

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.-

---

### PRIMERA.- Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions amb llicència anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquestes Normes Subsidiàries o del planejament que les desenvolupin, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici o afectades per canvi de qualificació a sistema general, quedaran en situació en fora d'ordenació.
2. Les finques amb llicència existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes NNSS, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquestes Normes, podran mantenir - se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent.
3. En les finques amb tipologia de casa amb espai lliure entre la edificació i el límit de la parcel·la i amb tipologia per alineació a vial en les que el solar o l'edificació existent està afectada per alineació de vial, solament s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquestes NNSS, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent. No es permetrà obres d'addició o ampliació de l'edificació existent.

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

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 93 de la L.U.R., 181 i ss R.M.A. i 63 R.P.L.).

#### A.- Obres prohibides i obres autoritzables.

##### 1.- Obres prohibides :

- \* Obres de consolidació
- \* Obres d'augment de volum
- \* Obres de modernització
- \* Obres que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

##### 2.- Obres autoritzables :

- a) Amb caràcter general
  - \* Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
- b) Amb caràcter excepcional
  - \* Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcional, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys a contar des de la data en que es pretenguin realitzar les obres.
  - \* Obres d'ajustatge a normatives d'obligat compliment, amb la condició de llicència provisional, o a precari, o sense que suposi augment del valor d'expropiació.

- 3.- El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en el expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
- 4.- L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i s'aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

#### B.- Usos i activitats autoritzables

- 1.- 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, la cessió gratuïta o l'enderroc.
- 2.- 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 admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència provisional
- 3.- S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense mes condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència i es mantinguin les mateixes edificacions.
- 4.- 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. Aquesta autorització haurà de condicionar-se a l'anotació registral de la provisionalitat.

**TERCERA.- Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

1. Els edificis i instal·lacions amb llicència anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquestes NNSS o del planejament que les desenvolupin, 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 que es tracti.

**QUARTA.- Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme**

**A.- Obres autoritzables.**

- 1.- S'autoritzaran obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici en situació de volum disconforme sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar ( incloses l'edificació existent i l'ampliació ) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineacions de l'edifici, composició de façana, etc. ).
- 2.- En el supòsit d'ampliació cal que aquesta s'adapti a les noves condicions normatives per a la edificació i no superi ni el sostre edificable ni la ocupació màxima en el còmput total dels paràmetres referits a la parcel·la.

**B.- Usos i activitats autoritzables.**

- 1.- Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adoptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquestes Normes Subsidiàries i les Ordenances Reguladores corresponents.
- 2.- En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en aquestes Normes Subsidiàries, planejament que les desenvolupin o de les Ordenances Reguladores.

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.

- 3.- 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 la legislació vigent (art. 93 L.U.R. ) sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 ) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquestes Normes Subsidiàries.

**CINQUENA.- Edificis i instal·lacions incloses dins d'un sector de desenvolupament o àmbit de gestió.**

Els edificis o les instal·lacions amb llicència anteriors a l'entrada en vigor d'aquestes NNSS que estiguin dintre d'un sector de desenvolupament o àmbit de gestió definits per les presents NNSS o planejament que les desenvolupin es troben subjectes a les següents situacions generals:

**A.- Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un sector de desenvolupament**

- 1.- Fins a la redacció del planejament que el desenvolupi ( Pla Especial en sòl urbà o Pla Parcial en sòl apte per urbanitzar ).
  - \* Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística del sector, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquests sectors no es podrà atorgar llicència d'obra o activitat.
  - \* Tant sols s'hi permetran les obres de manteniment en els edificis que tenen la condició de fora d'ordenació.
- 2.- Durant la tramitació del planejament de desenvolupament  
Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- 3.- Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim

transitori específic per al sector que es tracti.

**B.- Edificis i instal·lacions dins d'un Polígon o Unitat d'Actuació.**

- 1.- Fins a la redacció de l'instrument d'execució ( projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació )  
S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.
- 2.- Durant la tramitació dels instruments d'execució.  
Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències
- 3.- Un cop sigui executiu l'instrument de gestió  
S'estarà al que determini en el propi instrument d'execució

**SISENA.-**

Els àmbits de sòl urbà pendents de desenvolupament i els sectors urbanitzables afectats d'àrees de protecció geològica (APG), no podran ésser desenvolupats fins que es disposi dels informes geològics suficients amb la finalitat de validar la idoneïtat dels usos i aprofitaments previstos al planejament en relació amb la naturalesa del subsòl, i que les conclusions d'aquests informes siguin degudament incorporades als corresponents plans de millora urbana i plans parcials urbanístics per tal que l'ordenació del sòl i la qualificació concreta dels terrenys en aquests àmbits es pugui realitzar un cop verificada l'aptitud geològica dels terrenys afectats amb les garanties de seguretat per a les persones i les edificacions en coherència amb els objectius determinats a l'article 9 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

**DISPOSICIONS FINALS.-**

---

**PRIMERA.- Planejament anterior**

Continuen vigents totes les determinacions legalment establertes pel planejament anterior que no s'hagin refós en el present document de NNSS, sempre i quan no entrin en contradicció amb el contingut d'aquestes Normes Urbanístiques.

**SEGONA.- Compromisos de desenvolupament de les determinacions de les NNSS.**

- 1.- Els compromisos i obligacions dels propietaris de sòl que es deriven de l'execució del planejament aprovat amb anterioritat, i que no haguessin estat satisfets en les condicions exigides legalment, mantenen la seva vigència, amb les variacions que poguessin resultar de la revisió de les NNSS. No eximeix d'aquesta disposició la classificació del sòl urbà de determinats terrenys procedents de Plans Parciais.
2. S'estableix un termini de dos anys, a comptar des de l'entrada en vigor d'aquestes Normes, per fer efectius els compromisos i obligacions pendents.
3. La incorporació del nou termini establert en el punt anterior donarà lloc a l'adopció per part de l'Ajuntament d'alguna de les mesures previstes en l'art. 80.3 de la L.U.R. o al canvi del sistema d'actuació.
4. En cas que es decideixi optar pel sistema de cooperació, s'aplicaran quotes pel valor total de les despeses que es generin per a la gestió, compensant les realitzades en compliment del procés urbanitzador als propietaris que van sufragar-les.