

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DELS ARTICLES 155, 192, 42 i 146 DEL PLA
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'IVARS D'URGELL**

AJUNTAMENT D'IVARS D'URGELL

MAIG DE 2015

ÍNDEX

MEMÒRIA	3
0. ANTECEDENTS	4
1. OBJECTE.....	4
2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM	4
2.1. Justificació del procediment de modificació puntual del POUM.....	4
2.2. Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació del POUM en relació als interessos públics i privats concurrents	5
3. PLANEJAMENT VIGENT.....	5
4. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ QUE ES PROPOSA	6
4.1 Respecte a la modificació de la distància de les noves construccions pròpies del rústic a elements catalogats, regulat en l'article 155	6
4.2 Respecte al compliment de la Disposició addicional segona de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.	6
4.3 Respecte a la adaptació del POUM al nou Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig).	7
5. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE.....	7
6. MESURES PER FACILITAR L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE.....	8
NORMES URBANÍSTIQUES ACTUALS.....	9
NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICADES	14

MEMÒRIA

0. ANTECEDENTS

El 24 de novembre de 2005 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va donar conformitat al Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Ivars d'Urgell, aprovat definitivament el 8 de juny de 2005. L'edecte d'aquest acord, de data 24 de gener de 2006, va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 4.563, del primer de febrer de 2006.

1. OBJECTE

La present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística municipal d'Ivars d'Urgell (d'ara en endavant POUM) té per objecte:

- L'adaptació d'alguns dels paràmetres regulats en l'article 155. *Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles o ramaders*, per tal d'adaptar-los a les necessitats del municipi, més concretament pel que fa a la distància de les noves construccions agrícoles i ramaderes als elements inventariats al catàleg de bens protegits.
- En segon lloc i per tal de donar compliment a la Llei 13/2014 d'accessibilitat, s'afegeix nova regulació a l'article 192. *Fondària edificable*, per a poder donar compliment a la disposició addicional segona de la mateixa llei.
- En tercer lloc, adaptar el POUM al nou Reglament de Protecció de la Legalitat Urbanística. Als articles del POUM 42. *Llicències de parcel·lació* i 146. *Estructura de la propietat del sòl*, diu que tots els actes de parcel·lació urbanística són objecte de llicència municipal, en canvi el Reglament ho regula de manera diferent.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

2.1. Justificació del procediment de modificació puntual del POUM

La present modificació es redacta i tramita en base a l'article 6 del POUM d'Ivars d'Urgell, segons el qual:

"1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.

2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació."

Així mateix, es dona compliment a l'Article 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (endavant TRLU), consolidat amb les modificacions introduïdes per la llei 3/2012.

La present modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és convenient per tal d'adaptar-lo a altres normatives d'obligat compliment com la Llei 13/2014 d'accessibilitat i el nou Reglament 64/2014; així com per afavorir els interessos públics.

2.2. Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació del POUM en relació als interessos públics i privats concurrents

Atenent a l'Article 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (endavant TRLU), consolidat amb les modificacions introduïdes per la llei 3/2012, la proposta de modificació del POUM justifica la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents en base als criteris de l'article 97.2 del TRLU:

a) La modificació del POUM no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) La proposta no modifica l'ordenació del planejament vigent, per tant no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) La modificació no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.

d) La modificació s'acorda als interessos públics ja que es realitza per adaptar el planejament a la normativa amb matèria d'accessibilitat, entre d'altres. No es modifica l'ordenació.

La justificació de la present modificació rau, en primer ordre, a adaptar el règim normatiu del POUM d'Ivars d'Urgell al nou marc normatiu tant d'accessibilitat com al nou reglament de protecció de la legalitat urbanística, i en segon ordre, en permetre la continuïtat de les activitats agrícoles i ramaderes del municipi d'Ivars d'Urgell, afavorint la seva ampliació per tal de poder adaptar-les a les normatives de benestar animal, sense descuidar la protecció de l'element inventariat i afavorint la convivència d'ambdues construccions previ informe de cultura.

3. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent actual és Pla d'ordenació urbanística municipal d'Ivars d'Urgell, Text refós, al qual la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va donar conformitat el 24 de novembre de 2005; aprovat definitivament el 8 de juny de 2005; publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 4.563, l'u de febrer de 2006.

4. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ QUE ES PROPOSA

4.1 Respecte a la modificació de la distància de les noves construccions pròpies del rústic a elements catalogats, regulat en l'Article 155

Actualment, les condicions de localització de les noves construccions destinades a usos agrícoles i ramaders, obliguen a distanciar-les 100 m respecte d'elements inventariats al catàleg de bens protegits, malgrat que - en alguns casos- aquests bens catalogats formen part de la mateixa explotació i/o pertanyen al mateix propietari, fet que comporta la proximitat forçada d'ambdues construccions i futures ampliacions.

L'actual normativa de benestar animal obliga a ampliar moltes explotacions ramaderes existents al nostre municipi. En alguns casos aquestes explotacions no es poden ampliar per trobar-se a menys de 100 m d'elements inventariats al catàleg de bens protegits, fet que suposa una contradicció normativa i que comporta problemes en la continuïtat de les activitats pròpies de la nostra terra.

En altres casos, la proximitat d'aquests elements a noves construccions no suposa cap dany a l'element inventariat, ja sigui per diferències en la topografia del terreny o bé per solucions d'integració paisatgística de la pròpia edificació.

És per això que entenem que s'haurà de valorar cada cas concret per avaluar l'impacte, i no marcar una distància general de 100 m. Després d'una reunió amb el Sr. Fresquet del Departament de Cultura es consensua que una bona solució seria que quan algun d'aquests elements es trobi a menys de 100 m., serà necessari un informe preceptiu del Departament de Cultura on necessàriament s'haurà d'informar favorablement la realització de la nova construcció que queda a menys de 100 metres de l'element inventariat. D'aquesta manera es pretén eliminar la distància genèrica de 100 metres i valorar de manera individualitzada cada cas.

4.2 Respecte al compliment de la Disposició addicional segona de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.

Segons el punt 5 de l'article 192 del POUM d'Ivars d'Urgell, La fondària edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints.

Per contra, la LLEI 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, en el punt 1 del seu article 15 sobre Condicions d'accessibilitat dels edificis existents, diu:

*"Els edificis i els establiments considerats **existents** d'acord amb el que estableix l'apartat 2 de la disposició transitòria tercera **han d'assolir progressivament les condicions d'accessibilitat que permetin a les persones amb discapacitat d'accedir-hi i fer-ne ús, d'acord amb els principis d'ajustos raonables i de proporcionalitat. S'han de determinar per reglament els terminis i les condicions per a aquesta adaptació.**"*

Així mateix, en la Disposició Addicional Segona de la mateixa llei, diu:

"1. El planejament urbanístic general ha d'incorporar les determinacions pertinents per a fer possible la instal·lació d'ascensors segons la legislació sectorial aplicable en edificis preexistents, tenint en compte les condicions que estableix la legislació urbanística.

2. Les revisions de planejament urbanístic general que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei han d'incorporar les determinacions a què fa referència l'apartat 1, d'acord amb les característiques de cada municipi.

3. Mentre el planejament urbanístic general no inclogui les determinacions a què fa referència l'apartat 1, a fi de donar una resposta àgil i eficaç a les sol·licituds d'intervenció en edificis preexistents per a la instal·lació d'ascensors que no s'ajustin al planejament urbanístic aplicable, els ajuntaments han de tramitar una modificació puntual del planejament urbanístic vigent per a incorporar les determinacions esmentades. La modificació s'ha de tramitar i aprovar definitivament en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigor d'aquesta llei o, si es presenta abans una sol·licitud d'intervenció, en el termini de quatre mesos des de la presentació."

Seguint doncs, les directrius d'aquesta llei, es modifica puntualment l'article 192 per afegir que, per raons justificades d'accessibilitat en edificis existents, es podrà sobrepassar la profunditat edificable, sempre i quan es justifiqui que no hi ha alternativa raonable per assolir les condicions d'accessibilitat sense sobrepassar-la. A més a més s'afegirà una disposició addicional de caràcter genèric. (disposició addicional segona)

En aquest sentit, ja tenim dos sol·licituds de llicència d'obres per a la instal·lació d'un ascensor que sobrepassa aquesta profunditat edificable i que no s'han pogut atorgar per incompliment normatiu amb el vigent POUM d'Ivars d'Urgell.

4.3 Respecte a la adaptació del POUM al nou Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig).

En l'actualitat és obligatori obtenir llicència municipal en tot cas per tal de realitzar una parcel·lació urbanística en sòl urbà, així com per a realitzar una segregació i/o agrupació en sòl no urbanitzable.

En l'article 27 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (decret 64/2014) estableix alguns supòsits en els que s'ha de declarar la innecessarietat de l'obtenció de la llicència urbanística de parcel·lació. És per això que es pretén adaptar el planejament vigent al planejament i afavorir la celeritat en aquest tipus de tramitacions.

5. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

- Respecte la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible cal esmentar el següent:

La modificació que es tramita és coherent amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut en l'article 3 del TRLU i, de forma més particular, amb els seus punts 1 i 2:

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

La present modificació compleix amb els principis anteriors ja que proposa l'ampliació de les activitats rústiques i preservant d'igual manera els elements inventariats al catàleg de bens protegits. D'altra banda, les activitats agrícoles i ramaderes requereixen requisits reguladors adaptats a les característiques actuals, tècniques disponibles i normativa sectorial.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

La present modificació és coherent amb l'anterior enunciat, ja que facilita el desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera en el municipi, de manera ordenada i tenint en compte la importància que en l'economia municipal té aquest sector, sense el qual no es possible mantenir el paisatge agrícola i ramader característic d'aquest territori.

- La modificació que es tramita s'ajusta a les directrius per al planejament urbanístic contingudes en l'article 9 de l'esmentat TRLU i, de forma més particular, en els seus punts 1 i 7, que es reproduïxen a continuació. Altrament, els apartats 2, 3, 4, 5 i 6 del mateix article no són d'aplicació en aquest cas ja que fan referència a qüestions que no s'afecten en la present modificació puntual (urbanització de zones inundables o de risc, valors paisatgístics d'interès especial, preservació de terrenys de pendents superiors al 20%, urbanització de terrenys forestals o paisatgístics cremats etc...):

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

6. MESURES PER FACILITAR L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La remodelació proposada, per la seva dimensió i pels criteris de sostenibilitat que regeixen el seu desenvolupament, no suposa cap canvi en les lògiques de mobilitat internes del municipi d'Ivars d'Urgell.

NORMES URBANÍSTIQUES ACTUALS

Article 155. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles o ramaders

1. Les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola, ramadera o d'explotació dels recursos naturals són les següents:

Cobert d'eines:

Petita instal·lació destinada a emmagatzemar eines, petita maquinària, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola.

Magatzem agrícola:

Instal·lació destinada a emmagatzemar eines, maquinària de tot tipus, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola o ramadera, i instal·lacions destinades a l'elaboració familiar i artesanal de productes derivats finals o intermedis de la pròpia explotació.

Pous o bombeig:

Instal·lació que conté en el seu interior equips per a la captació i bombeig d'aigua subterrània o procedent d'estacions precedents.

Granges:

Allotjaments ramaders destinats a la cria i/o engreix de bestiar en règim d'estabulació.

2. A més de les determinacions específiques del sòl no urbanitzable per a cada zona, en la tramitació de la llicència d'activitat cal preveure, si s'escau, un sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i garantir el compliment de les condicions establertes per la legislació sectorial. La forma de gestió de les aigües residuals sense abocament és la barreja amb dejeccions ramaderes. Si hi ha abocament cal que estigui prèviament autoritzat per l'organisme competent.

3. Condicions d'edificació:

a. S'hauran de justificar documentalment les dimensions de les edificacions amb les necessitats generades per l'explotació, considerant explotació el conjunt de finques sota una mateixa direcció agrària. En tot cas, les noves edificacions així com les ampliacions o reformes de les existents han d'adequar-se a les condicions següents:

Tipologia	ocupació màxima	alçada reguladora màxima al ràfec	aigües de la coberta	finestres
	m2	m		
Cobert d'eines	20	2,50	1	no
Magatzems	1.500	7	1/2	si a 2 m
Pous o captacions	30	2	1	gelosia
Granges (1)	12.000	7	1/2	si

(1) Les construccions tindran una llargada màxima de 100 m.

Tipologia	tancament exterior	Integració a l'entorn	connexió a xarxa elèc.	documentació	explotació agrària prioritària (EAP):
	si/no	si/no	si/no	mínims	si/no
Cobert d'eines	no	no	no	Plànols, declaració i fotos	no
Magatzem agrícola	no	Si	si	Proj. visat i dir d'obra	si
Pous captacions	no	no	si	Plànols, declaració i fotos	si
Granges	si	si	si	Proj. visat i dir d'obra	si (2)

(2) En cas de no ser EAP haurà d'acreditar el compliment dels requisits que s'hi exigeixen excepte el que fa referència a la renda de referència.

b. Les determinacions establertes en el quadre anterior s'han d'entendre d'acord amb el redactat que segueix a continuació:

- ocupació màxima (en m²). Correspon a l'ocupació màxima admesa, en la que no s'hi inclou la superfície ocupada per elements inclosos en el Catàleg de béns protegits.
- alçada reguladora màxima al ràfec (en m). És la dimensió màxima en altura a la que es pot situar el ràfec.
- aigües de la coberta. Fa referència al nombre màxim de plans de coberta inclinats que pot tenir l'edificació.
- finestres. Estableix la regulació corresponent a la possibilitat o prohibició d'obrir finestres en les esmentades edificacions, regula el tipus de finestra (en el cas dels pous) i en els magatzems estableix l'alçada mínima a la que s'ha de situar (s'entén l'ampit inferior de la finestra).
- tancament exterior: Estableix en quins casos es pot realitzar una tanca exterior i quan no. Aquesta regulació va en correspondència amb la que s'estableix més endavant.
- mesures d'integració de l'entorn. Estableix en quins casos es preceptiva la realització de mesures d'integració en l'entorn de les edificacions.
- connexió a xarxa elèctrica. Regula la possibilitat o no de connexió a la xarxa elèctrica de les diferents construccions.
- documentació. Estableix la documentació mínima que cal adjuntar amb la sol·licitud de permís de cada construcció, diferenciant bàsicament dos nivells: nivell 1 = Projecte tècnic visat i direcció d'obra; nivell 2 = Documentació bàsica (plànols, declaració, fotografia).
- explotació agrària prioritària (EAP). Defineix en quins casos es preceptiva la condició d'explotació agrària prioritària per la sol·licitud de l'autorització del permís de construcció.

c. L·lindars d'ocupació i volum edificable:

D'acord amb l'article 49 del DL 1/05 i l'article 68 del RLU, les edificacions que superin els 500 m² d'ocupació en planta o els 1.000 m² de sostre total es sotmetran al procediment regulat per l'article 48 del DL 1/05, i l'article 57 del RLU.

4. Condicions de localització:

- respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article sobre xarxa viària rural d'aquestes normes i en funció tipus de camí rural de que es tracti.
- respecte elements inventariats al Catàleg de béns protegits se separaran 100 m en general.
- nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m.
- respecte torrents i desguassos principals: se separaran 15 m i en tot cas, fora de la zona inundable d'acord a l'art. 9.2 DL 1/05.
- separació mínima respecte altres llandars: 5 m a les partions de la finca.
- la pavimentació exterior serà majoritàriament permeable i en general no ocuparà una superfície superior al 50% de la superfície ocupada per l'edificació.
- les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.

Les edificacions situades a les categories de Sòl no urbanitzable Conca de l'Estany, clau 10a, 10b, 10c i 10d, es sotmetran al procediment regulat per l'article 48 del DL 1/05, d'acord amb l'article 49 del mateix DL 1/05.

5. Adequació paisatgística:

En general, els paraments exteriors seran d'arrebossat o bloc de formigó, d'acord a l'art. 51.1 DL 1/05. En el cas de coberts d'eines i magatzems agrícoles, no s'utilitzaran colors estranys al paisatge (blancs, grocs, vermellorsos, ...) i en el cas dels primers s'utilitzaran preferentment tonalitats no estridents i coherents amb el paisatge del lloc. En ambdós casos, caldrà incorporar algun tipus d'arbrat a l'edificació formant un conjunt d'ocupació sobre el territori similar al model de colonització tradicional que caracteritzava la Plana d'Urgell.

Article 192. Fondària edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de major escala i detall.
3. La fondària assenyalada per a una parcel·la es podrà ortogonalitzar respecte les seves mitgeres a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa. En cap cas l'ortogonalització suposarà major edificabilitat que l'assenyalada en els plànols d'ordenació. El propietari de la parcel·la tindrà al seu càrrec el revestiment de les mitgeres que, com a conseqüència d'aquesta disposició, quedin vistes.
5. La fondària edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints.
6. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa encara que, per un altra alineació de vial o carrer al que no donessin front, es situessin dintre d'un altra fondària diferent a la del front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran, i a la mateixa restricció es subjectaran, les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

Article 42.- Llicències de parcel·lació.

1. Tots els actes de parcel·lació urbanística previstos en l'art. 183 del DL 1/05 i les divisions o segregacions de terrenys són objecte de llicència municipal, llevat de les contingudes en el projecte de reparcel·lació i aquelles altres excepcions regulades reglamentàriament.
2. En les sol·licituds de llicència de parcel·lació urbanística caldrà justificar jurídica i tècnicament l'operació i acreditar, en cas de terrenys ocupats per edificacions i/o instal·lacions, que aquestes compleixen amb els paràmetres urbanístics que li son d'aplicació en relació a les noves finques resultants de la segregació proposada.
3. Això no obstant, podran admetre's les parcel·lacions urbanístiques de finques edificades que es trobin en situació de volum disconforme, quan el sostre de l'edificació que resti en cadascuna de les noves finques resultants de la parcel·lació no sigui superior al permès per a la zona. S'exclouen d'aquest supòsit les parcel·lacions que es plantegin sobre edificacions realitzades per fases a l'empara d'una llicència d'obres, quan la seva segregació contravingui les condicions sota les quals es va concedir la llicència d'obres.

Article 146. Estructura de la propietat del sòl

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47 DL 1/05.
2. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el Sòl No Urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals. Aquestes són les següents:
 - Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1,50 Ha.
3. A les diferents zones del sòl no urbanitzable s'estableix com a finca mínima la de 1,50 ha. D'acord amb l'anterior serà d'aplicació tot el que s'assenyala en l'article 188 del DL 1/05 respecte la indivisibilitat de finques i parcel·les.
4. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu, quan aquestes s'agreguin a finques veïnes i la superfície resultant de l'agrupació, i tanmateix la superfície restant de la finca matriu, resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona.
5. En tot cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a la xarxa bàsica, secundària o veïnal.
6. Caldrà acreditar la inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la divisió. Les finques resultants esdevenen indivisibles.
7. Les segregacions i agregacions en el sòl no urbanitzable, en tot cas, estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal.

NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICADES

Nou redactat de l'article 155. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles o ramaders

1. Les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola, ramadera o d'explotació dels recursos naturals són les següents:

Cobert d'eines:

Petita instal·lació destinada a emmagatzemar eines, petita maquinària, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola.

Magatzem agrícola:

Instal·lació destinada a emmagatzemar eines, maquinària de tot tipus, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola o ramadera, i instal·lacions destinades a l'elaboració familiar i artesanal de productes derivats finals o intermedis de la pròpia explotació.

Pous o bombeig:

Instal·lació que conté en el seu interior equips per a la captació i bombeig d'aigua subterrània o procedent d'estacions precedents.

Granges:

Allotjaments ramaders destinats a la cria i/o engreix de bestiar en règim d'estabulació.

2. A més de les determinacions específiques del sòl no urbanitzable per a cada zona, en la tramitació de la llicència d'activitat cal preveure, si s'escau, un sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i garantir el compliment de les condicions establertes per la legislació sectorial. La forma de gestió de les aigües residuals sense abocament és la barreja amb dejeccions ramaderes. Si hi ha abocament cal que estigui prèviament autoritzat per l'organisme competent.

3. Condicions d'edificació:

a. S'hauran de justificar documentalment les dimensions de les edificacions amb les necessitats generades per l'explotació, considerant explotació el conjunt de finques sota una mateixa direcció agrària. En tot cas, les noves edificacions així com les ampliacions o reformes de les existents han d'adequar-se a les condicions següents:

Tipologia	ocupació màxima	alçada reguladora màxima al ràfec	aigües de la coberta	finestres
	m2	m		
Cobert d'eines	20	2,50	1	no
Magatzems	1.500	7	1/2	si a 2 m
Pous o captacions	30	2	1	gelosia
Granges (1)	12.000	7	1/2	si

(1) Les construccions tindran una llargada màxima de 100 m.

Tipologia	tancament exterior	Integració a l'entorn	connexió a xarxa elèc.	documentació	explotació agrària prioritària (EAP):
	si/no	si/no	si/no	mínims	si/no
Cobert d'eines	no	no	no	Plànols, declaració i fotos	no
Magatzem agrícola	no	Si	si	Proj. visat i dir d'obra	si
Pous o captacions	no	no	si	Plànols, declaració i fotos	si
Granges	si	si	si	Proj. visat i dir d'obra	si (2)

(2) En cas de no ser EAP haurà d'acreditar el compliment dels requisits que s'hi exigeixen excepte el que fa referència a la renda de referència.

b. Les determinacions establertes en el quadre anterior s'han d'entendre d'acord amb el redactat que segueix a continuació:

- ocupació màxima (en m²). Correspon a l'ocupació màxima admesa, en la que no s'hi inclou la superfície ocupada per elements inclosos en el Catàleg de béns protegits.
- alçada reguladora màxima al ràfec (en m). És la dimensió màxima en altura a la que es pot situar el ràfec.
- aigües de la coberta. Fa referència al nombre màxim de plans de coberta inclinats que pot tenir l'edificació.
- finestres. Estableix la regulació corresponent a la possibilitat o prohibició d'obrir finestres en les esmentades edificacions, regula el tipus de finestra (en el cas dels pous) i en els magatzems estableix l'alçada mínima a la que s'ha de situar (s'entén l'ampit inferior de la finestra).
- tancament exterior: Estableix en quins casos es pot realitzar una tanca exterior i quan no. Aquesta regulació va en correspondència amb la que s'estableix més endavant.
- mesures d'integració de l'entorn. Estableix en quins casos es preceptiva la realització de mesures d'integració en l'entorn de les edificacions.
- connexió a xarxa elèctrica. Regula la possibilitat o no de connexió a la xarxa elèctrica de les diferents construccions.
- documentació. Estableix la documentació mínima que cal adjuntar amb la sol·licitud de permís de cada construcció, diferenciant bàsicament dos nivells: nivell 1 = Projecte tècnic visat i direcció d'obra; nivell 2 = Documentació bàsica (plànols, declaració, fotografia).
- explotació agrària prioritària (EAP). Defineix en quins casos es preceptiva la condició d'explotació agrària prioritària per la sol·licitud de l'autorització del permís de construcció.

c. L·lindars d'ocupació i volum edificable:

D'acord amb l'article 49 del DL 1/05 i l'article 68 del RLU, les edificacions que superin els 500 m² d'ocupació en planta o els 1.000 m² de sostre total es sotmetran **al tràmit regulat en la legislació urbanística vigent.**

4. Condicions de localització:

- respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article sobre xarxa viària rural d'aquestes normes i en funció tipus de camí rural de que es tracti.
- **quan les noves construccions o ampliacions es trobin a menys de 100 metres dels elements inventariats al catàleg de bens protegits, necessitaran de l'informe favorable del Departament de Cultura per garantir la protecció del be en qüestió.**
- nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m.
- respecte torrents i desguassos principals: se separaran 15 m i en tot cas, fora de la zona inundable.
- separació mínima respecte altres llandars: 5 m a les partions de la finca.
- la pavimentació exterior serà majoritàriament permeable i en general no ocuparà una superfície superior al 50% de la superfície ocupada per l'edificació.
- les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.

Les edificacions situades a les categories de Sòl no urbanitzable Conca de l'Estany, clau 10a, 10b, 10c i 10d, es sotmetran al **tràmit regulat en la legislació urbanística vigent.**

5. Adequació paisatgística

En general, els paraments exteriors seran d'arrebossat o bloc de formigó. En el cas de coberts d'eines i magatzems agrícoles, no s'utilitzaran colors estranys al paisatge (blancs, grocs, vermellorsos, ...) i en el cas dels primers s'utilitzaran preferentment tonalitats no estridents i coherents amb el paisatge del lloc. En ambdós casos, caldrà incorporar algun tipus d'arbrat a l'edificació formant un conjunt d'ocupació sobre el territori similar al model de colonització tradicional que caracteritzava la Plana d'Urgell.

Nou redactat de l'article 192. Fondària edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de major escala i detall.
3. La fondària assenyalada per a una parcel·la es podrà ortogonalitzar respecte les seves mitgeres a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa. En cap cas l'ortogonalització suposarà major edificabilitat que l'assenyalada en els plànols d'ordenació. El propietari de la parcel·la tindrà al seu càrrec el revestiment de les mitgeres que, com a conseqüència d'aquesta disposició, quedin vistes.
5. La fondària edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints, **així com per aquells elements la finalitat dels quals sigui assolir progressivament les condicions d'accessibilitat que permetin a les persones amb discapacitat d'accedir-hi i fer-ne ús, segons l'article 15 sobre Condicions d'accessibilitat dels edificis existents, de la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, sempre i quan es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-ho dins la profunditat edificable.**
6. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa encara que, per un altra alineació de vial o carrer al que no donessin front, es situessin dintre d'un altra fondària diferent a la del front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran, i a la mateixa restricció es subjectaran, les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

Nou redactat de l'article 42.- Llicències de parcel·lació.

1. Tots els actes de parcel·lació urbanística previstos en l'art. 191 del DL 1/2010 i les divisions o segregacions de terrenys es tramitaran segons els articles 22 al 29 ambdós inclosos del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (decret 64/2014) o normativa que el substitueixi.

2. En les sol·licituds de llicència de parcel·lació urbanística caldrà justificar jurídica i tècnicament l'operació i acreditar, en cas de terrenys ocupats per edificacions i/o instal·lacions, que aquestes compleixen amb els paràmetres urbanístics que li son d'aplicació en relació a les noves finques resultants de la segregació proposada.

3. Això no obstant, podran admetre's les parcel·lacions urbanístiques de finques edificades que es trobin en situació de volum disconforme, quan el sostre de l'edificació que resti en cadascuna de les noves finques resultants de la parcel·lació no sigui superior al permès per a la zona. S'exclouen d'aquest supòsit les parcel·lacions que es plantegin sobre edificacions realitzades per fases a l'empara d'una llicència d'obres, quan la seva segregació contravingui les condicions sota les quals es va concedir la llicència d'obres.

Nou redactat de l'article 146. Estructura de la propietat del sòl

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47 **DL 1/2010**.

2. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el Sòl No Urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals. Aquestes són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1,50 Ha.

3. A les diferents zones del sòl no urbanitzable s'estableix com a finca mínima la de 1,50 ha. D'acord amb l'anterior serà d'aplicació tot el que s'assenyala en **els articles del 22 al 29 ambdós inclosos del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (decret 64/2014) o normativa que el substitueixi**.

4. En tot cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a la xarxa bàsica, secundària o veïnal.

5. Caldrà acreditar la inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la divisió. Les finques resultants esdevenen indivisibles.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA:

Els elements necessaris per a la instal·lació d'ascensors en edificis existents, inclosos vestíbuls, replans i accessos als habitatges, o qualsevol altre element que tingui per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques, no són computables als efectes d'ocupació de sòl, volum edificable ni distàncies mínimes entre edificacions contigües o límits de parcel·la quan concorren les circumstàncies següents:

- **No sigui viable, tècnicament o econòmicament, cap altra solució per garantir l'accessibilitat universal que permeti una major adequació als paraments urbanístics aplicables.**
- **S'adoptin les mesures oportunes per garantir les condicions de ventilació i il·luminació de les edificacions veïnes d'acord amb la normativa d'habitabilitat, quan es redueixi la distància respecte aquestes edificacions.**
- **Quan l'immoble objecte d'intervenció s'ubiqui en teixits històrics urbans o altres zones reconegudes per la seva consolidació paisatgística urbana o dintre de l'entorn de protecció de Bens Culturals protegits, s'hauria de disposar d'un informe municipal justificatiu favorable indicant que l'autorització restarà supeditada a que s'adoptin les mesures adequades i es valorin suficients per integrar-la dins aquest entorn.**

Ivars d'Urgell, maig de 2015

Noemí Bañeres Porta. Arquitecte.