

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANAÛJA
RESPECTE A LA REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE
(CONDICIONS GENERALS DE LES EDIFICACIONS DESTINADES A USOS AGRÍCOLES, PECUARIS O FORESTALS)

I A LES ZONES D'EDIFICACIÓ DISCONTÍNUA
(PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ DE LA ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA, CLAU 4)

APROVACIÓ INICIAL

AJUNTAMENT DE SANAÛJA, JUNY 2012

MEMÒRIA INFORMATIVA	1
INTRODUCCIÓ	3
OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	3
PLANEJAMENT VIGENT	3
CONDICIONS GENERALS DE LES EDIFICACIONS DESTINADES A USOS AGRÍCOLES, PECUARIS O FORESTALS	3
PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES AGRÍCOLES I FORESTALS	5
PARÀMETRES REFERITS A LA ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA, CLAU 4	6
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	9
JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	11
OBJECTIUS, CONTINGUT I PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	15
OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ QUE ES PROPOSA	15
CONTINGUT DE LA PROPOSTA	15
PARTICIPACIÓ CIUTADANA	16
JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE	16
MESURES PER FACILITAR L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE	17
INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	18
JUSTIFICACIÓ D'ALTRES REQUERIMENTS	18
TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	19
NORMES URBANÍSTIQUES	21
CRÈDITS	27

MEMÒRIA INFORMATIVA

INTRODUCCIÓ

El dia 1 d'abril de 1998 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament les **Normes subsidiàries del planejament** del municipi de Sanaüja. L'edecte d'aquest acord va ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 2669, del 29 de juny de 1998.

El 4 de maig de 2005 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va donar conformitat al Text refós articulat de les **Normes subsidiàries del planejament** del municipi de Sanaüja, aprovades definitivament en data 1 d'abril de 1998. L'edecte i les Normes van ser publicades al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 4474, del 21 de setembre de 2005.

OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte d'aquesta *Modificació puntual de les Normes subsidiàries del planejament del municipi de Sanaüja* (d'ara endavant "NNSS") és l'adaptació d'alguns dels paràmetres de regulació del sòl no urbanitzable i del sòl urbà a les necessitats del municipi.

En concret, es proposa la modificació parcial de l'article 165 que regula les condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals (i, en conseqüència, dels apartats 4.3 i 4.4 dels articles 230 i 231 que regulen les zones agrícoles i forestals) i de l'article 223 que regula les condicions de la zona d'edificació residencial aïllada, clau 4.

PLANEJAMENT VIGENT

CONDICIONS GENERALS DE LES EDIFICACIONS DESTINADES A USOS AGRÍCOLES, PECUARIS O FORESTALS

Les condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals es fixen a l'article 165 de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries del planejament municipal de Sanaüja, amb el redactat següent:

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: 800 m³/ Ha. En cas de què la construcció es vinculï a una unitat de terreny discontinua caldrà registrar les altres parcel·les com a inedificables. En cap cas es sobrepassarà sobre la parcel·la que es pretengui construir 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: 1,5 Ha 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 m²st/m²sòl*
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 metres de qualsevol límit de sòl urbà o apte per urbanitzar i 200 metres 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.

PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES AGRÍCOLES I FORESTALS

Els paràmetres particulars referits als magatzems i a les granges en les zones agrícoles i forestals es fixen als apartats 4.3 i 4.4 dels articles 230 i 231 de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries del planejament municipal de Sanaüja, amb el redactat següent:

> article 230. Zona de valor agrícola, clau 9

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	800 m ³ 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. Granges (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 m ² st/m ² sòl
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	-

> article 231. Zona forestal, clau 10

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 m ³ 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. Granges (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 m ² st/m ² sòl
Ocupació màxima d'una finca	art. 116	10%
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 117	5 mts i PB
Composició de façana i volum	art. 118	-
Altres paràmetres	art. 119	-

PARÀMETRES REFERITS A LA ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA, CLAU 4

Els paràmetres referits a la parcel·la i a l'edificació de la zona d'edificació residencial aïllada, clau 4, es regulen en els apartats 5.2 i 5.3 de l'article 223 de les Normes urbanístiques de les Normes subsidiàries del planejament municipal de Sanaüja, amb el redactat següent:

5.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificacions unifamiliars aïllades, clau 4.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 75		
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 76	0,60 m ² de sostre/m ² 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 m ²
		Front	12 mts
		Fondària	20 mts
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 83	7 mts	

<i>Punt d'apli. alçada ref. a parcel·la</i>	<i>art. 84</i>		
<i>Nombre de plantes referit a parcel·la</i>	<i>art. 85</i>	<i>PB +1 planta pis</i>	
<i>Planta baixa referida a parcel·la</i>	<i>art. 86</i>		
<i>Separacions mínimes</i>	<i>art. 87</i>	<i>Carrer</i>	<i>3 mts</i>
		<i>Lateral</i>	<i>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</i>
		<i>fons</i>	<i>3 mts</i>
<i>Tanques</i>	<i>art. 88</i>		
<i>Adapt. togràf. i mov de terres</i>	<i>art. 89</i>		
<i>Unitat mínima de projecte</i>	<i>art. 90</i>		

5.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificacions unifamiliars aïllades, clau 4.

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
<i>Posició de l'edificació</i>	<i>art. 91</i>	<i>L'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa establerta per l'ocupació màxima i les separacions mínimes</i>
<i>Edificació pral. i auxiliar</i>	<i>art. 92</i>	<i>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 0,05 m²st/m²sòl</i>
<i>Planta baixa</i>	<i>art. 93</i>	<i>No serà inferior a 2,7 mts ni superior a 3,5 mts</i>
<i>Planta soterrani</i>	<i>art. 94</i>	
<i>Plantes pis</i>	<i>art. 95</i>	<i>No serà inferior a 2,5 mts</i>
<i>Planta coberta</i>	<i>art. 96</i>	<i>La coberta arrencarà immediatament després de l'últim forjat</i>
<i>Volum màxim d'un edifici</i>	<i>art. 97</i>	
<i>Regles sobre mitgeres</i>	<i>art. 98</i>	
<i>Cossos sortints</i>	<i>art. 99</i>	
<i>Elements sortints</i>	<i>art. 100</i>	
<i>Patis de llum</i>	<i>art. 101</i>	
<i>Composició de la façana</i>	<i>art. 102</i>	

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

De conformitat amb l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant TRLU), el planejament urbanístic, en tant que disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida, però és susceptible de suspensió, modificació i revisió. L'article 96 del TRLU determina que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen a l'article 117.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), i les particularitats establertes en el propi article 96 del TRLU i en els articles 97 a 100 del mateix text legal, en allò que els hi sigui d'aplicació.

L'article 97 del TRLU estableix en el seu punt primer que:

1. "Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la".

En un mateix sentit, l'article 118.1 a) del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara en endavant RLU), estableix que:

118.1 Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.

La justificació de la present Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Sanaüja es fonamenta, en primer ordre, en la voluntat de l'Ajuntament d'adaptar el règim normatiu del seu planejament general a la realitat i necessitats de l'activitat agrícola i ramadera del municipi, garantint la coherència de les condicions dels paràmetres reguladors per tal d'assolir els objectius d'ordenació urbanística sostenible i, en segon ordre, a millorar les condicions particulars d'edificació de la zona d'edificacions unifamiliars aïllades de la vila.

Respecte a la regulació del sòl no urbanitzable.

El desenvolupament de les NNSS de Sanaüja en aquests darrers catorze anys ha posat de manifest que determinades activitats agrícoles, ramaderes i forestals requereixen edificacions amb una ocupació de superfície superior a la prevista en els paràmetres reguladors.

Per una part, les Normes actualment vigents limiten les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris i forestals a una ocupació màxima del 5% de la superfície de la finca en la que es pretenen construir. Malgrat la dimensió mitjana de les explotacions del municipi s'apropa a les 40 hectàrees, gran part de les finques que en formen part tenen entre 5.000 i 20.000 m². És per aquesta raó que aquestes explotacions de dimensió mitjana o gran difícilment poden plantejar la construcció d'una instal·lació superior als 500 m², quan necessiten disposar de magatzems agrícoles per a l'emmagatzematge de palla, gra, pinsos, productes i envasos relacionats amb l'agricultura i maquinària agrícola cada vegada de dimensions superiors.

Per tal de corregir aquesta situació es proposa augmentar el percentatge d'ocupació màxima de la finca i l'alçada màxima de les construccions.

D'altra banda, algunes de les construccions pecuàries que tenen necessitat de complir les regulacions sectorials vigents, millorant les seves instal·lacions, estan situades a l'entorn del nucli de Sanaüja a una distància del límit del sòl urbà inferior al que permeten les NNSS, raó per la qual no els és possible sol·licitar l'ampliació.

Per tal de corregir aquesta situació es proposa reduir la distància mínima d'aquestes instal·lacions respecte al sòl urbà.

Respecte als paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edificacions unifamiliars aïllades, clau 4.

El desenvolupament de les NNSS de Sanaüja en aquests darrers catorze anys ha posat de manifest que alguns dels paràmetres previstos per a la zona d'edificacions unifamiliars aïllades no permeten acollir els usos que, tradicionalment, es desenvolupen en les edificacions residencials pròpies d'una zona eminentment agrícola com és el cas del municipi de Sanaüja.

Per una part, les Normes subsidiàries fixen, per aquesta zona, una alçada lliure màxima per a la planta baixa de 3,50 metres. Aquesta alçada no possibilita que aquest espai aculli usos que, tradicionalment, es donen en les edificacions residencials del municipi que, pel seu caràcter marcadament agrícola, necessiten utilitzar la planta baixa d'aquestes edificacions com a magatzem i garatge dels vehicles propis d'aquestes activitats. Per aquesta raó es proposa augmentar l'alçada lliure màxima fins a 4,50 metres per a permetre un aprofitament més raonable d'aquests espais, sense que això comporti un augment de l'edificabilitat màxima. Conseqüentment es proposa augmentar l'alçada reguladora màxima de l'edificació en un metre.

Per l'altra, les condicions particulars del paràmetre de planta coberta que les NNSS preveuen per aquesta zona no possibilita la construcció d'espais sotacoberts o golfes, negant una tradició molt arrelada en la zona per aquest tipus d'edificacions. És en aquest sentit que es proposa revisar l'obligació d'arrencar la coberta d'aquestes edificacions unifamiliars aïllades immediatament després del darrer forjat per tal de permetre un aprofitament més raonable d'aquests espais, sense que això comporti un augment de l'edificabilitat màxima.

La present Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Sanaüja, pel seu contingut i abast de regulació que proposa, no altera l'estructura general i orgànica del territori i, per tant, no s'inclou en els supòsits definits en l'article 95 del TRLU, que es refereix a les circumstàncies necessàries per la revisió del planejament.

La tramitació de la mateixa estarà a allò que disposa el capítol II, del títol tercer del TRLU, sobre formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic.

Tanmateix, i al respecte de la tramitació de la modificació dels instruments de planejament urbanístic, l'article 117.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant "RLU") estableix que, en aquest cas, no són obligatòries les actuacions assenyalades en els punts b i c de l'article 101 sobre l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament, per la qual cosa aquest mateix document, en el que fa referència a la participació ciutadana, es tramitarà i publicitarà mitjançant el tràmit d'aprovació inicial i la corresponent exposició pública, considerant-se aquest acte suficient pel foment de la participació dels ciutadans i ciutadanes.

L'article 59 del TRLU estableix els documents que conformen un pla d'ordenació urbanística municipal, i que són els que segueixen:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.*
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.*
- c) Les normes urbanístiques.*
- d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.*
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.*

f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.

g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.

h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

Altrament, l'apartat 2 de l'article 69 del RLU estableix el contingut de la memòria del pla:

a) Justificació de la conveniència i oportunitat de la seva formulació.

b) Informació urbanística.

c) Descripció i resultat del programa de participació ciutadana.

d) Objectius de l'ordenació.

El que es tramita en la present Modificació és una modificació acotada i puntual del planejament general, amb unes determinacions concretes i limitades d'alguns dels documents que conformen el planejament vigent que ara es modifica.

En concret, es modifiquen les **normes urbanístiques**, en allò que fa referència al redactat de l'article 165 (i, en conseqüència, dels apartats 4.3 i 4.4 dels articles 230 i 231) i al redactat de l'article 231.

Aquesta Modificació puntual no inclou variacions en l'**avaluació econòmica i financera** ni en l'**agenda** de les actuacions proposades pel NNSS. Tampoc altera la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable i, per tant, no ha de ser objecte d'**avaluació ambiental**, d'acord amb la Disposició transitòria Dotzena del RLU i de la Disposició Transitòria Sisena del TRLU. Pel que fa referència a la **memòria social** descrita en l'apartat h) de l'article 59 del RLU, no comporta cap tipus de variació respecte a les obligacions en ella fixades. Així mateix, tampoc comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i, per tant, d'acord amb l'article 3.1.b del Decret 344/2066, de 19 de setembre, no ha d'incloure estudi d'**avaluació de la mobilitat generada**.

OBJECTIUS, CONTINGUT I PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ QUE ES PROPOSA

L'objectiu general d'aquesta Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament de Sanaüja respon, en primera instància, a la voluntat d'adaptar els paràmetres reguladors de la normativa a les necessitats actuals de l'activitat agrícola i ramadera, en especial l'ocupació màxima de les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals, en relació a la finca; i els requisits de distància mínima al sòl urbà de les construccions pecuàries. També és voluntat de l'Ajuntament adaptar les condicions particulars dels paràmetres de la planta baixa i de la planta coberta de la zona d'edificacions unifamiliars aïllades, clau 4, a les necessitats dels veïns del municipi.

Els objectius específics d'aquesta Modificació puntual són:

1. Ajustar les condicions de construcció, ampliació o reforma de les edificacions destinades a usos agrícoles i ramaders a les seves necessitats específiques.
2. Reduir la distància mínima de les construccions pecuàries, adaptant-la a la dels municipis veïns.
3. Augmentar l'alçada lliure màxima de la planta baixa en les edificacions unifamiliars aïllades.
4. Possibilitar la construcció d'un espai sotacoberta en les edificacions unifamiliars aïllades.

CONTINGUT DE LA PROPOSTA

Es concreta amb la definició d'un nou redactat de l'article 165 que regula les condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals (i, en conseqüència, dels apartats 4.3 i 4.4 dels articles 230 i 231 que regulen les zones agrícoles i forestals) i de l'article 223 que regula les condicions de la zona d'edificació residencial aïllada, clau 4:

- Pel que fa a l'ocupació màxima de la finca vinculada a les construccions agrícoles es proposa augmentar-la fins al 10%. Pel que fa a l'alçada màxima de les construccions agrícoles es proposa augmentar-la fins al 10 metres.

- Pel que fa a les distàncies mínimes de les construccions pecuàries als sòls urbans o urbanitzables residencials es proposa reduir-la a 400 metres, unificant-la amb altres municipis de l'entorn.
- Pel que fa a les condicions particulars de la planta baixa de les edificacions unifamiliars aïllades es proposa incrementar la seva alçada màxima fins a 4,50 metres. Conseqüentment, es proposa augmentar l'alçada reguladora màxima fins a 8,00 metres.
- Pel que fa a les condicions particulars de la planta coberta de les edificacions unifamiliars aïllades es proposa que l'arrencada de la coberta es pugui situar a 50 centímetres per damunt del darrer forjat.

PARTICIPACIÓ CIUTADANA

D'acord amb l'article 85 del TRLU, les modificacions del planejament general municipal, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.

Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

L'actual legislació urbanística a Catalunya (art 59.3.b del TRLU) estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general, l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9 del mateix TRLU.

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

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

La present Modificació compleix amb els principis anteriors ja que proposa una superfície d'ocupació màxima per a magatzems i granges coherent amb la preservació del territori i similar a la dels municipis veïns. D'altra banda, les activitats agrícoles i ramaderes

requereixen requisits reguladors adaptats a les característiques actuals, tècniques disponibles i normativa sectorial.

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

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

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

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

MESURES PER FACILITAR L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

L'actual legislació urbanística a Catalunya (la Llei d'urbanisme de Catalunya i el seu corresponent Reglament), estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.

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

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D'acord amb l'article 59.3.d) del Text refós de la Llei d'urbanisme, la memòria justificativa dels plans d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar un informe de sostenibilitat econòmica amb el contingut següent:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La modificació proposada no comporta cap canvi respecte als sòl destinats a usos productius ni ha de significar cap nova actuació per a les finances públiques.

JUSTIFICACIÓ D'ALTRES REQUERIMENTS

L'article 96 del TRLU determina que la modificació de les figures de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen a l'article 117.3 del RLU, i les particularitats establertes en el propi article 96 del TRLU i en els articles 97 a 100 del mateix text legal, en allò que els hi sigui d'aplicació.

Aquesta modificació no comporta un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, de la intensitat de l'ús industrial o la transformació dels usos preexistents en el seu àmbit, per la qual cosa no li pertoca complir els requeriments dels articles 99 i 100 del TRLU.

TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

D'acord amb l'article 117.3 del RLU, en el cas de modificació de planejament general no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 83.7 del propi RLU. Així doncs, no és necessari l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana ni la subjecció a informació pública de l'avanç.

La tramitació d'aquesta Modificació puntual de les Normes subsidiàries del planejament municipal de Sanaüja es farà d'acord amb l'article 85 del TRLU.

NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Nou redactat de l'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: 1 Ha 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: 10%.
3. Volum màxim edificable corresponent a totes les unitats d'edificació: 800 m³/ Ha. En cas de què la construcció es vinculi a una unitat de terreny discontinua caldrà registrar les altres parcel·les com a inedificables. En cap cas es sobrepassarà sobre la parcel·la que es pretengui construir l'ocupació màxima del 10% 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: 10 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: 1,5 Ha 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: 10%.
4. Sostre màxim: 0,05 m²st/m²sòl
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 400 metres de qualsevol límit de sòl

urbà o apte per urbanitzar que tingui com a ús dominant el residencial i a 200 metres 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 2. Nou redactat dels apartats 4.3 i 4.4. de l'article 230. Zona de valor agrícola, clau 9

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	800 m ³ per Ha
Ocupació màxima d'una finca	art. 116	10%
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 117	10 mts i PB
Composició de façana i volum	art. 118	-
Altres paràmetres	art. 119	-

4.4. Granges (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	0,10 m ² st/m ² sòl
Ocupació màxima d'una finca	art. 116	10%
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 117	5 mts i PB
Composició de façana i volum	art. 118	-
Altres paràmetres	art. 119	-

Article 3. Nou redactat dels apartats 4.3 i 4.4. de l'article 231. Zona forestal, clau 10

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 m ³ per Ha

Ocupació màxima d'una finca	art. 116	10%
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 117	10 mts i PB
Composició de façana i volum	art. 118	-
Altres paràmetres	art. 119	-

4.4. Granges (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	0,10 m ² st/m ² sòl
Ocupació màxima d'una finca	art. 116	10%
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 117	5 mts i PB
Composició de façana i volum	art. 118	-
Altres paràmetres	art. 119	-

Article 4. Nou redactat dels apartats 5.2 i 5.3 de l'article 223. Zona d'edificació residencial aïllada, clau 4

5.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'edificacions unifamiliars aïllades, clau 4.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 75		
Coefficient d'edificabilitat neta	art. 76	0,60 m ² de sostre/m ² 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 m ²
		Front	12 mts
		Fondària	20 mts
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 83	8 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

<i>Tanques</i>	<i>art. 88</i>	
<i>Adapt. togràf. i mov de terres</i>	<i>art. 89</i>	
<i>Unitat mínima de projecte</i>	<i>art. 90</i>	

5.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 4.

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
<i>Posició de l'edificació</i>	<i>art. 91</i>	<i>L'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa establerta per l'ocupació màxima i les separacions mínimes</i>
<i>Edificació pral. i auxiliar</i>	<i>art. 92</i>	<i>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 0,05 m²st/m²sòl</i>
<i>Planta baixa</i>	<i>art. 93</i>	<i>No serà inferior a 2,7 mts ni superior a 4,50 mts</i>
<i>Planta soterrani</i>	<i>art. 94</i>	
<i>Plantes pis</i>	<i>art. 95</i>	<i>No serà inferior a 2,5 mts</i>
<i>Planta coberta</i>	<i>art. 96</i>	<i>La coberta podrà arrencar 0,50 metres per sobre de l'últim forjat real.</i> <i>La superfície dels espais ocupables amb una alçada lliure superior a 1,90 metres computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació, amb independència que el projecte inicial prevegi la seva utilització o no</i>
<i>Volum màxim d'un edifici</i>	<i>art. 97</i>	
<i>Regles sobre mitgeres</i>	<i>art. 98</i>	
<i>Cossos sortints</i>	<i>art. 99</i>	
<i>Elements sortints</i>	<i>art. 100</i>	
<i>Patis de llum</i>	<i>art. 101</i>	
<i>Composició de la façana</i>	<i>art. 102</i>	

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR

JORNET-LLOP-PASTOR SLP:

- Sebastià Jornet Forner arquitecte
- Carles Llop i Torné doctor arquitecte
- Joan Enric Pastor Fernández arquitecte

- Gabriel Jubete i Andreu arquitecte
- Albert Mampel Cava estudiant d'arquitectura

Signat: Sebastià Jornet Forner,
en nom de Jornet-Llop-Pastor SLP
Sanaüja, juny 2012