

En aquest sentit, els elements que estan definits, a data d'avui, i que resulta procedent adaptar són els següents:

- a. Estructura documental del Pla d'ordenació urbanística municipal
- b. Codis d'identificació en el planejament urbanístic
- c. Guia de referència per l'elaboració de les normes urbanístiques
- d. Directrius de contingut per al Catàleg de masies i cases rurals

#### **4. DETERMINACIONS DEL PLA**

Les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal estan fixades pels articles 57.2 i 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme i per la Subsecció primera, de la Secció segona, Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal, articles 64 a 68 i 106.2, del Reglament de la Llei.

De manera sintètica, les determinacions que el Pla ha de contenir són:

##### **4.1 De l'article 57 TRLU:**

- Classificar el sòl.
- Definir el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic.
- Definir l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per fer-ne el desenvolupament.
- Determinar les circumstàncies que en poden produir la modificació o la revisió.
- Reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre d'ús residencial de nova implantació (20% HPO RG/RE + 10% HPO PC) que s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus.
- Determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys.
- Preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.

##### **4.2 De l'article 58 TRLU**

Amb caràcter general:

- Classifiquen el territori en les classes de sòl definides la Llei i en els àmbits o les superfícies que resultin necessaris
- Estableixen les determinacions que corresponen a cada classe de sòl
- Desenvolupen per a cada classe de sòl l'estructura general i el model del territori
- Determinen els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació
- Incorporen previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.
- Defineixen el sistema general d'espais lliures públics (20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'ús residencial no inclòs en cap sector)
- Poden definir el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

- Estableixen les determinacions necessàries per assolir una mobilitat sostenible en el municipi.
- Estableixen les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del pla d'ordenació urbanística municipal.

En sòl urbà:

- Apliquen les tècniques de qualificació o zonificació del sòl i de reserva o afectació d'aquest per a sistemes urbanístics generals i locals.
- Assignen usos detallats per a cada zona.
- Regulen els paràmetres i els criteris d'harmonització formal i compositiva de les edificacions.
- Determinen quins valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics i mediambientals hi han d'ésser protegits.
- Regulen l'ús del subsòl.

En sòl urbà consolidat, i en els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana:

- Detallen l'ordenació urbanística del sòl.
- Fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions.

En sòl urbà consolidat:

- Precisen les rasants i les característiques i el traçat de les obres d'urbanització.
- Estableixen quins són els elements d'urbanització que cal completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.

En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un pla de millora urbana:

- Fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments.

En sòl urbanitzable delimitat:

- Concreten la delimitació dels sectors i, per cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta; la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea; els usos principals i compatibles, i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments.

En sòl urbanitzable no delimitat:

- Estableixen les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos,
- Les intensitats màximes dels usos urbanístics,
- Les connexions amb les infraestructures exteriors,
- Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

En sòl no urbanitzable:

- Regulen cadascuna de les qualificacions possibles.
- Regulen els paràmetres bàsics de les edificacions admissibles.
- Estableixen els llinars a què es refereix l'article 49.a.
- Contenen, si escau, el catàleg a què es refereix l'article 50.2.

#### **4.3 De l'article 64 RLU**

- Classifiquen tot el sòl comprès en llur àmbit en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, o en alguna d'aquestes classes de sòl.
- Han d'assenyalar els àmbits inclosos en cada una de les classes i categories de sòl.

#### **4.4 De l'article 65 RLU**

- Defineixen els sistemes generals de comunicacions, d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, efectuen les reserves de sòl corresponent i regulen llur obtenció. El sistema general d'espais lliures públics ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.
- Defineixen les xarxes generals de serveis, amb indicació de les xarxes generals existents que es mantenen i les de nova implantació que resulten necessàries al llarg de la vigència del pla. Respecte a la xarxa de telecomunicacions, poden establir l'existència d'una infraestructura única, que hagi de ser compartida per les diferents xarxes o serveis.
- Estableixen la programació temporal i els indicadors de creixement, població, recursos, desenvolupament econòmic i social del sistema urbà i disponibilitat de recursos hídrics i energètics, als quals s'ha d'ajustar l'execució de les actuacions previstes i, en especial, el desenvolupament del sòl urbanitzable.
- La programació ha de determinar la graduació temporal i espacial del desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable que tinguin per objecte la implantació de creixements residencials. Es poden establir condicions temporals per a la formulació o execució dels plans parcials urbanístics corresponents.
- Defineixen les intervencions necessàries en el teixit urbà existent, per a la seva conservació, rehabilitació, reurbanització, regeneració o transformació.
- Estableixen les determinacions necessàries per a assolir una mobilitat sostenible en el municipi.
- Determinen els valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics i ambientals que han de ser objecte de protecció.
- Han de qualificar com a sistema urbanístic aquells sòls que d'acord amb la legislació sectorial formin part del domini públic, i aquells sòls on els plans territorials, els plans directores urbanístics i altres plans urbanístics supramunicipals prevegin la implantació d'infraestructures o equipaments.

#### **4.5 De l'article 66 RLU**

- Contenen les determinacions necessàries per atendre les necessitats socials d'accés a l'habitatge d'acord amb les necessitats detectades en la memòria social.
- Estableixen el sòl que s'ha de destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública o a habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.
- Poden definir el sistema d'habitatges dotacionals públics, i qualificar sòl i preveure reserves en els sectors de planejament urbanístic derivat amb destí a aquest sistema d'habitatges dotacionals públics.
- Poden preveure destinar al sistema d'habitatges dotacionals públics, en substitució del sistema d'equipaments comunitaris de titularitat pública i amb els límits que determina aquest apartat, les reserves mínimes que estableix l'article 65 de la Llei d'urbanisme per als sectors de planejament parcial.

- Han de reservar, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial de nova implantació. A més, per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, com a mínim el sòl corresponent al 10% del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.
- Ha d'establir l'emplaçament del sòl destinat a la construcció d'habitatges de protecció pública i d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible, i ha de distribuir i quantificar les reserves corresponents, mitjançant:
  - Qualificació de terrenys en sòl urbà no inclòs en sectors de planejament derivat.
  - La determinació de les reserves que corresponen als sectors de planejament derivat.
- Procedeix a la distribució en el seu àmbit del sòl amb aquest destí d'acord amb el què estableix l'article 57.4 de la Llei d'urbanisme, i tenint en compte l'adequació de les tipologies edificatòries previstes.
- La localització de les reserves per a habitatge amb protecció oficial, com a regla general, ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable. En tot cas s'ha d'acreditar la inexistència de concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatge i la no generació de segregació espacial. S'ha de procurar sempre la barreja de l'habitatge amb protecció oficial i el lliure, i a ser possible fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori.

#### **4.6 De l'article 67 RLU**

- Pot preveure reserves de terrenys, en qualsevol classe de sòl, per a constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge i pot delimitar àrees subjectes als drets de tanteig i retracte.
- Estableix, per mitjà de l'agenda o del programa d'actuació urbanística municipal, les previsions temporals relatives a l'execució de les seves determinacions.
- Estableix el límit temporal al qual es refereixen les seves previsions, a partir del qual es pot procedir a la seva revisió, així com les circumstàncies que poden comportar la seva revisió anticipada.

#### **4.7 De l'article 68 RLU**

- Ha de contenir, respecte a cada classe de sòl, les determinacions que estableixen els apartats 2 a 9 de l'article 58 de la Llei d'urbanisme.
- Efectua l'ordenació detallada del sòl urbà no inclòs en sectors subjectes a planejament derivat, la qual comprèn les determinacions següents:
  - Qualificació específica dels terrenys, diferenciant, si s'escau, la corresponent al sòl, al vol i al subsòl.
  - Traçat i característiques de la xarxa viària.
  - Assenyalament de les alineacions i, en el cas de sòl urbà consolidat, també de les rasants.
  - Regulació, per a cada una de les zones previstes, dels usos principals i compatibles, de la parcel·la mínima indivisible, i dels paràmetres urbanístics als què se subjecta l'edificació.
  - Regulació, si s'escau, de les condicions estètiques o tipològiques de les edificacions.
  - Delimitació, si s'escau, de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà,

indicant, en el cas dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, d'aquells als quals s'apliqui el deure de cessió de sòl amb aprofitament.

- Definició dels serveis urbanístics exigibles per assolir la condició de solar i, en el sòl urbà consolidat, concreció de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques i, si s'escau, determinació dels elements d'urbanització que cal completar o acabar per a que els terrenys adquireixin la condició de solar.
- Establiment de terminis per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística, incloent llur edificació, i per a l'edificació dels terrenys no inclosos en polígons d'actuació urbanística.

Respecte als sectors de sòl urbà no consolidat subjectes a un pla de millora urbana:

- Concreta la delimitació dels sectors, que poden ser discontinus.
- Determina la inclusió o la vinculació al sector, a efectes de gestió, de terrenys destinats a sistemes generals
- Preveu, si s'escau, les connexions amb les infraestructures exteriors a càrrec del sector.
- Estableix l'índex d'edificabilitat bruta, els usos principals i compatibles i les densitats o intensitats dels usos.
- Fixa els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris de titularitat pública.
- Assenyala si el pla de millora urbana té el deure de cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Determina, si s'escau, la participació del sector en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic.
- Estableix els terminis per a la formulació i tramitació del planejament derivat i per a l'execució del planejament.

Respecte als sectors de sòl urbanitzable delimitat:

- Concreta la delimitació dels sectors.
- Determina la inclusió o la vinculació al sector de terrenys destinats a sistemes generals.
- Preveu, si s'escau, les connexions amb les infraestructures exteriors a càrrec del sector.
- Estableix l'índex d'edificabilitat bruta, els usos principals i compatibles i les densitats o intensitats dels usos.
- Fixa els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris de titularitat pública.
- Determina, si s'escau, la participació del sector en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el què estableix la legislació sectorial.
- Estableix els terminis per a la formulació i tramitació del planejament derivat i per a l'execució del planejament.

En relació al sòl urbanitzable no delimitat, a més de les previstes per l'article 58.8 TRLU:

- Preveu les condicions per a poder formular els corresponents plans parcials urbanístics de delimitació.

- Defineix les magnituds i criteris a tenir en compte per a la delimitació dels corresponents sectors quan aquesta delimitació no es conté en el propi planejament general.
- Pot establir els índexs d'edificabilitat bruta, els usos principals i les densitats màximes.

Respecte als sectors de planejament derivat i als polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat

- Imposar a les persones propietàries l'obligació de conservar les obres d'urbanització, agrupades legalment com a junta de conservació, si s'escau.

En sòl no urbanitzable:

- Qualificació del sòl i regulació, per a cadascuna de les qualificacions previstes, dels usos permesos i prohibits, de les superfícies mínimes susceptibles de segregació i dels paràmetres i condicions aplicables als usos i edificacions permesos.
- Normes de protecció, millora i recuperació dels àmbits o valors objecte de protecció.
- Regulació de les condicions per a dotar de serveis als usos permesos que s'autoritzin.
- Establiment dels llinars relatius a les activitats agràries previstos en l'article 49 de la Llei d'urbanisme.
- El catàleg de les masies i les cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, si s'escau.
- Previsió o obligació de formulació de plans urbanístics especials per a determinats àmbits o per a la implantació d'usos i activitats.
- No pot efectuar prohibicions genèriques de la implantació d'actuacions específiques d'interès públic o d'activitats d'explotació de recursos naturals, en la totalitat del sòl no urbanitzable, llevat que concorrin circumstàncies específiques en el municipi que ho justifiquin.

#### **4.8 De l'article 106.2 RLU. En relació a l'avanç**

- Objectius i els criteris generals del pla.
- Síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
- Descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.
- Informe ambiental preliminar.

A més d'aquestes determinacions fixades per la legislació urbanística de manera específica, cal afegir que el Pla d'ordenació urbanística municipal atindrà aquelles que deriven de l'aplicació de la legislació sectorial amb incidència directa en el planejament urbanístic i, especialment, amb matèria d'edificació, habitatge, medi ambient, paisatge, mobilitat, comerç, activitats i centres de culte.

Cal assenyalar, però, que durant la redacció del Pla caldrà adaptar-se a les noves disposicions normatives que resultaran dels canvis legislatius, que s'estan tramitant en aquests moments, relatius a aquestes matèries inclosa la urbanística.