

**REGULACIÓ DETALLADA DEL SOL URBANITZABLE
PROGRAMAT.**

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 214 Sòl urbanitzable programat.

1. El Pla General qualifica com a sòl urbanitzable programat els terrenys la urbanització dels quals està prevista en el seu Programa d'Actuació. La delimitació del sòl urbanitzable programat es fa en els plànols normatius, sèrie 3, escala 1/5.000.

2. El Pla en el sòl urbanitzable programat determina:

a. Els sistemes de xarxa viària, equipaments comunitaris i parcs urbans.

b. La delimitació dels sectors pel desenvolupament del sòl urbanitzable programat a través de Plans Parcials.

c. Densitat i edificabilitat màximes admeses en habitatges per hectàrea en funció de la posició urbana, previsions d'equipament i idoneïtat de cada lloc.

d. Assignació d'usos globals admesos .

e. Reserves de sòl per dotacions i jardins.

f. L'aprofitament mitjà de cada sector.

3. D'acord amb el previst a l'article 19 d'aquestes Normes, per tal de facilitar el desplegament dels sectors urbanitzables, es podrà ajustar la delimitació dels Sectors en el moment de la formulació del corresponent Pla Parcial per raó de l'estructura de la propietat o dels límits naturals.

4. Els documents de planejament parcial que despleguin els àmbits de sòl urbanitzable hauran de respectar necessàriament l'edificabilitat, la densitat i l'estructura viària general prevista en el document de planejament, restant les demés determinacions con a indicatives, a fi de no restar competències al planejament derivat i flexibilitzar la seva gestió.

Art. 215 Edificabilitat dels sectors.

Els conceptes sobre edificabilitat expressats amb els noms d': "índex d'edificabilitat sectorial" i "superfície de sostre edificable" són els que s'han definit en l'article 48 d'aquestes Normes.

Art. 216 Distribució del sòl en l'ordenació.

En l'ordenació del sector de Pla Parcial, els sòls s'afectaran a un dels següents destins:

- a. Carrers , places públiques i espais d'estacionament.
- b. Espais lliures destinats a parcs, jardins urbans i places.
- c. Equipament i dotacions comunitàries.
- d. Instal·lacions per a serveis tècnics d'interès general.
- e. Sòls susceptibles d'edificació privada, pels usos admesos en les Normes, segons els detalls i particularitzi el Pla Parcial, o que de titularitat privada romanguin lliures d'edificació .

Art. 217 Aprofitament mitjà.

1. De conformitat amb el que disposa l'article 121 del Text Refós, es determina l'aprofitament mitjà de cada sector a través de la seva edificabilitat sectorial.
2. Les cessions de sòl edificable que materialitzen la cessió del 10 % d'aprofitament mitjà es destinaran a la indemnització dels particulars, propietaris dels sòls afectats per sistemes generals que siguin objecte d'actuació fora de l'àmbit d'un sector. Aquestes cessions tenen el caràcter de contribució a les despeses generals de la ciutat derivades de la urbanització d'un sector.

Art. 218 Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable programat.

1. Les cessions obligatòries i gratuïtes seran, en extensió, les que s'indiquen en els plànols d'aquest Pla Parcial i, en tot cas, com a mínim aquelles que acompleixin les quanties fixades per a cada tipus de zona o sector i pels destins següents:
 - a. El sòl destinat a carrers i estacionaments públics.
 - b. El sòl destinat a jardins públics i espais d'esbarjo.

c. El sòl destinat a centres públics per impartir l'educació general bàsica i per altres serveis públics que el Pla Parcial determini.

d. El sòl que en sostre edificable materialitzi el 10 % de l'aprofitament mitjà del sector.

2. En els casos expressament previstos per aquest Pla, quan les cessions superin els percentatges previstos en la regulació de les zones, es podrà incrementar l'edificabilitat proporcionalment a aquest augment. Aquesta possibilitat es concreta en la regulació dels sectors.

Art. 219 Conservació.

Els Plans Parcial que es redactin per desenvolupar les determinacions del Pla General en sòl urbanitzable programat hauran de preveure la constitució d'una Entitat de Conservació per a la totalitat de les àrees urbanitzables.

Art. 220 Obres.

En el sòl urbanitzable no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals previstos per aquest pla o algun dels seus elements. Per a la urbanització són indispensables el Pla Parcial, la delimitació de polígons i el Projecte d'Urbanització. Les adequacions d'urbanització aïllades del procés de planejament constituïran infracció urbanística greu.

Art. 221 Zones.

Aquest Pla delimita en sòl urbanitzable els següents tipus de Zones:

ZONA RESIDENCIAL "A"

ZONA RESIDENCIAL "B"

ZONA RESIDENCIAL "C"

ZONA RESIDENCIAL "D"

ZONA DE DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL "I"