

**MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 83, 133, 134 I 135 I CREACIÓ DE NOU ARTICLE  
PER A REGULAR L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC EN LA NORMATIVA  
URBANÍSTICA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE  
MONTOLIU DE SEGARRA**

<b>PROJECTE</b>	MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 83, 133, 134 I 135 I CREACIÓ DE NOU ARTICLE PER A REGULAR L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE MONTOLIU DE SEGARRA
<b>SITUACIÓ</b>	25217 MONTOLIU DE SEGARRA LA SEGARRA (LLEIDA)
<b>PROMOTOR</b>	AJUNTAMENT DE MONTOLIU DE SEGARRA
<b>ARQUITECTE</b>	MIQUEL RAJA BORRÀS
<b>DOCUMENTACIÓ ESCRITA</b>	<p><b>1- MEMÒRIA INFORMATIVA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1. PREAMBUL I ANTECEDENTS</li> <li>1.2. MARC URBANÍSTIC I LEGAL</li> <li>1.3. COMPETÈNCIA MUNICIPAL</li> <li>1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT</li> <li>1.5. PLANEJAMENT VIGENT</li> <li>1.6. PLA TERRITORIAL PARCIAL DE PONENT</li> <li>1.7. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA, NECESSITAT DE LA INICIATIVA, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS</li> <li>1.8. JUSTIFICACIÓ DELS ARTICLES 96, 97, 98, 99 I 100 DEL TRLU</li> </ul> <p><b>2- MEMÒRIA D'ORDENACIÓ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1. OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ</li> <li>2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA</li> <li>2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA</li> <li>2.4. PLA D'ETAPES</li> <li>2.5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA</li> <li>2.6. AVALUACIÓ AMBIENTAL</li> </ul> <p><b>ANNEX 1. COMPARATIU ENTRE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT I LA PROPOSADA</b></p>

## **1. MEMÒRIA INFORMATIVA**

---

*Modificació dels articles 83, 133, 134 i 135 i creació de nou article per a regular l'habitatge d'ús turístic en la normativa urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montoliu de Segarra*

---

## 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.1. PREAMBUL I ANTECEDENTS

El terme municipal de Montoliu de Segarra, dit també Montoliu de Cervera i antigament Montoliu Lat, té una extensió de 29,47 km<sup>2</sup> i està situat al sud de la comarca de la Segarra.

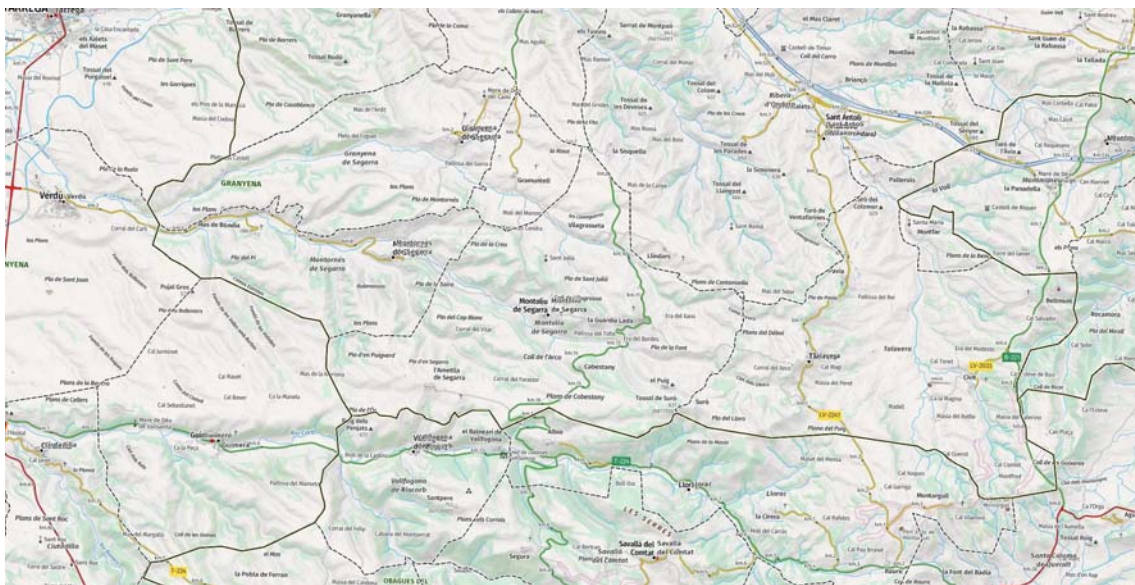
Limita a l'oest amb Montornès de Segarra; al nord-oest amb l'enclavament de Gramuntell, del terme de Ribera d'Ondara, municipi aquest que a més termeneja pel nord-est i est; al nord, per un petit tram, amb Cervera; a l'est i al sud-est limita amb Talavera; a migdia amb Llorac i Vallfogona de Riucorb (els dos de la Conca de Barberà); i al sud-est amb Guimerà (Urgell).

Aquest municipi s'estén al sector de migdia de Cervera, a la capçalera del Cercavins, que travessa el terme de llevant a ponent, entre la vall del Riu Corb al sud i el torrent de Vilagrasseta. El territori és en una bona part planer; els punts més elevats són el tossal on s'aixeca el castell de la Guàrdia Lada (780 m) i les costes de la serra de Suró (790 m), on neix el Cercavins. A més del torrent de Vilagrasseta, altres torrents afluents del Cercavins (afluent del riu d'Ondara) solquen el territori.

L'any 2022 tenia 180 habitants i els principals nuclis de població són el poble de Montoliu de Segarra, cap de municipi, i els de Vilagrasseta, l'Ametlla de Segarra, Cabestany i la Guàrdia Lada (denominat també Guardiollada). Travessa el terme de sud a nord la carretera que procedent de Cervera es dirigeix a terres de la Conca de Barberà, vers Rocafort de Queralt; passa propera al nucli de la Guàrdia Lada i de Cabestany. Un trencant d'aquesta carretera porta al poble de Montoliu de Segarra.

La regulació urbanística de Montoliu de Segarra ve determinada pel *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montoliu de Segarra* (en endavant POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 11 de febrer del 2015 i publicats a efectes executius al DOGC en data 20 d'abril del 2015.

Al llarg d'aquests deu anys de vigència del POUM, i com a fruit de la pràctica en el desenvolupament i gestió urbanística, en la tramitació de llicències, etc., s'han identificat alguns aspectes d'aquest planejament que són susceptibles de millora, i per poder corregir-los l'Ajuntament es planteja tramitar la present modificació del POUM aprovat.



## 1.2. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

Aquesta modificació es troba emmarcada pels següents textos legals:

1. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLUC), amb les modificacions corresponents a:
    - La Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres. (Correcció d'errada en el DOGC núm. 5966, pàg. 485674, de 19.9.2011).
    - La Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 12 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant RLUC)
    - La Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic.
    - La Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
    - La Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
    - El recurs d'inconstitucionalitat núm. 6513-2014, interposat pel president del Govern en relació amb diversos preceptes de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic de Catalunya (sentència).
    - La Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radio tòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.
    - Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables.
    - Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.
    - Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023
  2. El Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
  3. El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions corresponents a:
    - El Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallojament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallojament.
    - La Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
    - La Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
-

- El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
  - La Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives.
  - Sentència de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dictada en el recurs contenciós administratiu núm. 303/2011 (declara l'article 122 nul).
  - La Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radio tòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.
  - La Sentència i una interlocutòria explicativa de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya dictada en el recurs contenciós administratiu núm. 341/11 (declara l'article 122 nul).
  - Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables.
  - Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.
4. El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, amb les modificacions corresponents a:
- La Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
  - La Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radio tòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni.
5. El Reial Decret 1492/2011, de 24-10-2011, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

Tot això permet la tramitació fins a l'aprovació definitiva de documents de modificació de les normatives del planejament general vigents.

### **1.3. COMPETÈNCIA MUNICIPAL**

Les determinacions contingudes en aquest document de modificació no presenten efectes que puguin alterar la coherència amb la planificació territorial, pel que fa a la cohesió territorial i a l'organització correcta del desenvolupament urbà, ni la compatibilitat, l'articulació i la connexió entre els elements vertebradors del territori d'abast supramunicipal ni les infraestructures de caràcter local. Tampoc té problemes de compatibilitat amb el risc preexistent, d'acord amb els indicadors dels riscos geològics i de protecció civil disponibles, ni sobre la planificació mediambiental i a la política de desenvolupament sostenible, ni sobre l'adequació a les polítiques supramunicipals de sòl, d'habitatge, de gestió dels recursos naturals ni de protecció del patrimoni cultural, natural i científic.

D'altra banda, aquesta modificació s'ajusta al que preveu el marc legal vigent en relació a la tramitació del planejament urbanístic, el sotmetre's a les determinacions pròpies del

---

planejament urbanístic de rang superior, l'adequació a la legislació sectorial i urbanística i el respecte a la interdicció de l'arbitrarietat.

Per tot això, podem entendre que aquesta modificació no presenta aspectes que puguin incidir sobre criteris de supramunicipalitat ni de legalitat d'acord amb el que preveu l'article 85.2 i 85.3 del DL 1/2010, de 3 d'agost, i que podessin justificar la denegació de la seva aprovació per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme o la seva suspensió amb prescripcions vinculants tal com estableix l'article 85.2 del DL 1/2010, de 3 d'agost.

#### **1.4. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT**

Les competències per a la formulació d'aquesta modificació del POUM de Montoliu de Segarra venen regulades per l'article 76.2, en relació a l'article 96 del DL 1/2010. D'acord amb aquestes determinacions, la iniciativa és pública i correspon a l'Ajuntament.

La tramitació del document es realitzarà d'acord amb el que preveuen els articles 85.1, 85.4 i 85.5 del DL 1/2010, en relació a l'article 96 segons el quals la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjectarà a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

En aquest sentit, pertoca a l'Ajuntament l'aprovació inicial i provisional del document. El document en tràmit s'ha de posar a informació pública per termini d'un mes un cop acordada la seva aprovació inicial.

Les competències per a l'aprovació definitiva d'aquesta modificació venen regulades per l'article 80 del DL 1/2010, segons el qual l'aprovació definitiva correspon a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida.

#### **1.5. PLANEJAMENT VIGENT**

La regulació urbanística de Montoliu de Segarra ve determinada pel *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montoliu de Segarra* (en endavant POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 11 de febrer del 2015 i publicats a efectes executius al DOGC en data 20 d'abril del 2015.

Per tal de corregir aspectes d'aquest planejament que són susceptibles de millora es planteja tramitar la present modificació del POUM aprovat. Així doncs es modificarà l'article 83 que regula les plantes coberta, per tal de donar cabuda i regular les plaques solars fotovoltaïques per autoconsum. En relació als articles 133, 134 i 135, es preveu la seva modificació per tal de concretar la regulació dels usos compatibles en cada una de les claus urbanístiques que defineixen aquests articles, així com concretar la regulació de les edificacions auxiliars. Finalment es crearà un nou article per tal de regular els habitatges d'ús turístic al municipi, que actualment no estan regulats.

Aquests articles 83, 133, 134 i 135 actualment determinen el següent:

##### **Article 83. Planta coberta**

*1. La planta coberta és la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció dels elements, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements del darrer forjat.*

*La forma de les cobertes es regula principalment pel seu pendent i per la tipologia constructiva, a una aigua, dues aigües, quatre vessants, complexes, etc. Les cobertes seran preferentment inclinades i tondran el pendent i la tipologia que s'assenyala per a cada nucli en la fitxa normativa de l'edificació. En tot cas es permet una tolerància d'un +/- 5% del pendent de la coberta.*

*Els edificis amb cobertes a una aigua s'han de justificar sempre des d'una crugia menor de 5 metres o bé de la seva intersecció a un pla vertical d'una altra edificació.*

*2. Els careners de la coberta s'han de situar en la direcció predominant al nucli i en cas que no hi hagi direcció predominant, s'han de col·locar preferentment seguint una direcció paral·lela a les corbes de nivell o paral·lel al carrer en l'edificació en alineació a vial i en edificació rural amb era. L'alçada màxima per sobre de l'alçada reguladora no pot sobrepassar els 3,50 metres.*

*En qualsevol cas, i si es creu oportú una posició diferent del carener, cal elaborar un estudi volumètric del conjunt de les cobertes que abasti com a mínim la totalitat de l'illa o longitud de carrer.*

*3. Els materials i cromatismes de les cobertes s'han d'acabar obligatòriament amb materials del país segons les construccions tradicionals de l'entorn en el que estan localitzades, i d'acord amb les especificacions de les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.*

*El pendent màxim de les cobertes variarà segons el tipus utilitzat. Les cobertes de teula àrab tindran un pendent màxim del 35%. Aquestes es construïran, essencialment, a dues aigües amb vessant cap al carrer i s'hauran d'integrar estèticament amb les cobertes preexistents de les edificacions veïnes.*

*Per aquells edificis acabats amb teulada, la coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.*

*4. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar sempre i quan l'estudi d'impacte paisatgístic incorporat al projecte d'edificació ho justifiqui adequadament; que ocupin en conjunt, menys d'un 10% de la seva superfície en planta i alçat.*

*5. Les claraboies, en les zones en les quals estigui permesa la seva col·locació, hauran de ser paral·leles als plans de teulada. Pel que fa a les plaques que també hauran d'ésser paral·leles als plans de teulat, no podran sobresortir més de 15 centímetres dels esmentats plans i caldrà que disposin de sistemes de col·locació integrats en el pendent de coberta.*

*6. Quan calgui disposar d'obertures al teulat d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es poden tancar amb finestres integrades (tradicionals o lluernes) i d'acord amb les següents limitacions:*

- La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta.*
- El parament vertical de la lluernia ha d'estar situat com a mínim a 2 metres de la façana.*
- Respecte de les mitgeres, les lluernes s'han de separar com a mínim 1 metre.*

*7. Es garantirà com a mínim el cobriment del 70% de la superfície de l'edifici en coberta inclinada llevat de les obres de rehabilitació on es permet mantenir els terrats descoberts existents i també mantenir els pendents de coberta actuals. S'admet la ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables sempre i quan ho permeti la normativa de la zona i en tot cas aquests elements quedin integrats de la manera més idònia a la solució constructiva, als materials adoptats, i seguint la inclinació de la coberta sense suposar un augment dels pendents permesos. No obstant, això, es prioritzarà la localització d'aquest tipus d'elements captadors en espais condicionats a l'àmbit de l'espai lliure privat de les parcel·les.*

*8. S'ha de preveure, tant per als edificis plurifamiliars com per als edificis d'habitatges unifamiliars, la localització centralitzada en un lloc adient de tota la infraestructura de telecomunicacions.*

#### **Secció 4. Zones ne sòl urbà**

##### **Article 133. Zona de nucli antic, clau 1**

###### **1. DEFINICIÓ I SUBZONES**

*Aquesta zona ordena les edificacions que en conjunt constitueixen els diferents nuclis antics consolidats dels municipis de Ponent inclosos en aquestes NPU-MSP i que corresponen a l'ordenació històrica amb edificació entre mitgeres, alineada a vial o amb volumetria a conservar.*

*Es diferencien les següents subzones:*

Nucli històric compacte	clau 1a
Nucli compacte	clau 1b
Nucli històric obert	clau 1c

Les condicions que són comuns a totes les subzones es detallen tot seguit i la resta s'especifiquen a cada subzona.

## 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Densitat màxima d'habitatges: l'existent o 1 habitatge per cada 120 m<sup>2</sup> construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característiques de cadascuna de les subzones.

- Alçada reguladora i nombre de plantes: l'alçada màxima corresponent a 2P és de 6,30m i en el cas de 3P de 9,30.

En la subzona 1a i 1c es mantenen les alçades i el nombre de plantes existents per a les finques ja edificades, a no ser que en determinats casos el nombre màxim de plantes sigui expressament indicat en els plànols d'ordenació per tal de limitar l'alçada actual de construccions existents que han superat sense cap justificació la del conjunt de nucli o bé el promig de les edificacions veïnes, produint una distorsió de la imatge del poble.

En la subzona 1b el nombre de plantes s'indica sempre en els plànols d'ordenació, de manera que s'integrin les noves construccions o edificacions reformades amb l'entorn immediat o que formen la façana.

En aquesta subzona i en situacions concretes, es permetrà superar fins un màxim de 0,60m l'alçada reguladora de 6,30m, corresponent a la tipologia de 2P+SC (sotacoberta) característica del municipi, de manera que la planta sotacoberta ventilï directament amb una finestra en el pla de façana. Només es permetrà aplicar aquesta alçada de 2P+SC quan estigui indicat en els plànols d'ordenació o bé quan la façana existent en tot el tram de carrer estigui consolidada amb aquesta tipologia de la sotacoberta.

- La composició arquitectònica de les obres de substitució, reforma i rehabilitació han d'interpretar i resoldre amb correcció però sense mimetismes les solucions tradicionals i la coherència tipològica en el sentit de proporcionar els volums permesos, resoldre constructivament i estèticament les façanes, les cobertes, els elements auxiliars i complementaris de l'obra: obertures, vols, tancaments... i la resta d'elements de l'edificació definits en aquesta normativa.

Quan, a criteri dels serveis tècnics municipals, es determini que la construcció i estructura existents es troben molt deteriorades i la seva conservació comporta un perill públic, previ informe favorable i visita dels tècnics municipals, es pot substituir dita edificació per una altra d'ídèntica ocupació, alçada, volum, pendent de la coberta i materials. Per això, cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del seu entorn immediat i respecte el conjunt en general i caldrà aportar un aixecament acurat de l'estat actual amb fotografies que ho acreditin, i un projecte de l'estat final amb un comparatiu d'aquest amb l'estat inicial i amb el seu entorn, on cal indicar a més dels materials, els colors i ombres.

És obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada del solar sempre que així s'especifiqui en els plànols d'ordenació.

- Coberta: Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli. A sobre de la coberta no s'admeten altres elements que les xemeneies i per sota d'aquesta s'ha d'englobar les caixes d'escala, l'aire condicionat, les antenes parabòliques i d'altres elements i/o aparells similars que puguin distorsionar la imatge tradicional del conjunt del nucli.

Es poden mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció s'han de fer amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana, de pedra o de coure. Les alçades no poden superar 1,00m comptats des del carener.

- Sota coberta habitable: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

- Elements sortints: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.

- *Cossos sortints: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i segons les determinacions de la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.*

- *Reculades de l'edificació: no s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli.*

- *Porxos: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i segons les determinacions de la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli. S'han de mantenir els passos porticats preexistents indicats als plànols d'ordenació.*

- *Construccions auxiliars: les existents.*

- *Publicitat comercial: es regula en la normativa general.*

### 3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

*Es complementen amb les determinacions de la normativa general i les fitxes normatives de l'edificació de cada clau:*

#### - *Façanes i mitgeres*

*Els acabats de les façanes s'han de realitzar amb materials que no desvirtuin el caràcter de cadascun dels nuclis i els seus valors tradicionals, respectant les condicions de textura que li són pròpies i que es detallen a les fitxes normatives de l'edificació.*

*Les parets mitgeres es regularan segons la normativa general.*

#### - *Composició de façanes*

*Han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla de les façanes. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes s'han de presentar acompanyades de les veïnes en el context de tot el carrer o illa a fi i efecte de garantir la seva integració volumètrica en el conjunt urbà.*

#### - *Proporcions de les obertures de façanes*

*Pel que fa a la relació entre buit/ple en els paraments verticals es mantindran les obertures de les cases antigues, on domina poderosament el ple damunt del buit i la composició de les obertures per eixos verticals. Aquesta recomanació s'ha de tenir en compte a l'hora de donar els permisos d'obra. D'aquesta manera cal garantir una proporció mínima del 60% de la part opaca o massissa respecte el total de cada façana.*

*En el cas de transformació de graners, pellers i cabanes amb era en habitatge es poden mantenir els buits existents a l'última planta o sota coberta, o en la totalitat d'una façana si disposa d'aquestes obertures: també es pot fer servir aquest tipus de solució en noves construccions sempre que el seu ús contribueixi a la seva adequació al medi que l'envolta.*

*Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.*

#### - *Color de façana*

*Els colors dels diferents elements que componen la façana han de ser harmònics amb els colors dominants, o compatible sempre que es justifiqui adequadament, que es detallen en les condicions cromàtiques de les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.*

#### - *Baixants i canaleres*

*Els baixants, si van a l'exterior, han de ser del material que determina les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.*

*Les canaleres poden quedar dintre de la cornisa o bé penjades, i es faran amb el mateix material que els baixants. Generalment els baixants i canalons seran metàl·lics i/o pintats de color gris fosc, amb tonalitats no brillants.*

#### - *Fusteria i baranes*

*Cal que respectin els materials i les condicions cromàtiques i de textura definits a les fitxes normatives de cada nucli.*

- Tanques: cal mantenir les tanques existents o bé, si se'n construeixen de noves, s'ha d'estar al que s'estableix en la regulació dels paràmetres urbanístics d'aquesta normativa i en la fitxa normativa de l'edificació per a cada nucli.

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

- Ús dominant: *Residencial; unihabitatge.*
- Usos compatibles: *Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers artesanals generalment en planta baixa, docent, sanitari – assistencial, sociocultural.*

*La proporció entre ús dominant i usos compatibles es regeix pel següent criteri: l'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 50% del sostre.*

- Dotació mínima d'aparcament: *d'acord amb la regulació d'usos d'aquesta normativa.*

#### 1a – Nucli històric compacte

##### 1. DEFINICIÓ

*Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic, segons l'ordenació tradicional d'estructures urbanes i edificatòries antigues i/o fundacionals, que corresponen als creixements inicials i que es fa necessari mantenir pel seu valor patrimonial i històric així com també per les seves condicions paisatgístiques i ambientals.*

##### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Front mínim: *L'existent*
- Superfície mínima: *L'existent*

##### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació:

*La tipologia de l'edificació és en alineació a vial que normalment es corresponen amb les de les edificacions de les parcel·les confrontants. Aquesta subzona es caracteritza pel valor històric i patrimonial de les construccions fruit de la suma d'elements que s'han anat constituint al llarg del temps i que cal mantenir, protegir i conservar on cada element individual és important com ho és el resultat del conjunt.*

- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: *L'existent.*

*En el cas de la reconstrucció de ruïnes l'edificabilitat resultant és l'aplicació de l'ocupació en planta pel número de plantes màxim que ve indicat en els plànols d'ordenació, si bé es pot acreditar un volum diferent amb plànols o fotografies històriques que justifiquin l'existència d'un habitatge o bé l'adaptació al promig de les altures de les edificacions veïnes.*

- Fondària edificable:

*L'existent o la grafiada en els plànols d'ordenació.*

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:

*D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a l'alineació a vial.*

- Espai lliure d'edificació:

*No s'admeten elements desmuntables.*

- Ocupació planta soterrani: *corresponent com a màxim a l'ocupació de la planta baixa.*

#### 1b – Nucli compacte

##### 1. DEFINICIÓ

*Aquesta zona correspon a les ordenacions antigues de cases entre mitgeres i en alineació a vial que conformen el recinte del nucli antic.*

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- *Front mínim: L'existent.*

*En cas de noves parcel·lacions el front mínim no pot ser inferior als 5,50m. És obligatori que la façana a carrer mantingui la modulació vertical corresponent al parcel·lari original. Aquesta modulació no podrà ésser superior a 8m sense diferenciar el canvi de continuïtat de façana.*

*No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici. D'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps, diferenciaran cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:*

- *Diferent cota de l'arrencada del ràfec.*
- *Diversitat en la composició de la façana.*
- *Diferències en el cromatisme de la façana.*

*No és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi el front de façana de 10m, garantint així, el manteniment del gra petit de la parcel·lació actual.*

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- *Tipus d'ordenació:*

*El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial amb edificacions entre mitgeres integrades a les del seu voltant.*

- *Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació:*

*L'existent o l'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: fondària edificable i número de plantes.*

- *Fondària edificable:*

*Indicada en els plànols d'ordenació (de façana a façana o de façana a pati). En el cas de ser edificable la totalitat de la parcel·la s'haurà de retirar 2m del seu límit amb la parcel·la veïna per poder ventilar.*

- *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:*

*D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades referent a l'alineació a vial.*

- *Espai interior d'illa:*

*No s'admeten elements desmuntables.*

- *Ocupació planta soterrani:*

*L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.*

### **1c – Nucli històric obert**

#### 1. DEFINICIÓ

*Aquesta zona correspon al nucli antic obert., basat en el reconeixement de la parcel·lació històrica, i formada per un volum principal que és la casa tradicional antiga i algunes construccions de petita dimensió o coberts que s'ordenen al voltant d'un espai privat o pati. Aquests conjunts a conservar busquen la relació amb el carrer de manera que s'integren en l'estructura urbana històrica existent i amb el context urbà del teixit antic. Les construccions mantenen els materials originals de pedra característics de les zones antigues a conservar.*

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- *Front mínim: L'existent.*

- *Superfície mínima: L'existent. No s'admeten segregacions en la parcel·lació existent.*

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- *Tipus d'ordenació: es corresponen a la tipologia d'habitatge alineat a vial.*

- *Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: l'existent o la grafiada en els plànols d'ordenació.*

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinació d'alçades referent a l'alineació a vial.
- Ocupació planta soterrani: la corresponent a l'ocupació de l'edificació màxima permesa.

#### **Article 134. Zona d'urbà tradicional, clau 2**

##### **1. DEFINICIÓ I SUBZONES**

Aquesta zona correspon als creixements dels teixits antics tradicionals que normalment es situen a l'entorn del nucli vell o al llarg d'una carretera o antic camí.

En aquesta zona coexisteixen edificacions de naturalesa i tipologia edificatòria molt diversa, resultat d'un procés de formació de la ciutat complexa. Aquest document ordena en aquesta zona les condicions tipològiques dels nous creixements, adaptant-les a les diferents situacions, de manera que les noves construccions s'ajusten a les edificacions existents de l'entorn, per tal de cobrir mitgeres o respectar les separacions a la parcel·la quan es pugui donar aquesta situació, etc., i per tant venen assenyalades en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

En cas de no tenir referents de construccions veïnes la zona d'urbà tradicional ve regulada amb una volumetria opcional, segons la dimensió de la pròpia parcel·la i del conjunt on es troben localitzades.

S'estableix 1 subzona.

Urbà tradicional compacte clau 2b

Les condicions que són comuns a totes les subzones es detallen tot seguit i la resta s'especifiquen a cada subzona.

##### **2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

- Densitat màxima d'habitatges:

L'existent o 1 habitatge per parcel·la o cada 200m<sup>2</sup> construïts sempre que es mantingui l'estructura tipològica de l'edificació en la subzona 2b.

- Alçada reguladora i nombre de plantes:

L'alçada reguladora màxima es fixa en 6,30m, corresponent a 2P i equivalent a planta baixa i una planta pis. El número de plantes sinó és que està indicat expressament en els plànols d'ordenació s'estableix en 2P. L'objectiu és integrar les noves construccions o reformes a les edificacions de l'entorn immediat que formen una mateixa façana.

- Coberta:

Les cobertes han de ser inclinades i tindran el pendent i la tipologia que s'assenyala per a cada nucli urbà en les fitxes normatives de l'edificació i segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

Sobre la coberta no s'admeten altres elements que les xemeneies i fumeres. Sota d'aquesta s'ha d'englobar les caixes d'escala, l'aire condicionat i la instal·lació d'antenes vinculades a la lliure recuperació del servei públic de comunicació audiovisual.

Es poden mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció s'han de fer amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana, de pedra o de coure. Les alçades no poden superar 1,00m comptats des del carener.

- Sota coberta habitable:

Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

- Elements sortints:

Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.

- Cossos sortints:

Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.

*- Reculades de l'edificació:*

*No s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli o per projecte.*

*- Espai lliure d'edificació:*

*S'indiquen en els plànols d'ordenació com NE. Aquests espais són lliures d'edificació i es poden cultivar, enjardinar o pavimentar. S'han de mantenir les tanques existents o bé, si se'n construeixen de noves, s'ha d'estar al que a la normativa general i al que s'estableix a les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.*

*- Porxos:*

*S'han de mantenir els passos porticats preexistents.*

*- Ocupació planta soterrani:*

*L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.*

*- Publicitat comercial:*

*Es regula en els paràmetres urbanístics.*

### 3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

*La regulació específica de les condicions estètiques que es relacionen tot seguit es complementen amb les determinacions generals de la normativa definides en la secció 1 i 2 del capítol 3, i en les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.*

*- Façanes i mitgeres:*

*Han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla de les façanes. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes s'han de presentar acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà.*

*Les parets mitgeres es regulen dins els paràmetres urbanístics d'aquesta normativa.*

*- Proporcions de les obertures de façanes:*

*Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint. Es regula d'acord amb el que s'estableix en la secció 1 d'aquest mateix capítol.*

*- Acabats de façana:*

*Les façanes s'han de realitzar amb materials que no desvirtuin el caràcter de cadascun dels nuclis i els seus valors tradicionals, respectant les condicions de textura que li són pròpies i que es detallen a les fitxes normatives de l'edificació.*

*Totes les façanes, tant les exteriors com les interiors, s'han de tractar seguint aquests criteris. L'acabat exterior ha de ser únic per a tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació. Els colors dels diferents elements que componen la façana han de ser harmònics amb els predominants a l'entorn. Es primarà l'ús d'arrebossat tradicional de paleta amb morter de calç.*

*- Color de façana:*

*Tant els materials de les façanes com els colors han de ser harmònics amb les condicions cromàtiques i de textura de cada nucli urbà definit en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.*

*- Canaleres i baixants:*

*Les canaleres poden quedar dintre de la cornisa o bé penjades i seran de coure de zinc, de xapa lacada o galvanitzada o de ferro colat pintat.*

*Els baixants i els canalons han de ser metàl·lics i pintats de color gris fosc, amb tonalitats no brillants, i en cas que vagin a l'exterior, han de ser de coure, xapa lacada o de ferro colat pintat.*

*- Fusteria i baranes:*

*Cal que respectin els materials i les condicions cromàtiques i de textura definits en les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.*

- Tanques:

*Segons el que s'estableix en la regulació dels paràmetres urbanístics d'aquesta normativa i en la fitxa normativa de l'edificació per a cada nucli.*

#### 4. CONDICIONS D'ÚS

- Ús dominant: *Residencial; unifamiliar.*

- Usos compatibles: *Hoteler, restauració, allotjament rural, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers generalment sols en planta baixa, docent, sanitari-assistencial, esportiu i sociocultural, tallers artesanals.*

*La proporció entre ús principal i usos compatibles es regeix pel següent criteri: l'ús dominant ha d'ocupar un mínim del 50% del sostre.*

- *Dotació mínima d'aparcament: d'acord amb la regulació d'usos i activitats d'aquesta normativa.*

### 2b – Urbà tradicional compacte

#### 1. DEFINICIÓ

*Aquesta zona identifica els eixamples tradicionals de creixements a l'entorn del nucli antic, format per cases entre mitgeres.*

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- *Front mínim: l'existent.*

*Les condicions de la nova edificació haurà de mantenir un front mínim de 6m. No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici. D'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps han de diferenciar cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:*

- *Diferent cota de l'arrencada del ràfec.*

- *Diversitat en la composició de façana.*

- *Diferències en el cromatisme de la façana.*

- *Superfície mínima: no és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi l'ample de façana de 10m.*

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- *Tipus d'ordenació:*

*És el d'alineació a vial amb la tipologia edificatòria de les cases unifamiliars entre mitgeres amb façana integrada a les del seu voltant. L'edificació s'ha de situar ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Així mateix, s'han de situar de manera que suposin una millora a la imatge urbana d'aquesta zona i s'han d'ajustar a les condicions de les edificacions existents. Els criteris que s'estableixen per determinar la posició de les noves edificacions són els següents:*

- *Les edificacions existents veïnes.*

- *La dimensió de la pròpia parcel·la, referit a l'amplada de façana.*

*En els casos en que la parcel·la que es vulgui edificar tingui en la parcel·la veïna una edificació existent en mitgera, la nova construcció s'ha de col·locar tapant la mitgera o les mitgeres existents o bé tractarà la mitgera existent com si fos façana. Per tant cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant.*

- *Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació:*

*L'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora, fondària edificable, espai lliure de parcel·la.*

- *Fondària edificable:*

*Indicada en els plànols d'ordenació (de façana a façana o de façana a pati). En el cas que la totalitat de la parcel·la sigui edificable s'haurà de retirar 2m del seu límit amb la parcel·la veïna per poder ventilar.*

*- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:*

*D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a alineació a vial.*

### **Article 135. Zona de cases en filera o agrupades, clau 4b**

#### **1. DEFINICIÓ**

*Aquesta zona inclou les agrupacions de cases en filera unifamiliars, en alineació a vial o enretirades del front de carrer que conformen volums més importants (de més de 15m de façana).*

#### **2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

*S'admeten les condicions dels conjunts de cases en filera existents. Per a les noves edificacions, els paràmetres són els següents:*

*- Front mínim: l'existent.*

*El front mínim de cada parcel·la i casa unifamiliar nova serà de 5m.*

*- Superfície mínima: l'existent. Parcel·la mínima inicial de 120m<sup>2</sup>.*

*S'admet l'agrupació màxima de 5 parcel·les.*

#### **3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

*- Tipus d'ordenació:*

*Correspon al concepte tipològic d'edificació aïllat o semi aïllat, alineada a vial, construït per l'addició o agrupació de cases unifamiliars, envoltades d'un jardí o amb possibilitat d'un espai no edificable a cada parcel·la.*

*Les construccions a realitzar han de respectar unes distàncies mínimes al front de parcel·la si és el cas, així com al fons i als laterals de la mateixa, de forma que han de definir façana pels quatre costats del conjunt edificat i no han de deixar cap mitgera vista. El conjunt del volum o de la promoció s'ha de col·locar tenint en compte l'ocupació dibuixada, de forma indicativa en els plànols d'ordenació.*

*- Densitat màxima d'habitatges:*

*1 habitatge per cada parcel·la.*

*- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació:*

*L'edificabilitat màxima és de 1,20m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl, la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima pel nombre de plantes. L'ocupació màxima de la parcel·la és la que resulti de l'aplicació de les separacions mínimes a límits de parcel·la, o segons les condicions particulars fixades en els plànols d'ordenació i aquesta normativa.*

*- Fondària edificable màxima:*

*15m.*

*- Longitud màxima:*

*En el cas de nova edificació la longitud màxima del conjunt del volum o de la promoció és de 30m. No s'admet la repetició seriada de més de dos unitats. Els projectes de més de dos unitats han de diferenciar cada edificació de les veïnes en la composició i el cromatisme de la façana, de manera que, si es vol construir una major unitat de cases, s'ha de subdividir en les fileres necessàries que respectin aquesta dimensió, garantint així una volumetria esponjada i oberta en tot el sector delimitat.*

*- Separacions mínimes:*

*- Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents si no s'indica altre cosa en els plànols d'ordenació.*

*- Les noves edificacions s'han de col·locar separant-se del front de carrer 3,00m. Aquesta separació es converteix en alineació i serà obligatòria en tot el front de la filera que es defineixi. L'espai davant de les fileres ha d'estar lliure de tota edificació. La separació mínima del límit lateral i fons de parcel·la ha de ser d'un mínim de 3,00m.*

- Tots els costats del conjunt del volum edificat es consideren façana.

- Alçada reguladora i nombre de plantes:

L'alçada reguladora màxima és de 6,00m i correspon a un màxim de 2 plantes (2P), si no és que s'indica expressament altre cosa en els plànols d'ordenació.

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:

D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a alineació a vial.

- Coberta:

Les cobertes han de ser inclinades i han de tenir el pendent i la tipologia de les construccions tradicionals de l'entorn en el que estan localitzades segons els paràmetres urbanístics de la normativa i seguint el criteri de les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.

- Sota coberta habitable:

Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

- Elements sortints:

Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

- Cossos sortints:

Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

- Construccions auxiliars:

Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents:

- S'han de situar sempre integrades en la definició de la tanca de parcel·la.

- La seva superfície màxima no pot excedir de 15m<sup>2</sup>/habitatge i l'alçada màxima de 3,00m.

- Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc.

- Espai lliure d'edificació:

És l'espai no edificat destinat generalment a jardins privats. El tractament d'aquests espais s'ha de fer amb espècies autòctones de la zona.

S'admet la col·locació d'elements desmuntables, com pèrgoles, sempre i quan ocupin menys del 20% de l'espai lliure. Aquests s'han de construir seguint les condicions estètiques generals i els criteris de les solucions tradicionals. Aquests elements desmuntables no poden tancar-se amb cap material per cap dels seus paraments verticals.

Per aquest motiu, cal sol·licitar la corresponent llicència d'obres municipal i s'ha de justificar la seva necessitat i conveniència, la seva ubicació, volum i impacte paisatgístic.

- Ocupació planta soterrani:

L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Les condicions estètiques per aquesta zona aplicarà el criteri pel que fa a la utilització dels materials, forma i pendent de les cobertes, façana i mitgeres, obertures de façanes, cromatismes, baixants, fusteries, tanques, etc., definides en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.

#### 5. CONDICIONS D'ÚS

- Ús dominant: Residencial.

- Usos compatibles: Restauració, recreatiu, oficines i serveis privats, magatzems i tallers generalment només en planta baixa, docent, sanitari-assistencial, esportiu, sociocultural, religió.

La proporció entre l'ús dominant i els usos compatibles és la següent: l'ús dominant haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre.

- Aparcament:

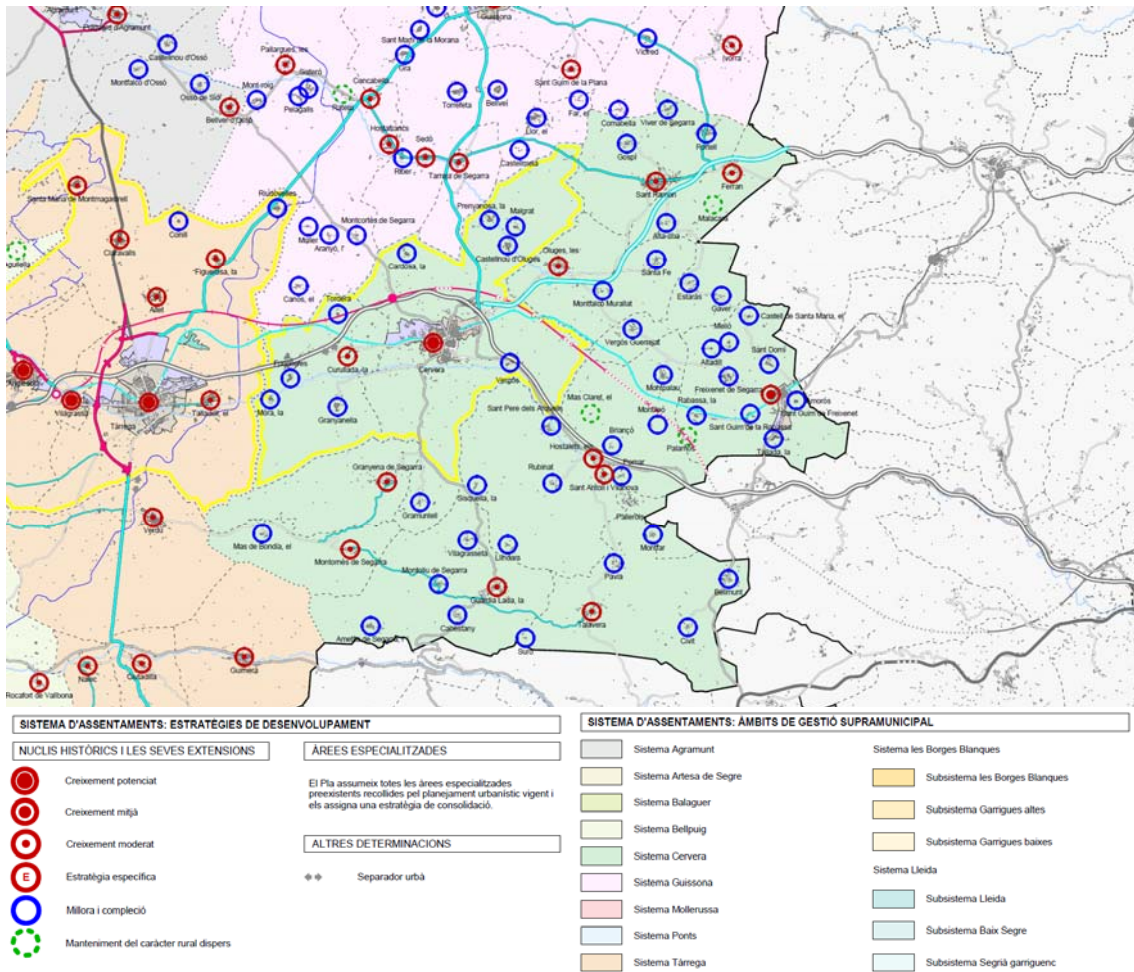
*Segons la regulació d'usos i activitats d'aquesta normativa. Cal preveure com a mínim 1 plaça d'aparcament per a cada habitatge de nova construcció i ha de ser preferentment comunitari.*

La present modificació pretén modificar l'article 83 que regula les plantes coberta, per tal de donar cabuda i regular les plaques solars fotovoltaïques per autoconsum. En relació als articles 133, 134 i 135, es preveu la seva modificació per tal de concretar la regulació dels usos compatibles en cada una de les claus urbanístiques que defineixen aquests articles, així com concretar la regulació de les edificacions auxiliars. Finalment es crearà un nou article 106.bis per tal de regular els habitatges d'ús turístic al municipi, que actualment no estan regulats.

---

## 1.6. PLA TERRITORIAL PARCIAL DE PONENT (TERRES DE LLEIDA)

Pel que fa al Pla Territorial Parcial de Ponent (PTPPonent), aprovat pel Govern de la Generalitat de Catalunya el 24 de juliol de 2007, i publicat al DOGC número 4982 de 05 d'octubre de 2007, el municipi de Montoliu de Segarra forma part de l'àmbit del sistema d'assentaments de Cervera.



Plànol B. Estratègies de desenvolupament del Pla territorial Parcial de Ponent (terres de Lleida)

Per als nuclis i àrees urbanes, el TPPPonent estableix diferents estratègies en funció de les seves entitat, característiques, accessibilitat i disponibilitat en el seu entorn de sòl físicament apte per a un creixement per extensió.

Quan el creixement es considera adequat en una certa mesura, el Pla estableix l'estratègia de creixement mitjà o creixement moderat.

Quan es considera que no es donen circumstàncies adequades per a un creixement significatiu en extensió, s'estableixen alternativament, en funció dels objectius d'ordenació territorial, les estratègies de canvis d'ús i reforma interior, i de millora urbana i completió.

L'estratègia de desenvolupament que es proposa per al nucli de la Guàrdia Lada és de creixement moderat, i per a la resta de nuclis del municipi (Montoliu, de Segarra, Vilagrasseta, l'Ametlla de Segarra i Cabestany) l'estratègia de desenvolupament proposada és de millora urbana i completió.



### 1.7. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA, NECESSITAT DE LA INICIATIVA, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS (article 97 del TRLU)

Al llarg d'aquests deu anys de vigència del POUM, i com a fruit de la pràctica en el desenvolupament i gestió urbanística, en la tramitació de llicències, etc., s'han identificat alguns aspectes d'aquest planejament que són susceptibles de millora, i per poder corregir-los l'Ajuntament es planteja tramitar la present modificació del POUM aprovat.

És per això que es proposa la present modificació, que pretén modificar l'article 83 que regula les plantes coberta, per tal de donar cabuda i regular les plaques solars fotovoltaïques per autoconsum. En relació als articles 133, 134 i 135, es preveu la seva modificació per tal de concretar la regulació dels usos compatibles en cada una de les claus urbanístiques que defineixen aquests articles, així com concretar la regulació de les edificacions auxiliars. Finalment es crearà un nou article 106.bis per tal de regular els habitatges d'ús turístic al municipi, que actualment no estan regulats.

La modificació que es proposa es justifica pels següents aspectes:

- Pel propi **interès públic del municipi**, ja que es pretén **regular i concretar la permissibilitat dels diversos usos admesos**, així com regular i limitar l'ús d'habitatge d'ús turístic.
- Per la **millora dels factors mediambientals del municipi**, ja que es pretén **regular i permetre la instal·lació d'energies renovables d'autoconsum**.
- Perquè el Text Refós de la Llei d'Urbanisme preveu la possibilitat de modificar puntualment el planejament vigent en funció de les necessitats del municipi (article 96 d'aquesta Llei). Per altra banda, el POUM de Montoliu de Segarra també preveu, a l'article 6 de les normes urbanístiques, la possibilitat de que aquestes siguin modificades.

Amb els punts exposats, es justifica plenament la conveniència i oportunitat de la tramitació i aprovació, si escau, d'aquesta modificació de planejament.

---

## **1.8. JUSTIFICACIÓ DELS ARTICLES 96, 97, 98, 99 I 100 DEL TRLU**

La modificació del POUM de Montoliu de Segarra que es planteja:

1. No suposa la alteració substancial dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes ni equipaments esportius i la seva tramitació no caldrà que es subjecti al procediment que estableix l'article 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
2. No comporta major nombre d'habitatges, ni un increment d'edificabilitat residencial o d'altres usos privats, ni un canvi d'usos i la seva tramitació no caldrà que es subjecti al procediment que estableix l'article 99 i 100 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
3. Raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics.
4. No incorre en cap dels supòsits previstos a l'article 97.2 de la Llei segons els quals la modificació hauria de ser valorada negativament.
5. No té per objecte la alteració de la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals i, conseqüentment, no n'altera la superfície i la funcionalitat dels mateixos.
6. No requereix d'un increment de les reserves per a sistemes urbanístics atès que la proposta no suposa un increment de sostre edificable residencial o industrial, ni de la densitat de l'ús residencial sense increment de l'edificabilitat, ni té per objecte la reordenació general de l'àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament.
7. No té per objecte una actuació aïllada de dotació i, conseqüentment, no s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments.

Montoliu de Segarra, maig del 2025

El Tècnic Redactor  
Miquel Raja i Borràs - *Arquitecte*

---

## **2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ**

---

*Modificació dels articles 83, 133, 134 i 135 i creació de nou article per a regular l'habitatge d'ús turístic en la normativa urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montoliu de Segarra*

---

## 2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

### 2.1. OBJECTIU DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació té com a objectiu modificar l'article 83 que regula les plantes coberta, per tal de donar cabuda i regular les plaques solars fotovoltaïques per autoconsum. En relació als articles 133, 134 i 135, es preveu la seva modificació per tal de concretar la regulació dels usos compatibles en cada una de les claus urbanístiques que defineixen aquests articles, així com concretar la regulació de les edificacions auxiliars. Finalment es crearà un nou article 106.bis per tal de regular els habitatges d'ús turístic al municipi, que actualment no estan regulats.

Al llarg dels deu anys de vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montoliu de Segarra, i com a fruit de la pràctica en el desenvolupament i gestió urbanística, en la tramitació de llicències, etc., s'han identificat alguns aspectes d'aquest planejament que són susceptibles de millora, i per poder corregir-los l'Ajuntament es planteja tramitar la present modificació del POUM aprovat.

### 2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Actualment la regulació urbanística de Montoliu de Segarra ve determinada pel *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montoliu de Segarra* (en endavant POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 11 de febrer del 2015 i publicats a efectes executius al DOGC en data 20 d'abril del 2015.

L'article 83 de la normativa urbanística vigent, que regula les plantes coberta, determina al seu punt 4 que *"Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar sempre i quan l'estudi d'impacte paisatgístic incorporat al projecte d'edificació ho justifiqui adequadament; que ocupin en conjunt, menys d'un 10% de la seva superfície en planta i alçat."*

Aquesta limitació de que les plaques de captació d'energia solar, entre d'altres elements, només puguin ocupar un màxim del 10% de la superfície en planta de la coberta, fa que sigui inviable la instal·lació de plaques solars per autoconsum a les cobertes dels edificis degut a la poca superfície disponible, i això va en contra de potenciar les energies renovables per autoconsum. Així doncs, es proposa modificar l'article 83 de la normativa urbanística del POUM per tal de permetre en major mesura i regular les instal·lacions de plaques solars fotovoltaïques per autoconsum a les cobertes dels edificis.

Pel que fa als articles 133, 134 i 135 de la normativa urbanística del POUM, tots tres articles defineixen en les respectives condicions d'ús que *"La proporció entre l'ús dominant i els usos compatibles és la següent: l'ús dominant haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre."*

Això suposa que, tenint en compte que l'ús dominant és el residencial, no sigui possible la implementació d'altres usos compatibles en molts edificis que actualment no tenen un ús residencial. Així doncs, es proposa la modificació d'aquests articles per tal de concretar les ubicacions i condicions d'implementació dels usos compatibles en aquestes zones, tenint en compte cada un dels usos compatibles en concret.

D'altra banda, els articles 133 i 134 de les normes urbanístiques, que regulen la zona de nucli antic clau 1 i la zona d'urbà tradicional clau 2 respectivament, únicament permeten les construccions auxiliars existents (zona de nucli antic clau 1) o no en defineixen la seva regulació (zona d'urbà tradicional clau 2). Això no permet la instal·lació i/o construcció de certs elements com ara piscines o barbacoes al sòl lliure de cada parcel·la. Així doncs, es modificaran aquests articles per tal de regular les construccions auxiliars per tal de permetre aquestes instal·lacions.

---

Finalment es preveu la creació d'un nou article 106.bis per tal de regular els habitatges d'ús turístic al municipi, ja que actualment el POUM no regula aquests establiments i únicament es té com a referència el Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic, de caràcter general a tot el territori català.

### 2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA

Es modifica l'article 83 que regula les plantes coberta, per tal de donar cabuda i regular les plaques solars fotovoltaïques per autoconsum. Es modifiquen els articles 133, 134 i 135 per tal de concretar la regulació dels usos compatibles en cada una de les claus urbanístiques que defineixen aquests articles, així com concretar la regulació de les edificacions auxiliars. I es crea un nou article 106.bis per tal de regular els habitatges d'ús turístic al municipi, que actualment no estan regulats. Aquests quedaran redactats de la següent manera:

#### **Article 83. Planta coberta**

*1. La planta coberta és la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció dels elements, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements del darrer forjat.*

*La forma de les cobertes es regula principalment pel seu pendent i per la tipologia constructiva, a una aigua, dues aigües, quatre vessants, complexes, etc. Les cobertes seran preferentment inclinades i tondran el pendent i la tipologia que s'assenyala per a cada nucli en la fitxa normativa de l'edificació. En tot cas es permet una tolerància d'un +/- 5% del pendent de la coberta.*

*Els edificis amb cobertes a una aigua s'han de justificar sempre des d'una crugia menor de 5 metres o bé de la seva intersecció a un pla vertical d'una altra edificació.*

*2. Els careners de la coberta s'han de situar en la direcció predominant al nucli i en cas que no hi hagi direcció predominant, s'han de col·locar preferentment seguint una direcció paral·lela a les corbes de nivell o paral·lel al carrer en l'edificació en alineació a vial i en edificació rural amb era. L'alçada màxima per sobre de l'alçada reguladora no pot sobrepassar els 3,50 metres.*

*En qualsevol cas, i si es creu oportú una posició diferent del carener, cal elaborar un estudi volumètric del conjunt de les cobertes que abasti com a mínim la totalitat de l'illa o longitud de carrer.*

*3. Els materials i cromatismes de les cobertes s'han d'acabar obligatòriament amb materials del país segons les construccions tradicionals de l'entorn en el que estan localitzades, i d'acord amb les especificacions de les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.*

*El pendent màxim de les cobertes variarà segons el tipus utilitzat. Les cobertes de teula àrab tindran un pendent màxim del 35%. Aquestes es construiran, essencialment, a dues aigües amb vessant cap al carrer i s'hauran d'integrar estèticament amb les cobertes preexistents de les edificacions veïnes.*

*Per aquells edificis acabats amb teulada, la coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.*

**4. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts; que ocupin en conjunt, menys d'un 10% de la seva superfície en planta i alçat. En relació a les plaques de captació d'energia solar, es poden col·locar per sobre dels plans definits per a la teulada sempre que compleixin aquestes condicions:**

- Les plaques s'han de col·locar coplanars al pla de la teulada, amb la mateixa pendent.**
- Les plaques s'han de separar 1 metre del carener, dels veïns i de façanes interiors; i 2 metres a façanes de carrer.**

*5. Les claraboies, en les zones en les quals estigui permesa la seva col·locació, hauran de ser paral·leles als plans de teulada. Pel que fa a les plaques que també hauran d'ésser paral·leles als plans de teulat, no podran sobresortir més de 15 centímetres dels esmentats plans i caldrà que disposin de sistemes de col·locació integrats en el pendent de coberta.*

*6. Quan calgui disposar d'obertures al teulat d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es poden tancar amb finestres integrades (tradicionals o lluernes) i d'acord amb les següents limitacions:*

- La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta.*
- El parament vertical de la lluernia ha d'estar situat com a mínim a 2 metres de la façana.*
- Respecte de les mitgeres, les lluernes s'han de separar com a mínim 1 metre.*

7. Es garantirà com a mínim el cobriment del 70% de la superfície de l'edifici en coberta inclinada llevat de les obres de rehabilitació on es permet mantenir els terrats descoberts existents i també mantenir els pendents de coberta actuals. S'admet la ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables sempre i quan ho permeti la normativa de la zona i en tot cas aquests elements quedin integrats de la manera més idònia a la solució constructiva, als materials adoptats, i seguint la inclinació de la coberta sense suposar un augment dels pendents permesos. No obstant, això, es prioritzarà la localització d'aquest tipus d'elements captadors en espais condicionats a l'àmbit de l'espai lliure privat de les parcel·les.

8. S'ha de preveure, tant per als edificis plurifamiliars com per als edificis d'habitatges unifamiliars, la localització centralitzada en un lloc adient de tota la infraestructura de telecomunicacions.

#### **Article 106.bis Regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic**

**Es prohibeix l'ús d'habitatge d'ús turístic al municipi.**

#### **Secció 4. Zones en sòl urbà**

##### **Article 133. Zona de nucli antic, clau 1**

###### **1. DEFINICIÓ I SUBZONES**

Aquesta zona ordena les edificacions que en conjunt constitueixen els diferents nuclis antics consolidats dels municipis de Ponent inclosos en aquestes NPU-MSP i que corresponen a l'ordenació històrica amb edificació entre mitgeres, alineada a vial o amb volumetria a conservar.

Es diferencien les següents subzones:

Nucli històric compacte	clau 1a
Nucli compacte	clau 1b
Nucli històric obert	clau 1c

Les condicions que són comuns a totes les subzones es detallen tot seguit i la resta s'especifiquen a cada subzona.

###### **2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

- Densitat màxima d'habitatges: l'existent o 1 habitatge per cada 120 m<sup>2</sup> construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característiques de cadascuna de les subzones.

- Alçada reguladora i nombre de plantes: l'alçada màxima corresponent a 2P és de 6,30m i en el cas de 3P de 9,30.

En la subzona 1a i 1c es mantenen les alçades i el nombre de plantes existents per a les finques ja edificades, a no ser que en determinats casos el nombre màxim de plantes sigui expressament indicat en els plànols d'ordenació per tal de limitar l'alçada actual de construccions existents que han superat sense cap justificació la del conjunt de nucli o bé el promig de les edificacions veïnes, produint una distorsió de la imatge del poble.

En la subzona 1b el nombre de plantes s'indica sempre en els plànols d'ordenació, de manera que s'integrin les noves construccions o edificacions reformades amb l'entorn immediat o que formen la façana.

En aquesta subzona i en situacions concretes, es permetrà superar fins un màxim de 0,60m l'alçada reguladora de 6,30m, corresponent a la tipologia de 2P+SC (sotacoberta) característica del municipi, de manera que la planta sotacoberta ventilii directament amb una finestra en el pla de façana. Només es permetrà aplicar aquesta alçada de 2P+SC quan estigui indicat en els plànols d'ordenació o bé quan la façana existent en tot el tram de carrer estigui consolidada amb aquesta tipologia de la sotacoberta.

- La composició arquitectònica de les obres de substitució, reforma i rehabilitació han d'interpretar i resoldre amb correcció però sense mimetismes les solucions tradicionals i la coherència tipològica en el sentit de proporcionar els volums permesos, resoldre constructivament i estèticament les façanes, les

*cobertes, els elements auxiliars i complementaris de l'obra: obertures, vols, tancaments... i la resta d'elements de l'edificació definits en aquesta normativa.*

*Quan, a criteri dels serveis tècnics municipals, es determini que la construcció i estructura existents es troben molt deteriorades i la seva conservació comporta un perill públic, previ informe favorable i visita dels tècnics municipals, es pot substituir dita edificació per una altra d'idèntica ocupació, alçada, volum, pendent de la coberta i materials. Per això, cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del seu entorn immediat i respecte el conjunt en general i caldrà aportar un aixecament acurat de l'estat actual amb fotografies que ho acreditin, i un projecte de l'estat final amb un comparatiu d'aquest amb l'estat inicial i amb el seu entorn, on cal indicar a més dels materials, els colors i ombres.*

*És obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada del solar sempre que així s'especifiqui en els plànols d'ordenació.*

*- Coberta: Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli. A sobre de la coberta no s'admeten altres elements que les xemeneies i per sota d'aquesta s'ha d'englobar les caixes d'escala, l'aire condicionat, les antenes parabòliques i d'altres elements i/o aparells similars que puguin distorsionar la imatge tradicional del conjunt del nucli.*

*Es poden mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció s'han de fer amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana, de pedra o de coure. Les alçades no poden superar 1,00m comptats des del carener.*

*- Sota coberta habitable: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.*

*- Elements sortints: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.*

*- Cossos sortints: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i segons les determinacions de la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.*

*- Reculades de l'edificació: no s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli.*

*- Porxos: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i segons les determinacions de la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli. S'han de mantenir els passos porticats preexistents indicats als plànols d'ordenació.*

**- Construccions auxiliars:**

**Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents:**

- S'han de situar sempre integrades en la definició de la tanca de parcel·la.*
- La seva superfície màxima no pot excedir de 15m<sup>2</sup>/habitatge i l'alçada màxima de 3,00m.*
- Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc.*

*- Publicitat comercial: es regula en la normativa general.*

### 3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

*Es complementen amb les determinacions de la normativa general i les fitxes normatives de l'edificació de cada clau:*

*- Façanes i mitgeres*

*Els acabats de les façanes s'han de realitzar amb materials que no desvirtuin el caràcter de cadascun dels nuclis i els seus valors tradicionals, respectant les condicions de textura que li són pròpies i que es detallen a les fitxes normatives de l'edificació.*

*Les parets mitgeres es regularan segons la normativa general.*

*- Composició de façanes*

Han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla de les façanes. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes s'han de presentar acompanyades de les veïnes en el context de tot el carrer o illa a fi i efecte de garantir la seva integració volumètrica en el conjunt urbà.

**- Proporcions de les obertures de façanes**

Pel que fa a la relació entre buit/ple en els paraments verticals es mantindran les obertures de les cases antigues, on domina poderosament el ple damunt del buit i la composició de les obertures per eixos verticals. Aquesta recomanació s'ha de tenir en compte a l'hora de donar els permisos d'obra. D'aquesta manera cal garantir una proporció mínima del 60% de la part opaca o massissa respecte el total de cada façana.

En el cas de transformació de graners, pellers i cabanes amb era en habitatge es poden mantenir els buits existents a l'última planta o sota coberta, o en la totalitat d'una façana si disposa d'aquestes obertures: també es pot fer servir aquest tipus de solució en noves construccions sempre que el seu ús contribueixi a la seva adequació al medi que l'envolta.

Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.

**- Color de façana**

Els colors dels diferents elements que componen la façana han de ser harmònics amb els colors dominants, o compatible sempre que es justifiqui adequadament, que es detallen en les condicions cromàtiques de les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.

**- Baixants i canaleres**

Els baixants, si van a l'exterior, han de ser del material que determina les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.

Les canaleres poden quedar dintre de la cornisa o bé penjades, i es faran amb el mateix material que els baixants. Generalment els baixants i canalons seran metàl·lics i/o pintats de color gris fosc, amb tonalitats no brillants.

**- Fusteria i baranes**

Cal que respectin els materials i les condicions cromàtiques i de textura definits a les fitxes normatives de cada nucli.

- Tanques: cal mantenir les tanques existents o bé, si se'n construeixen de noves, s'ha d'estar al que s'estableix en la regulació dels paràmetres urbanístics d'aquesta normativa i en la fitxa normativa de l'edificació per a cada nucli.

#### **4. CONDICIONS D'ÚS**

**- Ús dominant:** **Residencial; unihabitatge.**

**- Usos compatibles en el 100% del sostre:** **Hoteler, allotjament rural, oficines i serveis privats, docent, sanitari – assistencial, sociocultural.**

**- Usos compatibles en el 100% del sostre de Planta Baixa:** **Restauració, recreatiu, comerç, magatzems i tallers artesanals.**

- Dotació mínima d'aparcament: d'acord amb la regulació d'usos d'aquesta normativa.

#### **1a – Nucli històric compacte**

##### **1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic, segons l'ordenació tradicional d'estructures urbanes i edificatòries antigues i/o fundacionals, que corresponen als creixements inicials i que es fa necessari mantenir pel seu valor patrimonial i històric així com també per les seves condicions paisatgístiques i ambientals.

## 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Front mínim: L'existent
- Superfície mínima: L'existent

## 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació:

La tipologia de l'edificació és en alineació a vial que normalment es corresponen amb les de les edificacions de les parcel·les confrontants. Aquesta subzona es caracteritza pel valor històric i patrimonial de les construccions fruit de la suma d'elements que s'han anat constituint al llarg del temps i que cal mantenir, protegir i conservar on cada element individual és important com ho és el resultat del conjunt.

- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: L'existent.

En el cas de la reconstrucció de ruïnes l'edificabilitat resultant és l'aplicació de l'ocupació en planta pel número de plantes màxim que ve indicat en els plànols d'ordenació, si bé es pot acreditar un volum diferent amb plànols o fotografies històriques que justifiquin l'existència d'un habitatge o bé l'adaptació al promig de les altures de les edificacions veïnes.

- Fondària edificable:

L'existent o la grafiada en els plànols d'ordenació.

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:

D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a l'alineació a vial.

- Espai lliure d'edificació:

No s'admeten elements desmuntables.

- Ocupació planta soterrani: corresponent com a màxim a l'ocupació de la planta baixa.

### 1b – Nucli compacte

#### 1. DEFINICIÓ

Aquesta zona correspon a les ordenacions antigues de cases entre mitgeres i en alineació a vial que conformen el recinte del nucli antic.

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Front mínim: L'existent.

En cas de noves parcel·lacions el front mínim no pot ser inferior als 5,50m. És obligatori que la façana a carrer mantingui la modulació vertical corresponent al parcel·lari original. Aquesta modulació no podrà ésser superior a 8m sense diferenciar el canvi de continuïtat de façana.

No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici. D'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps, diferenciaran cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:

- Diferent cota de l'arrencada del ràfec.
- Diversitat en la composició de la façana.
- Diferències en el cromatisme de la façana.

No és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi el front de façana de 10m, garantint així, el manteniment del gra petit de la parcel·lació actual.

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial amb edificacions entre mitgeres integrades a les del seu voltant.

- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació:

L'existent o l'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: fondària edificable i número de plantes.

- Fondària edificable:

Indicada en els plànols d'ordenació (de façana a façana o de façana a pati). En el cas de ser edificable la totalitat de la parcel·la s'haurà de retirar 2m del seu límit amb la parcel·la veïna per poder ventilar.

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:

D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades referent a l'alineació a vial.

- Espai interior d'illa:

No s'admeten elements desmuntables.

- Ocupació planta soterrani:

L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.

## **1c – Nucli històric obert**

### **1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona correspon al nucli antic obert., basat en el reconeixement de la parcel·lació històrica, i formada per un volum principal que és la casa tradicional antiga i algunes construccions de petita dimensió o coberts que s'ordenen al voltant d'un espai privat o pati. Aquests conjunts a conservar busquen la relació amb el carrer de manera que s'integren en l'estructura urbana històrica existent i amb el context urbà del teixit antic. Les construccions mantenen els materials originals de pedra característics de les zones antigues a conservar.

### **2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

- Front mínim: L'existent.

- Superfície mínima: L'existent. No s'admeten segregacions en la parcel·lació existent.

### **3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

- Tipus d'ordenació: es corresponen a la tipologia d'habitatge alineat a vial.

- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: l'existent o la grafiada en els plànols d'ordenació.

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinació d'alçades referent a l'alineació a vial.

- Ocupació planta soterrani: la corresponent a l'ocupació de l'edificació màxima permesa.

## **Article 134. Zona d'urbà tradicional, clau 2**

### **1. DEFINICIÓ I SUBZONES**

Aquesta zona correspon als creixements dels teixits antics tradicionals que normalment es situen a l'entorn del nucli vell o al llarg d'una carretera o antic camí.

En aquesta zona coexisteixen edificacions de naturalesa i tipologia edificatòria molt diversa, resultat d'un procés de formació de la ciutat complexa. Aquest document ordena en aquesta zona les condicions tipològiques dels nous creixements, adaptant-les a les diferents situacions, de manera que les noves construccions s'ajusten a les edificacions existents de l'entorn, per tal de cobrir mitgeres o respectar les separacions a la parcel·la quan es pugui donar aquesta situació, etc., i per tant venen assenyalades en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

En cas de no tenir referents de construccions veïnes la zona d'urbà tradicional ve regulada amb una volumetria opcional, segons la dimensió de la pròpia parcel·la i del conjunt on es troben localitzades.

S'estableix 1 subzona.

Urbà tradicional compacte clau 2b

Les condicions que són comuns a totes les subzones es detallen tot seguit i la resta s'especifiquen a cada subzona.

## 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

### - Densitat màxima d'habitatges:

L'existent o 1 habitatge per parcel·la o cada 200m<sup>2</sup> construïts sempre que es mantingui l'estructura tipològica de l'edificació en la subzona 2b.

### - Alçada reguladora i nombre de plantes:

L'alçada reguladora màxima es fixa en 6,30m, corresponent a 2P i equivalent a planta baixa i una planta pis. El número de plantes sinó és que està indicat expressament en els plànols d'ordenació s'estableix en 2P. L'objectiu és integrar les noves construccions o reformes a les edificacions de l'entorn immediat que formen una mateixa façana.

### - Coberta:

Les cobertes han de ser inclinades i tindran el pendent i la tipologia que s'assenyala per a cada nucli urbà en les fitxes normatives de l'edificació i segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

Sobre la coberta no s'admeten altres elements que les xemeneies i fumeres. Sota d'aquesta s'ha d'englobar les caixes d'escala, l'aire condicionat i la instal·lació d'antenes vinculades a la lliure recuperació del servei públic de comunicació audiovisual.

Es poden mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció s'han de fer amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana, de pedra o de coure. Les alçades no poden superar 1,00m comptats des del carener.

### - Sota coberta habitable:

Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

### - Elements sortints:

Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.

### - Cossos sortints:

Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.

### - Reculades de l'edificació:

No s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli o per projecte.

### - Espai lliure d'edificació:

S'indiquen en els plànols d'ordenació com NE. Aquests espais són lliures d'edificació i es poden cultivar, enjardinar o pavimentar. S'han de mantenir les tanques existents o bé, si se'n construeixen de noves, s'ha d'estar al que a la normativa general i al que s'estableix a les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.

### - Porxos:

S'han de mantenir els passos porticats preexistents.

### - Construccions auxiliars:

**Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents:**

- S'han de situar sempre integrades en la definició de la tanca de parcel·la.
- La seva superfície màxima no pot excedir de 15m<sup>2</sup>/habitatge i l'alçada màxima de 3,00m.
- Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc.

### - Ocupació planta soterrani:

L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.

- *Publicitat comercial:*  
*Es regula en els paràmetres urbanístics.*

### 3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

*La regulació específica de les condicions estètiques que es relacionen tot seguit es complementen amb les determinacions generals de la normativa definides en la secció 1 i 2 del capítol 3, i en les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.*

- *Façanes i mitgeres:*  
*Han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla de les façanes. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes s'han de presentar acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà.*

*Les parets mitgeres es regulen dins els paràmetres urbanístics d'aquesta normativa.*

- *Proporcions de les obertures de façanes:*  
*Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint. Es regula d'acord amb el que s'estableix en la secció 1 d'aquest mateix capítol.*

- *Acabats de façana:*  
*Les façanes s'han de realitzar amb materials que no desvirtuin el caràcter de cadascun dels nuclis i els seus valors tradicionals, respectant les condicions de textura que li són pròpies i que es detallen a les fitxes normatives de l'edificació.*

*Totes les façanes, tant les exteriors com les interiors, s'han de tractar seguint aquests criteris. L'acabat exterior ha de ser únic per a tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació. Els colors dels diferents elements que componen la façana han de ser harmònics amb els predominants a l'entorn. Es primarà l'ús d'arrebossat tradicional de paleta amb morter de calç.*

- *Color de façana:*  
*Tant els materials de les façanes com els colors han de ser harmònics amb les condicions cromàtiques i de textura de cada nucli urbà definit en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.*

- *Canaleres i baixants:*  
*Les canaleres poden quedar dintre de la cornisa o bé penjades i seran de coure de zinc, de xapa lacada o galvanitzada o de ferro colat pintat.*

*Els baixants i els canalons han de ser metàl·lics i pintats de color gris fosc, amb tonalitats no brillants, i en cas que vagin a l'exterior, han de ser de coure, xapa lacada o de ferro colat pintat.*

- *Fusteria i baranes:*  
*Cal que respectin els materials i les condicions cromàtiques i de textura definits en les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.*

- *Tanques:*  
*Segons el que s'estableix en la regulació dels paràmetres urbanístics d'aquesta normativa i en la fitxa normativa de l'edificació per a cada nucli.*

### 4. CONDICIONS D'ÚS

- **Ús dominant:** **Residencial; unifamiliar.**

- **Usos compatibles en el 100% del sostre:** **Hoteler, allotjament rural, oficines i serveis privats, docent, sanitari – assistencial, sociocultural.**

- **Usos compatibles en el 100% del sostre de Planta Baixa:** **Restauració, recreatiu, comerç, magatzems i tallers, esportiu i tallers artesanals.**

- Dotació mínima d'aparcament: d'acord amb la regulació d'usos i activitats d'aquesta normativa.

## **2b – Urbà tradicional compacte**

### **1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona identifica els eixamples tradicionals de creixements a l'entorn del nucli antic, format per cases entre mitgeres.

### **2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

- Front mínim: l'existent.

Les condicions de la nova edificació haurà de mantenir un front mínim de 6m. No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici. D'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps han de diferenciar cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:

- Diferent cota de l'arrencada del ràfec.
- Diversitat en la composició de façana.
- Diferències en el cromatisme de la façana.

- Superfície mínima: no és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi l'ample de façana de 10m.

### **3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**

- Tipus d'ordenació:

És el d'alineació a vial amb la tipologia edificatòria de les cases unifamiliars entre mitgeres amb façana integrada a les del seu voltant. L'edificació s'ha de situar ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Així mateix, s'han de situar de manera que suposin una millora a la imatge urbana d'aquesta zona i s'han d'ajustar a les condicions de les edificacions existents. Els criteris que s'estableixen per determinar la posició de les noves edificacions són els següents:

- Les edificacions existents veïnes.
- La dimensió de la pròpia parcel·la, referit a l'amplada de façana.

En els casos en que la parcel·la que es vulgui edificar tingui en la parcel·la veïna una edificació existent en mitgera, la nova construcció s'ha de col·locar tapant la mitgera o les mitgeres existents o bé tractarà la mitgera existent com si fos façana. Per tant cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant.

- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació:

L'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora, fondària edificable, espai lliure de parcel·la.

- Fondària edificable:

Indicada en els plànols d'ordenació (de façana a façana o de façana a pati). En el cas que la totalitat de la parcel·la sigui edificable s'haurà de retirar 2m del seu límit amb la parcel·la veïna per poder ventilar.

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:

D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a alineació a vial.

## **Article 135. Zona de cases en filera o agrupades, clau 4b**

### **1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona inclou les agrupacions de cases en filera unifamiliars, en alineació a vial o enretirades del front de carrer que conformen volums més importants (de més de 15m de façana).

### **2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ**

S'admeten les condicions dels conjunts de cases en filera existents. Per a les noves edificacions, els paràmetres són els següents:

- Front mínim: l'existent.

El front mínim de cada parcel·la i casa unifamiliar nova serà de 5m.

- Superfície mínima: l'existent. Parcel·la mínima inicial de 120m<sup>2</sup>.

S'admet l'agrupació màxima de 5 parcel·les.

### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació:

Correspon al concepte tipològic d'edificació aïllat o semi aïllat, alineada a vial, construït per l'addició o agrupació de cases unifamiliars, envoltades d'un jardí o amb possibilitat d'un espai no edificable a cada parcel·la.

Les construccions a realitzar han de respectar unes distàncies mínimes al front de parcel·la si és el cas, així com al fons i als laterals de la mateixa, de forma que han de definir façana pels quatre costats del conjunt edificat i no han de deixar cap mitgera vista. El conjunt del volum o de la promoció s'ha de col·locar tenint en compte l'ocupació dibuixada, de forma indicativa en els plànols d'ordenació.

- Densitat màxima d'habitatges:

1 habitatge per cada parcel·la.

- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació:

L'edificabilitat màxima és de 1,20m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl, la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima pel nombre de plantes. L'ocupació màxima de la parcel·la és la que resulti de l'aplicació de les separacions mínimes a límits de parcel·la, o segons les condicions particulars fixades en els plànols d'ordenació i aquesta normativa.

- Fondària edificable màxima:

15m.

- Longitud màxima:

En el cas de nova edificació la longitud màxima del conjunt del volum o de la promoció és de 30m. No s'admet la repetició seriada de més de dos unitats. Els projectes de més de dos unitats han de diferenciar cada edificació de les veïnes en la composició i el cromatisme de la façana, de manera que, si es vol construir una major unitat de cases, s'ha de subdividir en les fileres necessàries que respectin aquesta dimensió, garantint així una volumetria esponjada i oberta en tot el sector delimitat.

- Separacions mínimes:

- Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents si no s'indica altre cosa en els plànols d'ordenació.

- Les noves edificacions s'han de col·locar separant-se del front de carrer 3,00m. Aquesta separació es converteix en alineació i serà obligatòria en tot el front de la filera que es defineixi. L'espai davant de les fileres ha d'estar lliure de tota edificació. La separació mínima del límit lateral i fons de parcel·la ha de ser d'un mínim de 3,00m.

- Tots els costats del conjunt del volum edificat es consideren façana.

- Alçada reguladora i nombre de plantes:

L'alçada reguladora màxima és de 6,00m i correspon a un màxim de 2 plantes (2P), si no és que s'indica expressament altre cosa en els plànols d'ordenació.

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:

D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a alineació a vial.

- Coberta:

Les cobertes han de ser inclinades i han de tenir el pendent i la tipologia de les construccions tradicionals de l'entorn en el que estan localitzades segons els paràmetres urbanístics de la normativa i seguint el criteri de les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.

- Sota coberta habitable:

Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

- Elements sortints:

Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

- Cossos sortints:

Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

- Construccions auxiliars:

Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents:

- S'han de situar sempre integrades en la definició de la tanca de parcel·la.
- La seva superfície màxima no pot excedir de 15m<sup>2</sup>/habitatge i l'alçada màxima de 3,00m.
- Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc.

- Espai lliure d'edificació:

És l'espai no edificat destinat generalment a jardins privats. El tractament d'aquests espais s'ha de fer amb espècies autòctones de la zona.

S'admet la col·locació d'elements desmuntables, com pèrgoles, sempre i quan ocupin menys del 20% de l'espai lliure. Aquests s'han de construir seguint les condicions estètiques generals i els criteris de les solucions tradicionals. Aquests elements desmuntables no poden tancar-se amb cap material per cap dels seus paraments verticals.

Per aquest motiu, cal sol·licitar la corresponent llicència d'obres municipal i s'ha de justificar la seva necessitat i conveniència, la seva ubicació, volum i impacte paisatgístic.

- Ocupació planta soterrani:

L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.

#### 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Les condicions estètiques per aquesta zona aplicarà el criteri pel que fa a la utilització dels materials, forma i pendent de les cobertes, façana i mitgeres, obertures de façanes, cromatismes, baixants, fusteries, tanques, etc., definides en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.

#### 5. CONDICIONS D'ÚS

- Ús dominant: **Residencial.**

- Usos compatibles en el 100% del sostre: **Oficines i serveis privats, docent, sanitari-assistencial, sociocultural.**

- Usos compatibles en el 100% del sostre de Planta Baixa: **Restauració, recreatiu, comerç, magatzems i tallers, esportiu i religiós.**

- Aparcament:

Segons la regulació d'usos i activitats d'aquesta normativa. Cal preveure com a mínim 1 plaça d'aparcament per a cada habitatge de nova construcció i ha de ser preferentment comunitari.

## **2.4. PLA D'ETAPES**

La present modificació únicament modifica l'article 83 que regula les plantes coberta, per tal de donar cabuda i regular les plaques solars fotovoltaïques per autoconsum, modifica els articles 133, 134 i 135 per tal de concretar la regulació dels usos compatibles en cada una de les claus urbanístiques que defineixen aquests articles, així com concretar la regulació de les edificacions auxiliars, i crea un nou article 106.bis per tal de regular els habitatges d'ús turístic al municipi, que actualment no estan regulats. Així doncs s'executarà de manera immediata un cop s'hagi realitzat la seva aprovació definitiva i la corresponent publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a efectes d'executivitat.

## **2.5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

La present modificació no té cap implicació en la sostenibilitat econòmica del municipi. Així doncs, es considera que no és necessari realitzar-lo.

## **2.6. AVALUACIÓ AMBIENTAL**

Segons l'article 96.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC), en la redacció donada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i l'article 117 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (RLU), la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics s'han de subjectar al mateix procediment que la seva formació, sense que sigui obligatòria, cas de modificació, les actuacions preparatòries referents al programa de participació ciutadana i a la informació pública sobre l'avanç de l'instrument de planejament.

L'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, que regula les modificacions de plans i programes que s'han de sotmetre a avaluació ambiental, estableix, en el seu apartat 1.d, que s'han de sotmetre a avaluació ambiental les modificacions de planejament urbanístic general que constitueixin modificacions substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

La present modificació no constitueix modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que puguin produir diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient. Així doncs, es considera que no cal sotmetre el present document a avaluació ambiental.

Montoliu de Segarra, maig del 2025

El Tècnic Redactor  
Miquel Raja i Borràs - *Arquitecte*

---

## **ANNEX 1**

### **COMPARATIU ENTRE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT I LA PROPOSADA**

---

*Modificació dels articles 83, 133, 134 i 135 i creació de nou article per a regular l'habitatge d'ús turístic en la normativa urbanística del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Montoliu de Segarra*

---

## Normativa Urbanística VIGENT

### Article 83. Planta coberta

1. La planta coberta és la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció dels elements, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements del darrer forjat.

La forma de les cobertes es regula principalment pel seu pendent i per la tipologia constructiva, a una aigua, dues aigües, quatre vessants, complexes, etc. Les cobertes seran preferentment inclinades i tondran el pendent i la tipologia que s'assenyala per a cada nucli en la fitxa normativa de l'edificació. En tot cas es permet una tolerància d'un +/- 5% del pendent de la coberta.

Els edificis amb cobertes a una aigua s'han de justificar sempre des d'una crugia menor de 5 metres o bé de la seva intersecció a un pla vertical d'una altra edificació.

2. Els careners de la coberta s'han de situar en la direcció predominant al nucli i en cas que no hi hagi direcció predominant, s'han de col·locar preferentment seguint una direcció paral·lela a les corbes de nivell o paral·lel al carrer en l'edificació en alineació a vial i en edificació rural amb era. L'alçada màxima per sobre de l'alçada reguladora no pot sobrepassar els 3,50 metres.

En qualsevol cas, i si es creu oportú una posició diferent del carener, cal elaborar un estudi volumètric del conjunt de les cobertes que abasti com a mínim la totalitat de l'illa o longitud de carrer.

3. Els materials i cromatismes de les cobertes s'han d'acabar obligatòriament amb materials del país segons les construccions tradicionals de l'entorn en el que estan localitzades, i d'acord amb les especificacions de les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.

El pendent màxim de les cobertes variarà segons el tipus utilitzat. Les cobertes de teula àrab tindran un pendent màxim del 35%. Aquestes es construiran, essencialment, a dues aigües amb vessant cap al carrer i s'hauran d'integrar estèticament amb les cobertes preexistents de les edificacions veïnes.

Per aquells edificis acabats amb teulada, la coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.

4. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts i plaques de captació d'energia solar sempre i quan l'estudi d'impacte paisatgístic incorporat al projecte d'edificació ho justifiqui adequadament; que ocupin en conjunt, menys d'un 10% de la seva superfície en planta i alçat.

## Normativa Urbanística PROPOSADA

### Article 83. Planta coberta

1. La planta coberta és la planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció dels elements, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements del darrer forjat.

La forma de les cobertes es regula principalment pel seu pendent i per la tipologia constructiva, a una aigua, dues aigües, quatre vessants, complexes, etc. Les cobertes seran preferentment inclinades i tondran el pendent i la tipologia que s'assenyala per a cada nucli en la fitxa normativa de l'edificació. En tot cas es permet una tolerància d'un +/- 5% del pendent de la coberta.

Els edificis amb cobertes a una aigua s'han de justificar sempre des d'una crugia menor de 5 metres o bé de la seva intersecció a un pla vertical d'una altra edificació.

2. Els careners de la coberta s'han de situar en la direcció predominant al nucli i en cas que no hi hagi direcció predominant, s'han de col·locar preferentment seguint una direcció paral·lela a les corbes de nivell o paral·lel al carrer en l'edificació en alineació a vial i en edificació rural amb era. L'alçada màxima per sobre de l'alçada reguladora no pot sobrepassar els 3,50 metres.

En qualsevol cas, i si es creu oportú una posició diferent del carener, cal elaborar un estudi volumètric del conjunt de les cobertes que abasti com a mínim la totalitat de l'illa o longitud de carrer.

3. Els materials i cromatismes de les cobertes s'han d'acabar obligatòriament amb materials del país segons les construccions tradicionals de l'entorn en el que estan localitzades, i d'acord amb les especificacions de les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.

El pendent màxim de les cobertes variarà segons el tipus utilitzat. Les cobertes de teula àrab tindran un pendent màxim del 35%. Aquestes es construiran, essencialment, a dues aigües amb vessant cap al carrer i s'hauran d'integrar estèticament amb les cobertes preexistents de les edificacions veïnes.

Per aquells edificis acabats amb teulada, la coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima.

4. Per sobre dels plans definits per a la teulada podran sobresortir elements de ventilació, antenes, claraboies dels celoberts; que ocupin en conjunt, menys d'un 10% de la seva superfície en planta i alçat. En relació a les plaques de captació d'energia solar, es poden col·locar per sobre dels plans definits per a la teulada sempre que compleixin aquestes condicions:

- Les plaques s'han de col·locar coplanars al pla de la teulada, amb la mateixa pendent.
- Les plaques s'han de separar 1 metre del carener, dels veïns i de façanes interiors; i 2 metres a façanes de carrer.

## Normativa Urbanística VIGENT

5. Les claraboies, en les zones en les quals estigui permesa la seva col·locació, hauran de ser paral·leles als plans de teulada. Pel que fa a les plaques que també hauran d'ésser paral·leles als plans de teulat, no podran sobresortir més de 15 centímetres dels esmentats plans i caldrà que disposin de sistemes de col·locació integrats en el pendent de coberta.

6. Quan calgui disposar d'obertures al teulat d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es poden tancar amb finestres integrades (tradicionals o lluernes) i d'acord amb les següents limitacions:

- La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta.
- El parament vertical de la lluernia ha d'estar situat com a mínim a 2 metres de la façana.
- Respecte de les mitgeres, les lluernes s'han de separar com a mínim 1 metre.

7. Es garantirà com a mínim el cobriment del 70% de la superfície de l'edifici en coberta inclinada llevat de les obres de rehabilitació on es permet mantenir els terrats descoberts existents i també mantenir els pendents de coberta actuals. S'admet la ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables sempre i quan ho permeti la normativa de la zona i en tot cas aquests elements quedin integrats de la manera més idònia a la solució constructiva, als materials adoptats, i seguint la inclinació de la coberta sense suposar un augment dels pendents permesos. No obstant, això, es prioritzarà la localització d'aquest tipus d'elements captadors en espais condicionats a l'àmbit de l'espai lliure privat de les parcel·les.

8. S'ha de preveure, tant per als edificis plurifamiliars com per als edificis d'habitatges unifamiliars, la localització centralitzada en un lloc adient de tota la infraestructura de telecomunicacions.

### Secció 4. Zones ne sòl urbà

#### Article 133. Zona de nucli antic, clau 1

##### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES

Aquesta zona ordena les edificacions que en conjunt constitueixen els diferents nuclis antics consolidats dels municipis de Ponent inclosos en aquestes NPU-MSP i que corresponen a l'ordenació històrica amb edificació entre mitgeres, alineada a vial o amb volumetria a conservar.

Es diferencien les següents subzones:

## Normativa Urbanística PROPOSADA

5. Les claraboies, en les zones en les quals estigui permesa la seva col·locació, hauran de ser paral·leles als plans de teulada. Pel que fa a les plaques que també hauran d'ésser paral·leles als plans de teulat, no podran sobresortir més de 15 centímetres dels esmentats plans i caldrà que disposin de sistemes de col·locació integrats en el pendent de coberta.

6. Quan calgui disposar d'obertures al teulat d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es poden tancar amb finestres integrades (tradicionals o lluernes) i d'acord amb les següents limitacions:

- La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta.
- El parament vertical de la lluernia ha d'estar situat com a mínim a 2 metres de la façana.
- Respecte de les mitgeres, les lluernes s'han de separar com a mínim 1 metre.

7. Es garantirà com a mínim el cobriment del 70% de la superfície de l'edifici en coberta inclinada llevat de les obres de rehabilitació on es permet mantenir els terrats descoberts existents i també mantenir els pendents de coberta actuals. S'admet la ocupació parcial d'aquest espai amb elements tècnics d'aprofitament d'energies alternatives i renovables sempre i quan ho permeti la normativa de la zona i en tot cas aquests elements quedin integrats de la manera més idònia a la solució constructiva, als materials adoptats, i seguint la inclinació de la coberta sense suposar un augment dels pendents permesos. No obstant, això, es prioritzarà la localització d'aquest tipus d'elements captadors en espais condicionats a l'àmbit de l'espai lliure privat de les parcel·les.

8. S'ha de preveure, tant per als edificis plurifamiliars com per als edificis d'habitatges unifamiliars, la localització centralitzada en un lloc adient de tota la infraestructura de telecomunicacions.

### Article 106.bis Regulació de l'ús d'habitatge d'ús turístic

Es prohibeix l'ús d'habitatge d'ús turístic al municipi.

### Secció 4. Zones ne sòl urbà

#### Article 133. Zona de nucli antic, clau 1

##### 1. DEFINICIÓ I SUBZONES

Aquesta zona ordena les edificacions que en conjunt constitueixen els diferents nuclis antics consolidats dels municipis de Ponent inclosos en aquestes NPU-MSP i que corresponen a l'ordenació històrica amb edificació entre mitgeres, alineada a vial o amb volumetria a conservar.

Es diferencien les següents subzones:

## Normativa Urbanística VIGENT

<i>Nucli històric compacte</i>	<i>clau 1a</i>
<i>Nucli compacte</i>	<i>clau 1b</i>
<i>Nucli històric obert</i>	<i>clau 1c</i>

*Les condicions que són comuns a totes les subzones es detallen tot seguit i la resta s'especifiquen a cada subzona.*

### 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

*- Densitat màxima d'habitatges: l'existent o 1 habitatge per cada 120 m<sup>2</sup> construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característiques de cadascuna de les subzones.*

*- Alçada reguladora i nombre de plantes: l'alçada màxima corresponent a 2P és de 6,30m i en el cas de 3P de 9,30.*

*En la subzona 1a i 1c es mantenen les alçades i el nombre de plantes existents per a les finques ja edificades, a no ser que en determinats casos el nombre màxim de plantes sigui expressament indicat en els plànols d'ordenació per tal de limitar l'alçada actual de construccions existents que han superat sense cap justificació la del conjunt de nucli o bé el promig de les edificacions veïnes, produint una distorsió de la imatge del poble.*

*En la subzona 1b el nombre de plantes s'indica sempre en els plànols d'ordenació, de manera que s'integrin les noves construccions o edificacions reformades amb l'entorn immediat o que formen la façana.*

*En aquesta subzona i en situacions concretes, es permetrà superar fins un màxim de 0,60m l'alçada reguladora de 6,30m, corresponent a la tipologia de 2P+SC (sotacoberta) característica del municipi, de manera que la planta sotacoberta ventili directament amb una finestra en el pla de façana. Només es permetrà aplicar aquesta alçada de 2P+SC quan estigui indicat en els plànols d'ordenació o bé quan la façana existent en tot el tram de carrer estigui consolidada amb aquesta tipologia de la sotacoberta.*

*- La composició arquitectònica de les obres de substitució, reforma i rehabilitació han d'interpretar i resoldre amb correcció però sense mimetismes les solucions tradicionals i la coherència tipològica en el sentit de proporcionar els volums permesos, resoldre constructivament i estèticament les façanes, les cobertes, els elements auxiliars i complementaris de l'obra: obertures, vols, tancaments... i la resta d'elements de l'edificació definits en aquesta normativa.*

*Quan, a criteri dels serveis tècnics municipals, es determini que la construcció i estructura existents es troben molt deteriorades i la seva conservació comporta un perill públic, previ informe favorable i visita dels tècnics municipals, es pot substituir dita edificació per una altra d'idèntica ocupació, alçada, volum, pendent de la coberta i materials. Per això, cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del seu entorn immediat i respecte el conjunt en general i caldrà aportar un aixecament acurat de l'estat actual amb fotografies que ho acreditin, i un projecte de l'estat final amb un comparatiu d'aquest amb l'estat inicial i amb el seu entorn, on cal indicar a més dels materials, els colors i ombres.*

## Normativa Urbanística PROPOSADA

<i>Nucli històric compacte</i>	<i>clau 1a</i>
<i>Nucli compacte</i>	<i>clau 1b</i>
<i>Nucli històric obert</i>	<i>clau 1c</i>

*Les condicions que són comuns a totes les subzones es detallen tot seguit i la resta s'especifiquen a cada subzona.*

### 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

*- Densitat màxima d'habitatges: l'existent o 1 habitatge per cada 120 m<sup>2</sup> construïts condicionat a que es mantingui l'estructura tipològica característiques de cadascuna de les subzones.*

*- Alçada reguladora i nombre de plantes: l'alçada màxima corresponent a 2P és de 6,30m i en el cas de 3P de 9,30.*

*En la subzona 1a i 1c es mantenen les alçades i el nombre de plantes existents per a les finques ja edificades, a no ser que en determinats casos el nombre màxim de plantes sigui expressament indicat en els plànols d'ordenació per tal de limitar l'alçada actual de construccions existents que han superat sense cap justificació la del conjunt de nucli o bé el promig de les edificacions veïnes, produint una distorsió de la imatge del poble.*

*En la subzona 1b el nombre de plantes s'indica sempre en els plànols d'ordenació, de manera que s'integrin les noves construccions o edificacions reformades amb l'entorn immediat o que formen la façana.*

*En aquesta subzona i en situacions concretes, es permetrà superar fins un màxim de 0,60m l'alçada reguladora de 6,30m, corresponent a la tipologia de 2P+SC (sotacoberta) característica del municipi, de manera que la planta sotacoberta ventili directament amb una finestra en el pla de façana. Només es permetrà aplicar aquesta alçada de 2P+SC quan estigui indicat en els plànols d'ordenació o bé quan la façana existent en tot el tram de carrer estigui consolidada amb aquesta tipologia de la sotacoberta.*

*- La composició arquitectònica de les obres de substitució, reforma i rehabilitació han d'interpretar i resoldre amb correcció però sense mimetismes les solucions tradicionals i la coherència tipològica en el sentit de proporcionar els volums permesos, resoldre constructivament i estèticament les façanes, les cobertes, els elements auxiliars i complementaris de l'obra: obertures, vols, tancaments... i la resta d'elements de l'edificació definits en aquesta normativa.*

*Quan, a criteri dels serveis tècnics municipals, es determini que la construcció i estructura existents es troben molt deteriorades i la seva conservació comporta un perill públic, previ informe favorable i visita dels tècnics municipals, es pot substituir dita edificació per una altra d'idèntica ocupació, alçada, volum, pendent de la coberta i materials. Per això, cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del seu entorn immediat i respecte el conjunt en general i caldrà aportar un aixecament acurat de l'estat actual amb fotografies que ho acreditin, i un projecte de l'estat final amb un comparatiu d'aquest amb l'estat inicial i amb el seu entorn, on cal indicar a més dels materials, els colors i ombres.*

## Normativa Urbanística VIGENT

És obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada del solar sempre que així s'especifiqui en els plànols d'ordenació.

- Coberta: Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli. A sobre de la coberta no s'admeten altres elements que les xemeneies i per sota d'aquesta s'ha d'englobar les caixes d'escala, l'aire condicionat, les antenes parabòliques i d'altres elements i/o aparells similars que puguin distorsionar la imatge tradicional del conjunt del nucli.

Es poden mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció s'han de fer amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana, de pedra o de coure. Les alçades no poden superar 1,00m comptats des del carener.

- Sota coberta habitable: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

- Elements sortints: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.

- Cossos sortints: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i segons les determinacions de la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.

- Reculades de l'edificació: no s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli.

- Porxos: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i segons les determinacions de la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli. S'han de mantenir els passos porticats preexistents indicats als plànols d'ordenació.

- Construccions auxiliars: **les existents.**

- Publicitat comercial: es regula en la normativa general.

### 3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Es complementen amb les determinacions de la normativa general i les fitxes normatives de l'edificació de cada clau:

## Normativa Urbanística PROPOSADA

És obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada del solar sempre que així s'especifiqui en els plànols d'ordenació.

- Coberta: Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli. A sobre de la coberta no s'admeten altres elements que les xemeneies i per sota d'aquesta s'ha d'englobar les caixes d'escala, l'aire condicionat, les antenes parabòliques i d'altres elements i/o aparells similars que puguin distorsionar la imatge tradicional del conjunt del nucli.

Es poden mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció s'han de fer amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana, de pedra o de coure. Les alçades no poden superar 1,00m comptats des del carener.

- Sota coberta habitable: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

- Elements sortints: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.

- Cossos sortints: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i segons les determinacions de la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.

- Reculades de l'edificació: no s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli.

- Porxos: es regula en els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i segons les determinacions de la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli. S'han de mantenir els passos porticats preexistents indicats als plànols d'ordenació.

- Construccions auxiliars:

Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents:

- S'han de situar sempre integrades en la definició de la tanca de parcel·la.

- La seva superfície màxima no pot excedir de 15m<sup>2</sup>/habitatge i l'alçada màxima de 3,00m.

- Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc.

- Publicitat comercial: es regula en la normativa general.

### 3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Es complementen amb les determinacions de la normativa general i les fitxes normatives de l'edificació de cada clau:

## Normativa Urbanística VIGENT

### - Façanes i mitgeres

*Els acabats de les façanes s'han de realitzar amb materials que no desvirtuin el caràcter de cadascun dels nuclis i els seus valors tradicionals, respectant les condicions de textura que li són pròpies i que es detallen a les fitxes normatives de l'edificació.*

*Les parets mitgeres es regularan segons la normativa general.*

### - Composició de façanes

*Han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla de les façanes. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes s'han de presentar acompanyades de les veïnes en el context de tot el carrer o illa a fi i efecte de garantir la seva integració volumètrica en el conjunt urbà.*

### - Proporcions de les obertures de façanes

*Pel que fa a la relació entre buit/ple en els paraments verticals es mantindran les obertures de les cases antigues, on domina poderosament el ple damunt del buit i la composició de les obertures per eixos verticals. Aquesta recomanació s'ha de tenir en compte a l'hora de donar els permisos d'obra. D'aquesta manera cal garantir una proporció mínima del 60% de la part opaca o massissa respecte el total de cada façana.*

*En el cas de transformació de graners, pallers i cabanes amb era en habitatge es poden mantenir els buits existents a l'última planta o sota coberta, o en la totalitat d'una façana si disposa d'aquestes obertures: també es pot fer servir aquest tipus de solució en noves construccions sempre que el seu ús contribueixi a la seva adequació al medi que l'envolta.*

*Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.*

### - Color de façana

*Els colors dels diferents elements que componen la façana han de ser harmònics amb els colors dominants, o compatible sempre que es justifiqui adequadament, que es detallen en les condicions cromàtiques de les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.*

### - Baixants i canaleres

*Els baixants, si van a l'exterior, han de ser del material que determina les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.*

*Les canaleres poden quedar dintre de la cornisa o bé penjades, i es faran amb el mateix material que els baixants. Generalment els baixants i canalons seran metàl·lics i/o pintats de color gris fosc, amb tonalitats no brillants.*

### - Fusteria i baranes

*Cal que respectin els materials i les condicions cromàtiques i de textura definits a les fitxes normatives de cada nucli.*

*- Tanques: cal mantenir les tanques existents o bé, si se'n construeixen de noves, s'ha d'estar al que s'estableix en la regulació dels paràmetres urbanístics d'aquesta normativa i en la fitxa normativa de l'edificació per a cada nucli.*

## Normativa Urbanística PROPOSADA

### - Façanes i mitgeres

*Els acabats de les façanes s'han de realitzar amb materials que no desvirtuin el caràcter de cadascun dels nuclis i els seus valors tradicionals, respectant les condicions de textura que li són pròpies i que es detallen a les fitxes normatives de l'edificació.*

*Les parets mitgeres es regularan segons la normativa general.*

### - Composició de façanes

*Han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla de les façanes. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes s'han de presentar acompanyades de les veïnes en el context de tot el carrer o illa a fi i efecte de garantir la seva integració volumètrica en el conjunt urbà.*

### - Proporcions de les obertures de façanes

*Pel que fa a la relació entre buit/ple en els paraments verticals es mantindran les obertures de les cases antigues, on domina poderosament el ple damunt del buit i la composició de les obertures per eixos verticals. Aquesta recomanació s'ha de tenir en compte a l'hora de donar els permisos d'obra. D'aquesta manera cal garantir una proporció mínima del 60% de la part opaca o massissa respecte el total de cada façana.*

*En el cas de transformació de graners, pallers i cabanes amb era en habitatge es poden mantenir els buits existents a l'última planta o sota coberta, o en la totalitat d'una façana si disposa d'aquestes obertures: també es pot fer servir aquest tipus de solució en noves construccions sempre que el seu ús contribueixi a la seva adequació al medi que l'envolta.*

*Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint.*

### - Color de façana

*Els colors dels diferents elements que componen la façana han de ser harmònics amb els colors dominants, o compatible sempre que es justifiqui adequadament, que es detallen en les condicions cromàtiques de les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.*

### - Baixants i canaleres

*Els baixants, si van a l'exterior, han de ser del material que determina les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.*

*Les canaleres poden quedar dintre de la cornisa o bé penjades, i es faran amb el mateix material que els baixants. Generalment els baixants i canalons seran metàl·lics i/o pintats de color gris fosc, amb tonalitats no brillants.*

### - Fusteria i baranes

*Cal que respectin els materials i les condicions cromàtiques i de textura definits a les fitxes normatives de cada nucli.*

*- Tanques: cal mantenir les tanques existents o bé, si se'n construeixen de noves, s'ha d'estar al que s'estableix en la regulació dels paràmetres urbanístics d'aquesta normativa i en la fitxa normativa de l'edificació per a cada nucli.*

## Normativa Urbanística VIGENT

### 4. CONDICIONS D'ÚS

- Ús dominant: *Residencial; unihabitatge.*
- Usos compatibles: *Hoteler, allotjament rural, restauració, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers artesanals generalment en planta baixa, docent, sanitari – assistencial, sociocultural.*

*La proporció entre ús dominant i usos compatibles es regeix pel següent criteri: l'ús dominant o principal ha d'ocupar un mínim del 50% del sostre.*

- Dotació mínima d'aparcament: *d'acord amb la regulació d'usos d'aquesta normativa.*

### 1a – Nucli històric compacte

#### 1. DEFINICIÓ

*Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic, segons l'ordenació tradicional d'estructures urbanes i edificatòries antigues i/o fundacionals, que corresponen als creixements inicials i que es fa necessari mantenir pel seu valor patrimonial i històric així com també per les seves condicions paisatgístiques i ambientals.*

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Front mínim: *L'existent*
- Superfície mínima: *L'existent*

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació:  
*La tipologia de l'edificació és en alineació a vial que normalment es corresponen amb les de les edificacions de les parcel·les confrontants. Aquesta subzona es caracteritza pel valor històric i patrimonial de les construccions fruit de la suma d'elements que s'han anat constituint al llarg del temps i que cal mantenir, protegir i conservar on cada element individual és important com ho és el resultat del conjunt.*

- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: *L'existent.*  
*En el cas de la reconstrucció de ruïnes l'edificabilitat resultant és l'aplicació de l'ocupació en planta pel número de plantes màxim que ve indicat en els plànols d'ordenació, si bé es pot acreditar un volum diferent amb plànols o fotografies històriques que justifiquin l'existència d'un habitatge o bé l'adaptació al promig de les altures de les edificacions veïnes.*

- Fondària edificable:  
*L'existent o la grafiada en els plànols d'ordenació.*

## Normativa Urbanística PROPOSADA

### 4. CONDICIONS D'ÚS

- Ús dominant: *Residencial; unihabitatge.*
- Usos compatibles en el 100% del sostre: *Hoteler, allotjament rural, oficines i serveis privats, docent, sanitari – assistencial, sociocultural.*

- Usos compatibles en el 100% del sostre de Planta Baixa: *Restauració, recreatiu, comerç, magatzems i tallers artesanals.*

- Dotació mínima d'aparcament: *d'acord amb la regulació d'usos d'aquesta normativa.*

### 1a – Nucli històric compacte

#### 1. DEFINICIÓ

*Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic, segons l'ordenació tradicional d'estructures urbanes i edificatòries antigues i/o fundacionals, que corresponen als creixements inicials i que es fa necessari mantenir pel seu valor patrimonial i històric així com també per les seves condicions paisatgístiques i ambientals.*

#### 2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

- Front mínim: *L'existent*
- Superfície mínima: *L'existent*

#### 3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

- Tipus d'ordenació:  
*La tipologia de l'edificació és en alineació a vial que normalment es corresponen amb les de les edificacions de les parcel·les confrontants. Aquesta subzona es caracteritza pel valor històric i patrimonial de les construccions fruit de la suma d'elements que s'han anat constituint al llarg del temps i que cal mantenir, protegir i conservar on cada element individual és important com ho és el resultat del conjunt.*

- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: *L'existent.*  
*En el cas de la reconstrucció de ruïnes l'edificabilitat resultant és l'aplicació de l'ocupació en planta pel número de plantes màxim que ve indicat en els plànols d'ordenació, si bé es pot acreditar un volum diferent amb plànols o fotografies històriques que justifiquin l'existència d'un habitatge o bé l'adaptació al promig de les altures de les edificacions veïnes.*

- Fondària edificable:  
*L'existent o la grafiada en els plànols d'ordenació.*

Normativa Urbanística VIGENT	Normativa Urbanística PROPOSADA
<p>- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a l'alineació a vial.</p> <p>- Espai lliure d'edificació: No s'admeten elements desmuntables.</p> <p>- Ocupació planta soterrani: corresponent com a màxim a l'ocupació de la planta baixa.</p> <p><b>1b – Nucli compacte</b></p> <p>1. DEFINICIÓ</p> <p>Aquesta zona correspon a les ordenacions antigues de cases entre mitgeres i en alineació a vial que conformen el recinte del nucli antic.</p> <p>2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ</p> <p>- Front mínim: L'existent. En cas de noves parcel·lacions el front mínim no pot ser inferior als 5,50m. És obligatori que la façana a carrer mantingui la modulació vertical corresponent al parcel·lari original. Aquesta modulació no podrà ésser superior a 8m sense diferenciar el canvi de continuïtat de façana.</p> <p>No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici. D'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps, diferenciaran cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:</p> <p>- Diferent cota de l'arrencada del ràfec. - Diversitat en la composició de la façana. - Diferències en el cromatisme de la façana.</p> <p>No és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi el front de façana de 10m, garantint així, el manteniment del gra petit de la parcel·lació actual.</p> <p>3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ</p> <p>- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial amb edificacions entre mitgeres integrades a les del seu voltant.</p> <p>- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: L'existent o l'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: fondària edificable i número de plantes.</p> <p>- Fondària edificable:</p>	<p>- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a l'alineació a vial.</p> <p>- Espai lliure d'edificació: No s'admeten elements desmuntables.</p> <p>- Ocupació planta soterrani: corresponent com a màxim a l'ocupació de la planta baixa.</p> <p><b>1b – Nucli compacte</b></p> <p>1. DEFINICIÓ</p> <p>Aquesta zona correspon a les ordenacions antigues de cases entre mitgeres i en alineació a vial que conformen el recinte del nucli antic.</p> <p>2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ</p> <p>- Front mínim: L'existent. En cas de noves parcel·lacions el front mínim no pot ser inferior als 5,50m. És obligatori que la façana a carrer mantingui la modulació vertical corresponent al parcel·lari original. Aquesta modulació no podrà ésser superior a 8m sense diferenciar el canvi de continuïtat de façana.</p> <p>No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici. D'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps, diferenciaran cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:</p> <p>- Diferent cota de l'arrencada del ràfec. - Diversitat en la composició de la façana. - Diferències en el cromatisme de la façana.</p> <p>No és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi el front de façana de 10m, garantint així, el manteniment del gra petit de la parcel·lació actual.</p> <p>3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ</p> <p>- Tipus d'ordenació: El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial amb edificacions entre mitgeres integrades a les del seu voltant.</p> <p>- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: L'existent o l'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: fondària edificable i número de plantes.</p> <p>- Fondària edificable:</p>

Normativa Urbanística VIGENT	Normativa Urbanística PROPOSADA
<p><i>Indicada en els plànols d'ordenació (de façana a façana o de façana a pati). En el cas de ser edificable la totalitat de la parcel·la s'haurà de retirar 2m del seu límit amb la parcel·la veïna per poder ventilar.</i></p> <p><i>- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades referent a l'alineació a vial.</i></p> <p><i>- Espai interior d'illa: No s'admeten elements desmuntables.</i></p> <p><i>- Ocupació planta soterrani: L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.</i></p>	<p><i>Indicada en els plànols d'ordenació (de façana a façana o de façana a pati). En el cas de ser edificable la totalitat de la parcel·la s'haurà de retirar 2m del seu límit amb la parcel·la veïna per poder ventilar.</i></p> <p><i>- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades referent a l'alineació a vial.</i></p> <p><i>- Espai interior d'illa: No s'admeten elements desmuntables.</i></p> <p><i>- Ocupació planta soterrani: L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.</i></p>
<p><b>1c – Nucli històric obert</b></p> <p><b>1. DEFINICIÓ</b></p> <p><i>Aquesta zona correspon al nucli antic obert., basat en el reconeixement de la parcel·lació històrica, i formada per un volum principal que és la casa tradicional antiga i algunes construccions de petita dimensió o coberts que s'ordenen al voltant d'un espai privat o pati. Aquests conjunts a conservar busquen la relació amb el carrer de manera que s'integren en l'estructura urbana històrica existent i amb el context urbà del teixit antic. Les construccions mantenen els materials originals de pedra característics de les zones antigues a conservar.</i></p> <p><b>2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ</b></p> <p><i>- Front mínim: L'existent. - Superfície mínima: L'existent. No s'admeten segregacions en la parcel·lació existent.</i></p> <p><b>3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ</b></p> <p><i>- Tipus d'ordenació: es corresponen a la tipologia d'habitatge alineat a vial. - Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: l'existent o la grafiada en els plànols d'ordenació. - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinació d'alçades referent a l'alineació a vial. - Ocupació planta soterrani: la corresponent a l'ocupació de l'edificació màxima permesa.</i></p> <p><b>Article 134. Zona d'urbà tradicional, clau 2</b></p> <p><b>1. DEFINICIÓ I SUBZONES</b></p> <p><i>Aquesta zona correspon als creixements dels teixits antics tradicionals que normalment es situen a l'entorn del nucli vell o al llarg d'una carretera o antic camí.</i></p>	<p><b>1c – Nucli històric obert</b></p> <p><b>1. DEFINICIÓ</b></p> <p><i>Aquesta zona correspon al nucli antic obert., basat en el reconeixement de la parcel·lació històrica, i formada per un volum principal que és la casa tradicional antiga i algunes construccions de petita dimensió o coberts que s'ordenen al voltant d'un espai privat o pati. Aquests conjunts a conservar busquen la relació amb el carrer de manera que s'integren en l'estructura urbana històrica existent i amb el context urbà del teixit antic. Les construccions mantenen els materials originals de pedra característics de les zones antigues a conservar.</i></p> <p><b>2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ</b></p> <p><i>- Front mínim: L'existent. - Superfície mínima: L'existent. No s'admeten segregacions en la parcel·lació existent.</i></p> <p><b>3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ</b></p> <p><i>- Tipus d'ordenació: es corresponen a la tipologia d'habitatge alineat a vial. - Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: l'existent o la grafiada en els plànols d'ordenació. - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: d'acord amb les regles sobre determinació d'alçades referent a l'alineació a vial. - Ocupació planta soterrani: la corresponent a l'ocupació de l'edificació màxima permesa.</i></p> <p><b>Article 134. Zona d'urbà tradicional, clau 2</b></p> <p><b>1. DEFINICIÓ I SUBZONES</b></p> <p><i>Aquesta zona correspon als creixements dels teixits antics tradicionals que normalment es situen a l'entorn del nucli vell o al llarg d'una carretera o antic camí.</i></p>

## Normativa Urbanística VIGENT

*En aquesta zona coexisteixen edificacions de naturalesa i tipologia edificatòria molt diversa, resultat d'un procés de formació de la ciutat complexa. Aquest document ordena en aquesta zona les condicions tipològiques dels nous creixements, adaptant-les a les diferents situacions, de manera que les noves construccions s'ajusten a les edificacions existents de l'entorn, per tal de cobrir mitgeres o respectar les separacions a la parcel·la quan es pugui donar aquesta situació, etc., i per tant venen assenyalades en els plànols d'ordenació del sòl urbà.*

*En cas de no tenir referents de construccions veïnes la zona d'urbà tradicional ve regulada amb una volumetria opcional, segons la dimensió de la pròpia parcel·la i del conjunt on es troben localitzades.*

*S'estableix 1 subzona.*

*Urbà tradicional compacte clau 2b*

*Les condicions que són comuns a totes les subzones es detallen tot seguit i la resta s'especifiquen a cada subzona.*

### 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

*- Densitat màxima d'habitatges:*

*L'existent o 1 habitatge per parcel·la o cada 200m<sup>2</sup> construïts sempre que es mantingui l'estructura tipològica de l'edificació en la subzona 2b.*

*- Alçada reguladora i nombre de plantes:*

*L'alçada reguladora màxima es fixa en 6,30m, corresponent a 2P i equivalent a planta baixa i una planta pis. El número de plantes sinó és que està indicat expressament en els plànols d'ordenació s'estableix en 2P. L'objectiu és integrar les noves construccions o reformes a les edificacions de l'entorn immediat que formen una mateixa façana.*

*- Coberta:*

*Les cobertes han de ser inclinades i tindran el pendent i la tipologia que s'assenyala per a cada nucli urbà en les fitxes normatives de l'edificació i segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.*

*Sobre la coberta no s'admeten altres elements que les xemeneies i fumeres. Sota d'aquesta s'ha d'englobar les caixes d'escala, l'aire condicionat i la instal·lació d'antenes vinculades a la lliure recuperació del servei públic de comunicació audiovisual.*

*Es poden mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció s'han de fer amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana, de pedra o de coure. Les alçades no poden superar 1,00m comptats des del carener.*

*- Sota coberta habitable:*

*Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.*

## Normativa Urbanística PROPOSADA

*En aquesta zona coexisteixen edificacions de naturalesa i tipologia edificatòria molt diversa, resultat d'un procés de formació de la ciutat complexa. Aquest document ordena en aquesta zona les condicions tipològiques dels nous creixements, adaptant-les a les diferents situacions, de manera que les noves construccions s'ajusten a les edificacions existents de l'entorn, per tal de cobrir mitgeres o respectar les separacions a la parcel·la quan es pugui donar aquesta situació, etc., i per tant venen assenyalades en els plànols d'ordenació del sòl urbà.*

*En cas de no tenir referents de construccions veïnes la zona d'urbà tradicional ve regulada amb una volumetria opcional, segons la dimensió de la pròpia parcel·la i del conjunt on es troben localitzades.*

*S'estableix 1 subzona.*

*Urbà tradicional compacte clau 2b*

*Les condicions que són comuns a totes les subzones es detallen tot seguit i la resta s'especifiquen a cada subzona.*

### 2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

*- Densitat màxima d'habitatges:*

*L'existent o 1 habitatge per parcel·la o cada 200m<sup>2</sup> construïts sempre que es mantingui l'estructura tipològica de l'edificació en la subzona 2b.*

*- Alçada reguladora i nombre de plantes:*

*L'alçada reguladora màxima es fixa en 6,30m, corresponent a 2P i equivalent a planta baixa i una planta pis. El número de plantes sinó és que està indicat expressament en els plànols d'ordenació s'estableix en 2P. L'objectiu és integrar les noves construccions o reformes a les edificacions de l'entorn immediat que formen una mateixa façana.*

*- Coberta:*

*Les cobertes han de ser inclinades i tindran el pendent i la tipologia que s'assenyala per a cada nucli urbà en les fitxes normatives de l'edificació i segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.*

*Sobre la coberta no s'admeten altres elements que les xemeneies i fumeres. Sota d'aquesta s'ha d'englobar les caixes d'escala, l'aire condicionat i la instal·lació d'antenes vinculades a la lliure recuperació del servei públic de comunicació audiovisual.*

*Es poden mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció s'han de fer amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana, de pedra o de coure. Les alçades no poden superar 1,00m comptats des del carener.*

*- Sota coberta habitable:*

*Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.*

Normativa Urbanística VIGENT	Normativa Urbanística PROPOSADA
<p>- <b>Elements sortints:</b> Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.</p> <p>- <b>Cossos sortints:</b> Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.</p> <p>- <b>Reculades de l'edificació:</b> No s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli o per projecte.</p> <p>- <b>Espai lliure d'edificació:</b> S'indiquen en els plànols d'ordenació com NE. Aquests espais són lliures d'edificació i es poden cultivar, enjardinar o pavimentar. S'han de mantenir les tanques existents o bé, si se'n construeixen de noves, s'ha d'estar al que a la normativa general i al que s'estableix a les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.</p> <p>- <b>Porxos:</b> S'han de mantenir els passos porticats preexistents.</p> <p>- <b>Ocupació planta soterrani:</b> L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.</p> <p>- <b>Publicitat comercial:</b> Es regula en els paràmetres urbanístics.</p> <p><b>3. CONDICIONS ESTÈTIQUES</b></p> <p>La regulació específica de les condicions estètiques que es relacionen tot seguit es complementen amb les determinacions generals de la normativa definides en la secció 1 i 2 del capítol 3, i en les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.</p> <p>- <b>Façanes i mitgeres:</b> Han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla de les façanes. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes s'han de presentar acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà.</p>	<p>- <b>Elements sortints:</b> Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.</p> <p>- <b>Cossos sortints:</b> Es regula segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa i la fitxa normativa de l'edificació de cada nucli.</p> <p>- <b>Reculades de l'edificació:</b> No s'admeten a excepció de les que per raons de preexistència s'han incorporat a la fesomia del nucli o per projecte.</p> <p>- <b>Espai lliure d'edificació:</b> S'indiquen en els plànols d'ordenació com NE. Aquests espais són lliures d'edificació i es poden cultivar, enjardinar o pavimentar. S'han de mantenir les tanques existents o bé, si se'n construeixen de noves, s'ha d'estar al que a la normativa general i al que s'estableix a les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.</p> <p>- <b>Porxos:</b> S'han de mantenir els passos porticats preexistents.</p> <p>- <b>Construccions auxiliars:</b> Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'han de situar sempre integrades en la definició de la tanca de parcel·la.</li> <li>- La seva superfície màxima no pot excedir de 15m<sup>2</sup>/habitatge i l'alçada màxima de 3,00m.</li> <li>- Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc.</li> </ul> <p>- <b>Ocupació planta soterrani:</b> L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.</p> <p>- <b>Publicitat comercial:</b> Es regula en els paràmetres urbanístics.</p> <p><b>3. CONDICIONS ESTÈTIQUES</b></p> <p>La regulació específica de les condicions estètiques que es relacionen tot seguit es complementen amb les determinacions generals de la normativa definides en la secció 1 i 2 del capítol 3, i en les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.</p> <p>- <b>Façanes i mitgeres:</b> Han de mantenir les normes compositives i estètiques de les edificacions veïnes i el caràcter pla de les façanes. En els projectes tant de rehabilitació com d'obra nova, les façanes s'han de presentar acompanyades de les veïnes a fi i efecte de garantir la seva integració en el conjunt urbà.</p>

## Normativa Urbanística VIGENT

*Les parets mitgeres es regulen dins els paràmetres urbanístics d'aquesta normativa.*

*- Proporcions de les obertures de façanes:*

*Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint. Es regula d'acord amb el que s'estableix en la secció 1 d'aquest mateix capítol.*

*- Acabats de façana:*

*Les façanes s'han de realitzar amb materials que no desvirtuin el caràcter de cadascun dels nuclis i els seus valors tradicionals, respectant les condicions de textura que li són pròpies i que es detallen a les fitxes normatives de l'edificació.*

*Totes les façanes, tant les exteriors com les interiors, s'han de tractar seguint aquests criteris. L'acabat exterior ha de ser únic per a tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació. Els colors dels diferents elements que componen la façana han de ser harmònics amb els predominants a l'entorn. Es primarà l'ús d'arrebossat tradicional de paleta amb morter de calç.*

*- Color de façana:*

*Tant els materials de les façanes com els colors han de ser harmònics amb les condicions cromàtiques i de textura de cada nucli urbà definit en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.*

*- Canaleres i baixants:*

*Les canaleres poden quedar dintre de la cornisa o bé penjades i seran de coure de zinc, de xapa lacada o galvanitzada o de ferro colat pintat.*

*Els baixants i els canalons han de ser metàl·lics i pintats de color gris fosc, amb tonalitats no brillants, i en cas que vagin a l'exterior, han de ser de coure, xapa lacada o de ferro colat pintat.*

*- Fusteria i baranes:*

*Cal que respectin els materials i les condicions cromàtiques i de textura definits en les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.*

*- Tanques:*

*Segons el que s'estableix en la regulació dels paràmetres urbanístics d'aquesta normativa i en la fitxa normativa de l'edificació per a cada nucli.*

### 4. CONDICIONS D'ÚS

*- Ús dominant: Residencial; unifamiliar.*

*- Usos compatibles: Hoteler, restauració, allotjament rural, recreatiu, comerç, oficines i serveis privats, magatzems i tallers generalment sols en planta baixa, docent, sanitari-assistencial, esportiu i sociocultural, tallers artesanals.*

## Normativa Urbanística PROPOSADA

*Les parets mitgeres es regulen dins els paràmetres urbanístics d'aquesta normativa.*

*- Proporcions de les obertures de façanes:*

*Respecte a la forma i disposició dels forats s'ha d'estar a la norma tradicional d'integració en el paisatge urbà en el que s'està intervenint. Es regula d'acord amb el que s'estableix en la secció 1 d'aquest mateix capítol.*

*- Acabats de façana:*

*Les façanes s'han de realitzar amb materials que no desvirtuin el caràcter de cadascun dels nuclis i els seus valors tradicionals, respectant les condicions de textura que li són pròpies i que es detallen a les fitxes normatives de l'edificació.*

*Totes les façanes, tant les exteriors com les interiors, s'han de tractar seguint aquests criteris. L'acabat exterior ha de ser únic per a tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació. Els colors dels diferents elements que componen la façana han de ser harmònics amb els predominants a l'entorn. Es primarà l'ús d'arrebossat tradicional de paleta amb morter de calç.*

*- Color de façana:*

*Tant els materials de les façanes com els colors han de ser harmònics amb les condicions cromàtiques i de textura de cada nucli urbà definit en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.*

*- Canaleres i baixants:*

*Les canaleres poden quedar dintre de la cornisa o bé penjades i seran de coure de zinc, de xapa lacada o galvanitzada o de ferro colat pintat.*

*Els baixants i els canalons han de ser metàl·lics i pintats de color gris fosc, amb tonalitats no brillants, i en cas que vagin a l'exterior, han de ser de coure, xapa lacada o de ferro colat pintat.*

*- Fusteria i baranes:*

*Cal que respectin els materials i les condicions cromàtiques i de textura definits en les fitxes normatives de l'edificació per a cada nucli.*

*- Tanques:*

*Segons el que s'estableix en la regulació dels paràmetres urbanístics d'aquesta normativa i en la fitxa normativa de l'edificació per a cada nucli.*

### 4. CONDICIONS D'ÚS

*- Ús dominant: Residencial; unifamiliar.*

*- Usos compatibles en el 100% del sostre: Hoteler, allotjament rural, oficines i serveis privats, docent, sanitari – assistencial, sociocultural.*

Normativa Urbanística VIGENT	Normativa Urbanística PROPOSADA
<p><i>La proporció entre ús principal i usos compatibles es regeix pel següent criteri: l'ús dominant ha d'ocupar un mínim del 50% del sostre.</i></p> <p>- Dotació mínima d'aparcament: d'acord amb la regulació d'usos i activitats d'aquesta normativa.</p> <p><b>2b – Urbà tradicional compacte</b></p> <p>1. DEFINICIÓ</p> <p><i>Aquesta zona identifica els eixamples tradicionals de creixements a l'entorn del nucli antic, format per cases entre mitgeres.</i></p> <p>2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ</p> <p>- Front mínim: l'existent.</p> <p><i>Les condicions de la nova edificació haurà de mantenir un front mínim de 6m. No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici. D'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps han de diferenciar cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:</i></p> <p>- Diferent cota de l'arrencada del ràfec.  - Diversitat en la composició de façana.  - Diferències en el cromatisme de la façana.</p> <p>- Superfície mínima: no és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi l'ample de façana de 10m.</p> <p>3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ</p> <p>- Tipus d'ordenació:</p> <p><i>És el d'alineació a vial amb la tipologia edificatòria de les cases unifamiliars entre mitgeres amb façana integrada a les del seu voltant. L'edificació s'ha de situar ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Així mateix, s'han de situar de manera que suposin una millora a la imatge urbana d'aquesta zona i s'han d'ajustar a les condicions de les edificacions existents. Els criteris que s'estableixen per determinar la posició de les noves edificacions són els següents:</i></p> <p>- Les edificacions existents veïnes.  - La dimensió de la pròpia parcel·la, referit a l'amplada de façana.</p> <p><i>En els casos en que la parcel·la que es vulgui edificar tingui en la parcel·la veïna una edificació existent en mitgera, la nova construcció s'ha de col·locar tapant la mitgera o les</i></p>	<p><i>- Usos compatibles en el 100% del sostre de Planta Baixa:</i> Restauració, recreatiu, comerç, magatzems i tallers, esportiu i tallers artesanals.</p> <p>- Dotació mínima d'aparcament: d'acord amb la regulació d'usos i activitats d'aquesta normativa.</p> <p><b>2b – Urbà tradicional compacte</b></p> <p>1. DEFINICIÓ</p> <p><i>Aquesta zona identifica els eixamples tradicionals de creixements a l'entorn del nucli antic, format per cases entre mitgeres.</i></p> <p>2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ</p> <p>- Front mínim: l'existent.</p> <p><i>Les condicions de la nova edificació haurà de mantenir un front mínim de 6m. No s'admet la repetició seriada d'un mateix edifici. D'aquesta manera els projectes que es refereixen a varis edificis que s'han de construir de manera simultània o successiva en el temps han de diferenciar cada edificació o unitat de les veïnes, respectant els mòduls de crugia establerts segons els paràmetres següents que cal complir conjuntament:</i></p> <p>- Diferent cota de l'arrencada del ràfec.  - Diversitat en la composició de façana.  - Diferències en el cromatisme de la façana.</p> <p>- Superfície mínima: no és permès l'addició de més de tres parcel·les, ni que la parcel·la resultant d'una possible addició superi l'ample de façana de 10m.</p> <p>3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ</p> <p>- Tipus d'ordenació:</p> <p><i>És el d'alineació a vial amb la tipologia edificatòria de les cases unifamiliars entre mitgeres amb façana integrada a les del seu voltant. L'edificació s'ha de situar ocupant el 100% de l'alineació de vial assenyalat en els plànols d'ordenació, no permetent-se reculades o enretirades del pla de façana. Així mateix, s'han de situar de manera que suposin una millora a la imatge urbana d'aquesta zona i s'han d'ajustar a les condicions de les edificacions existents. Els criteris que s'estableixen per determinar la posició de les noves edificacions són els següents:</i></p> <p>- Les edificacions existents veïnes.  - La dimensió de la pròpia parcel·la, referit a l'amplada de façana.</p> <p><i>En els casos en que la parcel·la que es vulgui edificar tingui en la parcel·la veïna una edificació existent en mitgera, la nova construcció s'ha de col·locar tapant la mitgera o les</i></p>

Normativa Urbanística VIGENT	Normativa Urbanística PROPOSADA
<p><i>mitgeres existents o bé tractarà la mitgera existent com si fos façana. Per tant cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant.</i></p> <p><i>- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: L'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora, fondària edificable, espai lliure de parcel·la.</i></p> <p><i>- Fondària edificable: Indicada en els plànols d'ordenació (de façana a façana o de façana a pati). En el cas que la totalitat de la parcel·la sigui edificable s'haurà de retirar 2m del seu límit amb la parcel·la veïna per poder ventilar.</i></p> <p><i>- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a alineació a vial.</i></p>	<p><i>mitgeres existents o bé tractarà la mitgera existent com si fos façana. Per tant cal justificar expressament les solucions adoptades mitjançant el projecte corresponent, en relació al conjunt d'edificacions del voltant.</i></p> <p><i>- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació: L'índex resultant de l'aplicació de les condicions d'ordenació de la zona: alçada reguladora, fondària edificable, espai lliure de parcel·la.</i></p> <p><i>- Fondària edificable: Indicada en els plànols d'ordenació (de façana a façana o de façana a pati). En el cas que la totalitat de la parcel·la sigui edificable s'haurà de retirar 2m del seu límit amb la parcel·la veïna per poder ventilar.</i></p> <p><i>- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a alineació a vial.</i></p>
<p><b>Article 135. Zona de cases en filera o agrupades, clau 4b</b></p>	<p><b>Article 135. Zona de cases en filera o agrupades, clau 4b</b></p>
<p>1. DEFINICIÓ</p>	<p>1. DEFINICIÓ</p>
<p><i>Aquesta zona inclou les agrupacions de cases en filera unifamiliars, en alineació a vial o enretirades del front de carrer que conformen volums més importants (de més de 15m de façana).</i></p>	<p><i>Aquesta zona inclou les agrupacions de cases en filera unifamiliars, en alineació a vial o enretirades del front de carrer que conformen volums més importants (de més de 15m de façana).</i></p>
<p>2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ</p>	<p>2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ</p>
<p><i>S'admeten les condicions dels conjunts de cases en filera existents. Per a les noves edificacions, els paràmetres són els següents:</i></p>	<p><i>S'admeten les condicions dels conjunts de cases en filera existents. Per a les noves edificacions, els paràmetres són els següents:</i></p>
<p><i>- Front mínim: l'existent. El front mínim de cada parcel·la i casa unifamiliar nova serà de 5m.</i></p>	<p><i>- Front mínim: l'existent. El front mínim de cada parcel·la i casa unifamiliar nova serà de 5m.</i></p>
<p><i>- Superfície mínima: l'existent. Parcel·la mínima inicial de 120m<sup>2</sup>. S'admet l'agrupació màxima de 5 parcel·les.</i></p>	<p><i>- Superfície mínima: l'existent. Parcel·la mínima inicial de 120m<sup>2</sup>. S'admet l'agrupació màxima de 5 parcel·les.</i></p>
<p>3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ</p>	<p>3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ</p>
<p><i>- Tipus d'ordenació: Correspon al concepte tipològic d'edificació aïllat o semi aïllat, alineada a vial, construït per l'addició o agrupació de cases unifamiliars, envoltades d'un jardí o amb possibilitat d'un espai no edificable a cada parcel·la.</i></p>	<p><i>- Tipus d'ordenació: Correspon al concepte tipològic d'edificació aïllat o semi aïllat, alineada a vial, construït per l'addició o agrupació de cases unifamiliars, envoltades d'un jardí o amb possibilitat d'un espai no edificable a cada parcel·la.</i></p>
<p><i>Les construccions a realitzar han de respectar unes distàncies mínimes al front de parcel·la si és el cas, així com al fons i als laterals de la mateixa, de forma que han de definir façana pels quatre costats del conjunt edificat i no han de deixar cap mitgera vista. El conjunt del volum o de la promoció s'ha de col·locar tenint en compte l'ocupació dibuixada, de forma indicativa en</i></p>	<p><i>Les construccions a realitzar han de respectar unes distàncies mínimes al front de parcel·la si és el cas, així com al fons i als laterals de la mateixa, de forma que han de definir façana pels quatre costats del conjunt edificat i no han de deixar cap mitgera vista. El conjunt del volum o de la promoció s'ha de col·locar tenint en compte l'ocupació dibuixada, de forma indicativa en</i></p>

## Normativa Urbanística VIGENT

*els plànols d'ordenació.*

- Densitat màxima d'habitatges:

*1 habitatge per cada parcel·la.*

- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació:

*L'edificabilitat màxima és de 1,20m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl, la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima pel nombre de plantes. L'ocupació màxima de la parcel·la és la que resulti de l'aplicació de les separacions mínimes a límits de parcel·la, o segons les condicions particulars fixades en els plànols d'ordenació i aquesta normativa.*

- Fondària edificable màxima:

*15m.*

- Longitud màxima:

*En el cas de nova edificació la longitud màxima del conjunt del volum o de la promoció és de 30m. No s'admet la repetició seriada de més de dos unitats. Els projectes de més de dos unitats han de diferenciar cada edificació de les veïnes en la composició i el cromatisme de la façana, de manera que, si es vol construir una major unitat de cases, s'ha de subdividir en les fileres necessàries que respectin aquesta dimensió, garantint així una volumetria esponjada i oberta en tot el sector delimitat.*

- Separacions mínimes:

*- Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents si no s'indica altre cosa en els plànols d'ordenació.*

*- Les noves edificacions s'han de col·locar separant-se del front de carrer 3,00m. Aquesta separació es converteix en alineació i serà obligatòria en tot el front de la filera que es defineixi. L'espai davant de les fileres ha d'estar lliure de tota edificació. La separació mínima del límit lateral i fons de parcel·la ha de ser d'un mínim de 3,00m.*

*- Tots els costats del conjunt del volum edificat es consideren façana.*

- Alçada reguladora i nombre de plantes:

*L'alçada reguladora màxima és de 6,00m i correspon a un màxim de 2 plantes (2P), si no és que s'indica expressament altre cosa en els plànols d'ordenació.*

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:

*D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a alineació a vial.*

- Coberta:

*Les cobertes han de ser inclinades i han de tenir el pendent i la tipologia de les construccions tradicionals de l'entorn en el que estan localitzades segons els paràmetres urbanístics de la normativa i seguint el criteri de les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.*

- Sota coberta habitable:

*Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.*

## Normativa Urbanística PROPOSADA

*els plànols d'ordenació.*

- Densitat màxima d'habitatges:

*1 habitatge per cada parcel·la.*

- Edificabilitat màxima i ocupació amb edificació:

*L'edificabilitat màxima és de 1,20m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl, la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima pel nombre de plantes. L'ocupació màxima de la parcel·la és la que resulti de l'aplicació de les separacions mínimes a límits de parcel·la, o segons les condicions particulars fixades en els plànols d'ordenació i aquesta normativa.*

- Fondària edificable màxima:

*15m.*

- Longitud màxima:

*En el cas de nova edificació la longitud màxima del conjunt del volum o de la promoció és de 30m. No s'admet la repetició seriada de més de dos unitats. Els projectes de més de dos unitats han de diferenciar cada edificació de les veïnes en la composició i el cromatisme de la façana, de manera que, si es vol construir una major unitat de cases, s'ha de subdividir en les fileres necessàries que respectin aquesta dimensió, garantint així una volumetria esponjada i oberta en tot el sector delimitat.*

- Separacions mínimes:

*- Es reconeixen totes les separacions actuals de les edificacions existents si no s'indica altre cosa en els plànols d'ordenació.*

*- Les noves edificacions s'han de col·locar separant-se del front de carrer 3,00m. Aquesta separació es converteix en alineació i serà obligatòria en tot el front de la filera que es defineixi. L'espai davant de les fileres ha d'estar lliure de tota edificació. La separació mínima del límit lateral i fons de parcel·la ha de ser d'un mínim de 3,00m.*

*- Tots els costats del conjunt del volum edificat es consideren façana.*

- Alçada reguladora i nombre de plantes:

*L'alçada reguladora màxima és de 6,00m i correspon a un màxim de 2 plantes (2P), si no és que s'indica expressament altre cosa en els plànols d'ordenació.*

- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora:

*D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades dels paràmetres referents a alineació a vial.*

- Coberta:

*Les cobertes han de ser inclinades i han de tenir el pendent i la tipologia de les construccions tradicionals de l'entorn en el que estan localitzades segons els paràmetres urbanístics de la normativa i seguint el criteri de les fitxes normatives d'edificació de cada nucli.*

- Sota coberta habitable:

*Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.*

## Normativa Urbanística VIGENT

### - Elements sortints:

Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

### - Cossos sortints:

Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

### - Construccions auxiliars:

Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents:

- S'han de situar sempre integrades en la definició de la tanca de parcel·la.
- La seva superfície màxima no pot excedir de 15m<sup>2</sup>/habitatge i l'alçada màxima de 3,00m.
- Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc.

### - Espai lliure d'edificació:

És l'espai no edificat destinat generalment a jardins privats. El tractament d'aquests espais s'ha de fer amb espècies autòctones de la zona.

S'admet la col·locació d'elements desmuntables, com pèrgoles, sempre i quan ocupin menys del 20% de l'espai lliure. Aquests s'han de construir seguint les condicions estètiques generals i els criteris de les solucions tradicionals. Aquests elements desmuntables no poden tancar-se amb cap material per cap dels seus paraments verticals.

Per aquest motiu, cal sol·licitar la corresponent llicència d'obres municipal i s'ha de justificar la seva necessitat i conveniència, la seva ubicació, volum i impacte paisatgístic.

### - Ocupació planta soterrani:

L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.

## 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Les condicions estètiques per aquesta zona aplicarà el criteri pel que fa a la utilització dels materials, forma i pendent de les cobertes, façana i mitgeres, obertures de façanes, cromatismes, baixants, fusteries, tanques, etc., definides en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

- Ús dominant: Residencial.

- Usos compatibles: Restauració, recreatiu, oficines i serveis privats, magatzems i tallers generalment només en planta baixa, docent, sanitari-assistencial, esportiu, sociocultural, religió.

La proporció entre l'ús dominant i els usos compatibles és la següent: l'ús dominant haurà

## Normativa Urbanística PROPOSADA

### - Elements sortints:

Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

### - Cossos sortints:

Segons els paràmetres urbanístics definits en aquesta normativa.

### - Construccions auxiliars:

Es permeten les construccions auxiliars amb les limitacions següents:

- S'han de situar sempre integrades en la definició de la tanca de parcel·la.
- La seva superfície màxima no pot excedir de 15m<sup>2</sup>/habitatge i l'alçada màxima de 3,00m.
- Les limitacions anteriors no són d'aplicació a aquells usos que no suposin una construcció en alçada, com són les piscines, pistes esportives descobertes, etc.

### - Espai lliure d'edificació:

És l'espai no edificat destinat generalment a jardins privats. El tractament d'aquests espais s'ha de fer amb espècies autòctones de la zona.

S'admet la col·locació d'elements desmuntables, com pèrgoles, sempre i quan ocupin menys del 20% de l'espai lliure. Aquests s'han de construir seguint les condicions estètiques generals i els criteris de les solucions tradicionals. Aquests elements desmuntables no poden tancar-se amb cap material per cap dels seus paraments verticals.

Per aquest motiu, cal sol·licitar la corresponent llicència d'obres municipal i s'ha de justificar la seva necessitat i conveniència, la seva ubicació, volum i impacte paisatgístic.

### - Ocupació planta soterrani:

L'ocupació de la planta soterrani pot sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, corresponent a la profunditat edificable.

## 4. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Les condicions estètiques per aquesta zona aplicarà el criteri pel que fa a la utilització dels materials, forma i pendent de les cobertes, façana i mitgeres, obertures de façanes, cromatismes, baixants, fusteries, tanques, etc., definides en les fitxes normatives de l'edificació de cada nucli.

## 5. CONDICIONS D'ÚS

- Ús dominant: Residencial.

- Usos compatibles en el 100% del sostre: Oficines i serveis privats, docent, sanitari-assistencial, sociocultural.

- Usos compatibles en

Normativa Urbanística VIGENT	Normativa Urbanística PROPOSADA
<p><i>d'ocupar un mínim del 50% del sostre.</i></p> <p>- Aparcament:  <i>Segons la regulació d'usos i activitats d'aquesta normativa. Cal preveure com a mínim 1 plaça d'aparcament per a cada habitatge de nova construcció i ha de ser preferentment comunitari.</i></p>	<p><i>el 100% del sostre de</i>  <i>Planta Baixa: Restauració, recreatiu, comerç, magatzems i tallers, esportiu i religiós.</i></p> <p>- Aparcament:  <i>Segons la regulació d'usos i activitats d'aquesta normativa. Cal preveure com a mínim 1 plaça d'aparcament per a cada habitatge de nova construcció i ha de ser preferentment comunitari.</i></p>