

## **CAPÍTOL 15**

### **REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**



### **15.1. DEFINICIÓ I OBJECTIUS.**

El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del terme municipal en els que no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà i es preserven d'edificacions o d'instal·lacions que no tinguin característiques totalment compatibles amb el seu destí agrícola o la seva funció d'espai obert, la protecció del qual és un objectiu d'aquestes Normes.

En concret, aquestes Normes assenyalen com finalitats de la regulació del sòl no urbanitzable les següents:

- a) Preservar l'explotació agrària, especialment en els sòls susceptibles de millors rendiments.
- b) Protecció dels elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els seus valors ecològics i paisatgístics.
- c) Prevenir els processos irregulars d'urbanització.
- d) Acomodar ordenadament els diversos usos o activitats que puguin permetre's en les diverses àrees de sòl no urbanitzable.

### **15.2. USOS INCOMPATIBLES.**

Són usos incompatibles de caràcter general en la totalitat del sòl no urbanitzable:

- a) Habitatge plurifamiliar
- b) Indústries de primera i segona categoria
- c) Oficines
- d) Hotelers, excepte càmping i restaurants

### **15.3. CAMINS RURALS.**

Segons la seva importància es classifiquen com de:

#### Camins de primer Ordre.

- Camins del Valentins.	Clau 0070
- " de Sant Jaume.	" 0069
- " de Traiguera.	" 0078
- " de Sant Jordi.	" 0080
- " de la Mitan Plana. .	" 0008
- " del canal Xerta-Càlig.	

Ample de camí 6 m, ample de cunetes 0,75 m, ample en metres inclosos cunetes: total 7,50 m.

#### Camins de segon Ordre

- Camí de Torres Balques.	Clau 0084
- " del Gras	" 0085
- " del Castell	" 0087
- " a la Cenia	" 0086
- " a la Bassa del Montsià	" 0091
- " del Trull	" 0092
- " dels Foies	" 0089
- Lligallo Sant Jaume.	" 0090
- " del Palangrar.	" 0093
- " de la Bassa del Montsià.	" 0094



- Camí de servei a autopista	“	0095	
- Lligallo del Plans	“	0096	
- “ de la Calderera	“		0098
- Camí de l'ermita de la Pietat.	“	0082	
- “ del Pusgarrests	“	0081	
- “ dels Gats	“	0079	
- “ de la sequera 9	“	0071	
- “ de la sequera 2	“	0073	
- “ dels Mollons	“	0072	
- “ de la Miliana	“	0068	
- “ d'Homs	“	0067	
- “ de Mas de Barberans	“		0066
- “ de les Senionels	“	0065	
- “ de Mas de Barberans	“	0064	

Aquests camins tindran un ample de 6 m., i cunetes de 0,50 m d'ample i un total de 7 m.

#### Camins de tercer Ordre.

Serà la resta de camins i se'ls considera un ample de 5 m i cunetes de 0,40 m i un ample total de 5,80 m.

#### 1.4.3.2. Normes comunes a tots.

1- Els encreuaments de camins hauran de ser amb xamfrans, definint-se aquest xamfrà, reculats 2,5 m, des del vèrtex per cada costat d'angle.

2- Des de l'eix del camí, no es permetrà obres de cap classe que no estiguin a una distància més gran del 50 % de l'amplada del camí.

3- Les construccions com ara casetes, xalet, naus, granges, etc., deuran recular-se com a mínim 10 m, de l'eix del camí d'1<sup>a</sup> ordre i 6 m. en camí de 2<sup>a</sup> i 3<sup>a</sup> ordre, i 3 m. a la resta d'afrontis de la parcel·la.

4- Només podran obrir-se nous camins rurals, o qualsevol altre tipus de vialitat, si està previst en aquestes Normes subsidiàries, en els Plans Especials que les desenvolupin, o en els Plans i projectes relacionats amb l'agricultura.

### **15.4. DIVISIONS I SEGREGACIONS.**

1- Queden prohibides les divisions o segregacions de terrenys amb fins de l'edificació que incorrin en qualsevol de les següents situacions:

- Donar origen a superfícies inferiors a la unitat mínima de cultiu de la zona que està enclavada.
- Que no tingui accés directe a la xarxa de camins rurals o xarxa viària.

2- Als efectes d'aplicació d'allò disposat en l'epígraf anterior, s'estableix el següent:

- Es consideren incorporades a la documentació d'aquestes Normes els plans cadastrals i camins rurals existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.
- És preceptiva la sol·licitud de llicència municipal per a la realització de divisions o segregacions.
- D'acord amb allò previst a l'article 284 de la “ refosa dels textos vigents a Catalunya en matèria urbanística”, l'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la propietat de Llicències assenyalades al número anterior.



### **15.5. UNITATS MÍNIMES DE CULTIU.**

A ULLDECONA les unitats mínimes de cultiu són: regadiu 1ha, en secà 5ha, de bosc 25 ha.

### **15.6. NUCLI DE POBLACIÓ.**

S'entén per nucli de població als efectes d'allò previst en els articles 127 i 128 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol pel qual s'aprova la "refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística", l'agrupació d'edificacions o construccions de caràcter residencial emplaçades en finques independents i distants dintre seu menys de setanta-cinc metres i sempre que superi les densitat de tres habitatges per hectàrea. Per al mesurament d'aquest coeficient de densitat es tindrà en compte la superfície delimitada pels cercles de seixanta metres de ràdio traçats amb centre en les diferents edificacions agrupades.

### **15.7. ÚS AGRÍCOLA: MODALITATS.**

Es comprèn en l'ús agrícola les següents instal·lacions: granges, magatzems agrícoles, vivers o hivernacles, sitges, coberts, dipòsits, basses i transformadors.

### **15.8. DETERMINACIÓ PARTICULAR SOBRE COBERTS.**

Els coberts, exclusivament destinats a guardar les eines i estris de conreu, de superfície màxima de 30 m<sup>2</sup> (inclosa la superfície de porxos o terrasses cobertes), i 3 m d'altura com a màxim, podran permetre's , sempre que la parcel·la sobre la que s'emplaci tingui una superfície mínima de 2.500 m<sup>2</sup> i pugui justificar-se que es troba en explotació, prèvia sol·licitud de Llicència municipal acompanyada de croquis pla detallat i delimitat de la situació de finca en relació amb elements del territori fàcilment identificable.

### **15.9. CONDICIONS DE PROCEDIMENT.**

1. L'Ajuntament instarà la inscripció com indivisibles, als efectes de l'edificació, de la finca adscrita a l'edificació per a la que es concedeixi llicència a l'empara dels articles 127 i 128 de la "refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística", condicionant-se la seva eficàcia a l'acreditació de l'esmentat seient registral.
2. En el procediment d'atorgament de les autoritzacions es donarà audiència als propietaris adjacents. A aquests efectes, les sol·licituds deuran acompanyar-se d'una relació dels mateixos.
3. En tot cas, l'atorgament de qualsevol llicència o autorització estarà supeditat al compliment de les Normes generals i específiques sobre condicions higièniques, especialment, les referides a evacuació d'aigua residuals i tècnic-administratives dictades per les diverses administracions competents.

### **15.10. CLASSIFICACIÓ.**

Aquestes Normes estableixen una regulació general del sòl no urbanitzable i un règim especial per a les àrees de protecció d'elements urbanístics i territorials, distingint-se dos tipus:

- Àrea comuna claus Na, Nb.
- Àrea de protecció, pel seu interès natural paisatgístic. Clau Pa, Pb i Pc.

#### **15.11.1. Àrea comuna. Clau N.**



#### 15.11.1.1. Definició

1. Comprèn els sectors de sòl no urbanitzable que no són objecte d'especial protecció.
2. S'estableixen tres categories:

.Clau Na  
.Clau Nb

#### 15.11.1.2. Usos.

En aquesta àrea s'admeten els següents usos:

- a) Residencial en la modalitat d'habitatges unifamiliars.
- b) L'ús agrícola en qualsevol de les seves modalitats
- c) Docent, cultural, esportiu, sanitari i recreatiu (en la modalitat d'edificacions.)
- d) Abocadors, depuradores, dipòsits d'aigua, etc. d'interès públic.
- e) El règim d'ús del sòl no urbanitzable s'ajustarà a l'establert a la Llei d'urbanisme 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local; al Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, aprovat per Decret 287/2003, de 4 de novembre; i al Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre, amb el benentès que serà sempre d'aplicació el règim més restrictiu.

#### 15.11.1.3. Instal·lacions d'utilitat pública o interès social.

1. Amb excepció de l'ús d'habitatge, dels usos agrícoles i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només poden autoritzar-se si reuneixen les característiques d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagi d'emplaçar-se en mig rural. En tot cas, hauran d'estar adscrites als usos permesos que s'estableixen en la regulació de cada àrea de sòl no urbanitzable.
2. Per a l'autorització de l'ús hoteler caldrà que existeixi promoció i propietat públiques, excepte quan les edificacions estiguin destinades a bars, restaurants i càmping.
3. En tots els supòsits deuran complir-se les determinacions sobre prevenció de la formació de nuclis de població, i les condicions d'edificació.
4. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública deurà observar-se el següent:
  - a) Deurà seguir-se el procediment previst a l'article 127 de la "refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística".
  - b) En l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. D'efectuar l'esmentada declaració el propi municipi, deurà tramitar-se de manera independent amb l'obertura d'un període d'informació pública a aquests sols efectes. Així mateix, deuran, assenyalar-se de manera expressa els motius que es basa la necessitat d'emplaçar la instal·lació en qüestió en el mig rural.
  - c) En la memòria del projecte caldrà demostrar expressament la inexistència de riscos per a les zones adjacents en ordre a l'equilibri ecològic o les condicions naturals del sector o valors paisatgístics.
5. Les condicions d'edificació són les que requereix el tipus d'instal·lació, devent ajustar-se a les condicions del nivell d'àrea comuna que es vaig situar.



#### 15.11.1.4. Instal·lacions d'obres públiques.

1. D'acord amb allò previst a l'article 86 de la Llei del Sòl, poden autoritzar-se construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, conservació i servei d'obres públiques. En tot cas, deuran observar-se les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació que els siguin exigibles.

2. En relació amb les carreteres només s'admetran les següents activitats i construccions:

- a) Àrees per a conservació i explotació de la carretera en les quals queden inclosos centres operatius, parcs, vivers, garatges, tallers i habitatges corresponents al personal encarregat de l'esmentada conservació i explotació.
- b) Àrees en el servei dels usuaris de la carretera, com ara estacions de servei i restaurants.
- c) Àrees destinades a aparcaments i zones de descans.
- d) Zones destinades a parades d'autobusos, bàscules de pesada i llocs d'auxili.

#### 15.11.1.5. Habitatges.

La construcció d'habitatges estarà subjecta a les condicions següents:

1. Autorització d'acord amb el procediment previst a l'article 127 de la "refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística".
2. Només es permet l'habitatge unifamiliar aïllada i la superfície de la qual edificada no superi els 300 m<sup>2</sup> construïts.

#### 15.11.1.6. Adequació de l'edificació a l'entorn

1. A fi d'aconseguir una perfecta integració de les construccions a l'entorn i en el paisatge, els materials d'acabats, cobertes, incloent rematades, tipus de xemeneies, ràfecs, etc., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió; a aquest efecte s'estableixen les següents pautes constructives:

- a) S'utilitzaran en els acabats de façana i coberta qualsevol material les característiques cromàtiques del qual i teixidura no produeixin efectes discordants a l'entorn natural i paisatge.
- b) S'evitaran els dipòsits d'aigua vistos, o altres sortints amb material de coberta diferent al de la pròpia coberta. Qualsevol solució adoptada fora d'aquestes pautes comporta la necessitat de justificar en una memòria la incidència dels materials utilitzats a l'entorn que s'insereixen, incloent estudis gràfics i cromàtics de l'habitatge que es projecta i el seu entorn.

2. A fi que l'adequació de la finca al nou ús que es destina no introdueixi elements estranys i contradictoris amb l'entorn que s'emplaça, s'estableixen les següents mesures:

- a) Es prohibeixen els tancaments de tanques amb materials d'obra opacs, d'altura superior a 0,80 m, a excepció dels límits amb vies de circulació ràpida i amb les línies de ferrocarril, podrà augmentar-se aquesta altura amb tanca metàl·lica calada fins a 3,00 metres.
- b) A la zona que existeixi arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que subsisteixi la major part possible que aquest, per a la qual cosa en els plans i memòria del projecte s'especificarà la situació de l'arbrat i les mesures preses per a la seva protecció.
- c) Es prohibeix una pavimentació del sòl no edificat superior al 20% del total de la superfície construïda. A efectes d'aquesta norma quedaran comptabilitzades com zones pavimentades tota mena

de porxo, piscines, etc.

d) Les edificacions guardaran una distància a eix de camins mínima de 10 m, i 3m a límits.

e) La instal·lació de tancs o dipòsits deurà fer-se de manera que no siguin visibles des de qualsevol punt exterior de la finca en qüestió.

3. A fi d'evitar que l'abocament de les aigües residuals i escombraries dels habitatges, contaminin el subsòl, cal que cada habitatge compti amb un sistema de tractament dels esmentats residus. Amb aquesta finalitat s'inclourà en la sol·licitud de llicència l'explicació del sistema adoptat, la seva localització i funcionament.

#### 15.11.1.7. Clau Na. Parcel·les de 10.000 m<sup>2</sup>.

1. Comprèn totes les zones de sòl no urbanitzable exceptuant les definides com Nb, Po, Pa, Pb, Pc.

2. S'estableixen les següents condicions d'edificació:

a) Finca mínima edificable: 10.000 m<sup>2</sup>, per a tot tipus d'edificacions.

b) Volumetria màxima permesa de 800 m<sup>3</sup>/Ha. Quan l'ús real sigui el d'habitatge, es permetrà un habitatge com a màxim per cada finca mínima i no devent superar aquesta els 300 m<sup>2</sup> construïts.

c) Totes les edificacions deuran separar-se com a mínim 3 m, dels límits de la finca i 10 m, a eix de camí, en camins d'1<sup>a</sup> ordre, i 6 m a la resta i camins de servitud.

d) L'altura màxima es fixa en 7 m en totes les edificacions.

#### 15.11.1.8. Nivell Nb Parcel·les de 50.000 m<sup>2</sup>.

1. Comprèn la zona situada entre l'autopista Barcelona València, el Montsià i que va des de Vinaròs als Freginals i la zona situada juntament Serra Grossa i que es trobin en una altura superior a 150 m. sobre el nivell del mar.

2. S'estableixen les següents condicions d'edificació:

a) Finca mínima edificable 50.000 m<sup>2</sup>, per tot tipus d'edificacions.

b) Volumetria màxima permesa de 400 M<sup>3</sup>/Ha. Quan l'ús real sigui el d'habitatge, es permetrà un habitatge com a màxim per cada finca mínima i no ha de superar aquest, els 300 m<sup>2</sup> construïts.

c) Seran d'aplicació els apartats c) i d) del nivell 1 de l'àrea comuna.

d) Les reculades a límits seran de 3 m i 10 m mesurats des de l'eix a camins d'1<sup>a</sup> 6 m a camins de 2<sup>a</sup> i 3<sup>a</sup> ordre i camins de servitud.

#### 15.11.1.9. Clau Nc. Parcel·les pròximes al nucli.

Comprèn l'àrea de terrenys pròxims al nucli urbà d'Ulldecona delimitats a l'efecte.

Els esmentats terrenys compliran els requisits de la clau Na però a més, qualsevol edificació en ells haurà d'estar fora de les prolongacions de carrers marcades en el pla de sòl urbà a escala 1 / 2.000.

#### 15.11.1.10. Finques menors de la mínima exigida.

També es consideraran edificables les finques menors de la mínima establerta per a cada nivell i majors de



2.500 m<sup>2</sup>, sempre que el propietari que edifiqui l'esmentada finca justifiquin que al terme municipal d'Ulldecona posseeix més de 10.000 m<sup>2</sup>. de sòl agrícola, tipus Na a 50.000 m<sup>2</sup> en el tipus Nb, i les esmentades finques s'inscriguin en el Registre de la propietat amb la clàusula d'inedificabilitat d'habitatges, i que a més aquesta finca on se'n vagi a edificar, estigui registrada en el Registre de la propietat amb data anterior a l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament.

Amb fins de l'edificació no es podran fer segregacions de finques amb superfícies inferiors a la unitat de cultiu, definida en el Decret 169 / 82 de 12 d'abril "sobre unitats Mínimes de Conreu "encara que aquestes tinguessin més de 2.500 m<sup>2</sup>. i es compliran els requisits abans dites.

#### 15.11.2. Àrees de protecció pel seu interès natural i paisatgístic (Clau Po).

##### 15.11.2.1. Definició.

Comprèn els sòls qualificats com no urbanitzables amb la finalitat de protecció dels terrenys que reuneixen característiques destacables des de les perspectives del paisatge o per estar situats en aquestes zones, béns naturals o culturals d'importància local.

Aquestes zones estan en els plans definitius com clau 6A, 6B i 6C o PA, PB i PC.

##### 15.11.2.2. Règim general.

Els sòls delimitats per aquestes Normes podran ser destinats a utilitzacions agropecuàries i forestals sense que es permeti edificar llevat de les zones de clau 6A i condicions d'ús estrictament agropecuari.

##### 15.11.2.3. Clau Pa "Montsià" - "Serra Grossa"

Comprèn la zona de la muntanya del Montsià situada a una cota superior a 200 m sobre el nivell del mar, i les zones del "Serra Grossa" o "Serra de Godall", situats també a més de 200 m sobre el nivell del mar.

Entre la cota 200 i 300 sobre el nivell del mar es permeten construccions d'ús estrictament agrícola i habitatges unifamiliars aïllades, si la finca sobre la qual s'enclava l'edificació té més de 100.000 m<sup>2</sup>, 10 ha i no devent ser l'habitatge més gran de 300 m<sup>2</sup> construïts.

Les construccions seran amb façanes de pedra o blanques i sostre de teula àrab adaptant-se l'edifici a la forma de les masies del lloc.

Deurà seguir-se el procediment previst a l'article 44 del Reglament de gestió urbanística.

S'adoptarà el tractament de les aigües residuals i de l'escombraries adequades per evitar la contaminació del sòl i subsòl.

En les cotes superiors a 300 m sobre el nivell del mar queda expressament prohibit qualsevol mena d'edificació i moviments de terres, llevat de les d'ús estrictament agropecuari.

##### 15.11.2.4. Clau Pb "Castell" i "Calvari Cementiri" i "Ermita de la Pietat"

Comprèn les zones situades al voltant del Castell a una cota superior als 200 m sobre el nivell del mar; la zona situada al voltant de la muntanya del Calvari situada a una cota superior als 175 m sobre el nivell del mar, i una zona de 300 m al voltant de l'ermita de la Pietat.

Queda expressament prohibida en aquestes zones tota edificació llevat de la de restauració del Castell, l'Ermita i el Calvari i d'ampliació del Cementiri.

En la part expressament delimitada d'aquestes zones queda prohibida tota activitat extractiva de pedra, terra, etc.

##### 15.11.2.5. Clau Pc.

Comprèn una zona de 100 m al voltant del curs del Riu Sénia mesurats des del seu marge i exceptuant les zones delimitades com nucli urbà ja consolidat.

Queda expressament prohibida tota nova edificació i s'autoritzen les obres de manteniment i millora de les edificacions existents que no suposin augment de superfície ocupada o volum. *Excepcionalment,*





*s'admetran ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar en aquells casos previstos expressament per la legislació urbanística vigent, sempre i quan no s'afectin els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i es justifiqui la necessitat derivada del desenvolupament dels usos admesos.(modificació CUTE 2/06/2011)*

Es reserven 5 m d'amplada mesurats des del marge per a ús públic, a fi que en els mateixos puguin efectuar-se les obres de protecció que calguessin.

- Els marges dels cursos són els que determinen els plans cadastrals i qualsevol alteració dels mateixos correspon a la Junta d'aigües de Catalunya.
- En els cursos de domini públic qualsevol mena de treball que s'efectuï en els mateixos haurà de ser autoritzat expressament per l'anterior Organisme.
- No es podran tirar aigües residuals a curs públic sense el corresponent permís de l'organisme de Conca de la Junta d'aigües de Catalunya.
- L'Administració es reserva la facultat, que les lleis li atorguen, per executar obra que per la funció administradora dels cursos públics li fossin encomanades.
- Qualsevol mena de treball que s'efectua tant en cursos com la zona d'influència haurà de ser expressament autoritzada pels Organismes competents.