període de la Il·lustració.

Article 149. Objectius i identificació.

L'objectiu principal d'aquesta zona és la conservació de les característiques tipològiques dels edificis que provenen de la època de la Il·lustració i ordenar els altres de tal manera que no es malmeti la unitat del conjunt.

En el Catàleg d'Edificis d'Especial Protecció, annex a aquestes Normes, s'inclouen els següents edificis inclosos en aquesta subzona:

1. Porticat de la Plaça de la Vila.
2. Cases del carrer de la Merçé. nº 1-3,7, 9, 11, 13, 19, 21, 23, 25, 27, 2, 4, 20, 32,
3. Cases del carrer Major: 5, 7, 15, 21, 12, 27, 28, 30.

Per tal de protegir les qualitats arquitectòniques i històriques del nucli original, aquests edificis tindran un tractament normatiu diferenciat dels altres.

Identificació

Queden inclosos en aquesta zona els sòls urbans inclosos en un perímetre grafiat en els plànols de Qualificació del Sòl sèrie 4 a escala 1:2.000.

Article 150. Pla Especial de Protecció.

L'àmbit que té assignada aquesta zonificació haurà de ser objecte d'un Pla Especial de Protecció. El qual podrà desenvolupar les condicions de protecció incloses en aquesta normativa, amb més detall i precisió.

Article 151. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels mateixos paràmetres que la zona 1.

Excepte en el que s'estableix en l'article següent.

Article 152. Sobre l'edifici

Façana

Es conservaran les proporcions buit-ple de la façana així com les proporcions fixades a través del model gràfic següent, fins que el pla especial de protecció no n'estableixi un de més precís.

1. Particularment, es conservarà l'eix de simetria que ordena les obertures de l'edifici, així com la forma del balcó i la finestra superior. Aquestes obertures s'emmarcaran amb pedra segons el model originari.
2. La superfície de la façana serà tractada en material continu: arrebossada i pintada. Les cornises, els frisos, les cantonades, i els emmarcaments de pedra al voltant de les

obertures quedaran vistos i sense arrebossar.

Es prohibeix l'obra vista i tots els materials i colors que puguin trencar la unitat del conjunt. En aquesta prohibició s'inclouen les fusteries i altres elements de la construcció.

En el porticat de la Plaça de la Vila, es conservarà i regenerarà la façana amb tots els elements originaris.

2. Planta baixa i plantes primera i segona.

Es conservaran les altures dels forjats que es reflecteixen en la façana. Més altes la planta baixa i primera i molt menys la segona. Per tal motiu les equivalències d'altura dels edificis s'hauran d'ajustar a les mesures dels edificis originaris.

3. Altura reguladora

L'altura reguladora màxima, indicada en els plànols d'ordenació, es disposarà de manera igual segons tant en els edificis del porticat, catalogats o moderns.

En el cas dels edificis del porticat de la plaça de la vila, es conservarà el volum originari, sense addicions.

En el cas dels edificis catalogats, es disposarà la secció segons el model següent, complementàriament, se seguiran les indicacions del "Catàleg d'Edificis Protegits":

En aquest cas, per conservar la imatge i les proporcions de la façana, l'arrencada de la teulada naixerà del mateix forjat, sense que siguin d'aplicació les disposicions generals sobre la sotataulada.

En les altres parcel·les, on ha estat substituït l'edifici originari, se seguirà el mateix model.

En la configuració d'aquest volum no s'inclourà mai cap espai de sota teulada.

Cossos sortints.

Només es perpetraran els cossos sortints oberts, que tinguin les proporcions, situació i materials utilitzats en els edificis originaris del nucli antic.

Els ràfecs dels edificis catalogats i la coronació de la tercera planta dels no catalogats recuperaran la cornisa original (de forma dentada). Volaran entre 20 i 30 cms.

SECCIÓ TERCERA. ZONA RESIDENCIAL AÏLLADA O CIUTAT JARDÍ (2)

Article 153. Definició i objectius.

Comprèn els sòls on s'ha construït edificacions residencials, sense continuïtat de l'edificació, en deixar espais intermedis, segons el model tradicional de ciutat jardí. Correspon a aquella part del casc urbà construïda mitjançant una operació pública o privada d'habitatge en àrees en el seu moment perifèriques i que tenen caràcter unitari en la seva forma urbana.

És objectiu del POUM el manteniment de les característiques de la parcel·lació i edificació actualment existents. Complementàriament es plantejen els objectius següents:

Manteniment del model d'ocupació i el caràcter de regularitat existents.

Manteniment de l'ocupació bàsica unifamiliar evitant la densificació.

Regulació de les condicions estètiques que previnguin la imatge urbana existent.

Article 154. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

SOBRE EL CARRER

Alineació del carrer o vial.

Alineació de façana.

Rasant del carrer o vial

Tanques.

SOBRE L'ILLA I LA PARCELLACIÓ.

Forma i mida de la parcel·la

Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.

SOBRE L'EDIFICI.

Desenvolupament del volum edificable

Intensitat d'edificació.

Ocupació màxima de la parcel·la

Alçada reguladora màxima

Nombre màxim de plantes

Separacions mínimes.

Vols dels elements i cossos sortints.

Planta soterrani
Planta coberta
Planta sotacoberta.
Edificacions auxiliars

Article 155. Sobre el carrer

1. Alineació del carrer o vial.

L'alineació de l'edificació no coincideix amb la del carrer o vial. Sempre s'estableix un espai o jardí de separació entre l'alineació de carrer i la façana de l'edifici.

2. Alineació de façana.

En aplicació de les condicions de separació dels edificis en relació als lindars de la parcel·la.

3. Rasant del carrer o vial

És d'aplicació el que es preveu a la zona "Residencial en illa tancada".

4. Tanques

Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les seves alineacions i rasants.

L'alçada màxima de les tanques opaques al límit del carrer en cap cas no podrà superar l'altura de 1'50 m. amidats des de la resant del carrer.

L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap no podrà superar l'altura de 1,50 m., amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Article 156. Sobre l'illa i la parcel·lació

1. Forma i mida de la parcel·la

La parcel·la mínima es fixa en 500 m².

Tanmateix, s'aplicaran preferentment els valors previstos en el seu cas a la regulació de les àrees d'actuació aprovades anteriorment a l'aprovació definitiva d'aquesta revisió.

També seran edificables les parcel·les d'inferior superfície o amplada, sempre que la seva existència independent consti amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.

2. Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.

Es tractarà exclusivament amb jardineria. No s'hi permetran edificacions auxiliars.

Article 157. Sobre el solar i l'edifici

1. Desenvolupament del volum edificable

El volum màxim edificable permès a cada parcel·la, inclosos els vols de cossos sortints i d'elements sortints, només podrà desenvolupar-se en un únic edifici principal, o diverses unitats d'edificació, corresponents a un únic habitatge, que compleixin les separacions mínimes exigides.

2. Edificabilitat neta o Intensitat.

L'edificabilitat neta màxima serà 0'50 m²/m².

3. Ocupació màxima

L'ocupació màxima es fixa en el 30% de la parcel·la.

4. Altura màxima i nombre de plantes.

L'altura màxima serà de 7,5 m., corresponents a planta baixa i pis.

L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap dels casos, les cotes de referència de les plantes baixes podran ésser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de planta baixa.

5. Separacions mínimes.

Les separacions amb el llindar vial es fixen en 5 m.

Les altres separacions seran de 3 m.

Per a parcel·les existents abans de l'aprovació provisional d'aquest Pla, quan no sigui possible inscriure-hi un edifici d'habitatges, les separacions es podran disminuir, fins a 3 m. del vial i 1,5 dels laterals.

6. Vol dels cossos sortints

El vol dels cossos sortints, tancats i semitancats, és limitat per la superfície del sostre edificable de la parcel·la.

En els percentatges d'ocupació màxima es tindran en compte els cossos sortints tancats, els semitancats i els oberts.

En relació a les separacions als límits de la parcel·la es tindran en compte els cossos sortints tancats, els semitancats i els oberts.

7. Planta soterrani

Les plantes del soterrani, són tota planta enterrada o semienterrada, sempre que el seu sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del pati o espai intermedi. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Les plantes soterrani resultants de rebaixes, anivellacions de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.

7b. Planta baixa.

És la primera planta per sobre la planta soterrani o el terreny natural. Es disposarà de tal manera que no impliqui modificació del nivell del terreny natural en +/- 1. m. en el centre geomètric de la planta.

Tampoc es permetrà un desnivell entre el carrer i la planta baixa major dels 3 metres d'altura que pot tenir un mur de contenció tangent a l'alineació de vial o el garatge soterrani.

8. Planta coberta.

Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:

La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30) i l'arrencada de la que se situa sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a l'alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès per les volades.

Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

Les baranes fins a una alçada màxima d'1,80 m. si són transparents o de reixes.

Els elements bàsics de les instal·lacions, com xemeneies, antenes, parallamps.

Els acabaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

9. Sotacoberta

Les golfes resultants del desenvolupament de la coberta seran habitables sempre que no ocupin més d'un terç de la superfície de la planta immediatament inferior i concentrada al centre del volum.

10. Construccions auxiliars

Es permeten construccions auxiliars que ocupin un màxim del 007% de la superfície de la parcel·la, sempre que la seva superfície total sigui inferior a 50 m².

Article 158. Condicions d'ús.

Són d'aplicació les condicions establertes per a la zona residencial en illa tancada amb les següents particularitats:

L'ús residencial s'adscriu a vivenda unifamiliar, d'una superfície construïda mínima de 70 m².

Les instal·lacions comercials no poden superar els 250 m. de superfície de sostre edificat.

SECCIÓ QUARTA. ZONA RESIDENCIAL AMB PERÍMETRES REGULADORS PREDETERMINATS (3)

Article 159. Objectius i identificació.

En aquesta zona l'objectiu principal del POUM és l'ordenació de l'edificació aïllada o alineada d'acord amb els perímetres i altures reguladores predefinits pel planejament derivat que ha desenvolupat les Normes Subsidiàries fins el dia d'aprovació d'aquest Pla.

L'objectiu principal del pla en aquesta zona és el manteniment del model d'ordenació dels volums que va donar origen al conjunt d'edificis.

Són objectius complementaris: el manteniment de la regularitat existent, mantenir l'ús unifamiliar o plurifamiliar inicial, evitant la densificació.

És objectiu complementari de l'anterior la protecció dels espais lliures o intermedis situats entre les alineacions de carrer que defineixen les illes i les façanes dels edificis o conjunts.

També és objectiu del pla en aquesta zona mantenir els ritmes de composició determinats per la repetició dels perímetres reguladors.

Article 160. Condicions d'edificació

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

SOBRE EL CARRER

Alineació del carrer o vial.

Alineació de façana.

Reculades.

Rasant del carrer o vial

Tanques

SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ.

Parcel·la.

Perímetre regulador.

Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.

SOBRE L'EDIFICI.

Planta baixa

Modalitats d'edificació.

Intensitat d'edificació.

Ocupació.

Nombre de plantes.

Altura reguladora

Coberta

Sotacoberta

Article 161. Sobre el carrer.

1. Alineació del carrer o vial.

L'alineació de l'edificació no coincideix amb la del carrer o vial. Sempre s'estableix un espai o jardí de separació entre l'alineació de carrer i la façana de l'edifici, que varia segons l'ordenació originària.

2. Alineació de façana

La façana de l'edifici, o del conjunt d'edificis inclòs en un perímetre regulador concidirà amb aquest perímetre.

3. Reculades

Es permeten les reculades de l'edificació en relació al perímetre regulador, amb les limitacions derivades del que es preveu a l'article "Perímetre regulador".

4. Rasant de carrer o vial.

És d'aplicació el que es preveu a la Zona residencial en illa tancada (1).

5. Tanques

Es regula segons el que s'assenyala a la Zona residencial aïllada o ciutat jardí (2). La tanca pot ser opaca fins 0,50 metres i vegetal fins a 1,70 metres d'altura.

Article 162. Sobre l'illa i la parcel·lació

1. Parcel·la

Queda prohibida qualsevol modificació de la parcel·lació inicial, les línies generals de la qual es reflecteixen en els plànols d'ordenació escala 1/2.000. Per a modificar-la caldrà l'aprovació de l'instrument urbanístic corresponent.

2. Perímetre regulador

El perímetre regulador és grafiat als plànols d'ordenació sèrie 4, on, sobre la base cartogràfica, es dibuixen els edificis existents actualment, o els espais delimitats com a tals en el projecte que va donar origen a l'ordenació de l'edifici o el conjunt, o els volums ajustats al nombre de plantes màximes determinades pel pla.

És criteri general del pla el manteniment del ritme de separació dels edificis. Per aquest motiu només es permetran petites variacions

En cap cas les variacions implicaran un augment de l'ocupació en planta i la intensitat d'edificació.

3. Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.

Excepte en els casos on el projecte originari defineixi una reculada diferent i en els expressament indicats en els plànols, en general es deixarà un espai intermedi entre l'edifici projectat i els límits de parcel·la de tres metres.

Excepcionalment, l'edificació podrà juxtaposar-se a una edificació contigua per a tapar la mitgera.

No es permet cap tipus d'edificació auxiliar en aquest espai. Amb l'excepció d'edificacions auxiliars per a serveis tècnics que no sobrepassin el 5% de la superfície de la parcel·la ni tres metres d'altura i dels garatges en soterrani, sempre que solucionin l'ajardinament d'aquest espai amb espècies vegetals.

Article 163. Sobre el solar i l'edifici

00. Planta baixa.

La cota de la planta baixa se situarà a +/- 1 m. de la cota del terreny natural. Aquesta cota es mesurarà al centre geomètric de la planta.

0. Edificabilitat neta.

L'edificabilitat neta màxima sobre la parcel·la és de 2,60 m²/m².

1. Modalitats d'edificació

Segons el model inicial d'edificació.

3. Ocupació.

L'ocupació màxima de cada parcel·la és determinada per la superfície del polígon grafiat a la base cartogràfica dels plànols d'ordenació.

Subsidiàriament s'ajustarà al límit del 50%

4. Nombre de plantes.

Segons el model inicial.

5. Altura reguladora

Segons el model inicial, amb un màxim de 5 plantes (16,50 metres). Subsidiàriament segons zona I.

6. Construccions auxiliars

No es permeten, excepte quan s'indica explícitament.

7. Coberta

Es regula segons el que s'assenyala a la zona residencial en illa tancada (1).

8. Sotacoberta

Es regula segons el que s'assenyala a la zona residencial en illa tancada (1).

9. Densitat d'usos plurifamiliars.

Es permet un habitatge cada 70 m2 construïts, excloses les plates baixes formades per espais segregats d'ús no residencial.

Article 164. Pla de millora urbana

Es podran desenvolupar les condicions generals d'edificació corresponents a la zona per a cada conjunt d'edificis a través d'un pla de millora urbana.

En aquests plans es podran modificar les condicions de parcel·lació i us, sense augmentar l'edificabilitat en més d'un 10% de l'edificabilitat del model original.

En cap cas es podran modificar les condicions tipo-morfològiques del conjunt, excepte en els casos en que sigui necessària la substitució de més de 2/3 dels edificis del conjunt

Article 165. Condicions d'ús

Usos principals:

Residencial

Usos compatibles

Comercial

Oficines i serveis

Magatzem

Serveis tècnics

Aparcament

Hoteler

Educatiu

Esportiu

Socio-cultural

Sanitari

Assistencial

Industrial tipus 1 en situació 1.

Bars, restaurants i similar.

SECCIÓ CINQUENA. SUBZONA CASES BARATES (3b)

Art. 166. Definició.

Correspon a aquella part del nucli urbà que ocupen les "Cases Barates. Una operació pública d'habitatge unitària, l'ordenació de la qual fou aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Lleida el 10-7-1.982.

Art. 167. Objectius.

1. Manténir la regularitat i la imatge urbana actual.
2. Manténir el model d'ús unifamiliar. Excepcionalment s'admeten dos nuclis unifamiliars amb un accés unitari.

Art. 168. Regulació general.

SOBRE EL CARRER

S'aplica la regulació general de la zona 2.

SOBRE L'ILLA I LA PARCEL·LACIÓ.

1. Forma i mida de la parcel·la

Es prohibeix qualsevol alteració de la forma original de les parcel·les.

2. Espai intermedi entre l'alineació del carrer i el perímetre regulador, assenyalat en els plànols.

Es tractarà com a jardí.

SOBRE EL SOLAR I L'EDIFICI.

1. Desenvolupament del volum edificable.

Inclòs en els perímetres reguladors assenyalats en els plànols d'ordenació.

2. Altura màxima i nombre de plantes.

Indicada en els plànols d'ordenació.

3. Elements invariants.

Són aquells que donen unitat al conjunt. És a dir: cornises, sòcols, proporció d'obertures, geometria de la teulada i materials.

Qualsevol projecte de modificació dels edificis actuals haurà de justificar les solucions adoptades en relació a la continuïtat dels elements existents.

4. Altres condicions.

Segons la regulació general de la zona.

CONDICIONS D'ÚS

1. Usos permesos.

En general, l'ús serà d'habitatge unifamiliar, amb l'excepció assenyalada en l'article 165c.

2. Usos compatibles.

Comerç i serveis, dintre del volum edificable actual i en compliment de les condicions sobre els elements invariants.

3. Ús prohibit.

Ús industrial.

SECCIÓ SISENA. ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA (4)

Art 169. Objectius i identificació.

Zona actualment ocupada per les indústries del poble. És important mantenir el seu funcionament, i que no generen greus problemes estructurals ni per la seva localització ni pel seu funcionament.

L'objectiu principal d'aquest pla és contemplar una possible ampliació permetent-la i acotant-la i regular el canvi de l'ús industrial a residencial.

Identificació

Queden inclosos en aquesta zona els sòls urbans assenyalats amb "4" en els plànols de Qualificació del Sòl sèrie 4 a escala 1:2.000.

Article 170. Sobre el carrer

1. Alineació de carrer o vial.

L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial, excepte en els casos de reculada existent o permesa.

En cap cas serà utilitzable la via pública per a activitats de càrrega i descàrrega o d'aparcament vinculats a l'activitat pròpia de l'edifici i per tant en cas de notòria necessitats dels mateixos, caldrà que estiguin resolts a l'interior de la parcel·la.

Article 171. Sobre el solar i l'edifici

1. Edificabilitat neta o Intensitat.

L'edificabilitat neta màxima serà 1'2 m²/m².

2. Ocupació màxima

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

3. Altura màxima i nombre de plantes.

L'altura màxima serà de 10 m., corresponents a planta baixa i pis.

Per sobre d'aquesta alçada seran permesa tota mena d'instal·lacions tècniques, xemeneies, etc., que estiguin degudament justificades al corresponent projecte tècnic.

4. Vol dels cossos sortints

No són permesos els vols de cap mena.

5. Altres condicions.

Subsidiàriament, són d'aplicació les condicions de la zona 1

Art. 172. Condicions d'ús.

Usos principals:

Industrial tipus I, II i III.

Usos compatibles

Comercial

Oficines i serveis

Magatzem

Serveis tècnics

Aparcament

Art. 173. Transformació d'ús

La substitució de l'ús industrial actual per l'ús residencial no requerirà la modificació d'aquest POUM, sinó que podrà dur-se a terme mitjançant un pla de millora urbana, que haurà de tenir en compte les condicions següents.

1. Edificabilitat màxima.

- a) Quan la superfície del solar industrial actual ocupi part o la totalitat d'una illa delimitada en els plànols d'ordenació, l'edificabilitat neta màxima serà de 1'5 m²/m²
- b) Quan la superfície del solar industrial actual ocupi diverses illes delimitades en els plànols d'ordenació, l'edificabilitat bruta màxima serà de 1m²/m²

2. Condicions d'ordenació.

Serà d'aplicació la zona residencial en illa tancada (1).

3. Àmbit del PMU.

L'àmbit del corresponent PMU serà el de la indústria existent en el moment de l'aprovació del POUM.

SECCIÓ SETENA. ZONA INDUSTRIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA (5)

Article 174. Definició i objectius.

Comprèn els sòls on s'han construït instal·lacions industrials, sense continuïtat de l'edificació, deixant espais intermedis.

Es objectiu del POUM el manteniment de les característiques de parcel·lació i edificació actuals.

Article 175. Condicions d'edificació.

Les condicions generals d'edificació resten definides a través de la regulació dels següents paràmetres:

SOBRE EL CARRER

Alineació del carrer o vial.

Alineació de façana.

Rasant del carrer o vial

Tanques.

SOBRE L'ILLA I LA PARCELLACIÓ.

Forma i mida de la parcel·la

Espai lliure intermedi entre l'alineació de carrer i el perímetre regulador.

SOBRE L'EDIFICI.

Desenvolupament del volum edificable

Ocupació màxima de la parcel·la

Alçada reguladora màxima

Nombre màxim de plantes

Separacions mínimes.

Article 176. Sobre el carrer

1. Alineació del carrer o vial.

És d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada".

2. Alineació de façana.

És d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada".

3. Rasant del carrer o vial

És d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada".

4. Tanques.

És d'aplicació el que s'assenyala per a aquest paràmetre en la zona: "Residencial en illa tancada".

Article 177. Sobre l'illa i la parcel·lació

1. Forma i mida de la parcel·la

La parcel·la mínima per a indústries que es situïn de forma independent es fixa en 1000 m².

La parcel·la mínima per a indústries que es situïn conjuntament amb d'altres edificacions en una illa es fixa en 400 m².

Article 178. Sobre l'edifici

1. Desenvolupament del volum edificable

Es preveuen dos tipus de desenvolupament del volum edificable:

1. Indústries que se situen de manera independent, separades dels diversos llinars de la parcel·la.

2. Indústries que se situen en conjunts alineats, però separats dels diversos llinars de la parcel·la.

Condicions per a cada indústria independent dintre del conjunt:

Amplada mínima 12 m.

Superfície construïda mínima 240 m².

Alçada reguladora màxima 8,25 m.

Si no s'assenyalen diferències en la regulació dels diversos paràmetres, en els dos casos seran d'aplicació els mateixos valors.

2. Ocupació màxima de la parcel·la

L'ocupació màxima es fixa en el 50% de la parcel·la.

3. Altura reguladora màxima

L'altura màxima es fixa en 15 m.

4. Nombre màxim de plantes

Planta baixa + entresolat ocupant el 50% de la planta baixa i integrat en la planta baixa, per a cada edificació independent.

5. Separacions mínimes.

La separació mínima respecte dels vials o límit de l'illa es fixa en 10 m.

Les altres separacions seran de 10 m.

6. Altres condicions.

Subsidiàriament, són d'aplicació les condicions de la zona 2

Article 179. Condicions d'ús.

Usos principals:

Industrial tipus I, II i III

Usos compatibles

Comercial, directament relacionat amb el desenvolupament de l'activitat industrial

Oficines i serveis

Magatzems

Bars, restaurants i similars

Recreatiu

Funerari

Serveis tècnics

Aparcament

CAPÍTOL III

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Article 180. Polígon d'actuació urbanística PA 02. (antiga UA-3)

Definició

Compren els terrenys situats entre la carretera de Sucs i el carrer Angel Guimerà

Superfície total: 12.706 m².

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de Zona residencial en illa tancada (1). També la zona habitatge protegit en el 20% de la superfície residencial.

Vialitat 2.767 m²

Vorera arbrada: 1.000.5 m²

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Reserva del 20% de sostre per a habitatges de protecció pública, definida en els plànols d'ordenació mitjançant la corresponent qualificació específica.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Termini per a la gestió: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim de 2 anys, a comptar des de la data de publicació del present POUM.

Termini per a l'edificació: 1 any per a l'inici de les obres, a comptar des que els instruments de gestió i execució siguin executius i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial: 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 181. Polígon d'actuació urbanística PA 20b. (antiga UA.7)

Definició

Compren els terrenys situats entre el carrer Mn Cinto Verdaguer, Joan Maragall i Cervantes.

Superfície total: 4.809 m².

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de Zona residencial en illa tancada (1). També la zona habitatge protegit en el 20% de la superfície residencial.

Condicions segons plànol.

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Reserva del 20% de sostre per a habitatges de protecció pública, definida en els plànols d'ordenació mitjançant la corresponent qualificació específica.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Termini per a la gestió: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim de 2 anys, a comptar des de la data de publicació del present POUM.

Termini per a l'edificació: 1 any per a l'inici de les obres, a comptar des que els instruments de gestió i execució siguin executius i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial: 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 182. Polígon d'actuació urbanística PA 13. (antiga UA 8)

Definició

Compren els terrenys situats entre la Rambla i el carrer Joan Maragall

Superfície total: .15.523 m²

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de Zona residencial en illa tancada (1). També la zona habitatge protegit en el 20% de la superfície residencial.

Vialitat.

6.655 m²

Verd.

2.734 m²

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Reserva del 20% de sostre per a habitatges de protecció pública, definida en els plànols d'ordenació mitjançant la corresponent qualificació específica.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Termini per a la gestió: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim de 2 anys, a comptar des de la data de publicació del present POUM.

Termini per a l'edificació: 1 any per a l'inici de les obres, a comptar des que els instruments de gestió i execució siguin executius i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial: 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 183. Polígon d'actuació urbanística PA 03. (antiga UA 1)

Definició

Compren els terrenys situats a sud oest de la zona esportiva.

Superfície total: 5.955 m².

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de Zona residencial aïllada o ciutat jardí (2). També la zona habitatge protegit en el 20% de la superfície residencial.

Vialitat.

500 m²

Equipament.

2.000 m²

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Reserva del 20% de sostre per a habitatges de protecció pública, definida en els plànols d'ordenació mitjançant la corresponent qualificació específica.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Termini per a la gestió: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim de 2 anys, a comptar des de la data de publicació del present POUM.

Termini per a l'edificació: 1 any per a l'inici de les obres, a comptar des que els instruments de gestió i execució siguin executius i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial: 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 184. Polígon d'actuació urbanística PA 03 bis.

Definició

Compren els terrenys situats a sud oest de la zona esportiva.

Superfície total: 4.161 m².

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de Zona residencial aïllada o ciutat jardí (2). També la zona habitatge protegit en el 20% de la superfície residencial.

Equipament

400 m²

Vialitat.

500 m²

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Reserva del 20% de sostre per a habitatges de protecció pública, definida en els plànols d'ordenació mitjançant la corresponent qualificació específica.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Termini per a la gestió: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim de 2 anys, a comptar des de la data de publicació del present POUM.

Termini per a l'edificació: 1 any per a l'inici de les obres, a comptar des que els instruments de gestió i execució siguin executius i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial: 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 185. Polígon d'actuació urbanística PA 04.

Definició

Compren els terrenys situats entre la carretera de Sant Isidre, Baró d'Esponellà, Estació.

Superfície total: 3.695 m².

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de Zona residencial en illa tancada (1). També la zona habitatge protegit en el 20% de la superfície residencial.

Vialitat 408 m²

Vorera arbrada: 1.153 m²

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Reserva del 20% de sostre per a habitatges de protecció pública, definida en els plànols d'ordenació mitjançant la corresponent qualificació específica.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Termini per a la gestió: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim de 2 anys, a comptar des de la data de publicació del present POUM.

Termini per a l'edificació: 1 any per a l'inici de les obres, a comptar des que els instruments de gestió i execució siguin executius i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial: 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 186. Polígon d'actuació urbanística PA 05.

Definició

Compren els terrenys situats entre la carretera de Sucs, carrers Joaquim Costa, Canigó, Maragall.

Superfície total: 7.198 m².

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de Zona residencial en illa tancada (1). També la zona habitatge protegit en el 20% de la superfície residencial.

Vialitat

Vorera arbrada:

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Reserva del 20% de sostre per a habitatges de protecció pública, definida en els plànols d'ordenació mitjançant la corresponent qualificació específica.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Termini per a la gestió: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim de 2 anys, a comptar des de la data de publicació del present POUM.

Termini per a l'edificació: 1 any per a l'inici de les obres, a comptar des que els instruments de gestió i execució siguin executius i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial: 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 187. Polígon d'actuació urbanística PA 06.

Definició

Compren els terrenys situats entre el camí de l'Ermita de l'Olivar i el carrer de Lleida.

Superfície total: 5.905 m².

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de Zona residencial en illa tancada (1). També la zona habitatge protegit en el 20% de la superfície residencial.

Vialitat

Vorera arbrada:

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Reserva del 20% de sostre per a habitatges de protecció pública, definida en els plànols d'ordenació mitjançant la corresponent qualificació específica.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Termini per a la gestió: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització

hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim de 2 anys, a comptar des de la data de publicació del present POUM.

Termini per a l'edificació: 1 any per a l'inici de les obres, a comptar des que els instruments de gestió i execució siguin executius i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial: 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Article 188. Polígon d'actuació urbanística PA 07.

Definició

Compren els terrenys situats entre els carrers: Dr. Agustín, Ponce de Leon i la via del ferrocarril

Superfície total: 5.639 m².

Condicions d'ordenació.

La qualificació és de Zona residencial en illa tancada (1). També la zona habitatge protegit en el 20% de la superfície residencial.

Vialitat

Vorera arbrada:

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Reserva del 20% de sostre per a habitatges de protecció pública, definida en els plànols d'ordenació mitjançant la corresponent qualificació específica.

Sistema d'actuació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Termini per a la gestió: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim de 2 anys, a comptar des de la data de publicació del present POUM.

Termini per a l'edificació: 1 any per a l'inici de les obres, a comptar des que els instruments de gestió i execució siguin executius i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial: 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar i 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

CAPÍTOL IV

SECTORS DE MILLORA URBANA

Article 189. Sector de millora urbana A

Objectius.

Reordenar aquest àmbit discontinu, situat a ambdós costats de la carretera de Lleida, preveient l'extensió de la retícula de carrers pròpia d'Almacelles, fent-la compatible amb la continuïtat dels usos dispersos actuals.

Concretar les tipologies d'edificació futures sobre les illes edificables.

Superfície total de l'àmbit : 64.742 m²

Condicions d'edificació.

El PMU, definirà perímetres d'edificació, no necessàriament alineats directament al carrer, que, subsidiàriament, es regularan d'acord amb les condicions d'edificació de les zones I, II o III.

Adaptació de la retícula d'Almacelles.

El PMU podrà introduir petites variacions de la retícula de carrers únicament per adaptar-se a les preexistències. En cap cas es modificaran les característiques bàsiques d'aquesta retícula, grafiades en els plànols.

Paràmetres i condicions generals:

Edificabilitat bruta: 1 m²/m²

Edificabilitat neta màxima: 1,5 m²/m²

Densitat màxima: 55 habitatges/Ha.

Usos: residència (transitòriament s'admet l'ús industrial segons la regulació de la zona 4)

Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Segons l'article 65.3 del Decret Legislatiu 1/05

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Termini per a la formulació i tramitació del Pla de millora urbana: El termini per a formular el Pla de millora urbana i obtenir la seva aprovació inicial serà de 2 anys, a comptar des de l'entrada en vigor del present POUM.

Termini per a l'execució del planejament: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim d'1 any, a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana. El termini màxim per a l'execució de l'obra urbanitzadora serà de 3 anys a comptar des de la referida data.

Article 190. Sector de millora urbana B

Objectius.

Reordenar aquest àmbit, situat en la carretera de Lleida preveient l'extensió de la retícula de carrers pròpia d'Almacelles, fent-la compatible amb la continuïtat dels usos industrials actuals.

Concretar les tipologies d'edificació futures sobre les illes edificables.

Superfície total de l'àmbit : 10.867,6 m²

Condicions d'edificació.

El PMU, definirà perímetres d'edificació, no necessàriament alineats directament al carrer, que, subsidiàriament, es regularan d'acord amb les condicions d'edificació de les zones I, II o III.

Adaptació de la retícula d'Almacelles.

El PMU podrà introduir petites variacions de la retícula de carrers únicament per adaptar-se a les preexistències. En cap cas es modificaran les característiques bàsiques d'aquesta retícula, grafiades en els plànols.

Paràmetres i condicions generals:

Edificabilitat bruta 1 m²/m²

Edificabilitat neta màxima: 1'5 m²/m²

Densitat màxima: 55 habitatges/Ha.

Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Segons l'article 65.3 del Decret Legislatiu 1/05

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Usos: Residencial (transitòriament s'admet l'ús industrial segons la regulació de la zona 4)

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Termini per a la formulació i tramitació del Pla de millora urbana: El termini per a formular el Pla de millora urbana i obtenir la seva aprovació inicial serà de 2 anys, a comptar des de l'entrada en vigor del present POUM.

Termini per a l'execució del planejament: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim d'1 any, a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana. El termini màxim per a l'execució de l'obra urbanitzadora serà de 3 anys a comptar des de la referida data.

Article 191. Sector de millora urbana C

Objectius.

Reordenar aquest àmbit, situat en la carretera de Lleida preveient l'extensió de la retícula de carrers pròpia d'Almacelles, fent-la compatible amb la continuïtat dels usos dispersos actuals.

Concretar les tipologies d'edificació futures sobre les illes edificables.

Superfície total de l'àmbit : 42.929 m2.

Condicions d'edificació.

El PMU, definirà perímetres d'edificació, no necessàriament alineats directament al carrer, que, subsidiàriament, es regularan d'acord amb les condicions d'edificació de la zona 2. Amb l'excepció dels paràmetres següents:

Parcel·la mínima: 400 m2.

Edificabilitat neta màxima: 0,60 m2/m2.

Ocupació màxima 40%

En la franja propera a la carretera de Lleida es poden situar edificis ordenats segons la zona 1.

Adaptació de la retícula d'Almacelles.

El PMU podrà introduir petites variacions de la retícula de carrers únicament per adaptar-se a les preexistències. En cap cas es modificaran les característiques bàsiques d'aquesta retícula, grafiades en els plànols.

Paràmetres i condicions generals:

Edificabilitat bruta 0'5 m2/m2

Densitat màxima: 30 habitatges/Ha.

Qualificació: Residencial aïllada o ciutat jardí.

Usos: Segons zona 2

Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Segons l'article 65.3 del Decret Legislatiu 1/05

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Termini per a la formulació i tramitació del Pla de millora urbana: El termini per a formular el Pla de millora urbana i obtenir la seva aprovació inicial serà de 2 anys, a comptar des de l'entrada en vigor del present POUM.

Termini per a l'execució del planejament: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim d'1 any, a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana. El termini màxim per a l'execució de l'obra urbanitzadora serà de 3 anys a comptar des de la referida data.

Article 192. Sector de millora urbana D

Objectius.

Reordenar aquest àmbit, situat al costat de l'estació preveient l'extensió de la retícula de carrers pròpia d'Almacelles, fent-la compatible amb la continuïtat dels usos actuals.

Concretar les tipologies d'edificació futures sobre les illes edificables.

Superfície total de l'àmbit : 24.814,9 m2

Condicions d'edificació.

El PMU, definirà perímetres d'edificació, no necessàriament alineats directament al carrer, que, subsidiàriament, es regularan d'acord amb les condicions d'edificació de la zona 2. Amb l'excepció dels paràmetres següents:

Parcel·la mínima: 400 m2.

Edificabilitat neta màxima: 0,60 m2/m2.

Ocupació màxima 40%

Es respectarà l'a fraja de protecció del ferrocarril.

Adaptació de la retícula d'Almacelles.

El PMU podrà introduir petites variacions de la retícula de carrers únicament per adaptar-se a les preexistències. En cap cas es modificaran les característiques bàsiques d'aquesta retícula, grafiades en els plànols.

Paràmetres:

Edificabilitat bruta màxima: 1 m²/m²

Densitat màxima: 55 habitatges/Ha.

Usos: Segons zona 1

Qualificació: Residencial en illa tancada.

Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Segons l'article 65.3 del Decret Legislatiu 1/05

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Termini per a la formulació i tramitació del Pla de millora urbana: El termini per a formular el Pla de millora urbana i obtenir la seva aprovació inicial serà de 2 anys, a comptar des de l'entrada en vigor del present POUM.

Termini per a l'execució del planejament: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim d'1 any, a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana. El termini màxim per a l'execució de l'obra urbanitzadora serà de 3 anys a comptar des de la referida data.

Article 193. Sector de millora urbana E

Objectius.

Reordenar aquest àmbit, situat en la carretera d'Osca preveient l'extensió de la retícula de carrers pròpia d'Almacelles, fent-la compatible amb la continuïtat dels usos dispersos actuals.

Superfície total de l'àmbit : 63.181,4 m²

Condicions d'edificació.

El PMU, definirà perímetres d'edificació, no necessàriament alineats directament al carrer, que, subsidiàriament, es regularan d'acord amb les condicions d'edificació de la zona 2. Amb l'excepció dels paràmetres següents:

Parcel·la mínima: 400 m².

Edificabilitat neta màxima: 0,60 m²/m².

Ocupació màxima 40%

En la franja propera a la nova Rambla es poden situar edificis ordenats segons la zona 1.

Adaptació de la retícula d'Almacelles.

El PMU podrà introduir petites variacions de la retícula de carrers únicament per adaptar-se a les preexistències. En cap cas es modificaran les característiques bàsiques d'aquesta retícula, grafiades en els plànols.

Paràmetres i condicions generals:

Edificabilitat bruta: 0,5 m²/m²

Densitat màxima: 30 habitatges/Ha.

Qualificació: Residencial aïllada o ciutat jardí.

Usos: segons zona 2

Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Segons l'article 65.3 del Decret Legislatiu 1/05. Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Termini per a la formulació i tramitació del Pla de millora urbana: El termini per a formular el Pla de millora urbana i obtenir la seva aprovació inicial serà de 2 anys, a comptar des de l'entrada en vigor del present POUM.

Termini per a l'execució del planejament: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim d'1 any, a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana. El termini màxim per a l'execució de l'obra urbanitzadora serà de 3 anys a comptar des de la referida data.

Article 194. Sector de millora urbana F

Objectius.

Reordenar aquest àmbit, situat en la carretera d'Osca preveient l'extensió de la retícula de carrers pròpia d'Almacelles, fent-la compatible amb la continuïtat dels usos dispersos actuals.

Superfície total de l'àmbit : 12.220,4 m²

Condicions d'edificació.

El PMU, definirà perímetres d'edificació, no necessàriament alineats directament al carrer, que, subsidiàriament, es regularan d'acord amb les condicions d'edificació de la zona 2. Amb l'excepció dels paràmetres següents:

Parcel·la mínima: 400 m².

Edificabilitat neta màxima: 0,60 m²/m².

Ocupació màxima 40%

Adaptació de la retícula d'Almacelles.

El PMU podrà introduir petites variacions de la retícula de carrers únicament per adaptar-se a les preexistències. En cap cas es modificaran les característiques bàsiques d'aquesta retícula, grafiades en els plànols.

Paràmetres i condicions generals:

Edificabilitat bruta: 0,5 m²/m²

Densitat màxima: 30 habitatges/Ha.

Usos: segons zona 2

Qualificació: Residencial aïllada o ciutat jardí.

Reserves i cessions de sòl per a sistemes: Segons l'article 65.3 del Decret Legislatiu 1/05. Els terrenys d'equipament es concentraran a l'illa que limita amb el sistema general d'equipaments assignat al pla.

Cessió de sòl amb aprofitament: el corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

En aquest sector caldrà fer una reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a ús d'habitatge de nova implantació.

Sistema d'actuació: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Classificació del sòl: urbà no consolidat.

Termini per a la formulació i tramitació del Pla de millora urbana: El termini per a formular el Pla de millora urbana i obtenir la seva aprovació inicial serà de 2 anys, a comptar des de l'entrada en vigor del present POUM.

Termini per a l'execució del planejament: els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim d'1 any, a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana. El termini màxim per a l'execució de l'obra urbanitzadora serà de 3 anys a comptar des de la referida data.