

4. Aquest Pla General estableix com a unitat territorial mínima d'actuació un territori de, com a mínim, cinc hectàrees, llevat que a les Bases del Concurs s'estableixi, justificadament, una superfície inferior.

**Article 133. Usos.**

1. Al sòl urbanitzable no programat que sigui objecte d'un programa d'actuació urbanística, la reglamentació detallada dels usos es farà a les ordenances del pla parcial, amb subjecció a les previsions generals contingudes en aquestes Normes i al Programa d'Actuació Urbanística.
2. Quan el Programa d'actuació urbanística afecti zones qualificades de desenvolupament urbà intensitat 1 (clau 19), desenvolupament urbà intensitat 2 (clau 20b) i desenvolupament industrial (clau 22b), els usos prohibits seran els no tinguts en compte expressament a la regulació urbanística que per a aquestes zones contenen aquestes Normes.
3. Les bases del concurs convocat per a la formulació i execució d'un programa d'actuació urbanística assenyalaran els usos permesos i, si és el cas, la seva distribució i proporció dins l'àrea d'actuació.

## **Secció 2a**

### **Zona de desenvolupament urbà opcional intensitat 3 (clau 21)**

**Article 134. Definició.**

Aquesta zona comprèn el sòl opcionalment urbanitzable al qual el Pla General assigna en el cas del seu desenvolupament, per mitjà de programes d'actuació urbanística, una intensitat d'ús menor, amb predomini dels edificis d'ordre obert i espais enjardinats, de manera concordant amb els valors paisatgístics i ambientals del territori.

**Article 135. Edificabilitat.**

1. L'edificabilitat bruta màxima a les actuacions per mitjà de programes d'actuació urbanística serà la corresponent a l'índex 0'25 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
2. El mòdul de densitat d'habitatges no podrà ser superior a 25 habitatges per hectàrea de sòl brut.
3. Podran realitzar-se edificacions o instal·lacions d'interès públic que requereixin la ubicació, necessàriament, en aquest sòl respectant-se, en tot cas, els límits d'edificabilitat establerts en aquestes Normes i elaborant, prèviament, un Pla Especial abreujat o sumari, que es tramitarà d'acord amb el que disposa l'article 43.3 de la Llei del sòl i l'article 44 del Reglament de gestió urbanística.
4. No s'admetran al sòl urbanitzable no programat edificacions destinades a habitatge familiar mentre no s'aprovin programes d'actuació urbanística, ja que existeix en tots els llocs qualificats de sòl urbanitzable no programat la possibilitat de formació de

nucli de població, que s'ha d'evitar, mentre no es realitzin, per mitjà d'aquell programa i els plans parcials, unitats urbanístiques integrades.

#### **Article 136. Exigències mínimes.**

Les actuacions en sòl urbanitzable no programat mitjançant programes d'actuació urbanística hauran de respectar les exigències mínimes següents:

- a. Superfície mínima per a vials i estacionaments públics: 12,60 per 100.
- b. Superfície mínima d'espais verds: 30 per 100.
- c. Superfície mínima per a dotacions o equipaments cívics: 15,40 per 100.

#### **Article 137. Usos prohibits.**

No s'admetran usos industrials en aquest sòl, a excepció dels admesos a la zona de desenvolupament urbà, intensitat 2, regulats a l'article 122 d'aquestes Normes.

#### **Article 138. Tipus d'ordenació.**

1. L'ordenació respondrà a un dels tipus següents:
  - I. Ordenació per volumetria específica.
  - II. Ordenació en edificació aïllada.
2. L'elecció del tipus d'ordenació podrà fer-se en algun dels documents següents:
  - a. A les bases del concurs per a la formulació i l'execució del Programa d'Actuació Urbanística.
  - b. A l'oferta del concursant que resulti adjudicatari o, si escau, a l'avanç de planejament que aquest presenti.
  - c. Al Pla Parcial aprovat per al desenvolupament del programa d'actuació urbanística, en el cas que no s'hagués fixat anteriorment.

#### **Article 139. Elecció d'un altre tipus d'ordenació.**

Quan l'evolució de la situació urbanística o l'aparició de concepcions o necessitats noves justifiquin l'adopció d'uns altres criteris d'ordenació diferents dels previstos a l'article anterior, podrà elegir-se un altre tipus d'ordenació, encara que no sigui un dels previstos en aquestes Normes. Aquesta elecció s'haurà de justificar a la documentació del Programa d'Actuació o del Pla Parcial i no podrà incrementar l'edificabilitat neta ni el nombre d'habitatges.

#### **Article 140. Determinacions mínimes.**

Les bases del concurs per a la formulació i l'execució de programes d'actuació urbanística en sòl de desenvolupament urbà opcional, hauran de respectar les determinacions establertes als articles anteriors. Podran excloure uns altres usos, reduir la

densitat d'habitatges, augmentar les reserves per a vials, espais verds i dotacions o equipaments comunitaris o corregir la distribució entre les reserves per a vials i estacionaments, espais verds i dotacions o equipaments, mantenint, però, com a mínim, la proporció total del 58 per 100 per a aquestes destinacions.

#### Article 141. **Cessions obligatòries.**

1. Les bases del concurs per a la formulació i execució de programes d'actuació urbanística concretaran les cessions gratuïtes que caldrà fer a l'Administració, les quals no seran inferiors a les següents:
  - a. El sòl destinat a vials i estacionaments públics.
  - b. 1.500 m<sup>2</sup> per hectàrea bruta del sòl objecte d'ordenació per a espai verd públic.
  - c. 540 m<sup>2</sup> per hectàrea bruta del sòl objecte d'ordenació per a dotacions de titularitat demanial pública.
2. A les cessions mínimes establertes anteriorment no s'inclou la del deu per cent de l'aprofitament mitjà, que es regirà pel que disposa l'article 146.4 de la Llei del sòl.

### Secció 3a Limitacions

#### Article 142. **Limitacions.**

1. Mentre no s'aprovin programes d'actuació urbanística, els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions següents:
  - a. No s'hi podran desenvolupar més usos que els existents i autoritzats a l'entrada en vigor d'aquest Pla General.
  - b. Tampoc no s'hi podran fer edificacions tret de les vinculades a l'explotació agrícola o forestal del sòl, amb un índex d'edificabilitat net sobre parcel·la de 1m<sup>3</sup>/30m<sup>2</sup>sòl.
2. S'hi podran fer edificacions o instal·lacions d'interès públic que requereixin, necessàriament, ser ubicades en aquest sòl respectant-se, en tot cas, els límits d'edificabilitat establerts en aquestes Normes i elaborant, prèviament, un Pla Especial abreujat o sumari que es tramitarà amb subjecció amb el que es disposa a l'article 43.3 de la Llei del sòl i l'article 44 del Reglament de gestió urbanística.
3. No s'admetran al sòl urbanitzable no programat edificacions destinades a habitatge familiar mentre no s'aprovin programes d'actuació urbanística, ja que existeix, en tots aquests llocs qualificats de sòl urbanitzable no programat la possibilitat de formació de nucli de població, que s'ha d'evitar, mentre no es realitzin per mitjà d'aquell programa i els plans parcials, unitats urbanístiques integrades.