



Promotor

## AJUNTAMENT DE LA SÈNIA

Títol del projecte

### TEXT REFÒS 1 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE NNSS SECTOR INDUSTRIAL DEL MOBLE ZONA A

Municipi i comarca

**TM La Sénia.**

Redactor

		Volum	Data
<b>MPNNSS</b>	<b>14903</b>	<b>1</b>	<b>Gener 2005</b>

## ÍNDEX

### 1. MEMÒRIA

- 1.1 Antecedents: L'àrea de la Sénia
- 1.2 Àmbit i objecte de la modificació
- 1.3 Planejament vigent
- 1.4 Justificació de la Modificació
- 1.5 Proposta d'ordenació

### 2. NORMES URBANÍSTIQUES

### 3. PLA D'ETAPES

### 4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

### 5. QUADRES DE DADES

### 6. FITXES D'APROFITAMENT URBANÍSTIC. EQUILIBRI POLIGONAL

### 7. INFORME MEDIAMBIENTAL

### 8. PLÀNOLS

## ÍNDEX DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

#### Capítol Primer: Naturalesa Jurídica.

- Art. 1: Àmbit territorial
- Art. 2: Marc Legal
- Art. 3: Finalitat
- Art. 4: Contingut
- Art. 5: Interpretació
- Art. 6: Vigència
- Art. 7: Publicitat i acció pública

#### Capítol Segon: Desenvolupament.

- Art. 8: Iniciativa i competències
- Art. 9: Desenvolupament mitjançant planejament derivat.
- Art. 10: Desenvolupament de les NS en Sòl Urbà
- Art. 11: Desenvolupament de les NS en Sòl Apte per Urbanitzar.
- Art. 12: Desenvolupament de les NS respecte als sistemes generals
- Art. 13: Elecció dels sistemes d'actuació
- Art. 14: Polígons d'actuació
- Art. 15: Sistema d'actuació urbanística en Sòl Urbà
- Art. 16: Sistema d'actuació urbanística en Sòl Apte per ésser Urbanitzat.
- Art. 17: Execució i gestió de sistemes

#### Capítol Tercer: Regulació de l'edificació

- Art. 18: Regulació de les plantes baixes
- Art. 19: Elements admesos per sobre de l'alçada reguladora
- Art. 20: Arrodoniment de les cantonades als carrers

Capítol Quart: Règim Urbanístic del Sòl

- Art. 21: Funció i contingut social de la propietat del sòl
- Art. 22: Exercici del dret de propietat.
- Art. 23: Règim urbanístic del Sòl
- Art. 24: Classificació del Sòl
- Art. 25: Qualificació del Sòl
- Art. 26: Els Sistemes
- Art. 27: Les Zones

Capítol Cinquè: Regulació del Sòl Urbà

- Art. 28: Determinació de l'àmbit
- Art. 29: Ordenació del Sòl Urbà
- Art. 30: Categories de Sol Urbà
- Art. 31: Drets i deures de propietaris del Sòl Urbà Consolidat.
- Art. 32: Drets i deures dels propietaris del Sòl Urbà no Consolidat
- Art. 33: Desenvolupament de les Zones en Sòl Urbà

Capítol Sisè: Normes particulars per a zones i sistemes.

- Art. 34: Definició de conceptes.
- Art. 35: Determinacions comuns a les zones i sistemes.
- Art. 36: Determinacions per als sistemes.
- Art. 37: Determinacions per a la zona d'indústria aïllada.

Capítol Setè: Regulació dels Sistemes

- Art. 38: Definició.
- Art. 39: Identificació del Sistemes
- Art. 40: Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes
- Art. 41: Cessions gratuïtes.
- Art. 42: Execució del sistemes.
- Art. 43: Valor urbanístics dels sistemes.
- Art. 44: Sistema Viari. Definició. Clau S/V
- Art. 45: Tipus de vies.
- Art. 46: Desenvolupament del sistema viari.
- Art. 47: Necessitat de llicència
- Art. 48: Protecció del sistema viari
- Art. 49: Ordenació de cruïlles
- Art. 50: Publicitat
- Art. 51: Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes. Identificació.
- Art. 52: Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes. Clau ZV
- Art. 53: Usos del Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes
- Art. 54: Sistema d'Equipaments Públics. Definició i règim. Clau ZE
- Art. 55: Usos
- Art. 56: Determinacions en sòl urbà
- Art. 57: Condicions d'edificació
- Art. 58: Sistema Hidrogràfic

Capítol Vuitè: Regulació de les Zones

- Art. 59: Classes de Zones
- Art. 60: Zona d'Indústria magatzem. Clau ZIN
- Art. 61 : Zona d'Equipament Privat. ZEP
- Art. 62: Polígons d'actuació en Sòl Urbà

Capítol Novè: Regulació del Sòl Apte per ésser Urbanitzat

- Art. 63: Sòl Apte per Urbanitzar. Definició i tipus
- Art. 64: Sistemes generals i locals en Sòl Apte per Urbanitzar
- Art. 65: Deures dels propietaris del sòl apte per urbanitzar
- Art. 66: Gestió del Sòl apte per urbanitzar.
- Art. 67: Classes de Zones
- Art. 68: Zona de Desenvolupament Industrial. Clau ZDI
- Art. 69: Sectors de Sòl apte per Urbanitzar
- Art. 70: Detall de Sectors de Sòl Apte per Urbanitzar

Capítol Desè: Condicions Mediambientals, Paisatgístiques, d'Higiene i Seguretat

- Art. 71: Aigües Residuals
- Art. 72: Residus industrials
- Art. 73: Pol·lució Atmosfèrica
- Art. 74: Sorolls i Vibracions
- Art. 75: Risc d'Incendi i explosions
- Art. 76: Energia
- Art. 77: Jardineria
- Art. 78: Presservació de la biodiversitat
- Art. 79: Normativa d'obligat compliment.

Capítol Onzè: Senyalització Exterior

- Art: 80. Senyalització Exterior

Disposicions Addicionals

## 1. MEMÒRIA

### 1.1 Antecedents: L'àrea de La Sènia

El municipi de la Sènia es troba al punt de contacte de la comarca del Montsià amb la del Matarranya (Terol) i el Baix Maestrat (País Valencià). El sector septentrional del terme és accidentat pels Ports de Beseit. El sector meridional s'obre a la depressió de la Sènia, continuada pel Pla de la Galera. La Sènia és un dels municipis més meridionals de Catalunya. L'extensió del municipi és de 108,10 Km<sup>2</sup>.

La vila de la Sènia, situada a 369 m d'altitud, es situa a l'esquerra del riu *La Sènia* que dona nom al municipi i que delimita pel sud el terme municipal i el nucli urbà a la vegada, en estar aquest situat al sud del terme

La comarca del Montsià és creuada en direcció nord-sud per l'autopista A7 que uneix Barcelona amb València. La comunicació viària interna de la comarca principal és la carretera N-340 que uneix les poblacions d'Amposta, Sant Carles de la Ràpita i Alcanar. Entre la resta de municipis interiors i Amposta les connexions que existeixen són més restringides. Malgrat que les vies de comunicació del Montsià amb el Baix Ebre són poc favorables, Ulldecona i la Sènia segueixen exercint influència sobre algunes poblacions del Baix Maestrat (Castelló).

La Sènia és el centre d'un sistema radial de carreteres en cinc direccions distintes. Hom pot dirigir-se a Tortosa (pel Mas de Barberans o per la Galera i Santa Bàrbara), a Vinaròs (per Sant Rafael del Maestrat i Ulldecona), a Rossell i finalment a la Tinença de Benifassà.

La distribució de la població activa a la Sènia mostra un predomini industrial. L'agricultura, tot i que no ocupa més d'una quarta part de la població, ha estat una font de vida econòmica. El conreu dominant ha estat de sempre l'olivera.

La Sènia té una estructura industrial pràcticament monosectorial que gira entorn de la fusta, especialment del moble. Els últims anys, han sorgit un gran nombre de petites iniciatives, algunes de les quals a l'actualitat són empreses que han assolit una mida considerable.

Actualment, malgrat la poca diversificació productiva i la manca de sòl industrial disponible, hom troba una sèrie de canvis en l'economia municipal, afavorits pel sector industrial i per l'aparició de noves iniciatives.

La Sènia ha tingut una constant progressió demogràfica els darrers segles. Des del 1960, el desvetllament industrial i les millores agrícoles han estat causa d'atracció de gent forana i d'un important impuls demogràfic. (1960: 3.089 h 1970: 4.100 h 1981: 4.638 h 1991: 4.863 h)

Les Normes subsidiàries de planejament de La Sènia aprovades definitivament l'any 1992 van establir una zonificació del sòl no urbanitzable en tres claus: rústica, protecció agrícola i protecció forestal o paisatgística.

La clau rústica determina tres categories:

- . Zona rústica A, on s'admet un moderat assentament industrial prohibint-se totalment l'ús residencial, a excepció dels habitatges dels vigilants.
- . Zona rústica B, on es restringeixen al mínim les possibilitats d'ús industrial i s'admet la residència unifamiliar aïllada sense permetre la formació de nucli de població.
- . Zona rústica C, on es prohibeix totalment l'ús industrial.

La zona rústica A compren dues zones limítrofes amb el casc urbà, l'una al sud-est de La Sènia, entre la carretera local al Mas de Barberans fins el camí de la Planeta, pel camí de la Planeta fins a 200 metres passat el camí de les Planes, paral·lel al camí de les Planes en direcció sud-oest fins a la carretera local d'Ulldecona, segueix per la part sud-oest fins el canal de rec i limitant amb el casc urbà. L'altra zona està situada al nord-oest del nucli urbà i compren la perllongació del carrer Sans d'Aragó uns 700 metres del casc, girant cap al nord-est fins a la carretera de Benifassà, segueix per la carretera de Benifassà durant 350 metres, gira cap el nord-est fins el camí del Cementiri i per aquest camí fins el casc urbà.

Des de l'aprovació de les NNSS, l'Ajuntament s'ha vist obligat a fer front a una creixent demanda de sol·licituds d'ampliació, reforma, canvi d'activitat, accessos, de les indústries existents en la zona rústica A i de sol·licituds d'obra i activitat industrial de nova creació sobre la mateixa àrea. Totes i cadascuna d'aquestes llicències havien hagut de sotmetre al tràmit previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística, es dir a través de la Comissió d'Urbanisme de Tarragona.

Al respecte cal dir que en un termini d'uns deu anys s'han tramitat fins a una total de 47 sol·licituds de llicència per la Comissió d'Urbanisme de Tarragona, xifra notable i singular, si sobre la zona A calia entendre admès, tan sols un moderat assentament industrial.

Es clar que cal reorientar la classificació del sòl on s'assenta aquest notable conjunt de naus industrials vinculades a la fabricació i comercialització del moble i els seus complements, a un règim que les empari, els permeti dotar dels serveis necessaris i no posi en crisi l'obtenció de les reserves de sòl per a cessions determinades a la legislació urbanística, cessions en concepte de vitalitat que estructurin el sector, en concepte de dotacions i equipaments públics i per espais lliures destinats a l'entreteniment i esbarjo dels ciutadans residents a la zona.

## **1.2 Àmbit i objecte de la modificació**

Es proposa la creació d'un nou sector industrial que es troba des de l'emplaçament actual del polígon industrial de La Galera fins les portes del casc urbà de la Sènia, abastant a les dues bandes de la Carretera TP 3311, i de la Carretera TV 3319 d'Ulldecona a La Sènia, que constitueix un terreny eminentment horitzontal, dominat pel conreu de l'olivera, tot i que, donada la presència de fàbriques i equipaments, existeixen nombroses parcel·les.

### 1.3 Planejament vigent

L'actual sòl urbanitzable o apte per a urbanitzar de les vigents Normes Subsidiàries el componen tres grans zones:

1. La part nord-oest, amb 28,55 Ha, es divideix en: SC-1, SC-2, SC-3, SC-4 i SC-5.
2. La part nord-est, amb 12,58 Ha, composta pels sectors SC-6 i SC-7.
3. La part sud-est, amb 8,4 Ha, formada pels sectors SC-8 i SC-9.

Aquest sòl és previst per un desenvolupament eminentment residencial, i no es contempla la creació de sòl industrial.

El sòl no urbanitzable el configuren la Zona Rústica, Zona de Protecció Agrícola i la Zona de Protecció Forestal o Paisatgística.

La Zona Rústica es divideix en tres parts:

ZONA A Comprèn dues zones colindants amb el Casc Urbà, l'una a la part Sud-est, l'altra a la part Nord-oest. En la Zona A s'admet un moderat assentament industrial, tal com es descriu a les Normes Subsidiàries.

ZONA B és l'àrea compresa entre la Carretera al Mas de Barberans, la Zona A i el límit del terme municipal.

ZONA C Abasta la resta de sòl rústic.

Els usos admissibles en funció de la qualificació del sòl són els usos agrícoles i ramaders.

Les edificacions a construir en el sòl no urbanitzable han de donar compliment als paràmetres definits a l'article 75 de les actuals Normes Subsidiàries vigents:

N	PARÀMETRE	VALOR MÍNIM O MÀXIM
1	Separacions mínimes	10 m de les partions
2		12 m línia edificació del camí que dona accés
3	Distància mínima entre edificacions	25 m
4	Separacions Mínimes Indústries Agropecuàries	500 m límit sòl urbà o apte per urbanitzar
		100 m edifici o via pública nacional
		25 m altra via pública
5	Disposició de les construccions	Alineacions paral·leles a eixos de camins existents
6	Obertura de Camins	Queda prohibida excepte en casos d'utilitat pública (Tallafocs, vies accés a bombers etc)
7	Parcel·lacions	Queden regulades en SNU segons la LU2/2002
8	Segregacions	Se subjectarà a les disposicions particulars sobre la matèria, sense que les finques segregades constitueixin unitat urbanística susceptible

		d'edificació.
9	Alçada reguladora màxima	7 m cos principal. 10 m. en oficines i exposicions
10	Punt de mesura de l'alçada reguladora	La del terreny en estat original.
11	Impacte visual i paisatgístic	No podrà situar-se cap edificació de forma que destorbi les visuals en lloc pintoresc o d'interès paisatgístic.
12	Pantalles arbòries	És obligatori arbrar els costats visibles des de les carreteres o camins, amb arbres de ribera o del lloc i seguin les alineacions paral·leles a aquestes vies de transport.
13	Tanques. Materials	Amb arbres de ribera i del lloc, de mamposteria en sec (marge) i qualsevol altre material arrebossat i pintat de color blanc, a condició que es tracti de superfícies contínues, sense buits, a excepció de les portes d'accés.
14	Tanques. Separacions	A més de 6 metres de l'eix dels camins públics als que afrontin, paral·lelament als mateixos i d'acord amb allò especificat per la legislació vigent.
15	Acabats exteriors de les construccions. Materials.	Amb arrebossat i pintura en colors blanc i clars i tènues, a to amb el paisatge de l'entorn admetent-se les superfícies de formigó vist o de pedra natural. No s'admeten superfícies lluent.
16	Cobertes. Pendants	Les cobertes seran inclinades, amb pendants entre el 20 i el 30 per cent o planes.
17	Cobertes. Materials.	la teula o el fibrociment, no admetent-se en cap cas superfícies lluent.
18	Cobertes. Colors.	Rogenc o pallós

La Zona de Protecció Agrícola conforma el límit del terme municipal a la part Sud, en una franja confrontant amb el riu i la província de Castelló. Solament és admès l'ús agrícola que no comporti edificació.

La Zona de Protecció Forestal o Paisatgística és la zona situada a la part nord del terme municipal, que limita amb la Zona C. No s'autoritza cap tipus d'instal·lació industrial i d'extracció d'àrids. Les explotacions agrícoles i ramaderes a la zona queden limitades a les que autoritzi l'ajuntament amb la condició que no perjudiquin les espècies arbòries. Les explotacions forestals es limitaran als sectors on hagin començat.

#### 1.4 Justificació de la Modificació

Es proposa canviar la classificació de la zona rústica A de sòl no urbanitzable per sòl urbà i sòl apte per ésser urbanitzat, en atenció a l'estat de consolidació de l'edificació, els serveis urbans instal·lats i la proximitat al nucli urbà i els seus accessos.

El sòl urbà es qualifica amb les claus següents:

Sistemes

SV	Sistema Viari
ZV	Sistema d'espais Lliures i Zones Verdes
ZE	Sistema d'Equipaments
SH	Sistema Hidrogràfic

Zones

ZIN	Zona indústria - magatzem
ZEP	Zona Equipament Privat

El Sòl Urbà es desenvoluparà en diversos polígons d'actuació físicament discontinus que engloben la totalitat de l'àmbit objecte d'aquesta classificació del sòl.

En els plànols d'ordenació queda grafiada la delimitació dels polígons d'actuació, els quals tindran assignades les cessions per les zones destinades a sistemes, en les proporcions que proposa el pla, els destins de les quals es definiran a posteriori i d'acord amb la disponibilitat de sòl i necessitats de consolidació de l'edificació de cada polígon.

El Sòl Apte per ésser Urbanitzat, als plànols SAU, se sistematitza en sectors, els quals es desenvoluparan a través de plans parcials, la superfície dels quals es referència en els quadres annexes a aquest document.

El Sòl No Urbanitzable està compost per sòl que no canvia la classificació i pel sistema hidrogràfic, inclòs dins de l'àmbit de l'actuació, qualificat amb la clau SH, que té la consideració d'espai lliure i queda regulat a tots els efectes com a sòl no urbanitzable.

Es considera que la localització al llarg de la carretera de la Galera és l'òptima per a la creació del sector industrial.

A banda i banda de la carretera se situen indústries fins l'indret que es troba prop del camí dels Bordassos. També es troben algunes indústries al llarg de la carretera d'Ulldecona i en menor quantitat a la carretera de la Pobla de Benifassà. Dins el nucli de la població existeixen algunes indústries a les quals convé facilitar la seva instal·lació en llocs més adients, allunyats de les zones residencials.

Al llarg de la Carretera de la Galera en la Zona A, es preveu una Zona de moderat assentament industrial. Aquest emplaçament, però, en l'actualitat es troba molt disgregat i no hi ha una extensió suficient disponible a peu de carretera.

A més d'aquests punts, la conveniència i oportunitat d'aquesta Modificació es justifica de forma preferent per raons d'utilitat pública i d'interès social :

1r L'ordenació d'aquest sector suposarà donar continuïtat des de l'accés al sector per una rotonda, a través d'un carrer paral·lel a la carretera, fins a enllaçar amb el vial de ronda de la Zona A prevista per l'Ajuntament.

2n La urbanització de la franja verda que dona front al sector esdevindrà un parc lineal en el decurs de la carretera.

3r Es crearà sòl per a equipaments per al conjunt de sòl industrial amb la cessió del sòl previst dins la nova ordenació, amb la finalitat de situar-hi serveis d'àmbit local o comarcal, ben connectat amb la resta de la Zona A i el més a prop del nucli urbà de la població.

4t La urbanització d'aquests terrenys suposarà la preparació de sòl en condicions per l'establiment de sòl industrial amb els serveis necessaris per a aquest ús.

Per tant, el fet que en sòl urbà no existeixi sòl industrial i l'existència d'un mercat potencial justifiquen la intervenció en aquest indret.

### **1.5 Proposta d'ordenació**

Dins de l'àmbit d'actuació es proposa la següent delimitació de sols atenent a la seva classificació:

#### 1. Sòl Urbà Ús Industrial

Es proposa la classificació de sòl urbà de caràcter industrial de l'actual zona A que conté la totalitat de les instal·lacions dedicades a la fabricació de moble i complements i la seva comercialització a l'engròs i detall.

Es qualifica d'indústria magatzem, amb un índex d'edificabilitat net per parcel·la de 0,70 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sol, on s'hi admet com a ús principal l'industrial per fabricació de mobles.

S'admetran també aquelles activitats derivades del sector que complementin la consecució del moble com a producte final en tot el seu procés productiu industrial, des del disseny, la manufacturació - industrialització, emmagatzematge, comercial - exposició, oficines relacionades amb l'activitat, taller, artesania, distribució, i aquelles activitats complementàries pel sector, garatge, aparcament i els serveis privats.

Sectors de sòl apte per urbanitzar

Es determinen catorze sectors de sòl apte per urbanitzar de caràcter industrial:

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)	TOTAL
SAU1	Cra del Mas 1	7,0806	
SAU2	Cra del Mas 2	12,5983	
SAU3	Coll de Valls	7,0986	
SAU4	Les Coves	10,9532	
SAU5	Les Planetes 1	12,7443	
SAU6	Les Planetes 2	4,4522	
SAU7	Los Corral 1	5,8524	
SAU8	Los Corral 2	10,2851	
SAU9	Cra La Galera	25,2526	
SAU10	Pla Roer 1	11,2906	
SAU11	Pla Roer 2	11,8662	
SAU12	Pla Roer 3	8,5819	
SAU13	Pla Roer 4	11,2519	
SAU14	Les Coves 2	12,2071	
SAU15	Les Coves 3	9,0692	
<b>TOTAL SOL APTE PER ÉSSER URBANITZAT</b>			<b>160,5842</b>

Es desenvoluparan a través de plans parcials, i tenen com a índex d'edificabilitat bruta o de zona de 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

## **2. NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **CAPÍTOL PRIMER: NATURALESA JURÍDICA**

#### **Article 1. Àmbit territorial.**

Aquesta Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries, juntament amb la resta de documents que contenen la present modificació, formen part de les Normes Subsidiàries del Municipi de la Sénia i constitueixen l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística vigent.

Aquestes ordenances reguladores són d'aplicació a l'àmbit d'actuació, delimitat a la documentació gràfica mitjançant el plànol d'emplaçament, annex a aquestes ordenances.

#### **Article 2. Marc Legal**

Aquesta modificació puntual de les NNSS s'han redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent. Les referències a la Llei d'urbanisme s'han d'entendre referides a la Llei d'Urbanisme 2/2002 de 14 de març de 2002 (endavant LU2/2002) modificada per la Llei 10/2004 de 24 de desembre, que substitueix al derogat Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de Juliol en matèria urbanística a Catalunya. Les referències al reglament s'han d'entendre fetes al Decret 287/2003 de 4 de novembre, referides al Reglament Parcial de desplaçament de la Llei d'Urbanisme 2/2002 (endavant RLU 287/2003).

Les determinacions d'aquesta normativa s'emmarquen al que disposa el Pla Territorial de les Terres de l'Ebre, i a les Normes Subsidiàries municipals que regulen l'ús i l'ordenació del territori.

Aquesta Normativa, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents de les Normes Subsidiàries.

En els aspectes no previstos per aquesta normativa, s'estarà a la legislació urbanística sectorial i territorial vigent aplicable en cada cas.

#### **Article 3. Finalitat.**

La finalitat de la modificació és la de regular l'ordenació de l'àmbit d'actuació per tal de garantir el desenvolupament de l'activitat industrial del sector del moble de La Sénia, qualificat actualment com a Sòl No Urbanitzable Zona A, de forma urbanísticament sostenible, de forma que es garanteixi la utilització racional del territori i el medi ambient, i es compatibilitzin les necessitats de creixement urbanístic amb la preservació dels recursos naturals, i dels valors paisatgístics, socials i culturals.

S'entén com aquell que configura un model d'ocupació del sòl que evita la dispersió d'edificacions en el territori, concentra les activitats, afavoreix la cohesió social i

desenvolupa un model de creixement compacte, amb serveis urbanístics de qualitat i espais lliures en proporció suficient pel lleure dels ciutadans.

#### **Article 4. Contingut**

Aquestes a modificació puntual de les normes subsidiàries estan integrades pels documents següents:

1. Memòria de l'ordenació
  - 1.1 Antecedents: L'àrea de la Sènia
  - 1.2 Àmbit i objecte de la modificació
  - 1.3 Planejament vigent
  - 1.4 Justificació de la Modificació
  - 1.5 Proposta d'ordenació
2. Nores Urbanístiques
3. Pla d'Etapes
4. Estudi Econòmic i Financer
5. Quadres de Dades
6. Fitxes d'aprofitament Urbanístic. Equilibri poligonal
7. Informe Mediambiental
8. Plànols d'informació i d'ordenació.

Plànols d'informació

- A01 Àmbit d'actuació
- A02 Cadastre
- A03 Propietaris
- A04 Relació amb el planejament vigent.
- A05a Informació Segons Superfície.
- A05b Informació Segons Superfície.
- A05c Informació Segons Superfície.
- A06 Parcel·les Edificades

Plànols d'ordenació

- A07 Calssificació del Sòl
- A08 Qualificació del Sòl
- A09 Polígons d'Actuació
- A10 Divisió Poligonal i Urbanització
- A11 Cessions

#### **Article 5. Interpretació**

Els documents d'aquestes NS s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria.

Els dubtes de planejament generats per contradicció o imprecisió entre documents es resoldran atenent a criteris de menor edificabilitat i major dotació d'espais públics, i de major protecció mediambiental, i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes.

En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació del planejament que no pugui ser resolta mitjançant els principis generals de l'ordenament jurídic, prevaldrà la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que s'atendrà la superfície real, sempre i quan estigui suficientment justificada de forma gràfica i a escala adequada.

La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada per les NS, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin, sense que això suposi modificació d'aquestes NS, si es fa d'acord amb tots els criteris següents:

- a) 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.
- 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) La delimitació dels polígons d'actuació podrà variar-se respecte de l'establerta al pla sempre i quan es garanteixin les cessions proposades pel pla en les respectives proporcions, i la nova delimitació poligonal representi una agilització del procés de gestió, d'acord amb les necessitats puntuals o atenent a l'oportunitat de desenvolupament, i sempre que es justifiqui explícita i adequadament la redelimitació.

## **Article 6. Vigència**

Aquestes NS entraran en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tenen vigència indefinida mentre no siguin objecte de revisió, suspensió, modificació o desenvolupament a través altres figures de planejament derivat com plans parcials, plans especials o plans de millora urbana.

## **Article 7. Publicitat i Acció pública.**

Aquest pla, les seves normes, ordenances, plànols o qualsevol altra documentació són públics i qualsevol ciutadà pot consultar-los i exigir-ne certificació a l'Ajuntament.

Qualsevol ciutadà en exercici de l'acció pública pot exigir davant dels òrgans administratius i davant la jurisdicció contenciosa administrativa el compliment de la legislació i del planejament urbanístics, exercici que s'ajustarà a la legislació aplicable.

L'acció pública, si és motivada per obres que es considerin il·legals, es pot exercir mentre se'n perllongui l'execució i, posteriorment fins als terminis determinats pels articles 199 de la LU2/2002 relatiu a la prescripció de la reposició, de l'article 219 relatiu a la prescripció d'infraccions urbanístiques, sense perjudici del que regula l'article 202 sobre actes nuls, de la mateixa Llei.

## **CAPÍTOL SEGON: DESENVOLUPAMENT**

### **Article 8. Iniciativa i competències.**

El desenvolupament d'aquestes normes correspon a l'Ajuntament en la seva qualitat d'administració actuant i de les Administracions públiques en les respectives competències.

Els plans urbanístics d'iniciativa privada, que podran desenvolupar les presents normes, contindran documentació referida a l'estructura de la propietat del sòl afectat, de la viabilitat econòmica de la promoció, dels compromisos que adquireixen i de les garanties de compliment de les obligacions concretes.

Les garanties hauran de respondre de les sancions que es puguin imposar per raó de les infraccions urbanístiques en matèria d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui satisfer.

### **Article 9. Desenvolupament mitjançant planejament derivat**

Pel desenvolupament de les determinacions de les NNSS, d'acord com preveu la legislació urbanística vigent, s'elaboraran segons el cas, plans parcials, plans especials, plans de millora urbana o projectes d'urbanització complementaris d'iniciativa pública o privada.

L'objecte, les determinacions i la documentació dels plans parcials es concreten a l'article 66 de la Llei d'Urbanisme 2/2002. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 80 i ss. de la mateixa llei.

En el sòl urbà no consolidat en el pla es defineix l'ordenació per l'execució urbanística dels polígons d'actuació. No obstant, amb l'objecte de definir l'execució dels serveis bàsics d'urbanització podran formular-se plans de millora urbana, o bé per completar el teixit urbà o de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl i altres de similars.

En el sòl urbà consolidat, per completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30 de la LU, i regular la composició volumètrica i de façanes.

Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran determinar operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, en el relatiu a l'estructura, l'edificació existent i els usos, o bé establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

Les diferents finalitats dels plans especials i les corresponents determinacions es concreten als articles 67 de la LU 2/2002. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 83 i ss. de la LU 2/2002.

Per garantir la dotació dels serveis urbanístics que estableix la LU en l'article 26.1 com són la xarxa viària, amb nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat viària bàsica a nivell municipal, les xarxes d'abastament d'aigua potable, de sanejament i xarxa elèctrica, així com la quantificació de les expectatives de consum i les despeses econòmiques de la seva execució, serà necessària la incorporació com a documentació previa a l'execució dels polígons d'actuació, l'estudi i valoració de les necessitats dels serveis urbanístics bàsics anteriorment esmentats, així com l'elaboració dels projectes d'urbanització complementaris que s'escaiguin, quina tramitació es regula a l'article 87 de la LU.

Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes NS hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i els corresponents reglaments.

#### **Article 10. Desenvolupament de les NS en Sòl Urbà.**

El desenvolupament de les determinacions de les NS en sòl urbà es realitzarà mitjançant els polígons d'actuació discontinus que comprèn la Zona A Sector Nord i Centre i Sector Sud, amb la totalitat de l'àmbit de l'actuació, la delimitació dels quals queda grafiada al plànol numero 01. En funció de la necessitat de desenvolupament de cada àmbit podran delimitar-se sub-polígons, o redelimitar-se els mateixos, sempre que es justifiqui adequadament la seva conveniència i es garanteixi una cessió de sòl proporcional a la totalitat de cessions del sòl urbà de la zona A.

En els polígons d'actuació, són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys qualificats com a sistema viari, d'equipaments i dotacions públics i espais lliures, jardins i parcs públics.

Els respectius projectes d'urbanització que es redactin per a cadascun dels polígons d'actuació hauran de resoldre els aspectes d'urbanització bàsica com la xarxa viària amb pavimentació inclosa, les xarxes d'abastament d'aigua potable, les xarxes d'energia elèctrica i les xarxes de sanejament, així com la quantificació de les expectatives de consum dels diferents serveis bàsics, la quantificació econòmica de l'obra d'execució i la constitució de la garantia del valor de l'obra urbanitzadora i, en cas de caldre la creació de l'entitat de gestió d'acord amb la LU, sense perjudici de que l'Ajuntament promogui un pla especial de la infraestructura bàsica de tot l'àmbit.

A més, es podran formular plans especials, o plans de millora urbana per millorar aspectes concrets del planejament d'un sector.

#### **Article 11. Desenvolupament de les NS en Sòl Apte per ésser Urbanitzat.**

En Sòl Apte per Urbanitzar es desenvoluparan mitjançant Plans Parcial, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus en el territori, llevat del supòsit dels sistemes generals.

El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats per aquestes Normes en els plànols d'ordenació, o altres que es puguin proposar.

El desenvolupament dels sectors urbanístics en sub-sectors podrà admetre's, tal com es regula a l'article 91 LU 2/2002 sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) es justifiqui la conveniència i l'oportunitat de la promoció
- b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el sub-sector i la resta de l'àmbit, o altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.

Els Plans Parcials seran executius a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents.

Els particulars i l'Administració pública queden obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en aquesta Llei i en els instruments de planejament i de gestió que en derivin.

La constitució de la garantia a què es refereix l'article 101.3 és condició d'eficàcia de l'executivitat dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada i dels projectes d'urbanització complementaris. El termini per a la constitució de la garantia és tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, i es prorroga per la meitat del termini si el promotor ho sol·licita abans que no finalitzi. Si, un cop exhaurits els terminis, no s'ha constituït la garantia, la tramitació del pla resta sense cap efecte, llevat que hi concorrin raons d'interès general, en el qual supòsit l'òrgan competent pot procedir a tramitar la substitució del sistema d'actuació o bé de la modalitat d'aquest.

Els Plans Parcials hauran de tenir la precisió suficient per permetre la seva immediata execució.

Els Plans d' Etapes no podran preveure un termini superior a vuit anys per a la realització de la urbanització.

## **Article 12. Desenvolupament de les NS respecte als sistemes generals**

Les previsions de les NS respecte als sistemes generals, en el sòl urbà s'executaran directament prèvia cessió. Cas de caldre es redactaran plans especials d'infraestructures. En el SAU, mitjançant el desplegament del pla parcial corresponent.

### **Article 13. Elecció dels sistemes d'actuació**

En el desenvolupament de les NS, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema o sistemes d'actuació d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent.

El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments, i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

Per a l'execució d'aquestes NS es recomana el sistema de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació, de forma prioritària, o el de compensació bàsica de forma subsidiària sense perjudici del que preveu l'article 133 de la LU 2/2002.

### **Article 14. Polígons d'actuació**

La delimitació poligonal per a l'execució del planejament s'efectua per mitjà de la modificació puntual d'aquestes normes subsidiàries, s'ajusta a allò que estableix l'article 112 de la LU i s'ha resolt atenent als criteris i objectius següents:

Que per les seves dimensions poden assumir les cessions regulades en aquesta normativa, que dins del sector els polígons estan equilibrats uns respecte els altres, (tal com es representa en les quadres annexos a aquest document) pel que fa als beneficis i càrregues, permeten un repartiment equitatiu, i que ténen entitat suficient per justificar tècnica i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

No obstant, donades les preexistències urbanístiques i la complexitat de l'actuació, podran proposar-se redelimitacions poligonals les quals poden ser objecte de desenvolupament en subsectors, tant en sòl urbà com en urbanitzable, sempre i quan es compleixin les condicions que regula l'article 91 LU que són les següents:

- a) es justifiqui la conveniència i l'oportunitat de la promoció, i
- b) s'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.

Quan d'acord amb el paràgraf anterior s'opti per la divisió poligonal que no contingui aquest pla o per la modificació de la divisió poligonal del pla la seva tramitació es durà a terme d'acord amb l'article 113 de la LU.

Quan no sigui possible la delimitació d'unitats d'actuació, o per a l'execució dels sistemes que no són de cessió obligatòria i gratuïta i en les actuacions aïllades en el sòl urbà, s'aplicarà el sistema d'expropiació. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontats o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.

### **Article 15. Sistema d'actuació urbanística en Sòl Urbà**

L'execució dels polígons d'actuació urbanística es realitzarà pel sistema de reparcel·lació. Es recomana el sistema de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació, de forma prioritària, o el de compensació bàsica de forma subsidiària. No obstant, l'administració podrà realitzar actuacions aïllades en sòl urbà pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquestes NS o en un pla especial.

### **Article 16. Sistema d'actuació urbanística en Sòl Apte per ésser Urbanitzat.**

La delimitació dels polígons per a l'execució del planejament al sòl apte per urbanitzar es determinarà al pla parcial que desenvolupi cada sector.

Cada sector de pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.

Els plans parcials d'iniciativa particular s'executaran preferentment pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica, i s'ajustarà al que determina la LU 2/2002 en els articles 124 a 128.

Podran proposar-se altres sistemes de reparcel·lació si es garanteix el repartiment de costos i beneficis derivats de l'ordenació, l'execució de les obres d'urbanització i la cessió dels sòls per espais lliures i equipaments en les condicions que determina la LU.

### **Article 17. Execució i gestió de sistemes**

Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades o per expropiació forçosa.

El cost dels terrenys podrà repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent, mitjançant contribucions especials.

## **CAPÍTOL TERCER: REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

### **Article 18. Regulació de les plantes baixes**

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresolat.

### **Article 19. Elements admesos per sobre de l'alçària reguladora**

Per sobre de l'alçària reguladora construïda només s'admeten els elements següents:

La coberta terminal de l'edifici

Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sotacoberta, si fos el cas

Els elements tècnics de les instal·lacions

Els coronaments decoratius de les façanes

Instal·lacions i plaques de generació elèctrica a partir de la irradiació solar, o d'escalfament d'aigua mitjançant energia fototèrmica

### **Article 20. Arrodoniment de les cantonades dels carrers**

Quan es disposi específicament en les ordenances reguladores d'una zona o s'indiqui expressament en els plànols d'ordenació, l'arrodoniment de la cantonada es farà d'acord amb les condicions següents:

Si els carrers sumen entre tots dos més de 20 metres, o sempre i quan el més gran tingui més de 12 metres, el radi de la circumferència inscrita entre les dues façanes serà de 16 metres

En casos de gran dimensió, es dissenyaran d'acord amb les respectives necessitats tramitant l'estudi de detall corresponent, sense que en cap cas resulti un radi menor de 20 metres

## **CAPÍTOL QUART: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **Article 21. Funció i contingut 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 22. Exercici del dret de la propietat**

En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquestes normes, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril i l'article 5 de la LU.

És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquestes normes subsidiàries, així com pel planejament i ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats al paràgraf anterior.

En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la LU.

L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i per la LU 2/2002.

El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.

### **Article 23. Règim urbanístic del sòl**

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveuen l'article 2 LSV i el Títol Segon de la L2/2002 es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl.

### **Article 24. Classificació del Sòl**

D'acord amb l'article 24 de la LU2/2002, les NNSS classifiquen el sòl del terme municipal de la Sénia, per tal d'establir els límits de les facultats del dret de propietat, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 a 33 de la LU2/2002, depèn de la classificació, de la qualificació en zones o sistemes i de la inclusió en un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o en un sector de planejament

Aquesta modificació de NNSS classifica com a sòl urbà una part del sòl no urbanitzable grafiat dins de l'àmbit d'actuació on es concentren la major part de les edificacions existents industrials i comercials.

Aquestes es concentren en la major part donant front a la carretera de La Sénia a la Galera i de La Sénia a Ulldecona, que és on el major grau de consolidació de l'edificació permetrà garantir la dotació d'uns serveis urbanístics bàsics, inexistents actualment o consolidats de forma precària.

Els serveis que han de executar-se seran els previstos en l'article 26 de la LU2/2002 i tindran les característiques adequades pel correcte desenvolupament de les activitats industrials, en el sentit bàsic, com són: la connectivitat viària entre diferents sectors colindants, l'abastament d'aigua potable i d'energia elèctrica, i l'evacuació de les aigües residuals.

Mitjançant aquesta modificació puntual es classifica el Sòl No Urbanitzable, antiga Zona A amb moderat assentament industrial, amb Sòl Urbà d'Ús Industrial i Sòl Urbanitzable d'Ús Industrial.

D'acord amb el plànol A07 es redelimita el Sòl No Urbanitzable. Tot aquell sòl exclòs dins de l'actual delimitació de la Zona A, colindant amb el casc urbà i no inclòs en aquest quedarà classificat com a sòl Urbanitzable d'ús residencial, i es regularà d'acord amb els paràmetres d'aprofitament que especifiquen les vigents Normes Subsidiàries de La Sénia pel Sòl Urbanitzable.

## **Article 25. Qualificació del Sòl**

La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts per les NS mitjançant la classificació del sòl.

Els terrenys que en el moment de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual siguin considerats com a sòl urbà no consolidat a conseqüència de la no disponibilitat de funcionament del serveis urbanístics bàsics que la Llei d'Urbanisme preveu en l'art. 26. no quedaran deslliurats de les obligacions derivades de l'execució del planejament fins garantir la qualificació de solar de les seves propietats.

Els sòls compresos en aquesta modificació es qualifiquen en zones i sistemes:

S'entén per zona aquella part de terreny, atenent a les previsions del pla, dins la qual podran exercir-se els drets relatius a l'edificació.

Els sistemes, són els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de La Sènia.

En els plànols d'ordenació es grafia la classificació del sòl en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, i llur qualificació en zones i sistemes.

### **Article 26. Els sistemes**

Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.

### **Article 27. Les zones**

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

## **CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.**

### **Article 28. Determinació de l'àmbit**

Aquestes NS classifiquen com a sòl urbà els terrenys que per la seva situació, en àrees consolidades per l'edificació i pel seu grau d'urbanització, mereixen aquesta qualificació.

Els límits del sòl urbà estan determinats als plànols d'ordenació.

En la present modificació de les NS es classifiquen com sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament, assoleixin un grau d'urbanització suficient per ésser considerat sòl urbà consolidat, sigui mitjançant l'execució de l'obra urbanitzadora o amb l'assoliment per part dels propietaris afectats dels compromisos que garanteixin l'execució de la urbanització i la cessió de sòl corresponent per vialitat, espais lliures i equipaments públics.

### **Article 29. Ordenació del sòl urbà**

Els límits de les zones i sistemes, així com els àmbits de planejament derivat, polígons d'actuació per al posterior desenvolupament de les Normes es delimiten en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

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

Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

Pel desenvolupament de la gestió de les NS, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística, per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i determinació de les condicions de gestió, el règim de cessions, i es defineixen objectius, edificabilitat, densitat, i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

### **Article 30. Categories de Sòl Urbà**

El sòl urbà es categoritza en: sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat.

- Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista als articles 29 i 30 LU2/2002, així com als terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els temes assenyalats per l'article 29.a de la mateixa Llei, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.

- Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior.

### **Article 31. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat**

Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen el dret d'executar o d'acabar les obres d'urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i d'edificar aquests sota les condicions establertes per la LU, per aquestes Normes Subsidiàries i pel planejament derivat.

Hauran d'acabar o de completar a llur càrrec la urbanització necessària, sota el principi de la distribució equitativa de les càrregues i beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars. No s'estableix un termini màxim de construcció dels solars, i es procedirà a desenvolupar el sòl urbà segons conveniència i oportunitat dels particulars.

La simultaneïtat de les obres d'edificació i les d'urbanització o de reurbanització serà possible quan aquestes es garanteixin adequadament, un cop executats prèviament els elements d'urbanització que ho possibilitin.

### **Article 32. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat**

Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat hauran de cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl corresponent als següents percentatges sobre els aprofitaments que es diuen, dels polígons d'actuació:

- 10% de l'aprofitament corresponent als nous usos que aquestes Normes possibilitin, si l'ordenació genera plusvàlues immobiliàries.
- 10% de l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat addicional, tant la referida als mateixos usos com a nous usos.

En tot cas, aquests percentatges són acumulatius i tenen el límit del 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació urbanística.

Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran també els següents deures:

- a). Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
- b). Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- c). L'àmbit és el dels polígons d'actuació els quals poden ser físicament discontinus.
- d). Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals a l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys
- e). Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament

d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

f). Edificar els solars.

g). Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

### **Article 33. Desenvolupament de les zones en Sòl Urbà.**

Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquestes normes són d'aplicació immediata.

Les determinacions relatives a les condicions d'ús, edificació o elements determinants del desenvolupament establertes en aquest pla, podran modificar-se mitjançant la tramitació de plans de millora urbana, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica i no contradiguin les normes bàsiques ni la legislació urbanística vigent.

Aquells plans de millora urbana que siguin necessaris respectaran les determinacions establertes en aquestes normes i hauran de contenir la finalitat i la documentació prevista en l'article 68 de la LU2/2002.

## **CAPÍTOL SISÈ: NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES**

### **Art 34. Definició de conceptes**

#### *1. Alineació de vial:*

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

#### *2. Alineació de l'edificació o línia de façana:*

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

#### *3. Alçada reguladora màxima:*

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta, en el punt d'arranc, intersecció del pla de façana. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

#### *4. Nombre màxim de plantes:*

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. És obligatori l'aplicació d'aquests dos paràmetres: alçada i nombre de plantes.

#### *5. Planta baixa:*

És la planta o part de planta que reuneix les condicions que, segons els tipus d'ordenació, tot seguit s'especifiquen.

Per alineació de vial:

Per situar la cota del paviment de planta baixa es prendrà com a referència la rasant de la vorera a la qual dóna front la façana davantera. La cota del paviment haurà de situar-se entre 0,60m per sobre i 0,60 m per dessota dels punts de màxima i mínima rasant, respectivament.

Quan, d'acord amb l'aplicació d'aquesta condició i, degut al pendent del vial, existeixi més d'una planta que se situï dins dels límits establerts, tindrà la consideració de planta baixa per a cada parcel·la, la de posició inferior.

Per ordenació segons gàlib màxim:

Tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a un metre, com a màxim, per damunt de la cota del terreny definitiu, anivellat o no. Quan, degut al

pendent no puguin acomplir-se aquestes condicions en totes les parts d'una mateixa planta, aquesta se subdividirà en els plans necessaris a diversa cota, que permetin considerar cada part de planta com a planta baixa.

*6. Planta soterrani:*

És la situada per dessota la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas, és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre ús que exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta.

*7. Planta pis:*

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

*8. Fondària edificable:*

És la distància màxima que s'amida a partir de la línia de façana davantera dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

*9. Reculades de l'edificació:*

Es defineixen dos tipus de reculada:

a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan una part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.

b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren de l'alineació d'edificació o de la que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

*10 Gàlib edificatori:*

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que el defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

*11 Ocupació de parcel·la:*

És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la per a l'edificació. Comptaran també en l'ocupació de la parcel·la, la projecció vertical sobre el terreny de tots els cossos i elements sortints de l'edifici.

*12 Rengle:*

Agrupació contínua de naus entre mitgeres.

13 *Tram:*

Agrupació contínua d'edificació, el ràfec del qual està a la mateixa cota o nivell.

14 *Mitgeres:*

És el mur emplaçat sobre la partió de parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

15 *Alçada lliure o útil:*

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

16 *Ràfec:*

És la part de coberta que sobresurt del pla de façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

17 *Espais no edificables o patis privats:*

Es defineix com a espai no edificable o pati privat el sòl lliure destinat a aparcament, o jardins, que envolta les edificacions i la titularitat del qual és privada.

18 *Edificacions auxiliars:*

Es defineixen com a edificacions auxiliars o annexes, les edificacions independents de la principal l'ús de la qual està lligat a aquesta.

19 *Separació a les partions:*

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ser ocupades per l'edificació.

**Art. 35 Disposicions comuns a les zones i sistemes:**

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les Normes Subsidiàries de Planejament de La Sénia.

1. *Agrupació de parcel·les:*

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

## 2. *Alçada reguladora:*

L'alçada màxima de l'edificació serà la que s'estableixi per a cada zona en aquestes ordenances. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics puntuals. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten. En cap cas això significarà un augment del sostre edificable.

## 3. *Alçada entre plantes:*

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m).

## 4. *Planta soterrani:*

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal.

2. Les plantes soterrani no computaran a efectes d'edificabilitat permesa per a cada parcel·la, sempre i quan estiguin totalment o parcialment a menys d'un metre per sobre de la rasant natural del terreny.

## 5. *Tanques:*

La tanca del carrer i entre parcel·les veïnes serà unitària per a totes les parcel·les. Serà feta amb material massís fins a una alçària màxima de 0,45 m respecte de la cota de la vorera. Per damunt de la part massissa, fins a una alçària total màxima de 2,00 m, es completarà amb reixa o filat i/o vegetació d'arbust. La reixa tindrà, com a mínim, un percentatge de buits del 70%. En tot moment s'haurà d'assegurar la bona imatge de la tanca. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,20 m.

## 6. *Edificacions auxiliars:*

No s'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.

## 7. *Espais no edificables:*

Els espais lliures de les parcel·les o patis privats podran ser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria, utilitzant els criteris expressats en l'annex sobre bones pràctiques ambientals en la jardineria.

S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta, utilitzant, preferentment, els exemplars d'olivera de més interès existents dins la mateixa parcel·la i

que hagin de ser afectats per les edificacions o aparcaments, i es tindrà especial cura de les franges que envolten els vials, facilitant, preferentment, la conservació in situ dels exemplars arboris existents (oliveres, ametllers, garrofers, pins) i de les taques de vegetació arbustiva de màquia, brolla i garriga preexistents, dissenyant els ajardinaments al voltant d'aquesta vegetació preestablerta, que constituïran el nucli central dels jardins.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors.

#### 8. *Espais lliures d'edificació:*

D'acord amb les recomanacions de l'Agència catalana de l'Aigua en el seu informe de 2 de desembre de 2004, s'inclouran les mesures necessàries per contemplar mesures de laminació, retenció i infiltració dirigides a compensar la pèrdua de recursos hídrics.

A les zones lliures d'edificació només es podrà pavimentar fins un 50% de la superfície i s'haurà de fer amb paviments drenants. S'haurà de recollir les condicions de l'informe de l'ACA en el Pla d'Etapes, referent a les obres d'urbanització.

Els polígons ZIN 6, 8, 9, 25, 27, i 28 requeriran un estudi d'inundabilitat en el seu desenvolupament.

#### 9. *Accés:*

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual segons model de l'Ajuntament de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesats. Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

#### 10 *Publicitat i retolació:*

Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, o sobre la tanca de parcel·la sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

#### 11 *Condicions d'ús:*

##### 11.1 *Ús industrial:*

L'ús principal és l'industrial. En aquest ús hi són compresos els següents:

- Les indústries d'obtenció, transformació i transport, relacionades amb el sector del moble. S'admeten com a ús secundari aquelles indústries complementàries amb el sector del moble.

- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o venda directa, relacionats amb la indústria del moble.
- Els tallers de reparació.
- Les estacions de servei expedidores de carburants i rentat de vehicles i garatges.

Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per a la salut i la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

- S'admeten també les indústries relacionades amb el reciclatge de residus, les de reciclatge o cogeneració d'energia a partir de la reutilització dels residus, i les indústries no contaminants relacionades amb la generació d'energies renovables que promoguin un estalvi en la utilització de recursos energètics i de substàncies contaminants com a base principal de la seva activitat.

#### 11.2 *Ús comercial:*

Tot i que l'ús principal és l'industrial s'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda al detall i elements auxiliars de la indústria relacionada amb el sector del moble. El comerç a l'engròs i de detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial.

En tot cas, serà prescriptiva l'obtenció de la llicència municipal de l'Ajuntament abans d'establir qualsevol equipament d'aquest tipus. S'admetrà l'ús comercial en els termes que determina l'article 9.5 de la normativa del PTSEC.

#### 11.3 *Habitatges:*

En cap cas es permet la creació d'habitatges en l'àmbit de la zona A, ni per ús del vigilant de la indústria o explotació.

#### 11.4 *Oficines:*

S'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

#### 11.5 *Sanitari:*

S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

#### 11.6 *Cultural:*

S'admeten els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió.

#### 11.7 *Esportiu:*

S'admeten les instal·lacions esportives sempre i quan es justifiqui la seva compatibilitat amb els usos industrials adjacents.

#### 11.8 *Ús Hoteler- Hosteleria.*

Es permet només l'ús d'hosteleria en les següents modalitats: Hotel, hostel, restaurant, o bar.

### **Art. 36 Determinacions per als sistemes:**

#### 1. *Sistema viari i aparcaments:*

La xarxa viària definida en aquestes normes, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes ajardinades o arbrades, voravies i carrils circuladoris.

Als plànols d'ordenació l'amplada grafiada dels carrers en sòl urbà és de (20 metres) vint metres incloses les voreres, les quals seran de tres metres a banda i banda, com a mínim.

Les amplades de vialitats determinades en el sòl apte per urbanitzar no són vinculants i es desenvoluparan noves propostes d'ordenació en cada sector.

El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

Donat que part dels camins tradicionals que abasta l'àmbit de planejament, destinats a futurs vials interns al polígon, són considerats lligallos o camins ramaders – ja sigui per la tradició, per la toponímia o per la seva estructura – els projectes d'urbanització que determinin l'arranjament d'aquests vials hauran de preveure, tal com marca la legislació vigent, la conservació de l'ús i l'estructura tradicional de lligallo, de manera que la plataforma de vial tindrà l'amplada mínima necessària i es respectaran, a banda i banda del mateix, les franges de vegetació de garriga, màquia i brolla, que conformaran franges de jardineria pública encaminada a la conservació dels ecosistemes propis de la zona. Conseqüentment, la construcció de serveis, voreres i il·luminació, així com accessos a les parcel·les colindants, tindran en compte la conservació d'aquesta vegetació natural, en parterres específics, com element de màxima prioritat i, en tot cas, plantejarà la reposició d'àrees de vegetació que, temporalment, hagin de ser afectades per motius relacionats amb execució d'obres.

En compliment a la Llei 17/2000 de 29 de desembre d'equipaments comercials i d'acorda mb el Decret 346/2001, de 24 de desembre pel qual es seplega la Llei esmentada, i d'acorda mb la classificació de grans establiments comercials el majors de 800 metres quadrats i mitjans establiments comercials el majors de 400 metres quadrats, i atès que aquest planejament promou i possibilita l'implantació de grans i mitjans superfícies comercials, per ús no alimentari, es dotarà de dues places d'aparcament per cada 100 (cent) metres quadrats d'establiment comercial, el qual es col·locarà en l'epai lliure privat no edificable adjacent a l'edificació, i quedarà ajardinat segons regulen els articles següents.

No es permetrà, per tant, una dotació d'equipaments comercials individuals o col·lectius, quedant limitat el creixement d'aquesta explotació a l'encabiment d'aquesta proporció de places d'aparcament.

### *2. Sistema de parcs i jardins:*

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb les xarxes de serveis del polígon. En tot cas, tindran una alçada màxima de 5,00 m i una ocupació inferior al 2%.

En el sistema de parcs i jardins, s'empraran els criteris de disseny emanats del Codi de Bones Pràctiques Ambientals en la Jardineria. Tanmateix i, preferentment, es compliran els criteris següents i per l'ordre que aquí s'estableix:

- conservació de vegetació de màquia, brolla i garriga natural
- conservació in situ d'arbres agrícoles d'interès preexistents
- trasplantament d'oliveres, garrofers i margallons extrets d'altres parcel·les en construcció.
- Conservació d'elements de pedra en sec

### *3. Sistema d'equipaments:*

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments, compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local i municipal.

Es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 10,00 m (planta baixa i planta pis) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50% del solar corresponent.

L'Ajuntament podrà disposar de la manera que estimi més oportuna del sòl destinat a equipament públic. La separació de l'edificació dels límits de la parcel·la serà, com a mínim, de 10,00 m del carrer, i de 8,00 m amb els límits de la parcel·la.

## **Art. 37 Determinacions per a la zona d'indústria aïllada:**

### *1. Tipus edificatori:*

La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.

#### 2. Parcel·lació:

S'admet l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions i la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, caldrà la redacció del corresponent projecte de parcel·lació.

#### 3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlils màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, no podent-se superar el 60% de la superfície de la parcel·la.

#### 4. Separacions

No es consideraran fora d'ordenació les edificacions existents abans de l'aprovació definitiva d'aquestes normes que no compleixin els paràmetres mínims sobre separacions, regulats al quadre següent.

	Separacions mínimes EDIFICACIONS EXISTENTS	5m a les partions Les actualment consolidades a separació de vial.
	Distància mínima entre edificacions noves o existents	10 m

Les edificacions que s'hagin d'ampliar i que per efecte de la forma de la parcel·la no puguin respectar les separacions i distàncies regulades en el present article, no podran ampliar-se.

Les ampliacions d'edificacions existents com les noves edificacions s'ajustaran als paràmetres específics de cada zona

#### 5. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta d'edificació de la parcel·la és de:

Indústria aïllada: 0,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl

#### 6. Alçada reguladora màxima:

L'alçada màxima edificable es comptarà des de la rasant de la vorera del carrer, amidada a l'eix de la parcel·la, fins al punt d'arrencada de la coberta.

Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies, elements tècnics puntuals, i les plaques de generació d'energia elèctrica fotovoltaica.

Per altres usos s'establirà l'alçada reguladora màxima d'acord amb els paràmetres de l'ordenació de l'edificació d'acord amb les especificacions de cada zona en particular.

#### *7. Soterranis:*

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació.

#### *8. Aparcament:*

Es preveurà dins de cada parcel·la dues places d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificada per ús comercial. No s'estableix un nombre mínim de places d'aparcament per ús industrial. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

Els aparcaments hauran d'estar obligatòriament arbrats, per la qual cosa hauran de disposar, entre les places, els escosells mínims de 1 x 1 m per acollir arbrat. Les espècies seran arbrat d'ombra tradicional i/o autòcton de les espècies marcades al codi de bones pràctiques ambientals en la jardineria, recomanant-se també la utilització dels aparcaments com àrees de recuperació i trasplantament d'oliveres i garrofers afectats per la urbanització de l'espai.

#### *9. Construccions auxiliars:*

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona i sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

#### *10 Espais no edificables:*

Es tindrà especial cura de l'espai lliure que dona front als carrers del polígon; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.

Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació, seguint els criteris del codi de bones pràctiques ambientals en la jardineria, i cercant preferentment la conservació in situ dels exemplars arboris agrícoles preexistents, així com de vegetació natural de garriga, màquia o brolla. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment, essent indrets adequats pel trasplantament d'oliveres, garrofers i margallons afectats pels processos d'urbanització, i s'haurà de fer un manteniment periòdic.

### 11 Possibilitat de compartimentació:

Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 12 metres. La superfície mínima de cada establiment serà de 500 m<sup>2</sup>.
- S'admetran les activitats auxiliars o complementàries a l'activitat principal, fins a una edificabilitat màxima del 30% del sostre edificable de l'activitat principal. Aquest paràmetre no és acumulatiu i en cap cas donarà lloc a un increment d'edificabilitat a l'assignada pel pla a cada parcel·la.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances.
- Els vials interns tindran una amplada mínima de 8,00 m i condicions homogènies de traçat.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà únic i comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

## **CAPÍTOL SETÈ: REGULACIÓ DELS SISTEMES.**

### **Article 38. 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.

Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.

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.

El concepte de Sistema es defineix en l'article 34 de la LU 2/2002.

La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació directa dels terrenys als efectes d'allò que disposa l'article 150 de la LU2/2002. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si les NS no en determinen l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un pla especial on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús assignat per les NS a un equipament concret.

### **Article 39. Identificació dels sistemes**

Les NS estableixen les determinacions, sense perjudici del seu ulterior desenvolupament, dels sistemes generals de comunicació i dels corresponents entorns que necessiten una regulació especial. Són els següents:

#### **Sistemes**

<b>SV</b>	Sistema Viari
<b>ZV</b>	Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes
<b>ZE</b>	Sistema d'Equipaments Públics
<b>SH</b>	Sistema Hidrogràfic
<b>SP</b>	Sistema de Protecció de Sistemes

La línia d'edificació de les carreteres de la Diputació de Tarragona s'haurà de situar a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada tal i com indica l'article 30 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de la Generalitat de Catalunya. Els terrenys de l'explanació de dites carreteres i els de la seva zona de domini públic definida en l'esmentada Llei, es classificarà com a sistema viari.

#### **Article 40. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes**

Els sòls que les NS afecta com a sistemes generals queden vinculats a aquesta destinació.

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 es determini explícitament o en el planejament diferit que es desenvolupi.
- 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 aquestes Normes.

La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics de les Normes.

#### **Article 41. Cessions gratuïtes.**

En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i equipaments són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'una unitat d'actuació assenyalada pel planejament.

En el sòl apte per a ser urbanitzat, els sistemes locals seran de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris.

Els sòls que les NS adscriuen per a sistemes generals, en la resta de supòsits, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.

En les tres Carreteres de la Diputació TP-3311 (La Sénia-Ulldecona), TV-3421 (La Sénia Mas de Barberans) i TV-3319 (La Sénia-La Galera), es preveu una franja de protecció de l'edificació de 25 metres des de la vora de la via, quedant qualificat aquest sòl de sistema viari. Serà objecte de cessió, tal com regulen els plànols d'ordenació i qualificació del sòl.

En el plànol A10 es grafia en color blau dins de l'àmbit dels polígons d'actuació, les superfícies de sòl viari que ha estat comptabilitzat en els costos d'urbanització del pla, i que es reflecteix tant al document econòmic i financer de la memòria, com al plànol A12.

#### **Article 42. Execució dels sistemes**

Per la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Els terrenys qualificats com a sistemes seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent, o per expropiació forçosa.

El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.

En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts.

Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

#### **Article 43. Valor urbanístic dels sistemes**

El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a la legislació urbanística catalana i de conformitat amb el que estableix la LSV.

El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mitjà del sector acumulat a les zones edificables.

#### **Article 44. Sistema Viari Definició. Clau SV**

El sistema viari compren les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat.

#### **Article 45. Tipus de vies**

1. Aquestes Normes estableixen els tipus de vies següents:

a) Carreteres: Són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, construcció conservació, financiació us i explotació de les carreteres observaran el que disposen la llei de carreteres 7/1993 de 30 de setembre, i el seu Reglament 293/2003 de 18 de novembre, actualment vigents.

b) La xarxa arterial està constituïda per aquells elements de carreteres que envolten el casc urbà, constituint variants o circumval·lacions del mateix.

Per a la xarxa arterial seran també d'aplicació la Llei de carreteres i Reglament de desplegament de la Llei.

c) Xarxa viària local. Construïda pels carrers de les poblacions i les vies rurals. La xarxa viària local es divideix en:

La xarxa viària bàsica, que compren els eixos fonamentals, vials d'us dominant als vianants. També compren els camins agrícoles estructuradors.

Xarxa viària secundària.

Aquest Pla assumeix el traçat de la xarxa viària local bàsica en la seva totalitat i de la xarxa viària local secundària en sòl urbà. En sòl apte per a ser urbanitzat l'establiment de la xarxa viària local secundària correspon al planejament parcial que haurà de seguir les pautes i indicacions establertes en els plànols d'ordenació a fi d'estructurar de forma coherent el sistema viari, en el marc dels estàndards fixats per a cada sector. Els Plans Especials podran alterar les previsions o establir-ne de noves sobre la xarxa viària local secundària en sòl urbà.

En qualsevol cas s'haurà d'observar les determinacions expressades en la legislació vigent sobre camins ramaders i lligallos.

#### **Article 46. Desenvolupament del Sistema Viari.**

Les línies que delimiten la xarxa viària local bàsica i la xarxa viària local secundària en sòl urbà en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció bàsica més adequada al carrer.

Seguint aquestes indicacions els Plans Especials o Parcial, i si és el cas, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran el disseny de cadascuna de les vies en el que fa referència a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passos per a vianants, elements d'arbratge i superfícies de jardineria, amb els criteris generals de conservació del patrimoni arbrat i la vegetació natural preexistent, i l'acompliment del codi de bones pràctiques ambientals en la jardineria amb la finalitat de millora de la qualitat ambiental o de protecció de les àrees urbanes, seguint les directrius que figuren als plànols d'ordenació.

En la regulació del sòl no urbanitzable es preveuen el règim i mesures urbanístiques en relació amb les vies rurals.

#### **Article 47. Necessitat de llicència.**

Les construccions instal·lacions, edificacions i d'altres activitats relacionades en zones adjacents a les que formen part del Sistema viari estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

L'Administració municipal requerirà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.

#### **Article 48. Protecció del sistema viari.**

En sòl apte per a ser urbanitzat i no urbanitzable els plànols d'ordenació estableixen la línia d'edificació respecte de la vialitat, d'acord amb l'article 35 de la Llei 7/1993 des de la línia exterior de l'esplanada de la via .

En funció a les necessitats urbanístiques, els Plans Parcial podran situar les línies d'edificació a una distància igual o superior a la prevista en la legislació de carreteres.

Els Plans Especials o Parcial, no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària local bàsica establertes per aquestes Normes. La seva funció serà la de precisar les determinacions incloses en els plànols d'ordenació i resoldre l'enllaç de les carreteres i de la xarxa viària local bàsica.

Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no compleixin les condicions establertes en el paràgraf anterior, hauran de tramitar-se i justificar-se com a modificacions del present document.

Les determinacions gràfiques dels intercanvis i interseccions de vies a nivell distint no vinculen la forma concreta dels enllaços, si bé les alineacions i rasants dels quals es fixaran en els Plans Especials, o mancant d'aquests, en els Projectes de construcció. Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços, però no reduir-ne les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi i d'entrades i sortides de les vies ni els nivells de servei. En el supòsit en el que els projectes definitius precisin menys sòl que el previst, el sòl conservarà la qualificació com a reserva per a futures ampliacions.

#### **Article 49. Ordenació de cruïlles.**

Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes.

D'altra banda, en les cruïlles entre vies de la xarxa bàsica s'haurà de preveure que l'edificació no envaeixi l'àrea suplementària de protecció de les cruïlles en sòl urbanitzable i no urbanitzable. Aquesta àrea quedarà definida per la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de quinze metres de radi.

En sòl urbà, les normes especifiquen els xamfrans que s'hauran de realitzar i les seves alineacions incorporades a la proposta. L'alineació del xamfrà serà ortogonal a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions de les façanes amb els carrers o places. En supòsits d'alineació en corba es prendrà la bisectriu formada per les tangents a la corba d'alineació en el punt d'intersecció amb el carrer que arriba al xamfrà. La mida del xamfrà ve definida en els plànols d'ordenació. Els xamfrans previstos en planta baixa venen expressats en els plànols esmentats amb línies a traços.

#### **Article 50. Publicitat.**

La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, s'ha d'observar els

procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les autopistes i carreteres.

### **Article 51. Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes. Identificació.**

El Sistema d'espais lliures inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais de zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació zones lliures destinades a l'oci.

Així mateix, inclou dins del sistema d'espais lliures, el sistema d'espais de protecció paisatgística i de la biodiversitat i el sistema hidrològic en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques

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, essent un element bàsic d'assoliment de la sostenibilitat.

Es categoritzen els següents:

Sistema d'espais lliures - Zona Verda, clau ZV  
Sistema Hidrogràfic, clau SH

### **Article 52. Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes. Clau ZV**

Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com espais lliures o zones verdes.

Es distingeix entre parcs i jardins públics "Zona Verda", Clau ZV, que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i els parcs de la vila o que estan al servei directe d'una àrea o sector.

En relació funcional amb el sistema d'espais lliures, es preveu un règim especial per als jardins privats comunitaris i per als espais de verd privat interès especial.

Es dissenyaran preferentment en base al Codi de Bones Pràctiques Ambientals en la Jardineria amb l'objectiu de conservar la biodiversitat, mantenir els valors paisatgístics i cercar un mínim ús d'aigua. Tanmateix, i en aquest ordre, serviran per protegir les masses de vegetació natural de màquia, garriga o brolla, els elements arbrats agrícoles preexistents, o com indrets adequats per la plantació i trasplantament d'arbres agrícoles d'interès i margallons que hagin de ser afectats pels projectes d'urbanització.

### **Article 53. Usos del Sistema d'espais Lliures i Zones Verdes.**

Els parcs i jardins públics o zones verdes només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.

Només s'admetran les obres d'urbanització mínimes. Lalçada màxima serà de tres metres i l'ocupació màxima del 3%.

Aquesta possibilitat de construcció només serà aplicable als espais lliures de superfície superior a 2.500 m<sup>2</sup> amb la condició de que no es produeixin restriccions de cap mena al lliure accés i utilització de la zona verda pel públic en general.

3. Les edificacions al servei dels parcs i jardins públics o zones verdes i els usos admesos hauran d'observar les següents condicions:

Alçada màxima : 3 m.

Ocupació màxima de l'edificació: 3% Aquesta condició no s'aplica en el supòsit del número anterior.

#### **Article 54. Sistema d'Equipaments Públics. Definició i règim. Clau ZE**

Compren els sòls que es dediquen a usos públics o col·lectius al servei dels veïns. El sòl previst per a nous equipaments, llevat de l'adscrit per ampliacions dels equipaments privats existents, serà en execució d'aquestes normes instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, si bé la gestió pot atribuir-se al sector privat.

#### **Article 55. Usos.**

El sistema d'equipaments comunitaris compren els usos següents:

1. Administratiu.
2. Educatiu.
3. Sanitari.
4. Assistencial.
5. Socio-cultural.
6. Recreatiu.
- 7 Abastament.
- 8 Bombers.
- 9 Esportiu.
10. Instal·lacions mediambientals i/o relatives a la docència, difusió, informació o educació mediambiental.

#### **Article 56. Determinacions en sòl urbà.**

En sòl urbà, el Pla indica de forma detallada amb la Clau ZE la localització de cada equipament.

En el sòl apte per a ser urbanitzat, les Normes Subsidiàries estableixen els estàndards corresponents als equipaments i determinen la localització dels elements més bàsics per al conjunt.

### **Article 57. Condicions d'edificació.**

L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que es situen.

L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índex, segons els usos assignats:

- a) Educatiu: 0.50 m2 sostre/ m2 sòl.
- b) Sanitari assistencial: 0.80 m2 sostre/ m2 sòl.
- c) Socio-cultural i religió: 1.00 m2 sostre/ m2 sòl.
- d) Administratiu: 1.00 m2 sostre/ m2 sòl.
- e) Esportiu:
  - El pendent dels terrenys serà inferior al 10%.
  - L'índex d'edificabilitat net serà de 0.20 m2 sostre/ m2 sòl.
  - L'ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un 40%.

En l'aplicació dels índex precedents no es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.

En sòl urbà i per tots els diferents usos d'equipaments regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'implanta l'equipament, el de la seva zona contigua, i es respectaran les condicions d'edificació vigents a la zona. Els canvis en les característiques de l'ordenació exigirà prèviament l'aprovació d'un Pla Especial.

### **Article 58. Sistema Hidrogràfic. Clau SH**

El sistema hidrogràfic constitueix el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques, i queden regulats i protegits per aquestes normes.

L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a la Junta d'aigües. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe a la Agència Catalana de l'Aigua.

Tots els rius, canals, rieres i torrents, amb caràcter general en els trams classificats com sòl no urbanitzable, no específicament grafiats als plànols d'ordenació mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a banda i banda, a partir del marge que delimita el llit del riu.

En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, ni tan sols la utilització de la llera pública per fer-hi circular canonades, conduccions o serveis, que disposen dels espais corresponents a vials per circular-hi, llevat el cas que es tracti d'un servei de millora del propi sistema hidrogràfic. En els trams classificats de sòl urbà la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.

Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, llevat del cas que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llot anterior a la canalització.

Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 metres de radi centrat sobre el sistema hidrogràfic. A l'interior d'aquest cercle definit no s'admet cap tipus de construcció a excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.

Una altra de les funcions del sistema hidrogràfic serà la de reservori de biodiversitat i la de funcionament com a connector bio-ecològic, que permeti la fauna circular entre els terrenys situats al sud i al nord del polígon. Per a tal fi, la franja de 25 metres a banda i banda del barranc serà delimitada, preferentment amb tanca de fusta de tipus mediambiental, i la seva vegetació, tant natural com agrícola, conservada en el mateix estat que l'actual. Tanmateix, es podran realitzar plans especials o projectes destinats a la restauració d'hàbitats i potenciació de les funcions de connectors d'aquest tram de barranc.

S'estableix una franja de protecció de l'edificació de 25 metres en el domini públic hidràulic que estigui catalogat per l'Agència Catalana de l'Aigua.

En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües 29/1985 de 2 d'agost.

## CAPÍTOL VUITÈ: REGULACIÓ DE LES ZONES.

### Article 59. Classes de zones

Aquestes NS estableixen les següents zones:

**ZIN** Zona Industrial

**ZEP** Zona d'equipament privat

### Article 60. Zona Industrial. Clau ZIN

#### DEFINICIÓ

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis aïllats dedicats a usos industrials i activitats complementàries, emplaçats en grans illes a les que s'hi accedeix a través de vials de gran secció.

#### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

Per desenvolupament de les zones del sector Nord, compostat per les zones ZIN32, ZIN 33 i ZIN 34, i compostats pels polígons d'actuació urbanística PAU32, PAU 33 I PAU 34, serà preceptiva la elaboració i tramitació d'un Pla de Millora Urbana que estudiï el sector nord i resolgui l'ordenació de forma vinculant i més detallada, pel qual s'adoptaran els següents paràmetres:

L'edificabilitat bruta màxima serà de 0.6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sol

L'ordenació serà la que determini el pla de millora urbana.

Les cessions es realitzaran en el mateix àmbit.

Per la resta de les zones s'adoptaran els següents paràmetres:

#### ORDENACIÓ

1	Sistema d'ordenació de l'edificació	Edificació aïllada.
---	-------------------------------------	---------------------

Compartimentació d'edificacions.

La possibilitat de compartimentació interior d'edificacions per diferents activitats industrials, quedarà subjecta a l'especificat a l'article 37 d'aquesta normativa.

#### PARCEL·LACIÓ

1	Parcel·la mínima	8.000 m <sup>2</sup> .
---	------------------	------------------------

#### EDIFICACIÓ

1	Edificabilitat	0,7 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
2	Ocupació màxima en planta baixa	60%

3	Façana mínima de parcel·la	40 m
4	Amplada mínima de parcel·la	40 m
5	Fons mínim mig de parcel·la	20 m
6	Alçada reguladora màxima	10 m
7	Nombre màxim de plantes	PB+1
8	Separacions mínimes indústries agropecuàries	500 m límit de sòl urbà o pate per urbanitzar 100 m edifici o via pública nacional 25 m altra via pública
9	Disposició de les edificacions a l'interior de la parcel·la	Ordenació lliure a l'interior del gàlib màxim, d'acord amb les separacions mínimes.
10	Separacions mínimes NOVES EDIFICACIONS	5 m a les partions de veïns 10 m a vial existent o proposat en plànols d'ordenació
11	Separacions mínimes EDIFICACIONS EXISTENTS	3m a les partions Les actualment consolidades a separació de vial.
12	Distància mínima entre edificacions noves o existents	10 m

L'edificabilitat màxima dels terrenys inclosos en aquesta zona resta definida per l'envolvent màxima d'edificació que resulti de l'aplicació de les condicions d'edificació previstes en aquest article i en la regulació del tipus d'ordenació.

Tindran també consideració de parcel·la edificable les parcel·les existents de superfície i/o dimensions inferiors a la mínima establerta per les NNSS, sempre que siguin registrades abans de l'aprovació inicial d'aquesta modificació puntual de NNSS. En qualsevol cas no seran edificables les parcel·les, la façana de les quals sigui inferior a 20 m o el fons inferior a 20 m.

Les parcel·les en sòl urbà qualificades com a Clau ZIN incloses en el pla de regadiu redactat pel DARP de la Generalitat, prèviament a la concessió de llicència d'edificació hauran de renunciar explícitament a la concessió d'aigües de regadiu i la pertinença a la comunitat de regants de la qual formen part, per acollir-se al règim urbanístic que aquest pla regula, en les mateixes condicions que restants que no resten incloses en el pla de regadiu.

S'admet la llibertat de composició arquitectònica. Es recomana l'ús de materials, colors i textures adients amb el paisatge natural on es troba immers l'assentament de les naus

industrials, el Pla de la Galera, tant en les pròpies construccions com en els materials d'aparcaments, jardins i d'altres. És especialment interessant la utilització dels blocs amb grava (conglomerats) que componen les capes superficials dels horitzons rocosos de la zona.

No són permesos els materials d'acabat lluents - xapes galvanitzades, cromades, inoxidables en cobertes, ja que provoquen un fort impacte visual i generen reflexos molestos.

Les tanques, cas de caldre, no podran ser de material opac, estaran configurades amb vegetació autòctona o amb gelosia de materials lleugers, i les alçades es construiran d'acord amb l'article corresponent d'aquesta normativa.

Qualsevol construcció que no compleixi les condicions establertes per aquesta zona, però estigui emparada per una llicència d'obres municipal, no caldrà adequar-la a la nova regulació. Únicament resten obligades a complir aquesta regulació les noves construccions i obres d'ampliació.

La coberta tindrà un pendent màxim del 20%, serà sempre a dues o quatre aigües. En cap cas els elements de la coberta podran ultrapassar un pla situat a cinc metres per sobre l'alçada reguladora.

Només podran sobresortir dels plans de la coberta les fumeres, les baranes de les cobertes planes, les antenes i els elements d'instal·lacions d'energia solar fototèrmica i fotovoltaica.

Tot element tècnic o servei necessari per a l'ús industrial, que requereixi col·locar-se per sobre de la coberta caldrà, abans de l'atorgament de llicència, justificar la seva oportunitat a través d'un estudi gràfic mitjançant fotomuntatges des dels punts de referència visuals indicats pels serveis tècnics municipals, el tractament estètic del volum sobresortint i l'adaptació formal d'aquest a elements urbans característics.

La coberta no podrà volar per sobre dels plans de façana.

No són acceptats els cossos sortints, en qualsevol cas, els cossos sortints estaran dintre del gàlib de màxima ocupació en planta baixa.

## CONDICIONS D'ÚS

Us principal: Industrial.

Usos complementaris:

1. Comercial, Exposició, vinculada al sector del moble, o complementari.
2. Oficines vinculades a l'activitat industrial.
3. Magatzem, Taller.
4. Sanitari.
5. Cultural, només per al personal de les indústries.
6. Esportiu.

7. Bar, restaurant
8. Recreatiu

No es permet en cap cas l'ús d'habitatge, ni pel vigilant de l'activitat.

L'ús comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial s'adequarà a allò que determina la normativa del PTSEC 2001-2004, en l'article 9.5 i ss. o a la legislació sectorial vigent cas de perdre vigència aquest article.

La dotació d'aparcament prevista per als grans establiments comercials, s'ajustarà al que estableix la Llei 17/2000 de 29 de desembre, i el Decret 346/2001, i serà de dues places per cada 100 metres de superfície comercial.

## Article 61. Zona Equipament Privat. Clau ZEP

### DEFINICIÓ

Zona que ordena la tipologia d'edificació que correspon a edificis aïllats dedicats residencials-hotellers en qualsevol de les seves modalitats.

### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

#### ORDENACIÓ

1	Sistema d'ordenació de l'edificació	Edificació aïllada lliure.
---	-------------------------------------	----------------------------

#### PARCEL·LACIÓ

1	Parcel·la mínima	5.000 m <sup>2</sup>
---	------------------	----------------------

#### EDIFICACIÓ

1	Edificabilitat Neta	0.70 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
2	Ocupació màxima en planta baixa	40%
3	Façana mínima de parcel·la	20 m
4	Fons mínim mig de parcel·la	20 m
5	Alçada reguladora màxima	12 m
6	Nombre màxim de plantes	PB+2
7	Disposició de les edificacions a l'interior de la parcel·la	Ordenació lliure a l'interior del gàlib màxim, d'acord amb les separacions mínimes.
8	Separacions mínimes	5 m a les partions de veïns 0m (Alineació a vial)

Pel desenvolupament de l'equipament destinat a ús Residencial – Hoteler es requerirà un pla de Millora Urbana, que proposi l'ordenació volumètrica a l'interior de la parcel·la i altres aspectes complementaris corresponents a espais lliures i urbanització bàsica.

## CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos:

1. Residencial-Hoteler
2. Sanitari
3. Cultural
4. Esportiu
5. Bar, restaurant
6. Recreatiu

### **Article 61.1. SNU. Especial protecció Reserva Ecosistema Esparver Cendrós**

#### OBJECTIU

Al plànol A07 es qualifica una Zona de Sòl No Urbanitzable d'Especial Protecció Ecosistema Esparver Cendrós. L'objectiu d'aquesta zona és la de reduir l'impacte industrial i mediambiental sobre la població de l'esparver cendrós.

#### AMBIT

La grafiada en el plànol A04 i A07 fora de l'àmbit de la Zona, en Sòl No Urbanitzable.

#### CONDICIONS D'EDIFICACIÓ, ORDENACIÓ I ÚS

Les propietats del Sòl No Urbanitzable segons es determinen a les Normes Subsidiàries de La Sènia, amb les restriccions establertes a l'article 78 d'aquestes normes.

#### CONDICIONS DE GESTIÓ

El terrenys romandràn de titularitat privada, i no es preveu cap tipus de reparcel·lació. Tant sols s'estableix un nivell de protecció per la vegetació de matollar, màquia o garriga dins de l'àmbit, podent desenvolupar els usos agrícoles propis del Sòl No Urbanitzable que regula la legislació urbanística vigent.

### **Article 62. Polígons d'actuació en sòl Urbà**

#### OBJECTIU

Tota unitat d'actuació que es determini per desenvolupar el sòl urbà de la zona A, tindrà com a objectiu principal garantir la cessió del sòl per a sistemes en percentatge mínim proposat per aquestes normes, i executar l'obra urbanitzadora que correspongui proporcionalment

#### ÀMBIT

Es determinarà segons els polígons d'actuació grafiats en els plànols de gestió del sòl.

#### CESSIONS

Cada unitat d'actuació que es delimiti serà proporcional a les següents superfícies i percentatges els quals seran considerats com a mínims:

SÒL DE CESSIÓ			
	TOTAL SISTEMA ESPAIS LLIURES		<b>10.69%</b>
	TOTAL SISTEMA EQUIPAMENTS		<b>6.90%</b>
TC	<b>TOTAL CESSIONS</b>		<b>17.59%</b>

TOTAL SISTEMA VIARI	SEGONS ORDENACIÓ
---------------------	------------------

#### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Són les que es determinen als plànols d'ordenació i a la clau ZIN, indústria.

#### CONDICIONS DE GESTIÓ

En el document que delimiti cada una de les unitats d'actuació es definirà quin sistema d'actuació s'aplicarà. Es recomana el sistema de reparcel·lació per cooperació, de forma prioritària, o el de compensació bàsica de forma subsidiària.

## **CAPÍTOL NOVÈ: REGULACIÓ DEL SÒL APTÉ PER A URBANITZAR**

### **Article 63. Sòl apte per a urbanitzar. Definició i tipus**

El sòls aptes per a urbanitzats són els que les NS declara que poden ser transformats d'una situació rústica, a unes condicions urbanes. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.

A més de concretar els àmbits de sòl apte per urbanitzar, les Normes descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Les NS estableixen i delimiten els diferents sectors en que es divideix el sòl apte per urbanitzar a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

Les Normes determinen les prioritats en el desenvolupament dels diferents sectors, tal com estableix l'article 105.3 del DL 1/1990.

### **Article 64. Sistemes generals i locals en Sòl apte per urbanitzar**

Aquestes NS assenyalen, si és el cas, la reserva de sistemes generals que formant part de l'estructura general i orgànica del territori, estan inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 25 del DL 1/1990, si estan adscrits al mateix ús, tal com preveu l'article 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Si es predetermina la ubicació dels sistemes locals de zones verdes, equipaments i xarxa viària, aquesta ubicació s'ha d'entendre com a indicativa i podrà ser alterada en els corresponents plans parcials si es justifica per la millora de l'estructura general o del sector.

La línia d'edificació de les carreteres TP-3311, de Santa Bàrbara a La Sénia per la Galera, TV-3421 de la Sénia a Roquetes pel Mas de Barberans i TV-3319, d'Ulldecona a la Sénia s'haurà de situar a 25 metres de l'aresta exterior de la calçada tal i com indica l'article 30 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de la Generalitat de Catalunya. Els terrenys de l'explanació de dites carreteres i els de la seva zona de domini públic definida en l'esmentada llei, hauran de mantenir la classificació de sòl no urbanitzable.

### **Article 65. Deures del propietaris del sòl apte per urbanitzar**

Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vials, accessos i estacionaments adjacents a la via pública, parcs i jardins públics, zones esportives públiques i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris.

Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Costejar la urbanització.

Edificar els solars.

### **Article 66. Gestió del Sòl apte per urbanitzar**

Es obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial d'ordenació del sector.

Els sectors de sòl apte per urbanitzar es desenvoluparan mitjançant la gestió de cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, compensació, cooperació o expropiació.

Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en la LU 2/2002

Al sòl apte per urbanitzar no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el Projecte d'urbanització.

No s'atorgaran llicències d'edificació fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretengui edificar compti amb els elements parcials d'urbanització indispensables.

S'autoritzarà la redelimitació dels polígons de sòl apte per ésser urbanitzat en funció de l'oportunitat i l'interès de l'iniciativa privada, sempre que es justifiqui adequadament, i es garanteixin els paràmetres de cessions obligatòries, així com les obligacions d'urbanització inherents a l'operació urbanística.

### **Article 67. Classes de zones**

Per als sectors de Sòl apte per urbanitzar, aquestes NS, estableixen la zonificació següent:

- Desenvolupament industrial, Clau ZDI

### **Article 68. Zona de Desenvolupament Industrial. Clau ZDI**

#### **DEFINICIÓ**

Zona que ha de preveure la implantació industrial i d'emmagatzematge, així com d'aquelles activitats complementaries.

#### EDIFICABILITAT ZONAL MÀXIMA

L'edificabilitat zonal màxima serà de 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

#### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ

Les mateixes que les proposades en aquesta normativa pel sòl urbà, excepte els paràmetres relatius a l'edificabilitat.

#### CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES

Seràn les que determina la legislació urbanística vigent en el moment de redacció del Pla Parcial, i en cap cas seràn inferiors a les proposades per aquestes normes per el Sòl Urbà.

#### CONDICIONS DE LA VIALITAT

La determinarà el Pla parcial en funció de la tipologia edificatòria i parcel·laria escollida.

#### ÚS PRINCIPAL I USOS ADMESOS

L'ús principal és l'industrial

L'ús complementari serà el proposat per aquestes normes per sòl urbà.

L'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, s'adequarà a allò que determina l'article 9.5 de la normativa del PTSEC o la legislació comercial vigent en el moment de desenvolupar el pla parcial

#### Article 69. Sectors de sòl apte per a urbanitzar

SOL APTA PER URBANITZAR		SUP (Ha)	TOTAL
SAU1	Cra del Mas 1	7,0806	
SAU2	Cra del Mas 2	12,5983	
SAU3	Coll de Valls	7,0986	
SAU4	Les Coves	10,9532	
SAU5	Les Planetes 1	12,7443	
SAU6	Les Planetes 2	4,4522	
SAU7	Los Corral 1	5,8524	
SAU8	Los Corral 2	10,2851	
SAU9	Cra La Galera	25,2526	
SAU10	Pla Roer 1	11,2906	
SAU11	Pla Roer 2	11,8662	
SAU12	Pla Roer 3	8,5819	
SAU13	Pla Roer 4	11,2519	
SAU14	Les Coves 2	12,2071	
SAU15	Les Coves 3	9,0692	
<b>TOTAL SOL APTA PER ÉSSER URBANITZAT</b>			<b>160,5842</b>

### Article 70. Detall de Sòls Apte per Urbanitzar

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU1	CARRETERA DEL MAS 1	7,0806
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU2	CARRETERA DEL MAS 2	12,5983
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU3	COLL DE VALLS	7,0986
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU4	LES COVES	10,9532
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU5	LES PLANETES 1	12,7443
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU6	LES PLANETES 2	4,4522
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU7	LOS CORRALS 1	5,8524
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU8	LOS CORRALS 2	10,2851
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU9	CARRETERA LA GALERA	25,2526
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU10	PLA ROER 1	11,2906
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU11	PLA ROER 2	11,8662
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
SAU12	PLA ROER 3	8,5819
OBJECTIUS	Ordenar un sector de sòl del terme per a la implantació de sòl industrial.	
ÀMBIT	L'àmbit queda definit als plànols d'ordenació.	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS	Les condicions seran les que determina la clau ZDI	
APROFITAMENT MITJÀ DEL SECTOR	La cessió de l'aprofitament mig serà el que determini la legislació urbanística vigent en moment d'aprovació inicial del Pla Parcial.	
CONDICIONS DE GESTIÓ	El Pla parcial determinarà el sistema de gestió aplicable. Es recomana el sistema de compensació.	

SOL APTE PER URBANITZAR		SUP (Ha)
-------------------------	--	----------









































