

TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....	1
CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES .....	1
article 1. Objecte i àmbit territorial de les Normes Subsidiàries .....	1
article 2. Marc legal .....	1
article 3. Contingut i interpretació .....	2
article 4. Obligatorietat.....	2
article 5. Vigència .....	3
article 6. Modificació i revisió de les Normes Subsidiàries .....	3
CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES .....	4
article 7. Iniciativa i competències .....	4
article 8. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries .....	4
article 9. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl urbà.....	4
article 10. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl Apte per ser Urbanitzat .....	5
article 11. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable ..	5
article 12. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries respecte als sistemes generals.....	6
article 13. Precisió de límits.....	6
CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT .....	7
article 14. Execució del Planejament.....	7
article 15. Polígons i Unitats d'Actuació.....	7
article 16. Precisió de límits dels Polígons o Unitats d'Actuació delimitades per les Normes Subsidiàries .....	7
article 17. Noves delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació .....	7
article 18. Sistemes d'Actuació.....	8
article 19. Pla d'Etapes .....	8
article 20. Projectes d'Urbanització .....	8
article 21. Estudis d'Impacte Ambiental.....	9
article 22. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà .....	9
article 23. Execució del Planejament en Sòl Apte per ser Urbanitzat .....	10
article 24. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable.....	10
article 25. Gestió i execució dels sistemes.....	11
article 26. Convenis urbanístics.....	11
CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.....	13
SECCIÓ PRIMERA. L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS.....	13
article 27. Actes subjectes a llicència.....	13
article 28. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic	13
article 29. Actes sotmesos a comunicació .....	13
article 30. Innecessarietat de l'obtenció de llicència.....	14
article 31. Responsabilitats.....	14
article 32. Inexistència d'atorgament presumpte .....	14
article 33. Classificació de les obres .....	14
article 34. Documents per a la sol.licitud de la llicència d'obres majors.....	15
article 35. Documents per a la sol.licitud de la llicència d'obres menors .....	15
article 36. Procediment, caducitat, termini i pròrroga de les llicències.....	16
article 37. Contingut de les llicències .....	17
article 38. Condicions de l'atorgament de llicències.....	17
article 39. Obligacions del titular de la llicència .....	18
article 40. Execució de les obres.....	18
article 41. Seguiment de les obres .....	19
article 42. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament .....	19
article 43. Llicències d'edificació en sòl urbà.....	20
article 44. Llicències en Sòl Apte per ser Urbanitzat .....	20
article 45. Llicències en Sòl No Urbanitzable .....	20
article 46. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic .....	20
SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA	

D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ.....	21
article 47. Edificis i instal.lacions en situació de fora d'ordenació .....	21
article 48. Règim jurídic aplicable als edificis i instal.lacions en situació de fora d'ordenació .....	21
article 49. Edificis i instal.lacions en situació de volum o ús disconforme.....	22
article 50. Règim jurídic aplicable als edificis i instal.lacions en situació de volum o ús disconforme .....	22
article 51. Edificis i instal.lacions dins d'una àrea de planejament o d'execució .....	23
article 52. Règim transitori.....	23
SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS.....	23
article 53. Infracció urbanística.....	23
TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS.....	25
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS .....	25
article 54. Regulació paramètrica general.....	25
CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL.LACIÓ .....	26
article 55. Parcel.lació i reparcel.lació .....	26
article 56. Parcel.la .....	26
article 57. Parcel.la mínima .....	26
article 58. Front de parcel.la .....	26
article 59. Fons de parcel.la .....	26
article 60. Fondària de parcel.la .....	26
CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.....	28
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR .....	28
article 61. Coeficient d'edificabilitat bruta .....	28
article 62. Coeficient d'edificabilitat complementari brut.....	28
article 63. Densitat màxima d'habitatges bruta.....	28
SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER .....	28
article 64. Alineació del carrer o vial.....	28
article 65. Rasant de l'alineació de vial.....	28
article 66. Rasant de carrer o vial .....	29
article 67. Amplada de vial .....	29
article 68. Alineació de l'edificació .....	29
article 69. Alçada reguladora referida al carrer .....	29
article 70. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer .....	29
article 71. Nombre de plantes referit al carrer .....	30
article 72. Planta baixa referida al carrer.....	30
SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA .....	30
article 73. Fondària edificable.....	31
article 74. Pati d'illa.....	31
SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL.LA .....	31
article 75. Solar.....	31
article 76. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel.la .....	31
article 77. Edificabilitat màxima de parcel.la .....	32
article 78. Densitat màxima d'habitatges neta.....	32
article 79. Ocupació màxima de la parcel.la.....	32
article 80. Sòl de parcel.la lliure d'edificació .....	33
article 81. Pati davanter i posterior de parcel.la .....	33
article 82. Dimensions i mida de la parcel.la .....	33
article 83. Alçada reguladora referida a la parcel.la .....	33
article 84. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel.la .....	34
article 85. Nombre de plantes referit a la parcel.la.....	34
article 86. Planta baixa referida a la parcel.la.....	34
article 87. Separacions mínimes .....	35

article 88. Tanques .....	35
article 89. Adaptació topogràfica del terreny .....	35
article 90. Unitat mínima de projecte .....	36
SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ .....	36
article 91. Posició de l'edificació .....	36
article 92. Edificació principal i edificació auxiliar .....	37
article 93. Planta baixa .....	37
article 94. Planta soterrani .....	38
article 95. Plantes pis .....	38
article 96. Planta coberta .....	38
article 97. Volum màxim d'un edifici .....	39
article 98. Regles sobre mitgeres .....	39
article 99. Cossos sortints .....	39
article 100. Elements sortints .....	40
article 101. Patis de llum .....	41
article 102. Composició de la façana .....	41
CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE .....	43
article 103. Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable .....	43
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA .....	43
article 104. Finca .....	43
article 105. Finca mínima .....	43
article 106. Adaptació topogràfica del terreny .....	43
article 107. Tanques .....	44
article 108. Sòl lliure de la finca .....	44
article 109. Masses arbrades i vegetació singular al interior d'una finca .....	44
article 110. Unitat d'explotació productiva .....	44
SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ .....	45
article 111. Tipus d'edificacions .....	45
article 112. Posició de l'edificació .....	45
article 113. Separacions mínimes .....	45
article 114. Edificabilitat màxima .....	46
article 115. Volum edificable màxim d'un edifici .....	46
article 116. Ocupació màxima d'una finca .....	46
article 117. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes .....	46
article 118. Composició de la façana i volum de les edificacions rurals .....	46
article 119. Altres paràmetres .....	47
CAPÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS .....	48
SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS .....	48
article 120. Classificació dels usos .....	48
article 121. Classificació segons la funció urbanística: usos generals .....	48
article 122. Classificació segons la funció urbanística: usos específics .....	48
article 123. Classificació d'usos segons la permissivitat .....	50
article 124. Classificació dels usos segons la seva activitat .....	51
article 125. Classificació d'usos segons el domini .....	52
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS .....	52
article 126. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl .....	52
article 127. Desenvolupament de la regulació dels usos .....	52
article 128. Usos provisionals .....	53
TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....	54
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS .....	54
article 129. Funció social de la Propietat del Sòl .....	54
article 130. Contingut de la Propietat del Sòl .....	54
article 131. Règim urbanístic del Sòl .....	54
TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL .....	55

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ. SU .....	55
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS .....	55
article 132. Definició .....	55
article 133. Delimitació i ordenació del Sòl Urbà .....	55
article 134. Regulació del Sòl Urbà .....	55
SECCIÓ SEGONA. SECTORS D'EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ.....	55
article 135. Unitats d'Actuació .....	55
article 136. Unitat d'Actuació 1 .....	56
article 137. Unitat d'Actuació 2 .....	57
article 138. Unitat d'Actuació 3 .....	57
article 139. Unitat d'Actuació 4 .....	58
article 140. Unitat d'Actuació 5 .....	58
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER SER URBANITZAT .....	60
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS .....	60
article 141. Definició .....	60
article 142. Delimitació i ordenació del Sòl Apte per ser Urbanitzat.....	60
article 143. Regulació del Sòl Apte per ser Urbanitzat .....	60
article 144. Determinació de l'aprofitament mitjà .....	60
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER SER URBANITZAT	
.SAU.....	61
article 145. Definició .....	61
article 146. Determinacions .....	61
article 147. SAU industrial de Sanaüja .....	61
CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. SNU .....	63
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS .....	63
article 148. Definició i objectius .....	63
article 149. Delimitació i ordenació del Sòl No Urbanitzable .....	63
article 150. Regulació i desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl No	
Urbanitzable.....	63
article 151. Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable .....	64
article 152. Estructura de la Propietat del Sòl. Parcel·lacions .....	64
article 153. Edificacions i elements construïts existents. ....	65
article 154. Nucli de Població .....	66
article 155. Xarxa viària rural.....	66
article 156. Xarxa hidrològica: torrents i rieres .....	66
article 157. Àrees boscoses i/o de vegetació singular.....	67
article 158. Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons.....	67
article 159. Regulació dels usos en el sòl no urbanitzable .....	67
article 160. Creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric	
d'alta tensió.....	68
article 161. Concessió de llicències en Sòl No Urbanitzable.....	68
article 162. Altres disposicions de caràcter general .....	69
SECCIÓ SEGONA. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE .....	69
article 163. Disposicions generals .....	69
article 164. Condicions generals de les edificacions destinades a habitatge rural .	69
article 165. Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles,	
pecuaris o forestals .....	70
article 166. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública	
o interès social.....	71
article 167. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a	
obres públiques .....	72
TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL.....	73
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS .....	73
article 168. Qualificació del sòl.....	73
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES .....	74
article 169. Definició .....	74

article 170. Tipus de sistemes. Identificació i delimitació .....	74
article 171. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.....	74
article 172. Desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre els sistemes i obtenció del sòl.....	75
article 173. Contribucions especials en l'execució del sistemes .....	75
article 174. Protecció dels sistemes .....	75
<b>CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE COMUNICACIONS.....</b>	<b>77</b>
article 175. Definició i tipus.....	77
article 176. Regulació .....	77
<b>SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA VIARI .....</b>	<b>77</b>
article 177. Definició .....	77
article 178. Tipus de vies.....	77
article 179. Titularitat .....	78
article 180. Règim general.....	78
article 181. Condicions d'ús.....	78
article 182. Desenvolupament de la xarxa viària.....	78
article 183. Llicències .....	79
article 184. Publicitat .....	79
article 185. Estudis d'impacte ambiental .....	79
article 186. Ordenació mitjançant Pla Especial .....	79
<b>CAPITOL QUART. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES.....</b>	<b>80</b>
article 187. Definició .....	80
article 188. Tipus d'espais lliures.....	80
article 189. Regulació .....	80
<b>SECCIO PRIMERA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS. CLAU V .....</b>	<b>80</b>
article 190. Definició .....	80
article 191. Titularitat .....	80
article 192. Règim general.....	80
article 193. Condicions d'ús.....	81
article 194. Condicions d'ordenació i edificació.....	81
<b>SECCIÓ QARTA. SISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU H.....</b>	<b>81</b>
article 195. Definició .....	81
article 196. Titularitat .....	81
article 197. Règim general.....	81
article 198. Condicions d'ús.....	82
article 199. Condicions d'ordenació.....	82
<b>CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS .....</b>	<b>83</b>
article 200. Definició .....	83
article 201. Regulació .....	83
<b>SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E .....</b>	<b>83</b>
article 202. Definició .....	83
article 203. Titularitat .....	83
article 204. Règim general.....	83
article 205. Condicions d'ús.....	83
article 206. Condicions d'ordenació.....	84
<b>SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU I .....</b>	<b>84</b>
article 207. Definició .....	84
article 208. Titularitat .....	84
article 209. Règim general.....	84
article 210. Condicions d'ús.....	85
article 211. Condicions d'ordenació i edificació.....	85
<b>CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES.....</b>	<b>86</b>
article 212. Divisió del sòl en zones.....	86
article 213. Zones i zones preferents a detallar.....	86
article 214. Identificació de les zones.....	86

article 215. Condicions i paràmetres bàsics de les zones.....	87
article 216. Paràmetres bàsics i complementaris.....	87
article 217. Precisió de les zones preferents a detallar .....	88
CAPÍTOL SETÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ CONTÍNUA ENTREMITJERES.....	89
article 218. Definició i zones .....	89
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DEL NUCLI VELL .....	90
article 219. Zona del nucli vell. Clau 1 .....	90
SECCIÓ SEGONA. ZONA DE FRONTS DE CARRER .....	94
article 220. Zona de fronts de carrer. clau 2.....	94
SECCIÓ TERCERA. ZONA DE CREIXEMENTS EN FILERA .....	98
article 221. Zona de creixements en filera. clau 3.....	98
CAPÍTOL VUITÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ DISCONTÍNUA.....	101
article 222. Definició i zones .....	101
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA .....	102
article 223. Zona d'edificació residencial aïllada. clau 4.....	102
SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CASES DE PAGÉS .....	105
article 224. Zona de cases de pagés. Clau 5 .....	105
CAPÍTOL NOVÈ. ZONES PREFERENTS A DETALLAR D'EDIFICACIÓ INDUSTRIAL ....	108
article 225. Definició i zones .....	108
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES.....	109
article 226. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 6 .....	109
SECCIÓ SISENA. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA .....	111
article 227. Zona d'indústria aïllada. Clau 7.....	111
CAPÍTOL DESÈ. ZONA DE REMODELACIÓ .....	113
article 228. Zona de remodelació. Clau 8.....	113
CAPÍTOL ONZÈ. ZONES AGRÍCOLES I FORESTALS.....	115
article 229. Definició i tipus.....	115
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE VALOR AGRÍCOLA.....	116
article 230. Zona de valor agrícola. Clau 9.....	116
SECCIÓ SEGONA. ZONA FORESTAL.....	119
article 231. Zona forestal. Clau 10.....	119
TÍTOL VI. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.....	123
CAPÍTOL PRIMER.....	123
article 232. Definició .....	123
article 233. Pre-catàleg.....	123
article 234. Elements del Pre-catàleg.....	123
article 235. Contingut del Pla especial .....	125
article 236. Condicions del Pla especial .....	125
article 237. Condicions de les obres de consolidació i conservació.....	125

## TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

#### article 1. Objecte i àmbit territorial de les Normes Subsidiàries

1. Les presents Normes Subsidiàries i del que formen part aquestes Normes Urbanístiques, tenen per objecte l'ordenació urbanística del territori del municipi de Sanaüja, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

#### article 2. Marc legal

1. Les presents Normes Subsidiàries s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.

2. La referència a la "Legislació urbanística Vigent", feta en aquest i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els Reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

3. En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions normatives segons es detalla a continuació:

a. Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

- Decret Legislatiu 1/1990 de 2 de juliol, pel qual s'aprovà la Refosa dels Textos Legals vigents a Catalunya en matèria urbanística (D.L. 1/90)
- Decret 146/1984 de 10 d'abril pel qual s'aprovà el Reglament per al desenvolupament i l'aplicació de la Llei 3/84 de 9 de Gener de Mesures d'adequació de l'ordenament Urbanístic de Catalunya (R.M.A.)
- Decret 308/1982 de 26 d'agost, pel qual s'aprovà el Reglament per al desenvolupament de la Llei 9/1981 de 18 de novembre, sobre Protecció de la Legalitat Urbanística (R.P.L.)

b. Legislació urbanística estatal:

- Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de juny, pel qual es va aprovar el Text Refós de la "Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.D.L. 1/92)
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de juny, pel qual s'aprovà el "Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.P.U.)
- Real Decreto 3288/1978 de 25 d'agost, pel qual s'aprovà el "Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.G.U.)
- Real Decreto 2178/1978 de 23 de juny, pel qual s'aprovà el "Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.D.U.)

4. La referència a la "Legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes Urbanístiques (NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya, en la

matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

5. Les Normes Subsidiàries, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, són públiques, executives i obligatòries. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

### article 3. Contingut i interpretació

1. Les Normes Subsidiàries estan integrades pels documents següents:

- a. Memòria.
- b. Normes Urbanístiques
- c. Plànols d'informació i d'ordenació i urbanística.

2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen en cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Sanaüja i prevalen sobre els restants documents de les Normes Subsidiàries. En el no previst per a les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquestes Normes Subsidiàries s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais públics i d'interès públic.

4. En la interpretació de les determinacions de les Normes Subsidiàries que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.

5. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada per les Normes Subsidiàries, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que es desenvolupin d'acord amb els següents criteris:

- a. Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%)
- b. Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- c. No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

### article 4. Obligatorietat

1. Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions de les Normes Subsidiàries. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquestes Normes Subsidiàries, d'acord amb el que preveuen els articles 90 i 91 del D.L. 1/90.



## **article 5. Vigència**

1. La vigència d'aquestes Normes Subsidiàries s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió.
2. Aquestes Normes Subsidiàries, les seves Normes Urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra són públics i qualsevol persona pot consultar-los i exigir-ne certificació a l'Ajuntament amb independència del dret a tal consulta i certificació davant qualsevol altre organisme urbanístic. Són també públics els Plans, Estudis o documents urbanístics que s'aprovin en execució de les presents Normes Subsidiàries.

## **article 6. Modificació i revisió de les Normes Subsidiàries**

1. L'alteració del contingut d'aquestes Normes Subsidiàries es portarà a terme a través de la seva Revisió o Modificació d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas de conformitat amb el que estableixen els articles de la Secció 5ena del Títol II del D.L. 1/90 i les disposicions del Títol V del R.P.U., on es determinen les circumstàncies i condicions per a cada supòsit, així com les corresponents competències i procediments.
2. La revisió de les Normes Subsidiàries s'escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
  - a. Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
  - b. Si en el termini de 8 anys, les previsions de creixement de població, habitatge, usos i intensitat d'ocupació haguessin variat substancialment respecte les establertes en aquestes Normes Subsidiàries.
  - c. En el cas que es justifiquin majors exigències de sòl destinat a sistemes d'espais públics, derivades de la mateixa evolució social o de disposicions de categoria superior.
  - d. Per a l'aprovació de Disposicions Urbanístiques de rang superior que així ho determinin.
  - e. Quan, per qualsevol altra circumstància de les previstes en la legislació vigent, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per a l'elecció d'un model territorial diferent.
3. En els altres supòsits, l'alteració de les determinacions de les Normes Subsidiàries tindrà la consideració de modificació, tot i que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.
4. La modificació de qualsevol dels elements d'aquestes Normes Subsidiàries es regirà pel que disposen els articles 75 i 76 del D.L. 1/90 i disposicions legals concordants i en allò no previst, pel que es disposa en aquestes Normes.
5. El projecte de modificació puntual de les Normes Subsidiàries haurà de tenir el grau de precisió propi de les Normes Subsidiàries i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions de les Normes Subsidiàries actuals i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió.
6. La previsió mitjançant Planejament Parcial o Especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquestes Normes Subsidiàries, no requerirà la seva Modificació.

## **CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES**

### **article 7. Iniciativa i competències**

1. El desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries correspon, en primer lloc, a la Corporació Municipal de Sanaüja en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents Administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, dintre de les competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent, i concretament en els articles 78 a 87 del D.L. 1/90 i 120 i 121 del mateix Decret Legislatiu. El compliment dels deures continguts en els esmentats preceptes, determina la gradual adquisició de les facultats urbanístiques.
3. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col.laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

### **article 8. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries**

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries, es redactaran Plans Parcial, Plans Especials, Estudis de Detall i Projectes d'Urbanització, d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent.
2. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística de les Normes Subsidiàries, es poden aprovar Ordenances Reguladores específiques, Normes Complementaries, seguint en cada cas la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent i per aquestes Normes Subsidiàries.
3. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

### **article 9. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl urbà**

1. Les determinacions relatives a les condicions d'ús, d'edificació o d'elements determinants del desenvolupament urbà fixats en aquestes Normes Subsidiàries, podran modificar-se mitjançant la tramitació de Plans Especials per a sectors no previstos en les propies Normes Subsidiàries, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i que no contradiguin les seves Normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. En qualsevol cas, els Plans Especials de Reforma Interior hauran de contenir, si és el cas, la delimitació de Polígons o Unitats d'Actuació, així com el sistema d'actuació per a executar-los.
3. Tanmateix aquestes Normes Subsidiàries delimiten unes Unitats d'Actuació, quin contingut i ordenació s'estableix en aquestes Normes Urbanístiques i en el seus plànols d'ordenació.
4. Així mateix, es podran formular Estudis de Detall per a millorar aspectes concrets referents a

la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta, d'acord amb el que estableixen els arts. 26 del D.L. 1/90 i 65 i 66 del R.P.U.

#### **article 10. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl Apte per ser Urbanitzat**

1. En el Sòl Apte per ser Urbanitzat, les Normes Subsidiàries es desenvolupen necessàriament mitjançant Plans Parcial, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Les Normes Subsidiàries preveu els següents Sectors en Sòl Apte per ser Urbanitzat de desenvolupament mitjançant Pla Parcial:

a. - Sector industrial de Sanaüja

3. Aquests Sectors es delimiten en els plànols d'ordenació de la serie 2 escala 1/1.000 d'aquestes Normes Subsidiàries, i en els articles corresponents d'aquestes Normes Urbanístiques on s'estableixen les determinacions generals i específiques del sector que hauran de contenir necessàriament els Plans Parcial que es redactin.

4. Els Plans Parcial podran completar les previsions establertes en aquestes Normes Subsidiàries però no modificar-les.

5. Els Plans Parcial hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada Sector determinin aquestes Normes Subsidiàries. En cap cas els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquestes Normes Subsidiàries i, en el seu defecte, a l'article 25 del D.L. 1/90.

6. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de Polígons i el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat entre ells.

7. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 79 del D.L. 1/90 i 46 i 64 del R.P.U., els compromisos requerits a l'article 80 del D.L. 1/90 i la documentació prevista a l'article 6 del R.P.U.

8. Els Sectors de Planejament Parcial definits en aquest poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 63 del D.L. 1/90.

#### **article 11. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable**

1. Les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre el Sòl No Urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata.

2. Tanmateix es podran desenvolupar les previsions de les Normes Subsidiàries mitjançant Plans Especials que tinguin per objecte qualsevol de les següents finalitats:

a. La millora del medi rural.

b. La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.

c. La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.

d. La promoció i el desenvolupament agrícola i forestal.

- e. La protecció i la millora de la vialitat i les infraestructures rurals.
  - f. Altres finalitats anàlogues a les previstes en els arts. 31, 32, 33 i 34 del D.L. 1/90.
3. Per a la instal·lació i/o edificació d'instal·lacions d'utilitat pública o interès social que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el Sòl No Urbanitzable s'estarà al que determina la legislació urbanística vigent.

#### **article 12. Desenvolupament de les Normes Subsidiàries respecte als sistemes generals**

1. Les previsions de les Normes Subsidiàries respecte als sistemes, en el Sòl Apte per ser Urbanitzat i No Urbanitzable es desenvoluparan a través de Plans Especials o donat el cas, a través dels corresponents Plans Parcials dels sectors de Sòl Apte per ser Urbanitzat amb els que estiguin relacionats.
2. Tanmateix, les Normes Subsidiàries es podrà desenvolupar respecte als sistemes, mitjançant Plans Especials temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema (per exemple, el viari, l'equipament esportiu, els equipaments culturals, etc...)

#### **article 13. Precisió de límits**

1. El límits de les zones o sistemes, així com també dels Sectors, podran ajustar-se en els corresponents Plans Parcials, Plans Especials o Estudis de Detall, d'acord amb els següents criteris:
  - a. Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a:
    - b. - Alineacions o línies d'edificació vigents.
    - c. - Característiques topogràfiques del terreny.
    - d. - Límits de la propietat rústica o urbana.
    - e. - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.
  - f. Aquests ajustos no podran comportar augments ni disminucions en més o menys d'un cinc per cent en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació de la sèrie 2 escala 1/1.000 que es fixen en les Normes Subsidiàries.
2. Els ajustos de límits es justificaran sempre mitjançant una documentació de cartografia i topografia de major precisió que la que s'ha fet servir per la redacció de les presents Normes Subsidiàries

## **CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

### **article 14. Execució del Planejament**

1. L'execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com Administració actuant; també correspon a les altres Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.
2. Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en Entitats urbanístiques col.laboradores i en Entitats de gestió, que es constitueixin entre Administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.

### **article 15. Polígons i Unitats d'Actuació**

1. Per a l'execució d'aquestes Normes Subsidiàries i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 167 del D.L.1/90 i els art. 36 del R.G.U.).
2. Aquestes Normes Subsidiàries contenen la delimitació dels diferents Polígons i Unitats d'Actuació, els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació de la sèrie 2 escala 1/1.000.
3. Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons i Unitats d'Actuació amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert als articles 64, 65 i 168 del D.L. 1/90.

### **article 16. Precisió de límits dels Polígons o Unitats d'Actuació delimitades per les Normes Subsidiàries**

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon o Unitat d'Actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrrecues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un Polígon o Unitat d'Actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel.lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat.
3. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.
4. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un projecte de delimitació de Polígon o Unitat d'Actuació amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb els arts. 64, 65 i 168 del D.L. 1/90.

### **article 17. Noves delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació**

1. Per a la delimitació de nous Polígons o Unitats d'Actuació no previstos en aquestes Normes Subsidiàries es requerirà la tramitació prevista als art. 64,65 i 168 del D.L. 1/90.
2. Aquells Polígons o Unitats d'Actuació delimitats amb posterioritat a l'aprovació definitiva

d'aquestes Normes Subsidiàries, s'incorporaran automàticament, un cop aprovats definitivament.

#### **article 18. Sistemes d'Actuació**

1. L'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació delimitats en aquestes Normes Subsidiàries, s'efectuarà mitjançant el Sistema d'Actuació que aquestes NNSS determinen per a cada cas.
2. Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries determinaran expressament -en el cas que no s'hagin fixat- el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent, i d'acord amb el que estableix l'article 169 del D.L. 1/90 i 152 del R.G.U.
3. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compti, la col.laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de compensació i cooperació, llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. No obstant això, els Plans Parcial d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.
4. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments generals.
5. Quan per a l'execució d'un Pla o d'un Polígon o Unitat d'Actuació no sigui necessària l'expropiació del domini i fos suficient la constitució d'alguna servitud sobre el mateix, prevista pel Dret privat o Administratiu, es podrà imposar, si no s'obtingués conveni amb el propietari, d'acord amb el procediment de la Llei d'Expropiació Forçosa, i complint els requisits establerts a l'art. 102 del D.L. 1/90.

#### **article 19. Pla d'Etapes**

1. Els Plans Parcial i els Plans Especials que es redactin hauran de fixar un Pla d'Etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del Planejament i les previsions de les Normes Subsidiàries.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació facultarà a l'Administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a l'art. 9 del R.P.L.

#### **article 20. Projectes d'Urbanització**

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes a les Normes Subsidiàries i als instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent Projecte d'Urbanització d'acord amb allò que estipulen els articles 27 del D.L. 1/90 i 67 del R.P.U.
2. Els Projectes d'Urbanització no podran modificar les previsions de les NNSS que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
3. Així mateix, podran redactar-se Projectes d'Obres quan l'actuació no tingui per objecte

executar íntegrament les determinacions del Planejament Urbanístic.

4. D'acord amb la Llei 6/1993 de 15 de juliol, reguladora dels residus, l'ajuntament procurarà per la redacció de les ordenances municipals específiques encaminades a: la gestió general dels residus i en concret a la gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, que s'haurà de dur a terme amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció

#### **article 21. Estudis d'Impacte Ambiental**

1. En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el Projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el Decret 114/88 de 7 d'abril d'Avaluació d'Impacte Ambiental, així com, el "Real Decreto Legislativo 1302/26 de 28 de julio de Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto 1131/88 de 30 de setiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de julio, de Evaluación de Impacto Ambiental". Tanmateix, s'estarà al que determina el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural i en concret al que es determina en el seu annex 2 sobre "altres obres i instal·lacions sotmeses a avaluació prèvia d'impacte ambiental als espais del PEIN".

#### **article 22. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl Urbà**

1. En sòl urbà, l'execució de les Normes Subsidiàries i dels Plans Especials que el desenvolupin es realitzarà per Polígons complets, o si s'escau, per Unitats d'Actuació que permetin, almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades del planejament, llevat quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.

2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta els sòls reservats per aquestes Normes Subsidiàries o pels corresponents Plans Especials amb destinació a vials, places, parcs i jardins públics, com també a equipaments públics, estiguin al servei general de tota la població o al servei del Districte, Polígon o Unitat d'Actuació, sempre que estiguin inclosos dins l'àmbit d'un Polígon o Unitat d'Actuació delimitats expressament per les Normes Subsidiàries o Plans Especials.

3. Aquestes Normes Subsidiàries contenen la delimitació de les Unitats d'Actuació, precisant-ne les determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquestes Unitats d'Actuació serà el de Compensació, sense perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació, quan la Junta de Compensació o si s'escau, el propietari únic de tots els terrenys del Polígon o Unitat d'Actuació, incompleixin les obligacions inherents al sistema de compensació, d'acord amb el que preveu l'art. 169.5) del D.L. 1/90.

4. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en nuclis urbans comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl, sense necessitat de la delimitació d'un Polígon o Unitat d'Actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per la variació de les condicions d'edificació previstes les Normes Subsidiàries.

5. En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment,

l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.

6. El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.

7. Els propietaris de sòls destinats a vials, places, parcs i jardins públics inclosos dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació, a més de la seva cessió voluntària i gratuïta, hauran de costejar-ne la urbanització.

8. En tots els altres supòsits, el cost de les obres d'urbanització podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per a l'obra.

### **article 23. Execució del Planejament en Sòl Apte per ser Urbanitzat**

1. En el Sòl Apte per ser Urbanitzat, l'execució del Sector amb Planejament Parcial, es realitzarà per Polígons complets. El nombre dels Polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el Pla Parcial corresponent.

2. Així mateix, l'àmbit territorial del Pla Parcial podrà ser coincident amb el del Polígon.

3. Els Plans Parcial hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels Polígons, que, en els d'iniciativa privada, serà el de compensació d'acord amb el que estableix l'art. 169.3 del D.L. 1/90.

4. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà deixar sense efecte el Pla o canviar el sistema d'actuació.

5. Així mateix, l'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes del Pla Parcial facultarà l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a l'art. 80.3) i 4) del D.L. 1/90.

6. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el Planejament Parcial per a sistemes locals, com també tots els sistemes generals que les Normes Subsidiàries els atorga l'aprofitament mitjà del Sector al qual s'adscriuen.

7. Així mateix, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant la proporció de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mig del sector, repartit proporcionalment en cadascuna de les zones, de conformitat amb el que preveu l'art. 124.3 del D.L. 1/90.

8. Els propietaris dels terrenys inclosos dins del Sector o Polígon hauran de costejar les obres d'urbanització, i edificar els solars quan el Pla així ho estableixi en els terminis que aquest assenyalí i en el seu defecte en els terminis establerts als arts. 223 i 224 del D.L. 1/90.

9. L'incompliment d'alguna d'aquestes obligacions donarà lloc al que estableix l'apartat 3 del present article i al que preveuen els articles 225 i següents del D.L. 1/90, respectivament.

10. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector o aquests no estiguin adscrits en el Sector, aquests sòls podran ser objecte d'expropiació.

### **article 24. Execució de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable**



1. Els terrenys classificats com a Sòl No Urbanitzable estaran subjectes a les limitacions establertes als arts. 127 i 128 del D.L. 1/90, a la legislació sectorial vigent que li sigui de l'aplicació en cada cas i concretament a les determinacions definides al Títol IV d'aquestes Normes Urbanístiques.
2. Qualsevol activitat característica d'aquest sòl que es pretengui desenvolupar -agrícola, forestal, ramadera, etc.- haurà de subjectar-se a les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries i a les específiques de la matèria que es tracta.
3. Aquells espais que per a les seves característiques aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen com d'especial protecció, no podran ser destinats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació o naturalesa o que lesionin el valor específic que es protegeix.
4. En el supòsits que es proposi la construcció d'alguna edificació o instal·lació de les previstes en l'art. 127 del D.L. 1/90, s'estarà al que determini la legislació urbanística vigent.
5. Així mateix, caldrà acompanyar-hi un estudi d'impacte ambiental que avalui l'alternativa menys perjudicial pel que faci a la seva implantació en el medi natural.
6. Tot això sense perjudici del compliment de totes les determinacions establertes específicament en aquestes Normes Urbanístiques i les que disposin les altres Administracions competents per raó de la matèria de què es tracti.

#### **article 25. Gestió i execució dels sistemes**

1. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquestes Normes Subsidiàries seran adquirits per a l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquestes Normes Subsidiàries, o per expropiació forçosa.
2. El cost de l'edificació d'aquests terrenys podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del Sector de Planejament o Polígon o Unitat d'Actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
3. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aquests equipaments, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquesta Normes Subsidiàries.
4. Així mateix, l'Ajuntament podrà atorgar la gestió de l'equipament al propietari dels terrenys, prèvia la seva cessió gratuïta al municipi, mitjançant el reconeixement al cedent d'un dret de superfície integrat per a l'edificació per un termini que no excedeixi de 75 anys. La cessió i el reconeixement del dret de superfície hauran de formalitzar-se en escriptura pública que s'inscriurà en el Registre de la Propietat.

#### **article 26. Convenis urbanístics**

1. D'acord amb el que estableix l'art. 295 del D.L. 1/90, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.
2. Aquests convenis establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents

compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

3. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

4. En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per a l'acció urbanística.

5. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

6. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa.

## **CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL**

### **SECCIO PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS**

#### **article 27. Actes subjectes a llicència**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits als articles 1 del R.D.U. i 247 del D.L. 1/90. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquestes Normes Subsidiàries o per a les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i les ordenances reguladores corresponents.
3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir la llicència municipal. Conseqüentment, en cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'article 250.2 D.L. 1/90 i els articles 8 i 9 R.G.U.
4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
5. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar pels ens titulars del domini públic.

#### **article 28. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic**

1. En relació als actes assenyalats en l'anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal. Tanmateix en aquests casos s'estarà al disposat per l'article 29.2 de la Llei 5/90 de 29 de juny de 1990 relativa a les Mesures Urgents en matèria financera i tributària.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveuen els articles 250 D.L. 1/90 i 8 i 9 R.D.U.

#### **article 29. Actes sotmesos a comunicació**

1. Les actuacions que es relacionen a continuació, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se les obres:
  - a. Els treballs de neteja, desbrossada i jardineria en l'interior d'un solar o parcel·la.
  - b. Les obres interiors que no suposin canvis en obertures, parets, pilars i sostres, ni en la distribució interior de l'edifici i que a la vegada no pressuposin ocupació de la via pública per a l'evacuació de runes, sempre que no modifiquin els usos existents.

c. La reparació no estructural d'humitats en coberts i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat.

2. Així mateix, haurà de comunicar-se a l'Ajuntament la instal·lació d'usos o activitats que no requereixin la preceptiva llicència d'activitats, i haurà de detallar-se el tipus d'ús que es desenvoluparà i totes les característiques de la instal·lació. Aquesta comunicació serà condició indispensable per aconseguir aquelles llicències necessàries per a l'exercici de l'activitat.

### **article 30. Innecessarietat de l'obtenció de llicència**

1. Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització aprovat per a l'Ajuntament; les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

### **article 31. Responsabilitats**

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

### **article 32. Inexistència d'atorgament presumppte**

1. En cap cas s'entendrà concedida per silenci administratiu una llicència contrària a la legislació urbanística vigent, a aquestes Normes Urbanístiques o a qualsevol altre document urbanístic vigent.

### **article 33. Classificació de les obres**

1. Als efectes del que estableix la legislació de Serveis de les Corporacions Locals, es consideraran Obres Majors:

- les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- les de reforma de l'estructura d'un edifici o que augmentin o redueixin el seu volum.
- les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
- les obres de moviments de terres.
- les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
- En general, totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior.

2. La resta d'obres i actuacions es consideraran Obres Menors.

#### **article 34. Documents per a la sol.licitud de la llicència d'obres majors**

1. Per a la sol.licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per a aquest fi, el projecte tècnic, exemplars per triplicat, subscrit per facultatiu competent i pel sol.licitant i visat pel corresponent Col.legi Professional.

2. Cal presentar, a més, el full d'assumpció de la direcció facultativa de les obres visat pel Col.legi Professional corresponent.

3. En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.

4. La documentació mínima que s'haurà de presentar per l'atorgament d'una llicència serà aquella que permeti una correcta localització i emplaçament de l'actuació que es preten realitzar i els plànols que descriguin l'obra que es sol.licita. La documentació mínima a presentar serà la següent:

- Planol d'emplaçament, que serà a una escala mínima de 1/1.000 en sòl urba i 1/5.000 en sòl no urbanitzable. Aquest plànol permetrà situar concretament l'edifici respecte les edificacions veïnes i els carrers.

- Planols de plantes, alçats i seccions, a escala mínima 1/100 on es detalli la distribució, composició de la façana i la posició dels forjats i les cobertes. Quan l'obra s'emplaci en un àmbit d'interès arquitectònic, l'Ajuntament podrà exigir que complementàriament s'adjuntin els alçats de les edificacions veïnes per tal de demostrar la integració del nou edifici en el seu entorn construït.

5. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol.licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Administració Municipal podrà requerir al sol.licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres Projectes autoritzats per a les altres Administracions.

#### **article 35. Documents per a la sol.licitud de la llicència d'obres menors**

1. Les sol.licituds de llicència d'Obres Menors hauran d'aportar, al menys, un document en el que es descriguin les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicació de la seva extensió i situació i els plànols necessaris i suficients per la seva localització i interpretació

2. S'expressa a continuació una relació d'obres menors per a les quals, a més, cal adjuntar amb la corresponent sol.licitud una memòria i pressupost detallats i, quan s'indica amb la lletra D, l'acceptació de la Direcció Tècnica visada pel corresponents Col.legi Professional i quan s'indica amb la lletra P, cal aportar plànols signats per facultatiu competent:

- . Construcció, reparació o supressió de guals a la voravia.
- . Ocupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.
- . Construcció de barraques i quioscs per a exposició i venda menors de 5 m2 (D)
- . Col.locació de rètols, banderoles i anuncis lluminosos

- . Col.locació d'anuncis, excepte els situats a la coberta de l'edificació subjectes a llicència d'obres majors
- . Col.locació de pals i banderes
- . Col.locació de veles a les façanes de les plantes baixes
- . Col.locació de marquesines per a comerços (D)
- . Instal.lació de barreres i tanques de protecció de les obres
- . Construcció de ponts, bastides i similars (D)
- . Execució de cales, pous i sondetjos d'exploració (D)
- . Estintolament de façanes (D)
- . Col.locació de grues-torre, ascensors, sònies o altres aparells elevadors (P i D)
- . Treballs d'anivellament de terrenys que no alterin més d'un metre les cotes naturals i no afectin les mesures de les alçàries reguladores de l'edificació (P i D)
- . Construcció o instal.lació de barraques provisionals d'obres
- . Obres interiors i instal.lacions en locals no destinats a habitatges, sense modificació estructural (P)
- . Reparació de cobertes i terrats (D)
- . Reparació, pintura i estucat de façanes amb muntatge de bastida de més de 6 m (D)
- . Col.locació de portes, reixes i persianes en obertures
- . Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal.lacions
- . Construcció de pous i fosses sèptiques (D)
- . Modificació de balcons, lleixes o elements sortints (D)
- . Canvi o reparació d'elements estructurals (P i D)
- . Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals (P i D)
- . Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals (D)
- . Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems
- . Construcció i modificació d'aparadors
- . Col.locació d'elements mecànics de les instal.lacions en terrasses o terrats (D)
- . Coberts lleugers oberts o tancats lateralment, de superfície menor de 30 m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (D)
- . Enderroc d'edificis que siguin aïllats, de superfície inferior a 30 m<sup>2</sup> i d'alçària inferior a 4 metres (P i D)
- . Construcció de tanques o barreres definitives
- . Treballs d'anivellament a l'entorn de l'edifici amb variacions menors de  $\pm 1,50$  metres respecte el terreny natural en qualsevol punt (D)
- . Formació de jardins, excepte els que formen part de l'espai lliure de la parcel.la.

#### article 36. Procediment, caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Les sol.llicituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment previst per a l'article 9

del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, d'acord amb aquestes Normes Subsidiàries i, en el seu cas, pel que disposin les Ordenances Municipals corresponents.

2. D'acord amb l'article 249.7 del D L 1/90, el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.

3. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència, abans de dos i cinc mesos del finiment dels previstos per a l'inici o execució de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de que es tracti, amb l'abast i condicions que regula l'249 del D.L. 1/90.

4. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà sense la necessitat de l'advertiment previ, i per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

### **article 37. Contingut de les llicències**

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Normes Tecnològiques NTE, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.

### **article 38. Condicions de l'atorgament de llicències**

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes Subsidiàries respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.

2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents.

3. No obstant això, i d'acord amb el que preveu l'article 120 del D.L. 1/90, podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no superi els tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.

4. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització

pendents, imputables al sol·licitant de la llicència, d'acord amb els Informes dels Serveis Tècnics Municipals.

5. En qualsevol cas, i d'acord amb el que estableix l'article 41.2) R.G.U., no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

6. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 44 R.G.U.

7. En qualsevol cas, es tindran en compte per a l'atorgament de les llicències de construccions, que aquestes s'adaptin a l'ambient on es situïn, d'acord amb els requeriments previstos a l'article 107 del D.L. 1/90.

#### **article 39. Obligacions del titular de la llicència**

1. La llicència d'obres obliga el seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:

- a. Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
- b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
- c. Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escosells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
- d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic.
- e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.
- f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
- g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.

2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

#### **article 40. Execució de les obres**

1. Durant l'execució de les obres, cal complir, a més de les obligacions establertes a l'article anterior, les condicions següents:

- a. Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció.
- b. Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.
- c. Observar les Normes establertes en l'ordenança sobre la via pública per a l'obertura i



replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.

d. Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per al seu reconeixement pel personal competent designat per a l'Ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

2. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:

a. Fotocòpia de la llicència municipal.

b. Fotocòpia de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc.

c. Fotocòpia d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.

d. Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

3. Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar nova llicència. En el cas de que aquesta variació no comporti modificació d'ús ni augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat, no s'aturaran les obres. En altre cas, s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti al volum i la definició de la imatge exterior de l'edificació (inclosos materials, colors i acabats de la composició arquitectònica

#### **article 41. Seguiment de les obres**

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament procedirà a l'assenyalament de l'alineació, del qual s'estendrà l'acta corresponent que eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, sempre i quan s'hagi ajustat a l'assenyalat en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.

2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra tingui els fonaments fets i el moment en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també aquells danys ocasionats de caràcter privat o a tercers.

4. Si la comprovació resulta positiva, l'ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

#### **article 42. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament**

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en els articles 223 al 233 del DL 1/90, amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, previ informe favorable del Consell Executiu de la Generalitat.

#### **article 43. Llicències d'edificació en sòl urbà**

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de reunir els següents elements d'urbanització:

- a. - Accés rodat.
- b. - Encintat de voreres.
- c. - Pavimentació de calçada i voreres.
- d. - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua.
- e. - Enllumenat públic.
- f. - Xarxa de sanejament.

2. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:

- a. a Que estigui aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització.
- b. b Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització.

3. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

#### **article 44. Llicències en Sòl Apte per ser Urbanitzat**

1. En el Sòl Apte per ser Urbanitzat no es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagi realitzat la urbanització en execució del corresponent Pla Parcial i, a més, si es tracta, d'un Pla executat pel Sistema de Compensació, fins que s'hagin rebut per part de l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i, si és el cas d'un Pla executat pel Sistema de Cooperació, fins que s'adopti, en via administrativa, l'acord aprovatori de la reparcel·lació del Polígon o Unitat d'Actuació, quan aquella sigui procedent.

#### **article 45. Llicències en Sòl No Urbanitzable**

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en aquestes Normes Subsidiàries per a cada cas.

2. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

#### **article 46. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic**

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca

concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim.

2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determinen els articles 97 i concordants del D.L. 1/90.

3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els quatre mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.

4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives.

## SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

### article 47. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes Subsidiàries, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, adicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases.

### article 48. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableixen l'art. 93 del D.L. 1/90, 181 i ss del R.M.A. i 63 del R.P.U):

2. Obres prohibides i obres autoritzables.

a. Obres prohibides:

1. - Obres de consolidació
2. - Obres d'augment de volum
3. - Obres de modernització
4. - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

b. Obres autoritzables:

1. Amb caràcter general
2. Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
3. Amb caràcter excepcional

4. Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca.
  - c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
  - d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.
3. Usos i activitats autoritzables.
  - a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.
  - b. Els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article.
  - c. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

#### **article 49. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

#### **article 50. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

1. Obres autoritzables.
  - a. S'autoritzaran al que estableix l'article 93.3 del Decret Legislatiu 1/90
2. Usos i activitats autoritzables.
  - a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
  - b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Subsidiàries, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.

- c. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.
- d. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina l'article 93 del D.L. 1/90.

#### **article 51. Edificis i instal·lacions dins d'una àrea de planejament o d'execució**

1. Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida per aquestes Normes Subsidiàries o planejament que les desenvolupin es troben subjectes a les següents situacions generals:
  2. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament.
    - a. Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla Especial en sòl urbà o Pla Parcial en Sòl Apte per ser Urbanitzat).
    - b. Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
    - c. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.
    - d. Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
    - e. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.
    - f. S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.

#### **article 52. Règim transitori**

1. En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquestes Normes Subsidiàries o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

### **SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS**

#### **article 53. Infracció urbanística**

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Normes Subsidiàries, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el D.L. 1/90, i el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 262.2 del D.L. 1/90, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicats a càrrec d'aquests, tot això amb

independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.

## TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

#### article 54. Regulació paràmetrica general

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació de les Normes Subsidiàries es defineix en cada capítol del present Títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquestes Normes es divideixen en:

a. Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.

b. Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació, es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació propiament dita. Atinent a aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:

1. Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten a una globalitat o conjunt de superfície que anomenem sector

2. Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten a la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions.

3. Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten a la formació de les diferents illes o mansanes que configuren els diferents teixits urbans de la ciutat.

4. Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.

5. Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular la construcció propiament dita a l'interior d'una parcel·la.

c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.

2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta

3. D'acord amb la naturalesa pròpia del Sòl No Urbanitzable, aquestes Normes Subsidiàries estableix en el Capítol Quart d'aquest Títol, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl

## **CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ**

### **article 55. Parcel·lació i reparcel·lació**

1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària (agrupació, subdivisiódivisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més i que no estiguin contemplades en allò que es descriu en l'apartat següent sobre reparcel·lació, iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona.

2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.

### **article 56. Parcel·la**

1. És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

### **article 57. Parcel·la mínima**

1. És la unitat de sòl mínima, construïble, definida a cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.

2. De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, si així ho permeten, explícitament, les normes concretes de cada zona i sempre que pugui justificar-se la seva preexistència al planejament de l'aplicació.

3. Caldrà regularitzar la parcel·la, quan la mitgera o partió entre dos solars donin desviacions superiors als trenta graus (30°) respecte la teòrica mitgera normal a l'alineació del carrer o vial.

### **article 58. Front de parcel·la**

1. És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

2. En les parcel·les en cantonada i amb edificis entre mitgeres, es podrà diferenciar entre front principal i front secundari. L'aplicació de la fondària edificable tan sols s'aplicarà sobre els fronts principals.

### **article 59. Fons de parcel·la**

1. Constitueix el fons de la parcel·la la línia contraposada a la del front. En general serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

### **article 60. Fondària de parcel·la**



1. S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

## **CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ**

### **SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR**

#### **article 61. Coeficient d'edificabilitat bruta**

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament, excloent els àmbits sotmesos a expropiació. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl).

#### **article 62. Coeficient d'edificabilitat complementari brut**

1. És el coeficient d'edificabilitat que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a les edificacions auxiliars que complementen l'edificació principal. Aquest coeficients mai podran augmentar el nombre màxim d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges per zona.

#### **article 63. Densitat màxima d'habitatges bruta**

1. Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hab/Ha).

### **SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER**

#### **article 64. Alineació del carrer o vial**

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació de la serie 2 escala 1/1.000.

2. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure. El projecte d'urbanització definirà la permissivitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure.

3. Si en el plànol de la serie 2 a escala 1/1.000 no s'assenyala res al contrari l'alineació coincidirà amb l'existent. No obstant això en la definició més precisa de les alineacions les mateixes es podran ajustar per obtenir una millor integració de l'edificació assenyalada.

#### **article 65. Rasant de l'alineació de vial**

1. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.

2. Es determina com la intersecció del pla de l'alineació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

#### **article 66. Rasant de carrer o vial**

1. Es la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

#### **article 67. Amplada de vial**

1. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.
2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.

#### **article 68. Alineació de l'edificació**

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial .
2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de la sèrie 2 a escala 1/1.000, per aquelles zones en les que la posició de l'edifici es situa respecte l'alineació de carrer o vial

#### **article 69. Alçada reguladora referida al carrer**

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
3. La correlació entre alçada reguladora i nombre de plantes s'estableix al de nombre de plantes referit a carrer.

#### **article 70. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer**

1. El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les següents:
2. Edificis amb front a un sol carrer
  - a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 60 cm. entre el centre de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
  - b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el centre de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 60 cm., l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 60 cm. per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
  - c. Quan per aplicació d'aquesta norma resulti part de l'edifici amb una alçada de planta baixa més alta de la màxima permesa a la zona o amb desnivell respecte a la rasant del vial, fora del límits de 60 cm. per sobre o per sota de la rasant del vial, l'edifici s'haurà d'escalonar i, a

cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.

d. En el cas extrem en què l'escalonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants i que no impliquin un augment d'edificabilitat respecte al supòsit de què la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.

3. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà

a. S'aplicaran les regles establertes en el paràgraf anterior, operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola.

4. Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà

a. En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.

En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable si existeix pati d'illa, i en el cas d'illes compactes, fins el lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació.

#### article 71. Nombre de plantes referit al carrer

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.

2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació de la serie 2 a escala 1/1.000.

3. La correlació entre el nombre de plantes i l'alçada reguladora màxima corresponent a cada front de vial es la següent:

Número màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2. (PB + 1)	7,00 mts
3. (PB + 2)	10,00 mts
4. (PB + 3)	13,00 mts

#### article 72. Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre seixanta centímetres (60cms) per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial, en els punts de major i menor cota respectivament.

2. Quan a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que es situï dintre dels límits establerts en el punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.

3. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa.

#### SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

#### **article 73. Fondària edificable**

1. És la dimensió que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació interior del pati d'illa.
2. La fondària edificable màxima s'estableix en cada zona i en els plànols d'ordenació de la serie 2 a escala 1/1.000.

#### **article 74. Pati d'illa**

1. És l'espai delimitat per a les diferents fondàries edificables.
2. L'edificació en el pati d'illa s'ajustarà a les següents condicions:
  - a. L'alçada màxima de les edificacions permeses en els patis d'illa no serà superior a la definida per la planta baixa de cada zona i referida respecte a la rasant de l'alineació de vial de cada front de parcel·la
  - b. La rasant del pati d'illa i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades.

### SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

#### **article 75. Solar**

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquestes Normes Subsidiàries i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificable immediatament.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà es necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:
  - a. - accés rodat
  - b. - encintat de voreres
  - c. - pavimentació de calçada i voreres
  - d. - xarxa de subministrament d'energia elèctrica i abastament d'aigües
  - e. - enllumenat públic
  - f. - xarxa de sanejament
3. Això no obstant, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
  - a. Que estigui aprovat el corresponent Projecte d'Urbanització.
  - b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització.
4. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

#### **article 76. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la**

1. És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s).
2. En les zones on l'edificabilitat s'estableix a partir de l'alçada i profunditat edificable, s'entén com a edificabilitat neta el resultat de dividir la màxima edificabilitat permesa en la parcel·la per la superfície d'aquesta.
3. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat neta a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.
4. L'edificabilitat màxima es el sostre màxim que es pot edificar en cada parcel·la.

#### **article 77. Edificabilitat màxima de parcel·la**

1. S'enten per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expesa en metres quadrats (m<sup>2</sup>).
2. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i Estudis de Detall, no comptabilitzant la possible edificabilitat admesa en el pati d'illa o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat de la planta sotacoberta, ni els cossos sortints tancats, que tindran la consideració d'edificabilitat complementària
3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el comput de l'edificabilitat, es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,90mts.
4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

#### **article 78. Densitat màxima d'habitatges neta**

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície.

#### **article 79. Ocupació màxima de la parcel·la**

1. És la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima es regula, segons la tipologia edificatòria, segons un percentatge màxim establert en cada zona o segons la posició-ocupació màxima detallada en els diferents plànols d'ordenació de la sèrie 2 a escala 1/1.000.
3. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns, establertes en cada zona.

#### **article 80. Sòl de parcel.la lliure d'edificació**

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, profunditat edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació construïda a la parcel.la i al que es determina en l'article següent.
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.

#### **article 81. Pati davanter i posterior de parcel.la**

1. En aquelles zones en les que l'edificació principal es situa de forma predeterminada per aquestes Normes Subsidiàries sobre una parcel.la concreta, en els espais lliures, s'estableix la següent diferenciació:

- Pati davanter de parcel.la: és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació quan aquesta última està reculada respecte la de l'alineació de vial. Aquest espai restarà lliure de qualsevol edificació, excepte si en el plànol d'ordenació s'estableix el contrari,, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la que pertanyen. Els materials, colors, acabats i condicions de vegetació d'aquest pati davanter, seran tractats de forma que s'integrin en el paisatge urbà del carrer del que formen part.

- Pati posterior de parcel.la és l'espai definit entre la fondària edificable i el fons de parcel.la. El pati posterior de parcel.la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació depenen de la forma i tamany del mateix, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa.

2. Les condicions d'edificació dels patis devantera i posteriors de parcel.la, en el cas que s'assenyali en el plànol d'ordenació de la serie 2 a escala 1/1.000, respondran a les següents claus identificatives:

- Patis lliures d'edificació, s'identifiquen amb la clau 0. En aquests patis no s'admet cap tipus d'edificació.

- Patis edificables, s'identifiquen amb la clau 1. En aquest patis s'admet l'edificació de tot el pati amb una construcció que tindrà com a màxim una planta i la seva alçada no serà superior a la de la planta baixa.

#### **article 82. Dimensions i mida de la parcel.la**

1. Les dimensions i mida de la parcel.la, mínims, es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.
2. Els parametres de front, fondària i parcel.la mínima, s'entenen ja definits en les paràmetres que regulen la parcel.lació.

#### **article 83. Alçada reguladora referida a la parcel.la**

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada

reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).

2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.
4. La correlació entre l'alçada reguladora i el nombre de plantes s'estableix al de nombre de plantes referit a parcel·la

#### **article 84. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la**

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.

#### **article 85. Nombre de plantes referit a la parcel·la**

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en el plànols d'ordenació de la sèrie 2 a escala 1/1.000
2. En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts. En aquest supòsit, l'escalonat que es proposi tindrà la limitació addicional de no sobrepassar el nombre màxim de plantes aparents establerts per a cada zona.
3. Es defineix com a nombre de plantes aparent el nombre de plantes que es materialitzen en l'alçat de l'edifici de més alçada. Aquest paràmetre relaciona directament l'edifici amb l'impacte visual que provoca quan es construeix en parcel·les en pendent.
4. El nombre màxim de plantes aparents serà aquell que resulti d'aplicar una planta més al nombre màxim de plantes permeses en cada zona.
5. En els casos en què per raó del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
6. La correlació entre el nombre de plantes i l'alçada reguladora màxima es la següent:

Número màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2 (PB + 1)	7,00 mts
3 (PB + 2)	10,00mts

#### **article 86. Planta baixa referida a la parcel·la**

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per



sobre o per sota del nivell exterior del terreny definitiu un cop trasformat dins dels límits de moviments de terres admesos per les present Normes Subsidiàries.

2. La part de planta semi soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

#### **article 87. Separacions mínimes**

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.

2. Els cossos i elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes.

3. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.

#### **article 88. Tanques**

1. Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

2. Tanques de separació amb espais públics.

a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.

b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produxi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.

c. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.

d. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.

e. Aquestes tanques tindran de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2 metres dels quals només 50 cms. podran ser massisos i la resta calats o amb materials vegetals.

3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny.

a. En les tipologies d'edificació aïllada aquestes tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.

b. En la tipologia d'edificació entre mitgeres aquestes tanques tindran una alçada màxima de 2 m. dels quals 1,8 m. podran ser opacs i la resta calats o amb materials vegetals.

#### **article 89. Adaptació topogràfica del terreny**

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no

trasformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.

2. Les plataformes de nivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia d'aïllada s'ajustaran a les següents limitacions:

a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,5 m. per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits. Excepcionalment i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, podran admetre's adaptacions topogràfiques 3 m. per sobre o per sota de la cota en el límit de la parcel·la, quan els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers haiguin produït desnivells d'aquesta dimensió.

b. Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, complirà amb la condició adicional de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base). Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

#### article 90. Unitat mínima de projecte

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat. .

2. Les unitats mínimes de projecte es regulen en les diferents zones o es grafien en els plànols d'ordenació de la sèrie 2 a escala 1/1.000.

3. La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. Si no s'assenyala el contari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.

4. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris, que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti. En el supòsit de no haver-hi acord entre els propietaris afectats, es tramitarà un Estudi de Detall.

### SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

#### article 91. Posició de l'edificació.

1. Es el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.

2. Atenent a les diferents zones establertes en les Normes Subsidiàries la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:

a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, excepte si en el plànol d'ordenació s'estableix el contrari, no permeten-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.

c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

#### **article 92. Edificació principal i edificació auxiliar**

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.
2. S'entenen com a edificacions auxiliars, al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixetes de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.
3. Les construccions auxiliars no podran constituir mai un establiment independent de les principals.
4. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
5. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona, excepte quan per raons de desnivell entre la cota de la parcel·la i la rasant del carrer aparegui un mur de contenció d'una alçada suficient que permeti ubicar encastat en el mateix mur l'edificació auxiliar.

#### **article 93. Planta baixa**

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:
  - a. La planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4 m. mesurada de terra a sostre. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de planta baixa en aquells casos justificats, de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
  - b. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari serà de 2,7 mts. per a les zones de l'edificació unifamiliar aïllada i per a les fileres i de 3,5 m. per la resta de les zones.
3. L'aplicació dels anteriors criteris tan sols podran ser modificats en els casos en que es demostrï una major integració de la nova edificació respecte les construccions veïnes i l'entorn construït on s'ha d'ubicar.
4. No es permesa la subdivisió de la planta baixa en dues plantes de semisoterrani i entresol.

#### **article 94. Planta soterrani**

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge, ni residència.
3. En els soterranis no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.
4. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:
  - a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de un nivell equivalent a tres metres (3mts) de profunditat. Excepcionalment i per raons justificades s'admetrà un major nombre de plantes soterrani.
  - b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20 m. per a garatges-aparcament i 2,5 per a la resta d'usos.
  - c. L'alçada màxima serà de 3,0 m. mesurada de terra a sostre. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.

#### **article 95. Plantes pis**

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de coberta.
2. L'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,5 m., mesurats de terra a sostre. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, ja que estan indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

#### **article 96. Planta coberta**

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.
2. La planta coberta podrà ser acabada amb teulada inclinada o terrat pla:
3. En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 35 % i podrà arrencar fins 1 metre per sobre de l'últim forjat construït, esgoti o no l'alçada reguladora màxima establerta, excepte si en la regulació de la zona concreta s'estableix el contrari.
4. Els espais ocupables, entenent com a tals els que tinguin en algun punt una alçada igual o superior a 1,90 metres, es podran destinar a trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici, sense poder constituir mai un establiment independent ni tenir la consideració d'espai habitable. Tindran la condició d'ocupables aquells que formin part com ampliació de la planta situada en el nivell immediatament inferior
5. En el cas de cobertes planes, s'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

#### **article 97. Volum màxim d'un edifici**

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.
2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant profunditat edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la profunditat edificable i la coberta de l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora.
3. En edificació aïllada, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.
4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:
  - a. El remat superior de les façanes dels edificis, amb una alçada màxima d'1,5 m.
  - b. Les tanques de separació entre propietats, en el benentès que no s'admeten en la part que tingui coberta inclinada.
  - c. Els elements tècnics de les instal·lacions, sempre que quedin inclosos en un volum teòric determinat seguint els mateixos criteris que el volum màxim de l'edifici però amb un pendent de coberta de 45 % i separats 3 metres dels plans de façana.
5. S'entenen com a elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, espai de recorregut extra dels ascensors, cambra de màquines dels ascensors, claraboies, conductes i ventilació, antenes de telecomunicacions, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, xemeneies etc.
6. El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció.

#### **article 98. Regles sobre mitgeres**

1. S'entén per mitgera la paret que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caracter mancomunat.
2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats... puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana.
3. En els solars en els que les Normes Subsidiàries estableixen l'obligació de construcció de tot el front de la façana sobre l'alineació de vial i que limiten amb solars on està prevista l'ordenació en edificació separada dels límits laterals, s'estableix la condició de separar-se una distància mínima de tres metres (3m) i a tractar la nova paret com una façana més de l'edifici.

#### **article 99. Cossos sortints**

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana.
2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa i els correguts entre plans límits de vol, en plantes pis. L'alçada mínima a la que hauran de situar-se els cossos sortints permesos es de tres metres i mig, 3,5mts,

respecte la rasant de l'alineació de carrer

3. S'estableixen els següents tipus:

- a. Oberts: Si tenen tres cares obertes.
- b. Semitancats: si tenen una o dues cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.
- c. Tancats: Si tenen totes les seves cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.

4. Tots els cossos sortints tenen la limitació de no poder sobrepassar el pla límit de vol. S'entén com a pla límit de vol el que essent perpendicular a les façanes se situa a 1 m. de les mitgeres.

5. Els edificis, en els que l'alineació de l'edificació coincideixi amb l'alineació de carrer o vial, el vol dels cossos sortints, si les condicions de la zona no estableixen el contrari, s'ajustarà al següent:

- a. El vol màxim no serà superior a 1/15 de l'amplada del carrer.
- b. En els carrers de menys de 10 mts es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats.
- c. Els cossos sortints, s'integraran en el conjunt en el que estan edificats i en especial en aquells edificis del nucli vell.

6. Els edificis en els que l'alineació de l'edificació es situï retrassada respecte l'alineació de carrer o vial, el vol dels cossos sortints, si les condicions de la zona no estableixen el contrari, s'ajustarà al següent:

- a. El vol respectarà les separacions mínimes als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima permesa en la mateixa.
- b. Els cossos sortints, s'integraran en el conjunt en el que estan edificats.

7. Els únics vols admesos en el pati d'illa són els oberts amb un vol màxim de 50 cms

#### **article 100. Elements sortints**

1. Són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana. Els elements no permanents (anuncis, rètols, tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.

2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:

- a. Es prohibeixen en carrers de menys de 6 m.
- b. Poden ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de la més petita de les següents dimensions:
  1. - 1/50 de l'amplada del vial.
  2. - 15 cm.

4. Les condicions de vol per a les cornises de la coberta són les següents:

- a. S'ajustaran a les condicions generals de les cornises de l'entorn en el que estan ubicades.
- b. Poden ocupar tota l'amplada de la façana amb un vol màxim segons les edificacions

veïnes.

5. Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars) respectaran les condicions establertes pels elements sortints, justificaran la seva integració en el conjunt de la façana i no produiran molèsties (aigua, aire calent, soroll...) als veïnants

#### article 101. Patis de llum

1. Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exterior si tenen una o més cares obertes a espais lliures.

2. La ventilació de les dependències definides en el decret d'habitabilitat objectiva com a principals d'un habitatge (dormitoris i sales d'estar), les estances de treball, les oficines i els comerços, haurà de fer-se, si no és a través de les façanes, a través de patis de llum de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes.

3. En les obres d'ampliació, per addició de plantes pis, sobre edificis ja construïts, es requerirà l'aplicació en la part ampliada dels mínims que aquí s'estableixen.

4. Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels patis de llum que disminuïxin les condicions d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del pati de llum amb claraboia si aquesta deixa una superfície de ventilació suficient.

5. Les condicions mínimes per als patis de llum són les següents:

a. S'hi ha de poder inscriure un cercle de 3 m. de diàmetre tangent a les seves cares.

b. Els que tinguin la consideració d'interiors hauran de comptar amb una superfície mínima segons el nombre de plantes que ventilin. Així els mínims establerts són:

plantes	superfície
1	8. m2
2	8. m2
3	10. m2
4	12. m2

6. Poden crear-se patis mancomunats entre 2 finques contigües sempre que, a més a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'escriptura pública en el Registre de la Propietat.

#### article 102. Composició de la façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions de les obertures així com els materials i colors que es poden utilitzar. Tantmateix i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.

2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran a l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al conjunt on s'ubiquen.

3. De forma especial les construccions en llocs inmediats o que formen part d'un grup d'edificis

de caràcter artístic, històric, arqueològic, o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest, o quan sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de caràcter individual. Aquestes condicions especials es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva definidors de la imatge més rellevant de la vila de Sanaüja (carrers principals, edificis en porxos, avingudes, fronts de places i espais lliures)

4. L'incompliment de les condicions generals i especials dels apartats anteriors, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.



## **CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE**

### **article 103. Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable**

1. L'ordenació de l'edificació en el Sòl No Urbanitzable es regula a partir de:

- Els elements bàsics del Sòl No Urbanitzable definits en els articles de la secció Primera del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes.
- Les condicions generals de les construccions i dels usos en el Sòl No Urbanitzable establerts en els articles de la Secció Segona del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes.
- Els paràmetres específics del Sòl No Urbanitzable definits en el present capítol i detallats en cada zona.

2. L'ordenació dels paràmetres específics del sòl no urbanitzable es regulen en el present capítol referits a:

- Paràmetres referits a la finca . Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de Sòl No Urbanitzable, que anomenem finca .
- Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular les construccions propiament dites a l'interior d'una finca .
- Paràmetres referits al ús. Inclou aquelles condicions que afecten a la regulació d'usos. Es determina de forma general pel conjunt del municipi, en el Capítol Cinquè d'aquest Títol.

### **SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA.**

#### **article 104. Finca**

És la porció de Sòl No Urbanitzable, que constitueix una unitat registral.

#### **article 105. Finca mínima**

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, segons la unitat mínima de producció, ja sigui conreu o forestal definida a cada zona. Les finques mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la mateixa.

2. La condició de finca mínima serà necessària per poder construir una edificació. A aquest efecte, tindran consideració d'edificació: els habitatges rurals, els magatzems agrícoles i les construccions pecuàries (granjes).

#### **article 106. Adaptació topogràfica del terreny**

1. Les plataformes de nivellació de terrenys possibles s'ajustaran a les següents limitacions:

- a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,5 m. per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. D'acord amb això la

diferència màxima entre plataformes de nivellació no serà superior a 3 mts. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la finca com en els seus límits.

b. En les zones forestals el desnivell màxim entre la part de la cota superior i inferior del moviment de terres no sobrepassarà l'alçada de 2 mts

#### **article 107. Tanques**

1. Es prohibeixen les tanques excepte per la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades. En aquest cas, seran de materials calats, filferro o similar, amb una alçada màxima de 2mts podent tenir una part inferior d'obra, opaca de 0,30mts d'alçaria

2. Les tanques es situaran respectant el que es defineix en el títol V d'aquestes Normes sobre la regulació dels sistemes i en especial, el que s'estableix per la xarxa viària, claus Ct i Cr, i en el sistema hidrològic, clau H.

#### **article 108. Sòl lliure de la finca**

1. Es considera sòl lliure de la finca aquell que no està ocupat per cap tipus de construcció ja sigui permanent o desmuntable. El sòl lliure de la finca són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a l'explotació de l'activitat productiva establerta en cada zona.

#### **article 109. Masses arbrades i vegetació singular al interior d'una finca .**

1. Es considera massa arbrada el conjunt d'arbres situats al interior d'una finca i que forma part, per continuïtat amb el mateix, d'un sistema vegetal superior, que són els boscos del sòl no urbanitzat.

2. Es considera vegetació singular, aquell conjunt d'elements vegetals que caracteritzen de forma singular un indret concret o les particularitats paisagístiques de cada territori rural.

3. Les masses arbrades consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el Sòl No Urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir. .

4. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.

5. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents.

#### **article 110. Unitat d'explotació productiva**

1. S'entèn per unitat d'explotació productiva el conjunt de finques quina explotació de la seva activitat productiva sigui portada per un mateix titular, ja sigui el mateix propietari de la terra, en règim d'arrendament o en una situació mixta entre les dues anteriors.

2. Per tenir la consideració d'unitat d'explotació productiva, serà condició necessària que el

conjunt de terres o propietats incloses en la mateixa estiguin en rendiment i destinades a algun ús agrícola o forestal

## SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

### article 111. Tipus d'edificacions

1. El tipus d'edificacions permeses en el sòl no urbanitzable són les següents:
  - a. Edificacions existents o ampliacions de les mateixes destinades a habitatge rural
  - b. Noves edificacions destinades a habitatge rural
  - c. Magatzems de caràcter agrícola o rural
  - d. Granjes
2. Les condicions generals que hauran de complir aquests tipus d'edificacions s'estableixen la Secció Segona del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes
3. Les construccions en zones forestals s'ajustaran al que disposa l'art.22 de la Llei 6/1988 Forestal de Catalunya de 30 de març i garanteixen que no es produeixi un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària d'acord amb el que estableix l'article 3 del Decret 35/1990 de 30 de gener sobre l'unitat mínima forestal

### article 112. Posició de l'edificació

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació al interior de la finca .
2. En el Sòl No Urbanitzable la posició de l'edificació s'establirà sempre a partir de la localització relativa de l'edificació segons els paràmetres d'ocupació màxima i separacions mínimes establertes en l'article següent i en els establerts en cada zona.
3. Tantmateix la posició de l'edificació respectarà les altres condicions derivades de legislacions concurrents que puguin incidir en l'ordenació de les construccions i usos del Sòl No Urbanitzable: les proteccions de les línies elèctriques d'Alta Tensió que creuen el Sòl No Urbanitzable, les servituds de pas o de reg existents entre diferents finques etc...

### article 113. Separacions mínimes

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una finca, respecte als seus límits.
2. Les separacions mínimes s'estableixen en funció de les dues condicions següents:
  - a. La naturalesa pròpia del límit (sistema viari, claus Ct i Cr; sistema hidrològic, clau H; sistema marítim clau M; sistema Ferroviari, clau F; divisions entre finques....)
  - b. El tipus d'edificació concret (Edificacions existents o ampliacions de les mateixes destinades a habitatge rural; noves edificacions destinades a habitatge rural; magatzems; granjes i instal.lacions pel conreu protegit)

#### article 114. Edificabilitat màxima

S'enten edificabilitat màxima el sostre màxim que es pot construir en una finca per un tipus d'edificació concret. S'expesa en metres quadrats (m<sup>2</sup>)

#### article 115. Volum edificable màxim d'un edifici

S'enten volum edificable màxim el volum màxim que es pot construir en una finca per un tipus d'edificació concret. S'expesa en metres cúbics (m<sup>3</sup>)

#### article 116. Ocupació màxima d'una finca

1. És la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima es regula segons un percentatge màxim establert en cada finca de les diferents zones del Sòl No Urbanitzable.

#### article 117. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

1. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una finca d'una zona concreta.
2. És mesurarà verticalment en tot el contorn de l'edificació, inclosa la coberta en el cas de coberta inclinada, i tan sols podrà ser sobrepassada per elements tècnics de les instal·lacions.
3. El nombre de plantes màxim és el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona i segons el tipus de construccions.
4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en el en el següent quadre

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
1 (PB)	6,00 mts
2 (PB + 1)	9,00 mts

#### article 118. Composició de la façana i volum de les edificacions rurals

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions que es realitzin en el Sòl No Urbanitzable. Tantmateix i en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn rural en el que seran edificades i seran coherents amb el paisatge en el que estan ubicades.
3. De forma particular les construccions noves es vulguin edificar en llocs immediats a un entorn natural de notable valor paisagístic vetllaran de forma particular la seva integració

arquitectònica

4. L'incompliment de les condicions generals i especials dels apartats anteriors, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.

**article 119. Altres paràmetres**

En la resta de paràmetres que afectin a l'edificació propiament dita (planta baixa, planta pis, planta soterrani, planta coberta etc...) i d'acord amb la condició d'edificacions del Sòl No Urbanitzable, s'aplicaran les determinacions dels paràmetres d'edificació referits a l'edificació establerts en el Capítol anterior d'aquest mateix Títol

## **CAPÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**

### **SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS**

#### **article 120. Classificació dels usos**

1. A efectes d'aquestes Normes Subsidiàries i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons la seva funció urbanística. Les Normes Subsidiàries atenent a la diferent funció urbanística classifica els usos com a: generals o específics.
- b. Segons la permissivitat. Les Normes Subsidiàries atenent al diferent grau de permissivitat classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- c. Segons la seva activitat. Les Normes Subsidiàries atenent a les diferents activitats classifica els usos d'acord amb les activitats que s'hi desenvolupin.
- d.-Segons el domini. Les Normes Subsidiàries segons aquest criteri diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

#### **article 121. Classificació segons la funció urbanística: usos generals**

Els usos generals són aquells que les Normes Subsidiàries estableixen genèricament pels sectors i pels sistemes en el Sòl Urbà, Apte per ser Urbanitzati No Urbanitzable:

1. Residencial: És aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges.
2. Terciari: Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei.
3. Industrial: Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.
4. Agrari: Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix.
5. Comunicacions: Comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les serves diferents modalitats: viari, ferroviari, aeri i marítim.
6. Equipaments i serveis tècnics: Comprèn els usos o activitats al servei directe dels seus ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport..., i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics.
7. Espais lliures: Comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

#### **article 122. Classificació segons la funció urbanística: usos específics**

Els usos específics són aquells que les Normes Subsidiàries estableixen genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà, Apte per ser Urbanitzati No Urbanitzable:

1. Habitatge: són els que es refereixen a l'allotjament familiar distingint entre unifamiliar i plurifamiliar.

- a. Habitatge unifamiliar. És el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, amb accés exclusiu o independent.
  - b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.
2. Habitatge rural. per a les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge rural com aquell lligat a l'explotació del Sòl No Urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissivitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable. En el cas de l'ús d'habitatge rural s'admetrà sempre la condició de bifamiliar (dos habitatges unifamiliars en una mateixa parcel·la, en aquest cas la parcel·la tindrà una superfície mínima de 2hectàrees).
  3. Hotel·er: El destinat a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent. Inclou hotels, motels, alberges, cases de colònies.... No inclou l'ús de camping.
  4. Comercial: Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis: inclou botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. Comprèn també la venda a l'engròs.
  5. Oficines i serveis: Comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.
  6. Restauració: Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.
  7. Recreatiu: Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, salons recreatius i similars.
  8. Magatzems: Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.
  9. Industrial: Comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en les Normes Subsidiàries s'ajustarà al que estableix la legislació sectorial vigent. Dintre de la regulació general de l'ús industrial les Normes Subsidiàries estableix la següent diferenciació
    - a. Indústria tipus I. Comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús residencial i que no produeixin efectes molestos sobre l'entorn. Inclou les indústries que es caracteritzen per oferir els seus productes industrials directament a les comunitats de residents o d'altres que la seva instal·lació no té incidències sobre l'entorn.
    - b. Indústria tipus II. Comprèn aquelles indústries condicionades al ús dominant de l'entorn i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per a les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.
    - c. Indústria tipus III. Comprèn aquelles indústries que per a les seves característiques molestes, nocives o insalubres, perilloses segons el reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses aprovat pel Decret 24/4/61 s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.
  10. Educatiu: El destinat a l'ensenyament i formació.
  11. Sanitari: És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals,

sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

12. Assistencial: Comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos: inclou les diferents modalitats de residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.

13. Sòcio-cultural: Comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religiós, no incloses en l'ús educatiu.

14. Esportiu: Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.

15. Administratiu: Comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

16. Serveis tècnics: Centres o instal·lacions destinades al servei públic de seguretat, abastament de serveis (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc.

17. Estacionament i aparcament. És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. Les Normes Subsidiàries estableixen una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció quarta d'aquest mateix capítol.

18. Agrícola: Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

19. Pecuari: Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

20. Forestal: Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'Espais Naturals en aquells àmbits en que li és d'aplicació.

21. Altres usos. La resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissivitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi. Pel que fa a la regulació de les activitats extractives, s'estarà al que es disposa en l'article 159.4 d'aquestes Normes.

### **article 123. Classificació d'usos segons la permissivitat**

D'acord amb el grau de permissivitat dels usos les Normes Subsidiàries estableixen la següent classificació:

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que les Normes Subsidiàries estableixen com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.

2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

3. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús específic pel que les Normes Subsidiàries estableixen una serie de condicions per a ser admès en una zona subzona o



sistema.

4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús específic al qual es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

#### article 124. Classificació dels usos segons la seva activitat

##### 1. Definició

- a. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre els mateixos, les presents Normes Subsidiàries estableixen la regulació dels usos segons la seva activitat.
- b. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
- c. Per a la qualificació de les activitats com a Molestes, Insalubres, Nocives o Perilloses, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a la legislació sectorial vigent (Decret 2414/1961 del 30 de Novembre) i demes reglaments.

##### 2. Situacions relatives

- a. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.(en plantes baixes, plantes pis sobre habitatges o no, en edificis industrials aïllats, en plantes soterrani, etc.)
- b. La situació relativa d'una activitat vé determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
- c. En caracter general no es permetran la ubicació d'activitats en situacions relatives que puguin tenir incidència negativa sobre l'entorn o altres usos (s'enten per incidència negativa la que es pugui derivar de: sorolls, vibracions, olors etc.)

##### 3. Nivell d'incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient

- a. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona podrà instal·lar-hi atenent a dos requisits previs:
  1. - Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que pugui permetre la seva compatibilitat.
  2. - Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent.

b. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi

- Risc d'explosió

#### **article 125. Classificació d'usos segons el domini**

D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.

1. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
2. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

### **SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS**

#### **article 126. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl**

El present Normes Subsidiàries regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En Sòl Urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'estableix en els articles següents.
2. En el Sòl Apte per ser Urbanitzat, els Plans Parcial o Especials precisaran i detallaran en usos que les Normes Subsidiàries defineix segons la seva funció i permissivitat.
3. En el Sòl No Urbanitzable les Normes Subsidiàries regula els usos atenent a la funció i permissivitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el Sòl No Urbanitzable.

#### **article 127. Desenvolupament de la regulació dels usos**

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència de les Normes Subsidiàries. La seva alteració representarà la revisió o modificació de les Normes Subsidiàries.
2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència de les Normes Subsidiàries. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació de les Normes Subsidiàries. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit per les Normes Subsidiàries.
3. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
  - a. En el Sòl Urbà, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
    - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.

- Prohibir usos compatibles amb els definits en les Normes Subsidiàries .
- Admetre usos no contemplats per les Normes Subsidiàries, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
- b. En el Sòl Apte per ser Urbanitzat, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
- c. En el Sòl No Urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un Pla Especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquestes Normes Subsidiàries.

#### **article 128. Usos provisionals**

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.
2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu l'91.2) del D.L. 1/90. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

## **TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **article 129. Funció social de la Propietat del Sòl**

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

#### **article 130. Contingut de la Propietat del Sòl**

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'Ordenament urbanístic, per aquestes Normes Subsidiàries i el planejament que les desenvolupin, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanístiques del sòl establertes en aquestes Normes Subsidiàries.

#### **article 131. Règim urbanístic del Sòl**

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que preveu l'art. 23 del D.L. 1/90 i l'art. 19 del R.P.U. es defineix a través de la classificació del sòl i la qualificació del sòl.
2. Les Normes Subsidiàries classifiquen el sòl del terme Municipal de Sanaüja, per tal d'establir els límits de les facultats del Dret de Propietat, conforme al que estableix l'article 113 i següents del D.L. 1/90, en Sòl Urbà (SU), Sòl Apte per ser Urbanitzat (SAU) i Sòl No Urbanitzable (SNU).
3. La delimitació d'aquest tipus de sòl es grafia en el plànol d'ordenació sèrie 1, Règim jurídic del sòl a escala 1/10.000.
4. Les Normes Subsidiàries qualifiquen el sòl en zones i sistemes. Aquesta qualificació és genèrica, i pot trobar-se una mateixa zona i/o sistema en sòls de classificació distinta.

## TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

### CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ. SU

#### SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

##### article 132. Definició

1. Les Normes Subsidiàries classifiquen com a sòl urbà, aquell que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i edificació mereix aquella classificació.

##### article 133. Delimitació i ordenació del Sòl Urbà

1. Els límits del SU, zones i subzones, sistemes i polígons pel posterior desenvolupament i l'ordenació detallada d'aquest sòl s'especifica en els plànols de la sèrie 2 a escala 1/1000.

3. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

4. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Títol V sobre Qualificació del sòl, pel desenvolupament del SU s'assenyalen i delimiten Unitats d'Actuació establint l'ordenació detallada, les condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió i el règim de cessions.

##### article 134. Regulació del Sòl Urbà

1. El sòl urbà delimitat per aquestes Normes Subsidiàries es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquestes Normes.

2. Les cessions gratuïtes i obligatòries, espais lliures, equipaments i sistema viari, en actuacions poligonals es determinaran en la corresponent regulació de cada àrea o sector i, d'igual manera que per a la resta de sòl urbà, tindran l'extensió que disposa l'art. 120 del Text Refós.

#### SECCIÓ SEGONA. SECTORS D'EXECUCIÓ DEL SÒL URBÀ

##### article 135. Unitats d'Actuació

1. Les Normes Subsidiàries delimiten cinc Unitats d'Actuació en sòl urbà, i precisen el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

2. Aquestes Unitats d'Actuació vénen grafiades en el plànol d'ordenació sèrie 2 a escala 1/1.000.

3. Cadascuna de les Unitats d'Actuació definides per aquestes Normes Subsidiàries vénen

regulades l'articulat d'aquestes Normes i en defineixen les següents característiques:

- Àmbit: La superfície i els límits exactes que abarca la Unitat d'Actuació.
- Objectius: Segons la finalitat que es preten en cada actuació.
- Condicions d'Ordenació, edificació i ús, establint i determinant exactament les reserves de sòl públic així com especificant permenoritzadament el seu destí, i definint la zonificació del sòl d'aprofitament privat així com els usos corresponents.
- Sistema d'actuació. S'estableix en cada cas el sistema d'actuació que les Normes Subsidiàries determinen d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació.

4. Les Unitats d'Actuació que es presenen a continuació presenten la característica comuna de que totes elles estan equilibrades en un 50% de sòl d'aprofitament privat respecte del sòl inicial de la propietat.

#### article 136. Unitat d'Actuació 1

1. Àmbit. Es detalla en el plànol de la sèrie 2 a escala 1/1.000.

La superfície total de la Unitat d'Actuació 1 és de 30.945 m<sup>2</sup>.

2. Objectius. Ordenar aquest sector a l'entrada de la vila destinat acollir noves edificacions residencials i garantir la cessió dels equipaments assenyalats en el plànol d'ordenació

3. Condicions d'ordenació edificació i ús.

Les cessions de sòl públic assenyalades en el plànol d'ordenació són les següents:

Sistema d'equipaments, clau E	9.281 m <sup>2</sup>	
Sistema de parcs i jardins urbans, clau V	1.758 m <sup>2</sup>	
Sistema viari, clau C	7.108 m <sup>2</sup>	
<b>Total sòl públic de cessió</b>	<b>18.147 m<sup>2</sup></b>	<b>58%</b>

(Nota: La superfície de la Unitat d'Actuació inclou el vial de cornisa que transcorre per la part superior i que ja es públic)

L'aprofitament privat es regularà pel que estableix el plànol d'ordenació i aquestes Normes per la zona de creixement en filera, clau 3, i la zona d'edificació residencial aïllada, clau 4, d'aquestes Normes Subsidiàries.

Les superfícies i el total de sòl privat de la Unitat d'Actuació 1 són els següents:

zona de creixement en filera, clau 3	2.201 m <sup>2</sup>	
zona d'edificació residencial aïllada, clau 4	10.597 m <sup>2</sup>	
<b>Total sòl privat edificable</b>	<b>12.798 m<sup>2</sup></b>	<b>42%</b>

(Observacions: L'equilibri de cessions d'aquesta Unitat d'Actuació respecte les altres Unitats d'Actuació establertes en aquestes Normes s'estableix en el conveni adjunt a la documentació de la memòria, en el que la resta del sòl de la propietat inicial s'obtindrà per expropiació mitjançant una actuació aïllada en sòl urbà, que compensarà l'escreix de cessió que té la present Unitat d'Actuació, respecte la resta de les delimitades)

4. El sistema d'actuació serà el de compensació.

#### article 137. Unitat d'Actuació 2.

1. Àmbit. Es detalla en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000.

La superfície total de la Unitat d'Actuació 2 és de 7.930 m2.

2. Objectius. Ordenar aquest sector proper als nous accessos a la Vila de Sanaüja i enfront de la futura zona esportiva destinat a acollir majoritàriament nous creixements residencials en edificacions unifamiliars aïllades i garantir la cessió dels nous vials i la resta d'espais públics inclosos dintre de l'àmbit de la Unitat d'Actuació.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

Les cessions de sòl públic assenyalades en el plànol d'ordenació són les següents:

Sistema de parcs i jardins urbans, clau V	1.265 m2	
Sistema viari, clau C	3.260 m2	
<b>Total sòl públic de cessió</b>	<b>4.525 m2</b>	<b>57%</b>

(Nota: La superfície de la Unitat d'Actuació inclou el vial de cornisa que transcorre per la part superior i que ja es públic)

L'aprofitament privat es regularà pel que estableix el plànol d'ordenació i aquestes Normes per zona de creixement en filera, clau 3, i per la zona d'edificació residencial aïllada, clau 4 de les Normes Subsidiàries de Sanaüja.

Les superfícies i el total de sòl privat de la Unitat d'Actuació 2 són els següents:

zona de creixement en filera, clau 3	960 m2	
zona d'edificació residencial aïllada, clau 4	2.445 m2	
<b>Total sòl privat edificable</b>	<b>3.405 m2</b>	<b>43%</b>

4. El sistema d'actuació serà el de compensació.

#### article 138. Unitat d'Actuació 3

1. Àmbit. Es detalla en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000.

La superfície total de la Unitat d'Actuació 3 és de 6.520 m2.

2. Objectius. Ordenar aquests sòls sobre la riera de Sanaüja, en la part nord del sector del Vilàs destinat acollir noves edificacions residencials i garantir la cessió dels nous vials i el sistema d'espais lliures inclosos dintre de l'àmbit de la Unitat d'Actuació.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

Les cessions de sòl públic assenyalades en el plànol d'ordenació són les següents:

Sistema de parcs i jardins urbans, clau V	1.050 m2	
Sistema viari, clau C	2.210 m2	

<b>Total sòl públic de cessió</b>	<b>3.260 m2</b>	<b>50%</b>
-----------------------------------	-----------------	------------

L'aprofitament privat es regularà pel que estableix el plànol d'ordenació i aquestes Normes per la zona de fronts de carrer, clau 2, i la zona d'edificació residencial aïllada, clau 4, de les Normes Subsidiàries de Sanaüja.

Les superfícies i el total de sòl privat de la Unitat d'Actuació 3 són els següents:

zona de fronts de carrer, clau 2	510 m2	
zona d'edificació residencial aïllada, clau 4	2.750 m2	
<b>Total sòl privat edificable</b>	<b>3.260 m2</b>	<b>50%</b>

4. El sistema d'actuació serà el de compensació.

#### article 139. Unitat d'Actuació 4

1. Àmbit. Es detalla en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000.

La superfície total de la Unitat d'Actuació 4 és de 1.010 m2.

2. Objectius. Ordenar aquest reduït àmbit de sòl privat al final de l'actual sector del Vilàs i garantir la cessió del sistema d'espais lliures inclòs dintre de l'àmbit de la Unitat d'Actuació.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

Les cessions de sòl públic assenyalades en el plànol d'ordenació són les següents:

Sistema de parcs i jardins urbans, clau V	280 m2	
Sistema viari, clau C	450 m2	
<b>Total sòl públic de cessió</b>	<b>830 m2</b>	<b>82%</b>

(Nota: La superfície de la Unitat d'Actuació inclou els vials que hi fan front que ja son públics)

L'aprofitament privat es regularà pel que estableix el plànol d'ordenació i aquestes Normes per la zona de fronts de carrer, clau 2 de les Normes Subsidiàries de Sanaüja.

Les superfícies i el total de sòl privat de la Unitat d'Actuació 4 són els següents:

zona de fronts de carrer, clau 2	280 m2	
<b>Total sòl privat edificable</b>	<b>280 m2</b>	<b>18%</b>

4. El sistema d'actuació serà el de compensació.

#### article 140. Unitat d'Actuació 5

1. Àmbit. Es detalla en el plànol d'ordenació a escala 1/1.000.

La superfície total de la Unitat d'Actuació 5 és de 9.040 m2 (d'aquests sòls, 1.520m2



corresponen a camins existents i ja són actualment públics. Aquests sòls no participaran de l'aprofitament de la Unitat d'Actuació)

2. Objectius. Ordenar aquest sòl com ampliació del Vilàs destinat acollir noves edificacions residencials entremitgeres i garantir la cessió dels nous vials i la resta d'espais públics inclosos dintre de l'àmbit de la Unitat d'Actuació

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

Les cessions de sòl públic assenyalades en el plànol d'ordenació són les següents:

Sistema d'equipaments, clau E	850 m2	
Sistema de parcs i jardins urbans, clau V	660 m2	
Sistema viari, clau C	4.010 m2	
<b>Total sòl públic de cessió</b>	<b>5.520 m2</b>	<b>61%</b>

Observacions: del total del sòl públic, 1.520m2 ja ho són en l'actualitat, per la qual cosa la cessió de sòl a realitzar és de 4.000 m2 que correspon a un 53% del sòl privat inicial del sector delimitat. A aquest sòl públic inicial no li correspon aprofitament privat, de forma que el total de l'aprofitament es correspondrà amb la propietat inicial del sòl.

La qualificació de la zona privada edificable serà de 2a, amb els mateixos paràmetres que la zona fronts de carrer, clau 2, excepte la densitat que serà d'1habitatge cada 265m2 de sostre principal exclòs el sostre de l'edificació auxiliar no residencial. El nombre màxim d'habitatges de la Unitat d'Actuació no serà superior a 24habitatges

Les superfícies i el total de sòl privat de la Unitat d'Actuació 5 són els següents:

zona de fronts de carrer, clau 2	3.520 m2	
<b>Total sòl privat edificable</b>	<b>3.520 m2</b>	<b>39%</b>

Observacions: El percentatge de sòl privat final (3.520 m2) edificable sobre la finca privada inicial (7.520m2) es correspon a un 47%del mateix.

4. El sistema d'actuació serà el de compensació.

## **CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER SER URBANITZAT**

### **SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **article 141. Definició**

1. El sòl apte per ser urbanitzat comprèn aquells terrenys que les Normes Subsidiàries declaren com aptes per ser urbanitzats i s'han d'incorporar en el futur al desenvolupament de la vila de Sanaüja.

#### **article 142. Delimitació i ordenació del Sòl Apte per ser Urbanitzat**

1. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten el Sòl Apte per ser Urbanitzat en el plànol d'ordenació sèries 1 i 2, a escales 1/10.000 i 1/1.000.
2. Les determinacions d'aquests tipus de sòl es fa als plànols d'ordenació de la sèrie 2 a escala 1/1.000 mitjançant la delimitació del sector corresponent.
3. Les Normes Subsidiàries descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

#### **article 143. Regulació del Sòl Apte per ser Urbanitzat**

1. El sòl apte per ser urbanitzat delimitat per aquestes Normes Subsidiàries el regularan les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes i les ordenances que estableixin els corresponents Plans Parcial que es desenvolupin.

#### **2. Cessions gratuïtes**

Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran en el Pla Parcial i tindran com a mínim, tal i com s'especifica a l'articulat d'aquestes Normes, l'expressió següent:

- a. El sòl destinat als sistemes.
- b. El 10% de l'aprofitament del sector.

#### **article 144. Determinació de l'aprofitament mitjà**

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament mitjà, les Normes Subsidiàries estableixen en la regulació concreta de cada sector del Sòl Apte per ser Urbanitzat l'aprofitament mitjà que li correspon.

2. L'aprofitament mitjà del sector coincideix amb el seu coeficient d'edificabilitat brut ja que el coeficient d'homologació per cada sector i ús s'ha considerat igual a la unitat.

3. Correspondrà a l'Administració actuant el sostre corresponent al deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà. El Pla Parcial determinarà on es localitzarà aquest aprofitament.

## SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER SER URBANITZAT .SAU

### article 145. Definició

Aquestes Normes Subsidiàries classifiquen com a Sòl Apte per ser Urbanitzat aquells sòls que han d'ésser objecte d'urbanització amb subjecció a la redacció i aprovació dels Plans Parciais corresponents.

### article 146. Determinacions

En el Sòl Apte per ser Urbanitzat aquestes Normes Subsidiàries contenen les determinacions següents:

1. L'àmbit del sector a desenvolupar mitjançant Pla Parcial, amb la superfície corresponent expressada en m<sup>2</sup> segons la delimitació que es grafia als corresponents plànols d'ordenació de la sèrie 2, a escala 1/1.000.
2. Els objectius generals del desenvolupament del sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús del sector amb les següents especificacions:
  - a. El coeficient d'edificabilitat brut expressat en m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
  - b. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
  - c. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es referix.
  - d. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones es delimiten als plànols d'ordenació de la sèrie 2 a escala 1/1.000 amb valor indicatiu i es concretaran per tant en el Plan Parcial corresponent.
  - e. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions d'edificació i ús.
4. Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

### article 147. SAU industrial de Sanaüja.

#### 1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats entre l'antic i el nou accés projectat d'entrada a la vila de Sanaüja.
- b. La superfície del sector delimitat al plànol de la serie a escala 1/1.000 és de 172.700m<sup>2</sup>.

#### 2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector per tal de disposar de sòl adequat per la instal·lació de les activitats industrials incompatibles dintre del nucli consolidat de Sanaüja.

#### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES MÍNIMES SÒL PÚBLIC	Viari	25%
	Espais lliures	10%
	Equipaments	4%
	Hidrològic	10%
	SÒL PÚBLIC mínim	49%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	indústria entre mitjeres	10%
	indústria aïllada	41%
	SÒL PRIVAT màxim	51%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'equipament cal que es centri en una única superfície contínua situada el més proper a un dels accésos a la zona industrial.
- Pel que fa als espais lliures, s'ordenarà una franja verda lineal sobre el nou accés previs a la vila de Sanaüja i actüi com a zona de protecció de la imatge industrial posterior
- El Pla Parcial contemplarà el tractament adequat del sistema Hidrològic previst en aquest sector
- L'accés del polígon es situarà des del nou vial d'accés a la població.
- Totes les edificacions respectaran la separació mínima de 25 mts respecte el límit de l'aresta exterior de la calçada d'acord amb l'establert en la legislació sectorial vigent.
- En la redacció del Pla Parcial s'estarà al que es determina en l'article 43.b de la Llei 6/1993 reguladora dels residus, que estableix obligacions en la formulació i tramitació dels plans parcials que desenvolupen sòl industrial.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 2 a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que les Normes Subsidiàries estableixin per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

Zona d'Indústria entremitjeres	Clau (6)
Zona d'Indústria aïllada	Clau (7)

Les condicions paràmetriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V, Qualificació del Sòl d'aquestes Normes Subsidiàries.

#### 4. Condicions de gestió

a. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del Sistema viari i d'espais lliures.

## **CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. SNU**

### **SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **article 148. Definició i objectius**

1. El sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic o ecològic-paisatgístic cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquint transformació de la seva destinació definida per aquestes Normes Subsidiàries, per tal de potenciar la continuïtat i millora de les condicions naturals d'aquests sòls, els seus valors mediambientals i la seva funció d'espais oberts.

2. En concret les finalitats de les Normes Subsidiàries en la regulació del Sòl No Urbanitzable són:

- a. Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
- b. Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.
- c. Protegir els elements naturals més remarcables que defineixen la imatge del territori, preservant-ne els valors ecològics, paisatgístics i faunístics.
- d. Regular els diversos usos i activitats permesos en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretèn protegir.
- e. Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.
- f. Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri de les diferents zones de sòl no urbanitzable.

3. Dintre del Sòl No Urbanitzable, s'inclou un àmbit inclòs al Pla d'espais d'interès natural aprovat mitjançant Decret 328/1992 de 14 de desembre (PEIN) i que concretament correspon a l'espai "Vall del riu Llobregós" el qual es regeix pel Decret esmentat i la seva legislació concordant.

#### **article 149. Delimitació i ordenació del Sòl No Urbanitzable**

1. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten el Sòl No Urbanitzable en el plànol d'ordenació sèrie 1 a escala 1/10.000.

2. Les zones i sistemes del Sòl No Urbanitzable, es defineixen en els plànols d'ordenació sèrie 1, a escala 1/10.000.

3. Tan mateix, en el plànol d'ordenació a escala 1/10.000 s'ha delimitat l'àmbit inclòs dintre de l'àrea del PEIN de la "Vall del riu Llobregós".

#### **article 150. Regulació i desenvolupament de les Normes Subsidiàries en Sòl No Urbanitzable**

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquestes Normes Subsidiàries es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquestes Normes per a cada zona, i per les determinacions que estableixin els Plans Especials que el desenvolupin.
2. Les Normes Subsidiàries estableixen les determinacions generals que regulen el Sòl No Urbanitzable sense perjudici d'aquelles que són d'aplicació en virtut de la legislació sectorial vigent corresponent a cada cas.
3. En concret en l'àrea inclosa dintre de l'àmbit del PEIN de la "Vall del riu Llobregós" es una zona d'especial protecció paisagística i en quan a la seva regulació específica s'estarà al que es determina en el Decret 328/1992 de 14 de desembre pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
4. Els Plans Especials que es redactin en desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries no podran alterar les determinacions de les mateixes, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús o per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.

#### **article 151. Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable.**

1. Aquestes Normes Subsidiàries defineixen uns elements bàsics del Sòl No Urbanitzable que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el Sòl No Urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:
  - a. Estructura de la propietat del sòl.
  - b. Edificacions i elements construïts existents.
  - c. Xarxa viària rural.
  - d. Xarxa hidrològica: torrents i rieres.
  - e. Àrees boscoses i/o de vegetació singular.
  - f. Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest s'estableixin.

#### **article 152. Estructura de la Propietat del Sòl. Parcel·lacions**

1. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen 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 cultiu de les finques. Per tant es considerarà infracció urbanística greu la parcel·lació urbanística del sòl no urbanitzable en contra de les determinacions.
2. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en els següents casos:
  - a. Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima 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 secà: 4,5 Ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 Ha.
- Unitat mínima de producció forestal: 25 Ha.

b. Quan la finca estigui vinculada a una edificació i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny vinculades a les construccions en el Sòl No Urbanitzable.

c. Quan no tinguin accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic.

3. Les divisions i les segregacions en sòl no urbanitzable no estan subjectes a llicència municipal, però sí que hauran de ser comunicades a l'Ajuntament en el moment de formalitzar-se. Es considerarà infracció urbanística, el fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries.

4. Aquestes Normes Subsidiàries respecten aquelles parcel·les amb una superfície inferior a les establertes a l'apartat 2 del present article i que a la vegada siguin superiors a 4.000 m<sup>2</sup>, que estiguin inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'entrada en vigor dels Decrets sobre unitats mínimes de conreu o bé que es pugui demostrar amb document públic suficient la seva preexistència. Aquestes parcel·les no podran ser en cap cas dividides però sí que podran ser agrupades a d'altres finques per tal d'incrementar la seva superfície.

5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal quan aquestes s'agrupin a finques colindants i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la Unitat Mínima de Conreu o Forestal que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.

#### article 153. Edificacions i elements construïts existents.

1. En el plànol d'ordenació serie 1 sobre Classificació del sòl i regulació del Sòl No Urbanitzable a escala 1/10.000 dintre de la clau 5, es localitzen aquelles edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.

2. Els criteris per al seu ús i desenvolupament edificatori es defineixen de forma general a la Secció Tercera d'aquest Capítol III, a més dels específics corresponents a cada zona.

3. El conjunt d'edificacions existents incloses amb aquest valor sobre el Sòl No Urbanitzable del municipi de Sanaüja són les següents:

- |                  |                       |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Cal Catí      | 10. La Baixa          | 19. Cal Coscoliola    |
| 2. Cal Garrons   | 11. El Munt           | 20. Cal Guado         |
| 3. Masia Blanca  | 12. Torre Banús       | 21. Can Torres        |
| 4. Masia Negra   | 13. Torre Combelles   | 22. Els Camats        |
| 5. Masia Cardona | 14. Masia dels Frares | 23. Casa Nova del Riu |

6. Molí del Corb	15. Mas Dauró	24. Mas Pujol
7. Xalet del Mario	16. Mas Piquer	25. Mirambell
8. Molí de Baix	17. Molí Cava	
9. Ca l'Angelet	18. Cal Macari	

#### article 154. Nucli de Població

1. Als efectes previstos a l'127 del D.L. 1/90 sobre la formació de nuclis de població es considera que s'origina un nucli de població quan s'agrupen més de quatre habitatges dins un cercle de radi 200 metres, traçat sobre el centre geomètric de qualsevol habitatge existent. En el cas de zona forestal aquesta distància s'amplia a 300 m. complint en qualsevol cas les determinacions de la legislació forestal.

#### article 155. Xarxa viària rural.

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts en els plànols d'ordenació de la sèrie 1 a escala 1/10.000 que formen part del sistema viari.

2. Qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, caldrà que obtingui la corresponent llicència municipal. A la memòria del projecte de sol·licitud s'haurà de justificar la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge.

En qualsevol cas l'obertura d'un nou camí forestal haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar una pendent del 10%.

L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

3. L'amplada mínima dels camins rurals serà de 8 metres, i aquests hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats. Les noves tanques que es vulguin construir es situaran a una distància no inferior a 4 metres de l'eix del camí existent. Aquestes tanques compliran l'establert en l'article 107 d'aquestes NNUU que regula aquest paràmetre concret

#### article 156. Xarxa hidrològica: torrents i rieres

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en el Títol V- Capítol Quart - Secció Quarta d'aquestes Normes, relatiu al Sistema Hidrològic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrològic es recullen en els plànols d'ordenació d'aquestes Normes Subsidiàries

2. D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres.

3. L'ús de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'Aigües i legislació concordant en la matèria. Això no obstant qualsevol actuació en aquesta matèria requerirà la prèvia llicència municipal.



4. Queda totalment prohibit abocar residus agraris a la llera dels cursos d'aigua (torrents i rieres indicades als plànols d'ordenació de la sèrie 1 a escala 1/10.000 que formen part del sistema general d'espais lliures). L'Administració, en compliment de la legislació sectorial vigent vetllarà per a que no es produixin abocaments d'aigües residuals urbanes i industrials als torrents, rieres i sèquies.

5. S'estableix un radi de protecció al voltant de totes aquelles fonts existents de 50 metres, lliures d'edificació i de qualsevol altra instal·lació que en pugui perjudicar l'ús.

#### **article 157. Àrees boscoses i/o de vegetació singular.**

1. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl No Urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees, edificacions, instal·lacions, i explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.

2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes àrees boscoses i de vegetació singular és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.

3. En les àrees forestals, nomès s'admetrà l'explotació forestal sense que aquesta comprometi la persistència de la massa forestal i compleixi el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte Tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal, sense perjudici de les competències dels organismes corresponents. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.

4. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

#### **article 158. Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons.**

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i turons, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn.

2. Les construccions, instal·lacions i explotacions agràries s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de més de 3 mts., excepte en aquells casos i zones en què es defineixin específicament altres límits i condicions. D'acord amb aquest apartat es consideren ineducables, els terrenys del Sòl No Urbanitzable amb un pendent igual o superior al 30%.

3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós. Tanmateix les construccions permeses en el Sòl No Urbanitzable es situaran en els terrenys menys exposats visualment i en especial es prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny

#### **article 159. Regulació dels usos en el sòl no urbanitzable**

1. Independentment d'allò que aquestes Normes preveuen per a cada zona de sòl no urbanitzable, són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineix.

2. Queden prohibits amb caràcter general els usos següents: habitatge plurifamiliar, hotel, comercial, oficines, recreatiu, industrial, garatges i tallers de reparació de vehicles, magatzems no agrícoles i de dipòsits de materials no relacionats amb l'ús agrícola, ramader o forestal de la finca i també els abocadors de residus industrials.

3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i per aconseguir una integració total en l'entorn en el que s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure de forma detallada la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos necessaris i la conservació i la restauració de la vegetació autòctona. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, salubritat i d'ornat públic.

4. Pel que fa a la regulació de les activitats extractives, l'atorgament de la llicència s'haurà de condicionar a la presentació prèvia per part de l'empresa extractora del Programa de Restauració aprovat per l'Administració competent, aconseguint així una correcta articulació amb els instruments derivats de la Llei 12/81, de 24 de desembre, per la qual s'estableixen normes addicionals de protecció dels espais d'interès natural afectats per activitats extractives i amb el Decret 343/83, de 15 de juliol, sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives. La concessió de la llicència municipal, està vinculada a la intervenció de la Comissió Territorial d'Indústries i Activitats Classificades, d'acord amb el que preveu l'article 2 del Decret 67/1991, de 8 d'abril, sense perjudici de l'aplicació, quan s'escaigui, d'allò que estableix la Llei 12/81.

#### **article 160. Creuament del sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta tensió**

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, s'ajustarà al següent criteri: es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.

2. Per regular les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans Especials d'acord amb el que estableixen aquestes Normes Urbanístiques.

#### **article 161. Concessió de llicències en Sòl No Urbanitzable**

1. L'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la Propietat com a finca indivisible d'aquell terreny sobre el qual es sol·licita llicència d'edificació.

2. En el procediment es donarà audiència als propietaris confrontats o afectats que seran reconeguts pel propi sol·licitant de la llicència.

3. L'atorgament de qualsevol llicència o autorització en sòl no urbanitzable estarà supeditat a més de a totes les determinacions d'aquestes Normes Subsidiàries, al compliment de les estipulacions relatives a condicions higiènic-sanitàries, de captació, evacuació i depuració d'aigües, i a les determinacions tècnico-constructives dictades per les administracions competents i la legislació sectorial vigent en cada matèria.

4. En la tramitació per concessió de llicència de construcció d'edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, o vivendes familiars, es complirà tot allò que disposen aquestes Normes Urbanístiques i el que estableixen els articles 128 i 68 del D.L. 1/90.

#### **article 162. Altres disposicions de caràcter general**

Els propietaris de terrenys on hi hagi fonts, sèquies, camins, etc., hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en condicions de seguretat i salubritat. L'Ajuntament ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions i junt amb la col·laboració, si s'escau, d'altres administracions podrà establir ajuts i subvencions als particulars per a les actuacions de regeneració i millora.

Els propietaris de sòls no urbanitzables vetllaran pel manteniment de l'arbrat i de la vegetació espontània i natural existent en els mateixos.

### **SECCIÓ SEGONA. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE**

#### **article 163. Disposicions generals**

1. Les intervencions en Sòl No Urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en que s'emplacen.

2. En el sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles i/o forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de Sòl No Urbanitzable i sempre complint les condicions específiques de la zona on es permet que s'emplacin.

3. També podrà autoritzar-se la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin vinculats a habitatges ja existents per ampliació del programa familiar o quan estiguin assignats a una finca agrícola o forestal que compleixi les condicions de superfície mínima especificada a cada zona. En ambdós casos cal garantir la impossibilitat de formació d'un nucli de població. En el cas de construcció de d'un nou habitatge vinculat a l'existent com ampliació del programa familiar, la parcel·la mínima serà de 2hectàrees.

#### **article 164. Condicions generals de les edificacions destinades a habitatge rural**

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola, ramadera o forestal de la finca on s'emplaça. S'exceptua d'aquesta condició la reutilització de les edificacions existents regulades en la zona de cases de pagès Clau 5 assenyalades en els plànols d'ordenació de la sèrie 1 a escala 1/10.000.

2. Els habitatges rurals en sòl no urbanitzable, sense perjudici del que aquestes Normes Subsidiàries determini per a cada zona, han de complir les següents condicions:

- a. Caldrà acreditar la condició de pagès del titular, mitjançant la demostració que una part important dels ingressos de la renda provenen de l'explotació agrícola, estar donat d'alta de la seguretat social agrària o qualsevol altre document que es pugui presentar i justifiqui

l'acreditació establerta en aquest article.

b. Acreditar una propietat igual o superior a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal definida en aquestes Normes (en una extensió contínua o discontinua). En el cas de que les finques siguin discontinues cada part computarà proporcionalment en funció de la seva naturalesa de secà, regadiu o forestal.

c. La consolidació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la constitució d'una finca que cal inscriure al Registre de la Propietat com a indivisible. En cas de què la construcció es vinculi a una unitat de terreny discontinua caldrà registrar les altres parcel·les com a inedificables.

d. Podrà autoritzar-se la construcció d'un nou habitatge rural quan estigui vinculat a un habitatge ja existent i com ampliació del programa familiar sense dividir, però, la finca original i situant-se a una distància respecte l'edificació existent de forma que configuri un conjunt unitari. En el cas de construcció de d'un nou habitatge vinculat a l'existent com ampliació del programa familiar, la parcel·la mínima serà de 2 hectàrees pels sòls de regadiu.

e. Aquestes edificacions compliran les determinacions d'aquestes normes, per tal d'evitar la formació de nucli de població.

f. Les llicències d'ampliació, reforma o nova construcció estaran sotmeses a la legislació sectorial vigent.

g. Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents a la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.

h. Pel que fa a les obres de nova planta en cap cas se superarà la superfície total de sostre de 400 m<sup>2</sup> per habitatge més 50 m<sup>2</sup> de construccions complementàries.

L'alçada màxima prevista serà de 9 metres corresponent a planta baixa i una planta pis.

Tota construcció se separarà un mínim de 10 metres dels límits de la propietat, dels camins públics i de les rieres o torrents.

#### **article 165. Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals**

1. Inclou totes les edificacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas dels magatzems i construccions auxiliars i les construccions pecuàries. Les Normes Subsidiàries estableixen les condicions generals d'edificació d'aquests diferents tipus de construccions, sense perjudici del que es determina per a cadascuna de les zones i del que determina la legislació sectorial vigent en cada cas.

##### **2. Magatzems rurals i construccions auxiliars**

a. Definició: instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Inclou també les basses de rec i els pous de captació d'aigua.

##### **b. Condicions d'edificació**

1. Finca mínima: 1Ha. de terres en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita en el Registre de la propietat com a indivisible.

2. Ocupació màxima de la finca: 5%.

3. Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 800m<sup>3</sup>/ha. En cas de què la construcció es vinculi a una unitat de terreny discontinua caldrà registrar les altres parcel·les com a ineducables. En cap cas es sobrepassarà sobre la parcel·la que es pretengui contruir l'ocupació màxima del 5% assenyalada anteriorment.

4. Alçada màxima de les edificacions, excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions l'alçada de les quals sigui necessàriament superior: 7 metres.

5. Separació mínima als límits de parcel·la i als camins públics, rieres i torrents: 10 metres.

6. En el llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

### 3. Construccions pecuàries

a. Definició: allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar.

b. Condicions de l'edificació

1. Finca mínima: 1,5Ha en una única extensió. La part de la finca vinculada a l'edificació quedarà inscrita al Registre de la Propietat com a finca indivisible.

2. En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar l'acompliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.

S'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i prou superfície de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.

3. Ocupació màxima de la finca: 5%.

4. Sostre màxim: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>sòl

5. Separació mínima de tots els límits de la finca i dels camins públics, rieres o torrents: 20 metres. Tanmateix es situaran a una distància no inferior a 600 mts de qualsevol límit de sòl urbà o apte per urbanitzar i 200 mts de qualsevol altra habitatge del sòl no urbanitzable pertanyent a un altre propietari

6. Alçada màxima de les edificacions, excepte sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions l'alçada de les quals sigui necessàriament superior: 5 metres.

7. En el llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

### article 166. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social

1. Seguint el procediment previst a l'article 68 del DL 1/90, podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social en el Sòl No Urbanitzable.

2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el sòl no urbanitzable caldrà justificar de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural.

3. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert al DL.1/90 es declarin d'utilitat pública o interès social, s'haurà de justificar el compliment de les següents determinacions:

a. Caldrà justificar explícitament la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics o paisatgístics.

- b. S'hauran d'especificar les servituds de sòl no edificable a efectes d'evitar la formació de nucli de població
- c. Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal.lacions.
- d. S'especificarà l'ocupació màxima de la finca per a aquests tipus d'instal.lacions i la distància mínima als límits de parcel.la i als camins rurals que en cap cas podrà ser inferior a 20 metres.
- e. Així mateix s'especificarà el coeficient d'edificabilitat que no podrà ser superior a 0,2 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

**article 167. Condicions generals de les edificacions i instal.lacions vinculades a obres públiques**

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable les construccions i les instal.lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.
2. En la sol.licitud de llicència de les edificacions i instal.lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal.lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

## TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

#### article 168. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació tot desenvolupant els drets i deures genèrics establerts pel Pla, mitjançant la classificació del sòl.

2. S'entén per sistemes generals, el conjunt d'elements d'interès general que relacionats entre sí configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

3. Les zones corresponents a les àrees de sòl el destí de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat.

La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna de les mateixes i que es recull als articles corresponents d'aquestes Normes.

En el cas de zones en sòl no urbanitzable, la seva naturalesa ve també determinada en funció de la classe de sòl on es situen

## CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

### article 169. Definició

Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.

### article 170. Tipus de sistemes. Identificació i delimitació

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes normes urbanístiques però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. En els plànols d'ordenació de la sèrie 1 a escala 1/10.000 es delimiten aquells sòls destinats a sistemes que formen part de l'estructura general i orgànica del territori. En els plànols de la sèrie 2 a escala 1/1.000 es delimiten, a més els sistemes locals que completen aquesta estructura. Tanmateix dintre dels diferents sectors de desenvolupament, tant en Sòl Urbà com en Sòl Apte per ser Urbanitzat, es determinen els sistemes indicatius que s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N).
4. Els sistemes previstos per aquestes Normes Subsidiàries són els següents:

#### SISTEMA DE COMUNICACIONS

##### Sistema viari

La xarxa viària territorial	clau <b>C<sub>t</sub></b>
La xarxa viària urbana	clau <b>C</b>
La xarxa viària rural	clau <b>C<sub>r</sub></b>

#### SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Sistema de parcs i jardins urbans	clau <b>V</b>
Sistema hidrològic	clau <b>H</b>

#### SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS

Sistema d'equipaments comunitaris	clau <b>E</b>
Sistema d'infraestructures i serveis tècnics	clau <b>I</b>

### article 171. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:



- Quan ho determini aquestes Normes Subsidiàries o planejament diferit que les desenvolupin.
- Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial de les Normes Subsidiàries i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.

3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics de les Normes Subsidiàries, i d'acord amb alguna de les fórmules següents:

- Concessió administrativa de l'explotació.
- Constitució del dret de superfície d'acord amb les condicions establertes al DL 1/90 i segons les disposicions d'aquestes Normes.

#### **article 172. Desenvolupament de les determinacions de les Normes Subsidiàries sobre els sistemes i obtenció del sòl**

Els sistemes assenyalats en aquestes Normes Subsidiàries es desenvoluparan d'acord amb el que es determina en el Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes Urbanístiques.

Els sistemes s'obtindran segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina al Capítol tercer del Títol I d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

#### **article 173. Contribucions especials en l'execució del sistemes**

1. L'Ajuntament podrà repercutir el cost de l'expropiació de terrenys i el cost de les obres d'urbanització a tots els propietaris especialment beneficiats en l'execució dels Sistemes a través de contribucions especials.
2. L'imposició s'efectuarà per acord que justifiqui la procedència de la repercussió, ponderi la part del cost a repercutir entre els beneficiaris i fixi els criteris de repartiment entre aquests, conforme a la legislació aplicable en cada cas.

#### **article 174. Protecció dels sistemes**

1. Aquestes Normes Subsidiàries delimiten els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva immediatesa als sistemes i afectació derivada de la corresponent Legislació Sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquestes Normes Subsidiàries contempla els següents:
  - a. Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquestes Normes Subsidiàries i la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de Juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Les precisions corresponents a aquestes proteccions es detallen al Capítol relatiu al sistema viari d'aquestes Normes Subsidiàries.

b. Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquestes Normes Subsidiàries i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i Legislació concordant en la matèria.

c. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquestes Normes Subsidiàries a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la Legislació Sectorial vigent.

d. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la Legislació Sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.), i quan la legislació sectorial no assenyali una dimensió major, s'estableix una franja de protecció de 5 mts. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

## **CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE COMUNICACIONS**

### **article 175. Definició i tipus**

1. El sistema de comunicacions inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

### **article 176. Regulació**

Les Normes Subsidiàries estableixen les determinacions generals del sistema de comunicacions sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

## **SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA VIARI**

### **article 177. Definició**

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

### **article 178. Tipus de vies**

De conformitat amb la classificació que estableixen les Normes Subsidiàries formen part del sistema viari:

#### **1. La xarxa viària territorial. Clau Ct**

Formada per les vies que tenen com a funció principal la de connectar la ciutat de Sanaüja amb la resta del territori. Són les vies que creuen el terme municipal i les carreteres fora del sòl urbà i apte per ser urbanitzat.

La xarxa viària territorial de Sanaüja les diferents carreteres que creuen en municipi.

#### **2. La xarxa viària urbana. Clau C**

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi tot estructurant els nuclis habitats. Està formada per les vies urbanes, destinades a garantir l'accessibilitat rodada a les edificacions i la connectivitat dels diferents teixits que formen la vila.

#### **3. La xarxa viària rural. Clau Cr**

És aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb el teixit urbà.

#### **article 179. Titularitat**

El sòl qualificat de sistema viari serà de titularitat pública.

#### **article 180. Règim general**

1. En l'obtenció, projecció, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.

2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

3. Protecció del sistema viari

El conjunt de carreteres fora del sòl urbà i apte per ser urbanitzat que formen la xarxa viària territorial, estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 7/1993 de 30 de setembre, de Carreteres de Catalunya) al següent règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació:

a. Zona d'afectació

En la zona d'afectació només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.

b. Línia d'edificació

Situada per a carreteres a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada. Entre aquesta línia i l'eix del vial estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova.

#### **article 181. Condicions d'ús**

1. Ús dominant: viari i trànsit de vianants.

2. Usos compatibles: aparcament.

#### **article 182. Desenvolupament de la xarxa viària**

1. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà i sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.

2. En la xarxa viària i en els camins veïnals, es preveuran els espais suficients per la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

3. Els Plans Especials, Estudis de Detall o Projectes d'Urbanització podran precisar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària sense disminuir-ne la superfície establerta per les Normes Subsidiàries.

4. Els camins rurals es regulen segons les determinacions concretes d'aquesta normativa.

5. En el Sòl Apte per ser Urbanitzat els Plans parcials definiran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels

plànols de la sèrie 2 a escala 1/1.000. Els Plans Parcial no podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que resulta del que disposen aquestes normes a les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.

#### **article 183. Llicències**

1. Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats situades en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.
2. L'administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

#### **article 184. Publicitat**

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. L'administració competent regularà les condicions a les quals hauran de sotmetre's les instal·lacions i activitats publicitàries emplaçades en el domini públic municipal o perceptibles des d'aquest.
3. En qualsevol cas, dins la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa d'acord amb la legislació sectorial vigent.
4. En general no es permet la col·locació de cartells o altres elements de publicitat o propaganda que per llur ubicació o característiques pugui limitar o pertorbar la visibilitat del patrimoni cultural o natural.

#### **article 185. Estudis d'impacte ambiental**

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el nou traçat o canvi de traçat d'una via inclosa dins la xarxa viària territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent estudi d'impacte ambiental que valori els efectes negatius de la intervenció en el territori i estableixi les mesures correctores necessàries per a paliar-los.

#### **article 186. Ordenació mitjançant Pla Especial**

Per a l'ordenació més detallada de la xarxa viària es podran redactar Plans Especials per a desenvolupar aquelles determinacions específiques que es preveguin per a cada cas.

## **CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES**

### **article 187. Definició**

1. El Sistema d'espais lliures de Sanaüja inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionada entre si. Aquest sistema inclou el sistema de parcs i jardins urbans i el sistema hidrològic dels torrents i les rieres, en atenció a les seves característiques físiques i geomorfològiques

2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

### **article 188. Tipus d'espais lliures**

Els sòls que aquestes Normes Subsidiàries destinen a sistema d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:

- Parcs i jardins urbans
- Sistema hidrològic: Torrents i rieres

### **article 189. Regulació**

Les Normes Subsidiàries estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

## **SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS. CLAU V**

### **article 190. Definició**

Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o Apte per ser Urbanitzat la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

### **article 191. Titularitat**

El sòl qualificat de sistema de parcs i jardins urbans serà de titularitat pública.

### **article 192. Règim general**

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla

Parcial o Pla Especial.

#### **article 193. Condicions d'ús**

1. Ús dominant: espais lliures
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sòcio-cultural o esportiu.

#### **article 194. Condicions d'ordenació i edificació**

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. Les edificacions o instal.lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
  - a. Només s'admeten les edificacions i les instal.lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 7 metres.
  - b. Aquestes instal.lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
3. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.

### **SECCIÓ QARTA. SISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU H**

#### **article 195. Definició**

1. Constitueix el sistema hidrològic el conjunt format per les rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.

#### **article 196. Titularitat**

El sòl qualificat de sistema hidrològic serà de titularitat pública.

#### **article 197. Règim general**

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal.lacions d'ordenació dels torrents i rieres, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

## 2. Protecció de les rieres

S'estableix una zona de protecció de cinc metres d'ample des del marge superior de la canalització del curs d'aigua que serà exclusivament per a ús públic. Aquesta franja coincideix amb l'expressada zona de servitud, establerta a l'article 5 de la Llei d'Aigües (Llei 29/1985 de 2 d'agost) i a l'article 7 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, R.D. 849/1986 d'11 d'abril.

### article 198. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espai lliure d'especial interès ecològic-paisatgístic.
2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes.

### article 199. Condicions d'ordenació

1. Els espais adscrits a aquest Sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del Sistema corresponent.
2. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. En la zona de servitud o protecció, esmentada en els articles precedents, es podrà autoritzar la plantació d'espècies arbories si així ho fa l'Organisme de Conca.
3. L'article 78 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, R.D. 849/1886 d'11 d'abril, determina que, si el document de les Normes Subsidiàries ha estat informat favorablement per l'Organisme de la Conca, no serà precís l'autorització de l'esmentat Organisme de Conca dintre de les actuacions a realitzar dintre de la zona de Policia. No obstant l'anterior, en aquelles obres o actuacions no previstes en aquestes Normes Subsidiàries (canalitzacions de sanejament, altres infraestructures etc...) i que es realitzin dintre de la zona de policia de lleres (segons l'article 6 i 9 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, 100 mts d'amplada mesurats horitzontalment a partir de la llera) serà necessària l'autorització prèvia per part de la Junta d'Aigües. Altrament, qualsevol obra o actuació que es realitzi dintre del Domini Públic Hidràulic (segons l'article 6 i 7 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, 5 mts d'amplada mesurats des del marge superior de la canalització del curs d'aigua i coincident amb la protecció del sistema hidrològics d'aquestes NNSS) haurà de ser autoritzada per l'Organisme de Conca
4. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques.
5. Les respectives administracions públiques competents establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos que s'estimi oportú.



## **CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS I SERVEIS TÈCNICS**

### **article 200. Definició**

Per la seva finalitat pública, es regulen en aquest apartat els equipaments comunitaris i els espais reservats a les instal·lacions de serveis tècnics.

### **article 201. Regulació**

Aquestes Normes Subsidiàries estableixen les determinacions generals del sistema sense perjudici del que especifiqui la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin aquest sistema.

## **SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS. CLAU E**

### **article 202. Definició**

El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics o col·lectius al servei dels ciutadans.

### **article 203. Titularitat**

1. Els sòls que aquestes Normes Subsidiàries o el planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments seran majoritàriament de titularitat pública.
2. No obstant, els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries, conservaran la seva titularitat privada sempre que puguin acreditar que vénen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquestes Normes Subsidiàries ha qualificat el sòl o l'edificació.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió de la gestió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

### **article 204. Règim general**

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

### **article 205. Condicions d'ús**

1. Usos dominants: educatiu, assistencial, sanitari, socio-cultural, esportiu i administratiu,

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament.
3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.

#### **article 206. Condicions d'ordenació**

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. L'edificabilitat màxima es justificarà en cada situació i s'adequarà a la de l'entorn. Si les condicions de l'entorn no determinen el contrari l'edificabilitat màxima de sòls destinats a sistema d'equipaments serà d'1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.
3. A través de la redacció dels Plans Especials es podran definir els paràmetres d'ordenació concrets per a cada cas en funció dels estàndards generals que ha de complir cada tipus d'equipament.
4. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

### SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU I

#### **article 207. Definició**

El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també els serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com són els serveis ITV, les bàscules etc...

#### **article 208. Titularitat**

1. El sòl qualificat de sistema d'infraestructures de serveis tècnics serà preferentment de titularitat pública, encara que podrà ser de titularitat privada de les respectives companyies de serveis.
2. Aquelles instal·lacions que en la data d'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries siguin de titularitat privada, podran mantenir aquesta titularitat.

#### **article 209. Règim general**

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la

legislació sectorial vigent, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

**article 210. Condicions d'ús**

1. Ús dominant: infraestructures o serveis tècnics.
2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.
3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional i només com a servei de vigilància de la instal·lació.

**article 211. Condicions d'ordenació i edificació**

1. L'índex d'edificabilitat net serà de 1 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
2. L'alçada màxima reguladora serà la que exigeixi la instal·lació.
3. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
4. En Sòl Urbà i Apte per ser Urbanitzat les xarxes telefòniques i elèctriques seran preferentment subterrànies.
5. L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular.

## CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

### article 212. Divisió del sòl en zones

1. Les Normes Subsidiàries estableixen, pel que fa a la qualificació del sòl, la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en zones.
2. Les zones s'agrupen fonamentalment en base a dos components: els usos generals i la forma o ordenació bàsica de l'edificació.
3. Aquests grups de zones es subdivideixen en zones, en les que el Pla General regula de forma detallada les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
4. Les zones es podran subdividir en subzones, atenent a la regulació paramètrica específica de cada teixit, a les diferents intensitats i als diferents usos dominants i/o compatibles.

### article 213. Zones i zones preferents a detallar

1. Atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística, referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i deures, de la propietat establerts en el R.D.L.1/92, adquirits en una finca o parcel·la, s'estableixen zones d'execució directa o "zones" i "zones preferents a detallar"
2. Les Normes Subsidiàries estableixen la subdivisió del sòl d'execució directe, no condicionat al planejament derivat, en "zones" que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.
3. La "zona" s'identifica amb un polígon zonal definit i associat a una clau alfanumèrica (clau Nn)
4. Les Normes Subsidiàries estableixen en aquells sòls pendents de desenvolupament posterior, les "zones preferents a detallar". Es localitzen en el sòl apte per ser urbanitzat pendent de la redacció dels Plans Parciais corresponents.
5. La "zona preferent a detallar" s'identifica amb un polígon zonal indicatiu i associat a la mateixa clau de la zona que haurà de concretar el planejament derivat, però entreparentesi (clau (Nn)). Les zones preferents a detallar mantenen les condicions dominants que identifiquen a cada una de les zones establertes per aquestes Les Normes Subsidiàries.

### article 214. Identificació de les zones

Les zones, zones preferents a detallar, i les claus alfanumèriques identificatives de les mateixes que estableixen les Normes Subsidiàries són les següents:

#### ZONES D'EDIFICACIÓ CONTÍNUA ENTREMITJERES.

Zona del Nucli Vell	clau 1
Zona de fronts de carrer	clau 2
Zona de creixements en filera	clau 3

#### ZONES D'EDIFICACIÓ DISCONTÍNUA.

Zona d'edificació residencial aïllada	clau 4
Zona de cases de pagés	clau 5

#### ZONES PREFERENTS A DETALLAR D'EDIFICACIÓ INDUSTRIAL

Zona d'indústria entre mitgeres	clau <b>(6)</b>
Zona d'indústria aïllada	clau <b>(7)</b>

#### ZONA DE REMODELACIÓ.

Zona de remodelació	clau <b>8</b>
---------------------	---------------

#### ZONES AGRÍCOLES, FORESTALS I PAISAGÍSTIQUES

Zona de valor agrícola	clau <b>9</b>
Zona forestal	clau <b>10</b>

#### article 215. Condicions i paràmetres bàsics de les zones

1. Les condicions bàsiques de les zones són les que identifiquen a cada una de les zones i que amb la seva localització prefiguren la forma i el model de ciutat.
2. En general, cada zona predetermina una imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos generals i/o específics dominants, d'acord amb aquestes NNUU, i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.
3. Els usos generals són: residencial (inclou habitatge unifamiliar i plurifamiliar); industrial (inclou industrial i magatzem); i agrari (inclou agrícola, pecuari i forestal)
3. Les tipologies edificatòries segons aquests usos són:
  - Residencial:  
Nucli vell, creixements en front de carrer, fileres i edificació aïllada
  - Industrial:  
Indústria petita entremitjeres i indústria gran aïllada
  - Agrari:  
habitat rural, magatzems agrícoles i granjes

#### article 216. Paràmetres bàsics i complementaris

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el Títol II, remetent-se algun d'ells als plànols d'ordenació de la serie 2 a escala 1/1.000.
2. Tindran caràcter de bàsic, els paràmetres que tinguin una relació directa amb:
  - condicions de parcel·la mínima
  - densitat
  - ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes en % de patis o parcel·les
  - edificabilitat de les parcel·les
  - Tipologia de l'edificació respecte als espais públics urbans
    - alineacions o separacions respecte a carrer
    - nombre de plantes i alçada reguladora màxima
    - composició de façanes (en el cas que es condicioni)

- usos dominants i incompatibles

3. La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.

4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes d'aquestes Normes.

#### **article 217. Precisió de les zones preferents a detallar**

1. Aquestes Normes Subsidiàries estableixen les "zones preferents a detallar" com a definició dels usos generals i/o específics dominants i les tipologies edificatòries a tenir en compte en la redacció del planejament derivat.

2. Els documents de planejament derivat (Plans parcials, plans especials ...) que es redactin en desenvolupament d'aquestes Normes Subsidiàries precisaran i ajustaran el contingut de les "zones preferents a detallar" atenent al caràcter bàsic o complementari dels paràmetres de cada zona definits en l'article anterior i a les determinacions fonamentals que amb caràcter vinculant es puguin establir en els articles i fitxes normatives referents als sectors de planejament.

3. Tanmateix i sobre les "zones preferents a detallar" el planejament derivat complirà amb les següents condicions:

- La localització de les zones preferents a detallar en el sòl apte per ser urbanitzat són indicatives

- La delimitació del polígon gràfic de les "zones preferents a detallar" es indicativa, però es grafia, en línia discontinua, en els plànols a fi de representar el model d'assentament proposat

4. A partir del compliment dels condicionants de les "zones preferents a detallar" establerts en els paràgrafs anteriors, el planejament derivat podrà o no, adaptar-se a les subzones establertes en aquesta normativa a fi de donar la flexibilitat necessària al Pla Parcial en relació als paràmetres numèrics de les zones i subzones i amb concordança amb els paràmetres bàsics establerts en cada sector.

5. Aquestes Normes Subsidiàries preveuen dos zones preferents a detallar que hauran de ser desenvolupades en el pla parcial corresponent:

Zona d'indústria entre mitgeres      clau (6)

Zona d'indústria aïllada              clau (7)

6. En els articles corresponents a aquestes dues zones preferents a detallar s'estableixen els paràmetres bàsics que serviran per la redacció del Pla Parcial corresponent

## **CAPÍTOL SETÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ CONTÍNUA ENTREMITJERES.**

### **article 218. Definició i zones**

1. Comprèn les edificacions que en forma de front continu sobre el carrer configuren la major part del teixit edificatori residencial de la ciutat de Sanaüja. La diferent divisió en zones correspon a la diferent morfologia de les construccions que configuren el nucli consolidat de la vila de Sanaüja

2. L'ús general d'aquestes zones és el residencial.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona del Nucli Vell	clau <b>1</b>
Zona de fronts de carrer	clau <b>2</b>
Zona de creixements en filera	clau <b>3</b>

## SECCIÓ PRIMERA. ZONA DEL NUCLI VELL

### article 219. Zona del nucli vell. Clau 1

1. Definició. Comprèn principalment tota la part de la vila que constituïa el primer nucli urbà compacte. En l'àmbit delimitat s'inclouen la major part dels edificis que constitueixen el principal patrimoni arquitectònic de la vila de Sanaüja.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableix subzones. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació de la zona 1:

- Referits al carrer:
    - Alineació de carrer o vial
    - Nombre de plantes referit al carrer i alçada reguladora màxima
  - Referits a l'illa:
    - Fondària edificable
  - Referits a la parcel·la:
    - Ocupació màxima de la parcel·la
    - La densitat
    - Les dimensions de parcel·la mínima
  - Referits a l'edificació
    - Posició de l'edificació
    - Composició de la façana
- c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:
- L'ús o usos específics dominants en cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona 1

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.55	
Parcel·la mínima	art.57	100 m2
Front mínim de parcel·la	art.58	Superior a 4,5 mts i inferior a 12 mts
Fons de parcel·la	art.59	
Fondària mínima de parcel·la	art.60	12 mts

5. Condicions de l'edificació de la zona 1

#### 5.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Alineació de carrer	art.64	Segons el plànol d'ordenació del sòl urbà i apte per ser urbanitzat. L'alineació del carrer es podrà regularitzar per donar una major continuïtat al pla de façana del carrer. En els carrers amb porxos es mantindran els passos coberts existents.
Rasant de l'alineació de vial	art.65	



Rasant de carrer	art.66	
Amplada de vial	art.67	Segons plànol d'ordenació
Alineació de l'edificació	art.68	L'edificació es situarà obligatoriament ocupant el 100% de l'alineació de carrer o vial assenyalada en els plànols d'ordenació, no permeten-se reculades ni en la planta baixa ni en les plantes pis. S'excepcien els casos en els que sobre el carrer existeixen jardins tradicionals o altres espais lliures d'interès patrimonial, que formen una unitat amb l'edificació existent. En aquets casos les noves construccions podran respectar aquesta condició
Alç. reguladora referida al carrer	art.69	En general 10mts, excepte si en el plànol d'ordenació s'assenyala un nombre de plantes inferior. Si les alçades del entorn son inferiors a aquesta, la nova llicència que es sol.liciti haurà de justificar, mitjançant Estudi de Detall o croquis general de la nova proposta, la seva integració en el conjunt de l'entorn En edificacions de menys alçada, serà obligatòria la construcció mínima de planta baixa més una planta pis i garantir l'estabilitat de les construccions veïnes
Punt aplic A.R. referida al carrer	art.70	
Nombre de plantes referit al carrer	art.71	En general: PB + 2 plantes pis. En el plànol d'ordenació del sòl urbà i apte per ser urbanitzat s'assenyalen, per qüestions de topografia, les excepcions a aquesta norma En edificacions de menys alçada, serà obligatòria la construcció mínima de planta baixa més una planta pis i garantir l'estabilitat de les construccions veïnes
Planta baixa referida al carrer	art.72	

#### 5.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Fondària edificable	art.73	Segons el plànol d'ordenació del sòl urbà i apte per ser urbanitzat. Es variable en funció de la mida de la parcel.la i del tamany de les illes que formen el nucli de Sanaüja
Pati d'illa	art.74	Serà edificable en planta baixa amb una alçada no superior a la de la planta baixa

#### 5.3. Paràmetres referits a la parcel.la de la zona 1

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Solar	art.75	
Edificabilitat màxima de la parcel.la	art.77	L'edificabilitat màxima es la que resulta de l'aplicació dels paràmetres fondària i nombre de plantes referit a carrer
Densitat màx. d'habitatges neta	art.78	1 habitatge cada 100 m2 construïts
Ocupació màxima de la parcel.la	art.79	Es determina en el plànol d'ordenació segons fondària edificable i pati d'illa
Sòl de parcel.la lliure d'edificació	art.80	

Pati davanter i post. de parcel.la	art.81	Segons plànol d'ordenació del SU i SAU. Els patis tindran l'edificabilitat que s'assenyala en el plànol d'ordenació
Dimensions i mida de la parcel.la	art.82	Tenen condició de parcel.la mínima totes les existents en el moment de l'aprovació inicial de les NNSS. També tindran la condició de parcel.la mínima les segregades abans de l'aprovació inicial que tinguin dimensió inferior a la mínima
Tanques	art.88	L'alçada de les tanques entre veïns en els patis o en el interior d'illa no seran superiors a 1,80 mts
Adapt. togràf. i mov de terres	art.89	Sols es permeten els moviments de terres en els patis que tendeixin a igualar el nivell amb els patis de les finques veïnes
Unitat mínima de projecte	art.90	

#### 5.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.91	L'edificació es col.locara sobre l'alineació de carrer o vial, segons el paràmetre d'alineació de l'edificació
Edificació pral. i auxiliar	art.92	Les construccions en el pati d'illa tindran la consideració d'auxiliars
Planta baixa	art.93	L'alçada lliure s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer. No serà inferior a 3mts ni superior a 4,5 mts
Planta soterrani	art.94	
Plantes pis	art.95	L'alçada lliure s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer. No serà inferior a 2,5 mts
Planta coberta	art.96	Serà obligatoriament inclinada, acabada en teula ceràmica i amb una inclinació entre el 25 i el 35%
Volum màxim d'un edifici	art.97	
Regles sobre mitgeres	art.98	
Cossos sortints	art.99	Sols es permeten els cossos sortints oberts
Elements sortints	art.100	
Patis de llum	art.101	
Composició de façana	art.102	Els materials, cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma dels forats en façana, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. La composició de la façana serà essencialment plana amb dominància del ple sobre el buit o forats de la façana. En els carrers amb porxos serà obligatori mantenir o rehabilitar els existents. Els materials en façana es restringiran als acabats de pedra i arrebossats pintats en colors terrosos, prohibint-se expressament els colors blans i llampants

#### 6. Condicions d'ús de la zona 1

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç	Oficines i serveis
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Condic. (1)	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol.licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

## SECCIÓ SEGONA. ZONA DE FRONTS DE CARRER

### article 220. Zona de fronts de carrer. clau 2

1. Definició. Comprèn els creixements de la vila amb construccions entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial formant un front continu i regular d'edificació previament determinat per l'alineació corresponent.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableix subzones. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació de la zona 2:

- Referits al carrer:
    - Alineació de carrer o vial
    - Nombre de plantes referit al carrer i l'alçada reguladora màxima
  - Referits a l'illa:
    - Fondària edificable
  - Referits a la parcel.la:
    - Ocupació màxima de la parcel.la
    - La densitat
    - Les dimensions de la parcel.la mínima
  - Referits a l'edificació
    - Posició de l'edificació
    - Composició de la façana
- c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:
- L'ús o usos específics dominants en cada zona

4. Condicions de parcel.lació de la zona 2

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Parcel.lació i reparcel.lació	art.55	
Parcel.la mínima	art.57	150 m2
Front mínim de parcel.la	art.58	Superior a 6 mts
Fons de parcel.la	art.59	
Fondària mínima de parcel.la	art.60	12 mts

5. Condicions de l'edificació de la zona 2

#### 5.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 2

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Alineació de carrer	art.64	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà i apte per ser urbanitzat
Rasant de l'alineació de vial	art.65	
Rasant de carrer	art.66	
Amplada de vial	art.67	Segons plànol d'ordenació

Alineació de l'edificació	art.68	L'edificació es situarà sobre l'alineació de l'edificació assenyalada en els plànols d'ordenació, tot respectant les separacions mínimes i els patis establerts en el plànol d'ordenació no permeten-se reculades ni en les plantes baixes ni en les plantes pis
Alç. reguladora referida al carrer	art.69	10mts
Punt aplic A.R. referida al carrer	art.70	
Nombre de plantes referit al carrer	art.71	PB + 2 plantes pis
Planta baixa referida al carrer	art.72	

#### 5.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 2

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Fondària edificable	art.73	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà i apte per urbanitzar
Pati d'illa	art.74	Segons plànol d'ordenació del SU i SAU. Serà edificable amb una alçada no superior a la de la planta baixa

#### 5.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 2

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Solar	art.75	
Edificabilitat màxima de la parcel·la	art.77	L'edificabilitat màxima es la que resulta de l'aplicació dels paràmetres fondària i nombre de plantes referit a carrer
Densitat màx. d'habitatges neta	art.78	1 habitatge cada 100 m2 construïts
Ocupació màxima de la parcel·la	art.79	Es determina en el plànol d'ordenació segons fondària edificable i pati d'illa
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.80	
Pati davant i post. de parcel·la	art.81	Segons plànol d'ordenació del SU i SAU. Els patis tindran l'edificabilitat que s'assenyala en el plànol d'ordenació.
Dimensions i mida de la parcel·la	art.82	Tenen condició de parcel·la mínima totes les existents en el moment de l'aprovació inicial de les NNSS. També tindran la condició de parcel·la mínima les segregades abans de l'aprovació inicial que tinguin dimensió inferior a la mínima
Separacions mínimes	art.87	Es respectaran les separacions mínimes a carrers assenyalades en el plànol d'ordenació
Tanques	art.88	L'alçada de les tanques entre veïns en els patis no seran superiors a 1,80 mts
Adapt. togràf. i mov de terres	art.89	Sols es permeten els moviments de terres que tendeixin a igualar el nivell amb els patis de les finques veïnes
Unitat mínima de projecte	art.90	

#### 5.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 2

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.91	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial, segons el paràmetre d'alineació de l'edificació
Edificació pral. i auxiliar	art.92	Les construccions en el pati d'illa tindran la consideració d'auxiliars

Planta baixa	art.93	L'alçada lliure no serà inferior a 3mts ni superior a 4,5 mts. Si es construeixen magatzems, l'alçada del magatzem no sera superior a 7mts
Planta soterrani	art.94	
Plantes pis	art.95	No serà inferior a 2,5 mts
Planta coberta	art.96	Serà obligatoriament inclinada i amb una inclinació entre el 25 i el 35%. El material de coberta serà la teula ceràmica vermella
Volum màxim d'un edifici	art.97	
Regles sobre mitgeres	art.98	
Cossos sortints	art.99	
Elements sortints	art.100	
Patis de llum	art.101	
Composició de façana	art.102	En les edificacions properes o que facin front a la zona 1 serà d'aplicació el que s'estableix per a les construccions definit en aquella zona

#### 5.5. Condicions particulars de les edificacions amb front al carrer de Les Valls.

Les noves edificacions que es construeixin amb front al carrer de Les Valls i qualificades per aquestes Normes Subsidiàries de zona 2 s'ajustaran a les següents condicions particulars:

- Degut al variable i important salt de cota topogràfica entre la rasant del carrer de Les Valls i la riera de Sanaüja, totes les noves construccions que es realitzin sobre aquest front o les reformes i ampliacions sobre les existents, cuidaran de forma especial la façana i alçat posterior que dona front sobre la riera de Sanaüja, de forma que sobre la mateixa no podrà apareixer mai una alçada aparent superior a planta baixa i dues plantes pis
- Es considerarà planta baixa la planta, real o possible, que tingui el paviment situat a cota inferior a 1 metre sobre la rasant del terreny natural exterior de l'edifici en qualsevol punt.
- La fondària en aquest front d'edificacions es determina concretament en el plànol d'ordenació i s'estableix en funció de la diferent fondària de parcel.la de forma que la fondària edificable s'ha calculat en funció d'un 65% de la fondària de parcel.la i garantint una fondària mínima de 16mts per aquells parcel.les de dimensions més reduïdes.
- Les discontinuïtats determinades en el plànol d'ordenació, en l'alçat d'aquest carrer a partir del carrer existent a continuació del carrer de l'aigua, s'estableixen per tal d'afavorir unes visuals intermitents entre les noves edificacions, i per tal de que aquestes, d'una major fondària edificable, puguin aprofitar de forma més coherent l'edificabilitat permesa per aquestes Normes Subsidiàries. L'espai lliure entre parcel.les es podrà utilitzar per ubicar la rampa d'accés al aparcament situat en planta soterrani respecte la rasant del carrer de Les Valls.
- La planta permesa en el pati posterior de parcel.la tindrà una alçada no superior a la de la planta baixa i mesurada des de la cota de rasant actual del pati posterior de parcel.la. Aquesta planat no podrà tenir l'accés principal des de el sistema hidrològic definit en les NNSS sobre la riera de Sanaüja.
- Aquelles parcel.les que tinguin una amplada superior a 15 mts i en les que les Normes Subsidiàries determinen l'ocupació del 100% del seu front, podran, d'acord amb la parcel.la veïna, separar l'edificació 3mts d'aquesta mitjera i obrir forats sobre la mateixa. En el cas que sobre una de les partions mitjeres de la parcel.la, ja existeixi una edificació construïda, la nova edificació sobre la parcel.la lliure vindrà obligada a adosar-se i tapar aquesta mitjera.

6. Condicions d'ús de la zona 2

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç	Oficines i serveis
Dominant	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pels Normes Subsidiàries per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

## SECCIÓ TERCERA. ZONA DE CREIXEMENTS EN FILERA

### article 221. Zona de creixements en filera. clau 3

1. Comprèn el creixement de la ciutat en base a la tipologia de cases unifamiliars de baixa alçada que, sovint en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableix subzones. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació:

- Referits al carrer:
  - Alineació de carrer o vial
  - Nombre de plantes referit al carrer i alçada reguladora màxima
- Referits a l'illa:
  - Fondària edificable
- Referits a la parcel·la:
  - Ocupació màxima de la parcel·la
  - Separacions mínimes
  - La densitat
  - Les dimensions de parcel·la mínima
- Referits a l'edificació
  - Posició de l'edificació
  - Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants en cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona 3

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.55	
Parcel·la mínima	art.57	150 m2
Front mínim de parcel·la	art.58	Superior a 5,5 mts
Fons de parcel·la	art.59	
Fondària mínima de parcel·la	art.60	20 mts

5. Condicions de l'edificació de la zona 3

#### 5.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Alineació de carrer	art.64	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà i apte per ser urbanitzat
Rasant de l'alineació de vial	art.65	
Rasant de carrer	art.66	
Amplada de vial	art.67	Segons plànol d'ordenació



Alineació de l'edificació	art.68	La alineació de l'edificació serà única per a tot el front de carrer i la separació amb l'alineació de vial serà de 3mts obligatoriament
Alç. reguladora referida al carrer	art.69	10mts
Punt aplic A.R. referida al carrer	art.70	
Nombre de plantes referit al carrer	art.71	PB + 2 plantes pis
Planta baixa referida al carrer	art.72	

#### 5.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 3

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Fondària edificable	art.73	Serà com a màxim de 16 mts i separada respecte dels límits de parcel.la segons les condicions establertes en aquell paràmetre. La fondària edificable s'amidarà des de l'alineació de carrer

#### 5.3. Paràmetres referits a la parcel.la de la zona 3

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Solar	art.75	
Edificabilitat màxima de la parcel.la	art.77	L'edificabilitat màxima es la que resulta de l'aplicació dels paràmetres ocupació màxima i nombre de plantes referit a carrer
Densitat màx. d'habitatges neta	art.78	1 habitatge per parcel.la
Ocupació màxima de la parcel.la	art.79	Segons fondària edificable i separacions als límits de parcel.la
Sòl de parcel.la lliure d'edificació	art.80	
Pati davanter i post. de parcel.la	art.81	El pati davanter i posterior de parcel.la no seran edificables
Dimensions i mida de la parcel.la	art.82	150 m2 Front mínim: 5,5 mts
Separacions mínimes	art.87	3 mts a carrer principal, distància fixa i obligatòria 5 mts a fons de parcel.la En parcel.las en cantonada, 3 mts al límit lateral de parcel.la que dongui front al carrer lateral. Quan s'estableixin conjunts de fileres, 6 mts de separació lateral entre fileres diferents. Igualment la filera es separà 3 mts del límits lateral, en aquells casos en que sobre la parcel.la veïna es prevegui edificació aïllada.
Tanques	art.88	L'alçada de les tanques entre veïns o al carrer no seran superiors a 2,00 mts i seran opaques fins 50 cms d'alçada i la resta calades o vegetals
Adapt. togràf. i mov de terres	art.89	Sols es permeten els moviments de terres tendeixin a igualar el nivell de la parcel.la respecte el seu perfil natural
Unitat mínima de projecte	art.90	Es redactarà previament una UMP per cada conjunt de 5 cases que serà el front màxim que espermetrà construir de forma continua. La UMP establirà la linea d'edificació sobre la que obligatoriament s'hauran de col.locar les noves construccions i separada 3mts de l'alineació de carrer. La separació entre diferents conjunts no serà inferior a 6mts

#### 5.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.91	L'edificació es situarà obligatoriament separada 3mts de l'alineació del carrer. La resta de condicions s'ajustarà segons l'ocupació relativa determinada per les separacions mínimes i la fondària edificable màxima.
Edificació pral. i auxiliar	art.92	
Planta baixa	art.93	No serà inferior a 2,7 mts ni superior a 3,5 mts
Planta soterrani	art.94	
Plantes pis	art.95	No serà inferior a 2,5 mts
Planta coberta	art.96	La coberta arrencarà immediatament després de l'últim forjat. Serà obligatoriament inclinada, acabada en teula ceràmica i amb una inclinació entre el 25 i el 35%
Volum màxim d'un edifici	art.97	
Regles sobre mitgeres	art.98	
Cossos sortints	art.99	
Elements sortints	art.100	
Patis de llum	art.101	
Composició de façana	art.102	

#### 6. Condicions d'ús de la zona 3

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç	Oficines i serveis
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pels Normes Subsidiàries per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol.licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

## **CAPÍTOL VUITÈ. ZONES D'EDIFICACIÓ DISCONTÍNUA**

### **article 222. Definició i zones**

1. Comprèn els creixement de baixa densitat realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de vegetació de caràcter privat. En funció del tipus edificatori, la posició propera o no al nucli urbà i del tamany de la parcel.la, s'estableixen les diferents zones a regular per les Normes Subsidiàries.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial unifamiliar.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona d'edificació residencial aïllada	clau 4
Zona de cases de pagés	clau 5

## SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA

### article 223. Zona d'edificació residencial aïllada. clau 4

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de reduïdes dimensions.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableix subzones. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Paràmetres bàsics que regulen l'edificació de la zona 4:

- Referits al carrer:

- Alineació de carrer o vial

- Referits a la parcel·la:

- Coeficient d'edificabilitat neta

- Ocupació màxima de la parcel·la

- Dimensions i mida de la parcel·la

- Nombre de plantes referit a la parcel·la i alçada reguladora màxima

- La densitat

- Separacions mínimes

- Referits a l'edificació

- Composició de la façana

c. Paràmetres bàsics que regulen l'ús:

- L'ús o usos específics dominants en cada zona

4. Condicions de parcel·lació de la zona 4

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.55	
Parcel·la mínima	art.57	400 m2
Front mínim de parcel·la	art.58	12 mts
Fons de parcel·la	art.59	
Fondària mínima de parcel·la	art.60	20 mts

5. Condicions de l'edificació de la zona 4

5.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 4

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Alineació de carrer	art.64	Segons el plànol d'ordenació del sòl urbà i apte per ser urbanitzat.
Rasant de l'alineació de vial	art.65	
Rasant de carrer	art.66	
Amplada de vial	art.67	Segons plànol d'ordenació

5.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 4

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Solar	art.75	
Coeficient d'edificabilitat neta	art.76	0,60 m2 de sostre/m2 de sòl

Edificabilitat màxima de la parcel.la	art.77	Serà el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat net per la superfície de parcel.la.	
Densitat màx. d'habitatges neta	art.78	1 habitatge per parcel.la	
Ocupació màxima de la parcel.la	art.79	60%	
Sòl de parcel.la lliure d'edificació	art.80	Restarà lliure d'edificació al servei de l'edificació principal, excepte el que s'admet com edificació auxiliar. Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure	
Dimensions i mida de la parcel.la	art.82	Superfície	400 m2
		Front	12 mts
		Fondària	20 mts
Alçada reguladora ref. a parcel.la	art.83	7 mts	
Punt d'apli. alçada ref. a parcel.la	art.84		
Nombre de plantes referit a parcel.la	art.85	PB +1 planta pis	
Planta baixa referida a parcel.la	art.86		
Separacions mínimes	art.87	carrer	3 mts
		lateral	3 mts S'admet la possibilitat de construir cases aparellades sempre i quan es redacti un projecte conjunt que vinculi a les dues parcel.les
		fons	3 mts
Tanques	art.88		
Adapt. togràf. i mov de terres	art.89		
Unitat mínima de projecte	art.90		

### 5.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.91	L'edificació es col.locara segons l'ocupació relativa establerta per l'ocupació màxima i les separacions mínimes
Edificació pral. i auxiliar	art.92	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3 mts corresponent a una planta baixa. L'índex d'edificabilitat complementari s'estableix en funció d'aquestes condicions en 0,05m2st/m2sòl.
Planta baixa	art.93	No serà inferior a 2,7 mts ni superior a 3,5 mts
Planta soterrani	art.94	
Plantes pis	art.95	No serà inferior a 2,5 mts
Planta coberta	art.96	La coberta arrencarà immediatament després de l'últim forjat
Volum màxim d'un edifici	art.97	
Regles sobre mitgeres	art.98	
Cossos sortints	art.99	
Elements sortints	art.100	
Patis de llum	art.101	
Composició de façana	art.102	

### 6. Condicions d'ús de la zona 4

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç	Oficines i serveis
Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pLes Normes Subsidiàries per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol.licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

## SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CASES DE PAGÉS

### article 224. Zona de cases de pagés. Clau 5

1. Comprèn els sòls i les edificacions aïllades existents, que cal conservar pel seu valor significatiu i el caràcter del seu entorn arbrat d'especial interès en la configuració del paisatge del sòl no urbanitzat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableix subzones. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de l'edificació de la zona 5

#### 3.1. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 5

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Finca	art.104	-
Finca mínima	art.105	L'actual delimitada dintre de la zona 5. En el cas de construcció d'un segon habitatge la parcel·la mínima serà de 2Hes
Adaptació topogràfica del terreny	art.106	-
Tanques	art.107	-
Sòl lliure de la finca	art.108	Dintre del sòl lliure d'edificació es determina un espai de protecció que coincideix amb aquell més exposat visualment des de la xarxa viària definida per aquestes Normes. Les condicions de l'edificació dintre i fora d'aquest àmbit es detallen a continuació
Masses arbrades i vegetació singular	art.109	-

3.2. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 5. Les condicions d'edificació de la zona 5 s'estableixen diferenciant al interior de la zona dos àmbits:

3.2.1. Construccions dintre de l'espai de protecció definit anteriorment. Dintre de l'espai de protecció tan sols es permeten les construccions destinades a l'ampliació de l'habitatge rural existent amb les següents condicions

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.112	-
Separacions mínimes	art.113	Camins: 10 mts. Sistema hidrològic: 5 mts Partions amb finques veïnes:5 mts. Si l'edificació existent no compleix aquestes condicions, s'admetran ampliacions separades un mínim de 3mts i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació
Edificabilitat màxima	art.114	Fins a 400 m2 inclosos l'habitatge actual
Alçada màxima i nombre de plantes	art.117	9 mts i PB + 1
Composició de façana	art.118	-
Altres paràmetres	art.119	-

3.2.2. Construccions fora de l'espai de protecció definit anteriorment. Segons la diferent

ubicació de les construccions incloses en la zona de cases de pagès, clau 5, les condicions d'edificació, fora de l'espai de protecció, es regulen d'acord amb les condicions de les zones de l'entorn en el que estan ubicades i que a continuació es detallen:

Cal Catí	9	La Baixa	10	Cal Coscoliola	9
Cal Garrons	10	El Munt	10	Cal Guado	9
Masia Blanca	9	Torre Banús	9	Can Torres	9
Masia Negra	9	Torre Combelles	9	Els Camats	9
Masia Cardona	10	Masia dels Frares	9	Casa Nova del Riu	9
Molí del Corb	9	Mas Dauró	9	Mas Pujol	9
Xalet del Mario	9	Mas Piquer	10	Mirambell	9
Molí de Baix	9	Molí Cava	9		
Ca l'Angelet	10	Cal Macari	9		

#### 4. Condicions particulars de la zona 5.

Els sòls d'aquesta zona inclosos dintre de l'àmbit de definit en el Pla d'Espais d'Interés Natural de la Vall del Riu Llobregós, assenyalat en el plànol d'ordenació 1/10.000 d'aquestes Normes Subsidiàries, tindran la consideració d'espais d'especial protecció paisagística, i els projectes d'obres i instal·lacions així com la regulació específica d'usos admesos, hauran de complir, a més a més del que es determina en aquestes Normes, el que assenyalava l'esmentat Pla d'Espais d'Interés Natural (PEIN) regulat en el decret 328/1992 i normatives complementàries que el desenvolupin.

#### 5. Condicions d'ús de la zona 5

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç	Oficines i serveis
Compatible	Incompatible	Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (1)	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (1)	Condic. (1)	Condic. (1)	Condic. (1)	Condic. (1)	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Condic. (1)

(1) Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el entorn natural en el que estan ubicades aquestes construccions i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

Els diferents usos condicionats respectaran les condicions paisatgístiques i formals de l'entorn i en especial seran considerats compatibles els que suposin una recuperació del patrimoni històric de les construccions existents, mantenint sempre el caràcter significatiu de l'edificació i



l'entorn.

6. Condicions especials dels sòls d'aquesta zona inclosos dintre de l'àrea inclosa dintre del PEIN de la "Vall del riu Llobregós"

- En els sòls inclosos en aquesta àrea del PEIN, seran d'aplicació les normes establertes en els espais del PEIN regulades segons Decret 328/1992 de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.

## CAPITOL NOVÈ. ZONES PREFERENTS A DETALLAR D'EDIFICACIÓ INDUSTRIAL

### article 225. Definició i zones

1. Inclou aquells sòls destinats específicament a les futures activitats industrials de la vila de Sanaüja. Les zones preferents a detallar industrials establertes en les Normes Subsidiàries es diferencien entre sí bàsicament per la tipologia de la indústria entre mitgeres o aïllada.

2. L'ús general d'aquestes zones és l'industrial.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona d'indústria entre mitgeres	clau (6)
Zona d'indústria aïllada	clau (7)

## SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA ENTRE MITGERES

### article 226. Zona d'indústria entre mitgeres. Clau 6

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les futures activitats industrials de la vila de Sanaüja que precisaran pel seu desenvolupament de naus indústries de reduïdes dimensions i que, per les molèsties que puguin ocasionar en l'interior de la vila es preveu la seva localització en el futur polígon industrial.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableix subzones

3. Es detallen a continuació aquells paràmetres bàsics que hauran de ser respectats en la redacció del Pla Parcial. La resta de paràmetres es consideren complementaris i hauran de ser formulats en el mateix pla parcial:

4. Condicions bàsiques de parcel·lació de la zona 6

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Parcel·la mínima	art.57	400 m2
Front mínim de parcel·la	art.58	12 mts
Fondària mínima de parcel·la	art.60	30 mts

5. Condicions bàsiques de l'edificació de la zona 6

#### 5.1. Paràmetres bàsics referits al carrer de la zona 6

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Alineació de carrer	art.64	Segons plànol d'ordenació
Amplada de vial	art.67	Segons plànol d'ordenació
Alineació de l'edificació	art.68	L'edificació es situarà separada del carrer segons la separació mínima al mateix establerta en aquestes Normes
Alç. reguladora referida al carrer	art.69	L'alçada màxima serà de 12 mts. Aquesta alçada inclou el carener de la coberta
Nombre de plantes referit al carrer	art.71	Nombre de plantes màxim: Pb+1

#### 5.2. Paràmetres bàsics referits a la parcel·la de la zona 6

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars	
Coeficient d'edificabilitat neta	art.76	1,2 m2 de sostre/m2 de sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.79	80%	
Separacions mínimes	art.87	carrer	5 mts. Aquesta distància serà fixa i obligatòria per situar les noves construccions
		lateral	0 mts, excepte si en les parcel·les veïnes es preveu edificació aïllada. En aquest cas 3mts.
		fons	3 mts.

#### 5.3. Paràmetres bàsics referits a l'edificació de la zona 6

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
-----------	-------------	------------------------

Posició de l'edificació	art.91	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació màxima respectant la separació al carrer i al fons de la parcel·la
Composició de façana	art.102	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries

#### 6. Condicions bàsiques d'ús de la zona 6

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç	Oficines i serveis
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (3)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment
- (2) S'admet tan sols els vinculats a la indústria, amb un sostre limitat a la meitat de la superfície construïda i amb un màxim de 500m<sup>2</sup>
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

## SECCIÓ SISENA. ZONA D'INDÚSTRIA AÏLLADA

### article 227. Zona d'indústria aïllada. Clau 7

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les futures activitats industrials que precisen de sòl especialment apte pel desenvolupament de les activitats que li són pròpies i separades de la resta de construccions per una franja lliure d'edificació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 7.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no estableix subzones

3. Condicions bàsiques de parcel·lació de la zona 7

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Parcel·la mínima	art.57	1.500 m2
Front mínim de parcel·la	art.58	25 mts
Fondària mínima de parcel·la	art.60	40 mts

4. Condicions bàsiques de l'edificació de la zona 7

#### 4.1 Paràmetres bàsics referits al carrer de la zona 7

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Alineació de carrer	art.64	Segons el plànol d'ordenació
Amplada de vial	art.67	Segons el plànol d'ordenació

#### 4.2. Paràmetres bàsics referits a la parcel·la de la zona 7

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars	
Coefficient d'edificabilitat neta	art.76	0,9 m2 sostre/m2 sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.79	70%	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.83	12 mts. S'inclou el carener de la coberta	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.85	Màxim plantes en la zona: Pb+1 planta pis	
Planta baixa referida a parcel·la	art.86		
Separacions mínimes	art.87	carrer	5mts. Aquesta distància serà fixa i obligatòria per situar les noves construccions
		lateral	3mts.
		fons	3 mts.

#### 4.3. Paràmetres bàsics referits a l'edificació de la zona 7

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.91	L'edificació es col·locarà respectant l'ocupació màxima i les separacions a carrer i veïns
Composició de façana	art.102	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries

5. Condicions bàsiques d'ús de la zona 7

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç	Oficines i serveis
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)

Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per les Normes Subsidiàries per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol.licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment
- (2) S'admet tan sols els vinculats a la indústria, amb un sostre limitat a la meitat de la superfície construïda i amb un màxim de 500m<sup>2</sup>
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel.la
- (4) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment

## CAPÍTOL DESÈ. ZONA DE REMODELACIÓ

### article 228. Zona de remodelació. Clau 8

1. Comprèn els sòls ocupats en la seva totalitat o en gran part per instal·lacions de granjes, en relació a les quals, per la seva especial situació o desajust respecte l'entorn, les Normes Subsidiàries preveuen la seva progressiva remodelació per als usos que s'estableixen en cada cas.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

#### 3. Condicions generals i particulars de desenvolupament de la zona de remodelació

Sobre aquesta zona no es permetran majors ampliacions ni nous establiments de granjes, ja que les Normes Subsidiàries estableixen els mecanismes necessaris per la seva progressiva transformació i trasllat de les granjes a una ubicació més idònia.

El desenvolupament dels projectes d'obra i instal·lacions requerirà la tramitació previa d'una Unitat Mínima de Projecte, que es tramitarà com Unitat d'Actuació a l'efecte de garantir les cessions de sòl públic corresponent i que complirà les següents condicions:

a. Superfície mínima. La superfície mínima sobre la que s'haurà de definir la Unitat Mínima de Projecte es la que es delimita en el plànol d'ordenació escala 1/1.000 d'aquestes Normes Subsidiàries com a àmbit de Unitat d'Actuació núm 6, 7, i 8. La superfície delimitada es podrà modificar sempre i quan es garanteixin les cessions i l'ordenació determinada en aquestes Normes.

b. Condicions d'ordenació, edificació i ús. Les Unitats Mínimes de Projecte i les Unitats d'Actuació delimitades compliran amb les següents condicions:

- Es delimiten tres Unitats d'Actuació reflexades en el plànol d'ordenació quines determinacions són les següents:

Unitat d'Actuació núm 6:

Espais lliures:	3.030 m <sup>2</sup>
Viari:	810 m <sup>2</sup>
Aprofitament privat zona 4:	3.080 m <sup>2</sup>
Superfície total:	6.920 m <sup>2</sup>

Unitat d'Actuació núm 7:

Espais lliures:	1.850 m <sup>2</sup>
Viari:	1.910 m <sup>2</sup>
Aprofitament privat zona 3:	3.160 m <sup>2</sup>
Aprofitament privat zona 4:	3.500 m <sup>2</sup>
Superfície total:	10.420 m <sup>2</sup>

Unitat d'Actuació núm 8:

Espais lliures:	4.170 m <sup>2</sup>
Viari:	490 m <sup>2</sup>
Aprofitament privat zona 4:	4.380 m <sup>2</sup>
Superfície total:	9.040 m <sup>2</sup>

- L'edificabilitat màxima serà la que resulti de l'aplicació en el sòl privat del sostre corresponent a cadascuna de les zones d'aprofitament privat delimitades.

- L'ordenació de l'àmbit s'ajustarà a les següents condicions:
  - . La vialitat s'estructurarà a partir d'una reserva de sòl vora la riera, determinant l'accés rodat en 8mts però sense accés directe a la carretera sino a través del vial existent, tal i com es grafia en el plànol d'ordenació.
  - . L'ordenació proposada garantirà un pas públic mínim de 20 mts d'amplada en el fons i en contacte amb el límit de la riera.
  - . Les condicions de parcel·lació, edificació i ús de l'ordenació proposada s'ajustarà a les determinacions de la zona de creixements en filera clau 3, amb una alçada màxima de planta baixa i una planta pis o a la zona d'edificació residencial aïllada clau 4 d'aquestes Normes Subsidiàries. La localització preferent de les zones s'estableix d'acord amb el següent: majoritàriament la zona 4 (zona d'edificació residencial aïllada) s'establirà en el conjunt del sòl privat de la Unitat d'Actuació, excepte quan per la fondària de l'illa apareguin dos fronts, en aquest cas el front al vial existent es podrà desenvolupar amb la zona 3 (zona de creixements en filera)
  - . En qualsevol cas es compliran les servituds derivades de la contigüïtat al sistema hidrològic determinat per aquestes Normes
  - . Es podrà formular estudi de detall per modificar l'ordenació volumètrica de l'edificació si fos necessari.
  
- En la tramitació de la UMP i les Unitats d'Actuació delimitades, es garantiran les cessions i urbanització dels espais públics delimitats.
  
- Mentrestant no es redactin les corresponents UMP, tant sols s'admetran en les construccions les obres de consolidació i millora higiènica, i en els les destinades al manteniment del procés productiu de l'actual establiment o les tendents a la millora ambiental, per incidir en la reducció dels seus efectes perjudicials, nocius, molestos, insalubres o motiu de perill. Les condicions d'ús de la zona 8, mentre no es redactin les corresponents UMP, queden restringits als directament vinculats a les activitats actuals.



## **CAPÍTOL ONZÈ. ZONES AGRÍCOLES I FORESTALS**

### **article 229. Definició i tipus**

1. Inclou aquelles zones destinades a acollir les activitats agrícoles i forestals i les que pels seus especials valors paisagístics requereixen una especial protecció.
2. Es diferencien les següents zones.

Zona de valor agrícola	clau 9
Zona forestal	clau 10

## SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE VALOR AGRÍCOLA

### article 230. Zona de valor agrícola. Clau 9

1. Aquesta zona comprèn aquells sòls que per la seva destinació agrària i per la seva funció d'espais oberts s'han de preservar del procés d'urbanització.

La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar-ne l'ús preferentment de conreu que tenen a l'actualitat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no diferencien subzones

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 9

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Finca	art.104	-
Finca mínima	art.105	Unitat mínima de conreu en secà: 4,5 Hes Unitat mínima de conreu en regadiu: 1 Hes En el cas de construcció de dos habitatges rurals la parcel·la mínima serà del doble de la Unitat mínima de conreu (9Hes en secà i 2Hes en regadiu)
Adaptació topogràfica del terreny	art.106	-
Tanques	art.107	-
Sòl lliure de la finca	art.108	-
Masses arbrades i vegetació singular	art.109	-
Unitat d'explotació productiva	art.110	-

4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions per habitatge rural (art 164 de les NNUU)

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Tipus d'edificacions	art.111	-
Posició de l'edificació	art.112	-
Separacions mínimes	art.113	- Camins: 10 mts. (aquesta dimensió podrà reduir-se fins a 5mts atenent a l'orientació i desnivell de les finques respecte l'accés). Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 3mts i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació - Sistema hidrològic: 5 mts - Partions amb finques veïnes:5 mts. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades a un mínim de 3mts i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació
Edificabilitat màxima	art.114	Fins a 400 m2 inclosos l'habitatge actual
Alçada màxima i nombre de plantes	art.117	9 mts i PB + 1
Composició de façana i volum	art.118	-
Altres paràmetres	art.119	-

#### 4.2. Noves edificacions d'habitatge rural (art 164 de les NNUU)

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.112	-
Separacions mínimes	art.113	Camins: 10 mts Sistema hidrològic: 10 mts Partions amb finques veïnes: 5 mts
Edificabilitat màxima	art.114	400 m2
Alçada màxima i nombre de plantes	art.117	9 mts i PB + 1
Composició de façana i volum	art.118	-
Altres paràmetres	art.119	-

#### 4.3. Magatzems de caràcter rural (art 165.2 de les NNUU)

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.112	-
Separacions mínimes	art.113	Camins: 10 mts Sistema hidrològic: 10 mts Partions amb finques veïnes: 5 mts
Volum edificable màxim	art.115	800m3 per Ha
Ocupació màxima d'una finca	art.116	5%
Alçada màxima i nombre de plantes	art.117	7 mts i PB
Composició de façana i volum	art.118	-
Altres paràmetres	art.119	-

#### 4.4. Granjes (art 165.3 de les NNUU)

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.112	-
Separacions mínimes	art.113	Camins: 20 mts Sistema hidrològic: 20 mts Partions amb finques veïnes: 20 mts
Edificabilitat màxima	art.114	0,05m2st/m2sòl
Ocupació màxima d'una finca	art.116	5%
Alçada màxima i nombre de plantes	art.117	5 mts i PB
Composició de façana i volum	art.118	-
Altres paràmetres	art.119	-

#### 5. Altres condicions

Protecció de l'arbrat, vegetació i paisatge	Condicions generals	Es conservaran les àrees de vegetació al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o al voltant de les edificacions existents. Totes les construccions respectaran i s'integraran en el paisatge rural en el que estan ubicades
---	---------------------	---

#### 6. Condicions particulars de la zona de valor agrícola, clau 9.

Els sòls d'aquesta zona inclosos dintre de l'àmbit de definit en el Pla d'Espais d'Interés Natural de la Vall del Riu Llobregós, assenyalat en el plànol d'ordenació 1/10.000 d'aquestes Normes Subsidiàries, tindran la consideració d'espais d'especial protecció paisagística, i els projectes d'obres i instal·lacions així com la regulació específica d'usos admesos, hauran de complir, a més a més del que es determina en aquestes Normes, el que assenjala l'esmentat Pla d'Espais d'Interés Natural (PEIN) regulat en el decret 328/1992 i normatives complementàries que el desenvolupin.

### 7. Condicions d'ús de la zona 9

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç	Oficines i serveis
Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Restauració	Recreatiu	Magatzems rurals	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (1)	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Dominant	Compatible	Compatible	Condic. (2)

(1) L'ús educatiu, assistencial i sòcio-cultural estarà condicionat a què desenvolupi activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona.

(2) L'admissió d'altres usos, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi forestal sense lesionar el valor específic de la flora i fauna que es vol protegir i seguint el procediment establert en la legislació sectorial vigent.

### 8. Condicions especials dels sòls d'aquesta zona inclosos dintre de l'àrea inclosa dintre del PEIN de la "Vall del riu Llobregós"

- En els sòls inclosos en aquesta àrea del PEIN, seran d'aplicació les normes establertes en els espais del PEIN regulades segons Decret 328/1992 de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.

## SECCIÓ SEGONA. ZONA FORESTAL

### article 231. Zona forestal. Clau 10

1. Aquesta zona comprèn aquells sòls que pels seus valors forestals, actuals o potencials, i per la seva funció d'espais oberts, han d'ésser preservats de qualsevol activitat aliena a la de l'explotació forestal que li és específica. La zona inclou majoritàriament les masses arbrades existents en el terme de Sanaüja, i entre aquestes algunes feixes destinades al conreu agrícola.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 10.

2. Subzones. Les Normes Subsidiàries no diferencien subzones.

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 10

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Finca	art.104	-
Finca mínima	art.105	Unitat mín. d'explotació forestal: 25 Hes
Adaptació topogràfica del terreny	art.106	Totes les construccions s'adaptaran a la topografia natural del terreny sense produir alteracions de més de 2 mts, i s'ubicaran respectant al màxim les masses forestals existents.
Tanques	art.107	-
Sòl lliure de la finca	art.108	-
Masses arbrades i vegetació singular	art.109	-
Unitat d'explotació productiva	art.110	-

4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions d'habitatge rural (art 164 de les NNUU)

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.112	-
Separacions mínimes	art.113	Camins: 25 mts. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 10mts. Sistema hidrològic: 25 mts Partions amb finques veïnes:25 mts. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 10mts
Edificabilitat màxima	art.114	Fins a 400 m2 inclosos 'habitatge actual
Alçada màxima i nombre de plantes	art.117	7 mts i PB + 1
Composició de façana i volum	art.118	-
Altres paràmetres	art.119	-

4.2. Noves edificacions d'habitatge rural (art 164 de les NNUU)

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.112	-
Separacions mínimes	art.113	Camins: 25 mts Sistema hidrològic: 25 mts Partions amb finques veïnes: 25 mts
Edificabilitat màxima	art.114	400 m2
Alçada màxima i nombre de plantes	art.117	7 mts i PB + 1

Composició de façana i volum	art.118	-
Altres paràmetres	art.119	-

#### 4.3. Magatzems rurals (art 165.2 de les NNUU)

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.112	-
Separacions mínimes	art.113	Camins: 25 mts Sistema hidrològic: 25 mts Partions amb finques veïnes: 25 mts
Volum edificable màxim	art.115	800 m3 per Ha
Alçada màxima i nombre de plantes	art.117	7 mts i PB
Composició de façana i volum	art.118	-
Altres paràmetres	art.119	-

#### 4.4. Granjes (art 165.3 de les NNUU)

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.112	-
Separacions mínimes	art.113	Camins: 20 mts Sistema hidrològic: 20 mts Partions amb finques veïnes: 20 mts
Edificabilitat màxima	art.114	0,05 m2st/m2sòl
Ocupació màxima d'una finca	art.116	5%
Alçada màxima i nombre de plantes	art.117	5 mts i PB
Composició de façana i volum	art.118	-
Altres paràmetres	art.119	-

### 5. Altres condicions

#### 5.1. Aprofitament forestals de la zona 10

Condicions generals	<p>Es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries existents i que potenciïn la repoblació de les àrees deforestades</p> <p>Es prohibeixen les tales d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'administració forestal</p> <p>Les repoblacions forestals es portaran a terme amb espècies autòctones</p>
---------------------	--

#### 5.2. Protecció de la biocenosi i el paisatge de la zona 10

Condicions generals	<p>Es conservaran les àrees de vegetació al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o al voltant de les edificacions existents.</p> <p>Totes les actuacions preveuran les mesures oportunes que garanteixen les condicions naturals de la biocenosi (flora i fauna) i s'integraran en el paisatge natural en el que estan ubicades</p>
---------------------	---

#### 5.3. Tractament dels camins de la zona 10

Condicions generals	No es permet l'obertura d'altres camins que els exclusivament necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals. En qualsevol cas, aquests camins no podran comportar terraplens ni terrabuits de més de dos metres, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl. Són de compliment obligat totes les disposicions generals de l'article corresponent d'aquestes Normes.
---------------------	--

#### 6. Condicions especials particulars.

Els sòls d'aquesta zona inclosos dintre de l'àmbit de definit en el Pla d'Espais d'Interés Natural de la Vall del Riu Llobregós, assenyalat en el plànol d'ordenació 1/10.000 d'aquestes Normes Subsidiàries, tindran la consideració d'espais d'especial protecció paisagística, i els projectes d'obres i instal·lacions així com la regulació específica d'usos admesos, hauran de complir, a més a més del que es determina en aquestes Normes, el que assenjala l'esmentat Pla d'Espais d'Interés Natural (PEIN) regulat en el decret 328/1992 i normatives complementàries que el desenvolupin.

#### 7. Condicions d'ús de la zona 10

Pel que fa a la regulació dels usos i en coherència a la definició de la zona, en els llocs on existeixin masses arbrades es prohibeixin tots els usos excepte el forestal. En la resta de sòl qualificat s'estarà al que s'estableix en el quadre adjunt.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç	Oficines i serveis
Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Restauració	Recreatiu	Magatzems rurals	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (1)	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Dominant	Condic. (3)

(1) L'ús educatiu, assistencial i sòcio-cultural estarà condicionat a que desenvolupi activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona i que siguin relacionades amb l'ús forestal i les activitats de promoció de la natura i del medi ambient.

(2) L'ús agrícola i pecuari només s'admet limitat als llocs que no suposin desaparició de les masses arbòries actuals de forma que no es redueixin les actuals existents

(3) L'admissió d'altres usos, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi forestal sense lesionar el valor específic de la flora i fauna que es vol protegir i seguint el procediment establert en la legislació sectorial vigent.

#### 8. Condicions especials dels sòls d'aquesta zona inclosos dintre de l'àrea inclosa dintre del PEIN de la "Vall del riu Llobregós"

- En els sòls inclosos en aquesta àrea del PEIN, seran d'aplicació les normes establertes en els espais del PEIN regulades segons Decret 328/1992 de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.



## TÍTOL VI. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

### CAPITOL PRIMER

#### article 232. Definició

1. L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla especial que inclourà el Catàleg de construccions d'interès, que cal concretar d'acord amb el que preveuen els article 38 del Decret Legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística i l'article 86 del Reglament de planejament urbanístic.

2. A la espera de la redacció de l'esmentat Pla especial de protecció de patrimoni, les Normes Subsidiàries de Sanaüja defineixen un Pre-catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar, de forma urgent, d'una especial protecció.

#### article 233. Pre-catàleg

1. El Pre-catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un d'ells:

- Nivell 1. Bèns d'interès cultural (BIC)

Els Bèns d'interès cultural tindran el nivell de protecció integral, que els assigna la legislació del Patrimoni històric.

- Nivell 2. Edificis i elements d'interès

Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquesta Normativa determinen per al Pre-catàleg.

- Nivell 3. Àmbits arqueològiques:

a. Jaciments arqueològics: Quedaran protegits per un radi de 50 m. Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

b. Les zones d'expectativa arqueològica: Són així considerades les zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per a situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment.

#### article 234. Elements del Pre-catàleg

1. Queden inclosos en el Pre-catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació. Els edificis inclosos en el nivell 1 o 2, estan grafiats i referenciats en els plànols d'ordenació.

2. Edificis d'interès cultural inclosos dintre del nivell 1 d'aquest pre-catàleg:

Identificació	Localització
1. Ermita de Santa Magdalena	Costat del cementiri
2. El castell de Sanaüja	Fora el nucli urbà
3. L'Esglesia de Santa Maria	Plaça Major
4. El convent de Sanaüja	En el barri del convent
5. El pont de pedra	Accés a la vila sobre la riera de Sanaüja

Actualment ja estan declarats Bens Culturals d'Interès Nacional (BCIN) els següents: El Castell de Sanaüja (D.22.4.1949, R. I.-51-6466) i l'església parroquial de Santa Maria (R.13.6.1980, BOE 19.8.1980).

3. Edificis d'interès inclosos dintre del nivell 2 d'aquest pre-catàleg:

Identificació	Localització
1. Cal Pujolà	c/ de l'Aigua num 9
2. Ca l'Enric	Plaça Major num 17
3. Cal Carnisser	c/ Moré
4. Cal Palau	c/ Major num 16
5. Cal Planes	c /Major num 21
6. Cal Cortada	c/ Bassal num 30
7. Centre Catòlic	c/ de l'Aigua
8. Cal Rueró	c/ Major (sosl porxos)
9. Ca l'Alet	Plaça Major num 13
10. Cal Roses	Plaça Major
11. Cal Caus 1	c/ Moré
12. Cal Caus 2	c/ Moré
13. Cal Carnisser	c/ Major

4. Elements d'interès inclosos dintre del nivell 2 d'aquest pre-catàleg:

Identificació	Localització
1. Font pública	Plaça Major
2. El campanar del rellotge	Plaça Major
3. Finestra de Cal Martí	Travessera lo Bassal num 6
4. Esteles i làpides funeràries	Cementiri de Sanaüja

5. Tanmateix el Pla Especial establirà una especial protecció ambiental pels carrers i espais públics següents:

- plaça Major
- carrer del Forn
- carrer Major
- carrer lo Bassal
- carrer Escots
- carrer Moré

6. Inicisment, les Normes Subsidiàries, no localitzen una zona d'espectativa arqueològica, donat que les dades existents són insuficients per determinar el seu àmbit. No obstant el Pla Especial podrà delimitar aquest nivell de protecció de forma més documentada.

### **article 235. Contingut del Pla especial**

1. El Pla especial concretarà el Catàleg segons els elements precatalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès.
2. En la redacció del catàleg ressenyat, el Pla especial podrà, també, excloure algun dels elements inclosos en el pre-catàleg, justificant degudament els motius d'exclusió.
3. El Pla especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en el pre-catàleg.
4. També definirà exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.
5. El Pla especial determinarà un règim particular econòmico-fiscal, tendent a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

### **article 236. Condicions del Pla especial**

1. Condicions d'edificabilitat
  - a. En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de protecció determini.
  - b. Els edificis i àmbits catalogats tindran la possibilitat d'edificar en els espais lliures dels solars, o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.
2. Condicions de l'edificació, usos i llicències
  - a. El Pla especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.
  - b. El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
3. Condicions de l'immoble protegit

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de protecció del Pla especial.

### **article 237. Condicions de les obres de consolidació i conservació**

1. En tant no sigui vigent el Pla especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.
2. Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla especial, els àmbits catalogats no poden ser modificats, ni en la seva estructura ni en els seus elements constitutius, sense llicència municipal, la qual serà sol.licitada amb un projecte signat per un titulat superior facultat. Aquest

projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

Equi redactor:

Sebastia Jornet i Forner / Carles Llop i Torné / Joan Enric Pastor i Fernández  
arquitectes

Josep Maria Lapeyra  
arquitecte col.laborador

octubre de 1997