

**CAPITULO IX**

**REGULACION DEL SUELO NO  
URBANIZABLE**

## DISPOSICIONES COMUNES

### Art. 200 Definición y objetivos

El suelo no urbanizable comprende los sectores del término municipal en los que no se permiten los procesos de urbanización de carácter urbano y se preservan de edificaciones o de instalaciones que no tengan características totalmente compatibles con su destino agrícola o su función de espacio abierto, cuya protección es un objetivo del Plan.

En concreto, este Plan señala como finalidades de la regulación del suelo no urbanizable las siguientes:

- a) Preservar la explotación agraria, especialmente en los suelos susceptibles de mejores rendimientos.
- b) Protección de los elementos naturales más destacados o que definen el aspecto global del territorio, preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.
- c) Prevenir los procesos patológicos de urbanización.
- d) Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse en las diversas áreas de suelo no urbanizable.

### Art. 201 Desarrollo del Plan General

Las determinaciones contenidas en este Plan, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas a través de Planes Especiales que podrán contemplar los siguientes objetivos:

- a) La mejora del medio rural.
- b) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.

Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del Plan General. No obstante, podrán reducir el aprovechamiento previsto, restringir los usos permitidos y aumentar la superficie establecida como mínima de las fincas.

#### Art. 202 Usos incompatibles

Son usos incompatibles de carácter general en la totalidad del suelo no urbanizable:

- a) Vivienda plurifamiliar.
- b) Comercial.
- c) Industria, excepto industrias agrarias.
- d) Oficinas.

#### Art. 203 Caminos Rurales

1. Se fijan para los distintos caminos rurales su respectivo ancho según la relación que sigue:

	Ancho en mts.
Camino Molines (Vereda)	20,89 m.
Camino Ulldecona (Vereda)	20,89 m.
Camino San Jorge	8 "
Camino San Mateo (Vereda)	20,89 "
Camino Fosa del pastor	8 "
Camino Margen o Cº. dels Flares	8 "
Camino del Puig	8 "
Camino Viejo del Calig	8 "

Camino Mallols		
a) Tramo primero: Hasta Cº Molinés	8	"
b) Tramo segundo: De Cº Molinés a final trayecto	6	"
Camino de Artola		
a) Tramo primero: Hasta Colegio Jaime I	8	"
b) Tramo segundo: Del Colegio Jai- me I al final término	6	"
Camino de Genaro	8	"
Camino de San Gregorio: respetar su máxima anchura actual y sin reducir su anchura alcanzar como mínimo	8	"
Camino Racholar	6	"
Camino Mas	6	"
Camino Don Julio	6	"
Camino Sebolles	6	"
Camino Ribes	6	"
Camino La Carrasca	6	"
Camino Les Alcores	6	"
Camino Mas den Rey	6	"
Camino El Puig o Camino Foyes	6	"
Camino Les Planes	6	"
Camino de Rito	6	"
Otros caminos vecinales que intercomuniquen caminos	6	"

2. Los cruces de caminos deberán ser con chaflanes, definiéndose este chaflán, retranqueado 2,5 m. desde el vértice, por cada lado de ángulo.
3. Desde el eje del camino, no se permitirán obras de ninguna clase que no estén a una distancia mayor del 50% de la anchura del camino.

4. Las construcciones, tales como casetas, chalets, naves, granjas, etc., deberán retranquearse como mínimo 5 m., del borde del camino y del resto de lindes de la parcela.
5. Sólo podrán abrirse nuevos caminos rurales, o cualquier otro tipo de vialidad, si está previsto en este Plan General, en los Planes Especiales que lo desarrollan, o en los planes y proyectos relacionados con la agricultura.

#### **Art. 204 Divisiones y segregaciones**

1. Quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos con fines edificatorios que incurran en cualquiera de las siguientes situaciones:
  - a) Dar origen a superficies inferiores a las previstas en este Plan para cada área o en los documentos urbanísticos que lo desarrollen.
  - b) No tengan acceso directo a la red de caminos rurales o red viaria.
2. A los efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, se establece lo siguiente:
  - a) Se consideran incorporadas a la documentación de este Plan los correspondientes planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial de este plan.
  - b) Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de divisiones o segregaciones.

- c) De acuerdo con lo previsto en el artículo 221 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento instará la inscripción en el Registro de la Propiedad de las licencias señaladas en el número anterior.

#### **Art. 205 Núcleo de población**

Se entiende por núcleo de población a los efectos de lo previsto en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, la agrupación de edificaciones o construcciones de carácter residencial emplazadas en fincas independientes y distantes entre sí menos de setenta y cinco metros, siempre que superen la densidad de tres viviendas por hectárea. Para la medición de este coeficiente de densidad se tendrá en cuenta la superficie delimitada por círculos de cincuenta metros de radio trazados con centro en las distintas edificaciones agrupadas.

#### **Art. 206 Uso agrícola: Modalidades**

Se comprende en el uso agrícola las siguientes instalaciones: granjas, almacenes agrícolas, viveros o invernaderos, silos, cobertizos, depósitos, balsas, transformadores.

#### **Art. 207 Determinación particular sobre cobertizos**

Los cobertizos, exclusivamente destinados a guardar los aperos y utensilios de labranza, de superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>. y 3 m., de altura, como máximo, podrán permitirse previa solicitud de licencia municipal acompañada de croquis plano detallado y acotado de

la situación de la finca en relación a elementos del territorio fácilmente identificables.

#### Art. 208 Condiciones de procedimiento

1. El Ayuntamiento instará la inscripción como indivisible, a los efectos edificatorios, de la finca adscrita a la edificación para la que se conceda licencia o autorización condicionándose su eficacia a la acreditación de dicho asiento registral.
2. En el procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones se dará audiencia a los propietarios colindantes. A estos efectos, las solicitudes deberán acompañarse de una relación de los mismos.
3. En todo caso, el otorgamiento de cualquier licencia o autorización estará supeditado al cumplimiento de las normas generales y específicas sobre condiciones higiénicas, en especial, las referidas a evacuación de aguas residuales, y técnico-constructivas dictadas por las diversas administraciones competentes.

#### Art. 209 Clasificación

Este Plan General establece una regulación general del suelo no urbanizable y un régimen especial para las áreas de protección de elementos urbanísticos y territoriales, distinguiéndose dos tipos:

- Area común
- Area de protección, por su interés natural y paisajístico.



**AREA COMUN****Art. 210 Definición**

1. Comprende los sectores de suelo no urbanizable que no son objeto de especial protección.
2. Se establecen cuatro categorías:
  - Nivel 1.
  - Nivel 2.
  - Nivel 3.
  - Nivel 4.

**Art. 211 Usos**

En este área se admiten los siguientes usos:

- a) Residencial en la modalidad de viviendas unifamiliares.
- b) El uso agrícola en cualquiera de sus modalidades. No se admite en los niveles 1 y 2 la modalidad de granjas.
- c) Docente, cultural, deportivo, sanitario, hotelero, y recreativo (en la modalidad de edificaciones).

**Art. 212 Instalaciones de utilidad pública o interés social**

1. Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de obras públicas, las demás actividades y construcciones sólo pueden autorizarse si reúnen las características de insta-



laciones de utilidad pública o de interés social que hayan de emplazarse en medio rural. En todo caso, deberán estar adscritas a los usos permitidos que se establecen en la regulación de cada área de suelo no urbanizable.

2. Para la autorización del uso hotelero será necesario que exista promoción y propiedad públicas, excepto cuando las edificaciones estén destinadas a bares, restaurantes y campings.
3. En todos los supuestos deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de la formación de núcleos de población, y las condiciones de edificación.
4. En la tramitación de las autorizaciones para instalaciones de utilidad pública deberá observarse lo siguiente:
  - a) Deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - b) En el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. De efectuar dicha declaración el propio municipio, deberá tramitarse de manera independiente con la apertura de un período de información pública a estos solos efectos. Asimismo, deberán, señalarse de forma expresa los motivos en que se basa la necesidad de emplazar la instalación en cuestión en el medio rural.
  - c) En la Memoria del Proyecto se deberá demostrar expresamente la inexistencia de riesgos para las

zonas colindantes en orden al equilibrio ecológico o las condiciones naturales del sector o valores paisajísticos.

5. Las condiciones de edificación son las que requiera el tipo de instalación, debiendo ajustarse a las condiciones del nivel de área común en que se sitúe.

#### **Art. 213 Instalaciones de obras públicas**

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la Ley del Suelo, pueden autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de obras públicas. En todo caso, deberán observarse las determinaciones sobre emplazamiento y condiciones de edificación.
2. En relación con las carreteras sólo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:
  - a) Areas para conservación y explotación de la carretera en las que quedan incluidas centros operativos, parques viveros, garages, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.
  - b) Areas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio y restaurante.
  - c) Areas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.

- d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y puestos de socorro.
3. Las condiciones de edificación serán: coeficiente de edificabilidad 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, ocupación de parcela 40%, altura máxima 7 m. No se fija parcela mínima.

#### Art. 214 Vivienda

La construcción de viviendas estará sujeta a las condiciones siguientes:

1. Autorización de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. Sólo se permite la vivienda unifamiliar.

#### Art. 215 Adecuación de la edificación al entorno

1. A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en el entorno y en el paisaje, los materiales de acabados, cubiertas, incluyendo remates, tipo de chimeneas, aleros, etc., deberán respetar las características de la zona en cuestión; a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas.
  - a) Se utilizarán en los acabados de fachada y cubierta cualquier material cuyas características cromáticas y de textura no produzcan efectos discordantes con el entorno natural y paisaje.

- b) Se evitarán los depósitos de agua vistos, u otros salientes con material de cubierta distinto al de la propia cubierta.

Cualquier solución adoptada fuera de estas pautas comporta la necesidad de justificar en una memoria la incidencia de los materiales utilizados en el entorno en que se insertan, incluyendo estudios gráficos y cromáticos de la vivienda que se proyecta y su entorno.

- 2. A fin de que la adecuación de la finca al nuevo uso a que se destina no introduzca elementos extraños y contradictorios con el entorno en que se emplaza, se establecen las siguientes medidas:

- a) Se prohíben los cerramientos de vallas con materiales de obra, de altura superior a 0,40 metros, a excepción de los lindes con vías de circulación rápida y con las líneas de ferrocarril.
- b) En la zona que exista arbolado, las edificaciones se realizarán de manera que subsista la mayor parte posible de éste, para lo cual en los planos y memoria del proyecto se especificará la situación del arbolado y las medidas tomadas para su protección.
- c) Se prohíbe la pavimentación del suelo no edificado superior a 1/4 del total de la superficie construída. A efectos de esta norma, quedarán contabilizaas como zonas pavimentadas todo tipo de porches, piscinas.

- d) La instalación de tanques o depósitos deberá hacerse en forma que no sean visibles desde cualquier punto exterior de la finca en cuestión.
3. A fin de evitar que el vertido de las aguas residuales y basuras de las viviendas, contaminen el subsuelo, es necesario que cada vivienda cuente con un sistema de tratamiento de dichos residuos. A tal fin se incluirá en la solicitud de licencia la explicación del sistema adoptado, su localización y funcionamiento.

**Art. 216 Nivel 1 (Clave 13.1a)**

1. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:
  - a) Finca mínima edificable: 3.500 m<sup>2</sup>.
  - b) Coeficiente de edificabilidad 0,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>s (0,1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).
  - c) Las edificaciones deberán separarse como mínimo 5 m., de los límites de la finca.
  - d) La altura máxima se fija en 7 m., excepto elementos técnicos que requieran una mayor altura (silos, depósitos agua, chimeneas, etc.).

**Art. 217 Nivel 2 (Clave 13.1b)**

1. Se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- a) Finca mínima edificable 7.000 m<sup>2</sup>.
- b) Coeficiente de edificabilidad 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- c) Serán de aplicación los apartados c) y d) del nivel 1 del área común.

**Art. 218 Nivel 3 (Clave 13.1c)**

1. Son de aplicación las determinaciones fijadas para los terrenos comprendidos en el Nivel 2 del área común excepto las prescripciones del número siguiente.
2. Se establecen las siguientes condiciones particulares:
  - a) Finca mínima 10.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Se permite, además de otras modalidades de uso agrícola, la de granja.

**Art. 219 Nivel 4 (Clave 13.1d)**

1. Son de aplicación las determinaciones fijadas para los terrenos comprendidos en el Nivel 2 del área común excepto las prescripciones del número siguiente.
2. Se establecen las siguientes condiciones particulares:
  - a) Finca mínima 30.000 m<sup>2</sup>.

- b) Se permite, además de otras modalidades de uso agrícola, la de granja.

**Art. 220 Fincas menores que la mínima exigida**

También se considerarán edificables las fincas menores que la mínima establecida para cada nivel, escrituradas antes del 23-XII-80. También serán válidos los documentos privados otorgados antes de esta fecha y que cumplan con los requisitos establecidos en el art. V del Real Decreto-Ley 15/1.979 del 21 de Septiembre.

En el caso de que estas fincas hayan sufrido un cambio de propiedad posterior a dicha fecha, también les será de aplicación la condición anterior siempre y cuando la unidad física de la finca no haya sufrido ninguna alteración.



**AREAS DE PROTECCION POR SU INTERES NATURAL Y PAISAJISTICO (Clave 13.2)**

**Art. 220 Definición**

Comprende los suelos calificados como no urbanizables con la finalidad de protección de los terrenos que reúnen características destacables desde las perspectivas del paisaje o por estar relacionados con bienes naturales o culturales.

**Art. 221 Régimen general**

Los suelos delimitados por el Plan podrán ser destinados a utilizaciones agropecuarias y forestales sin que se permita edificar, salvo instalaciones provisionales que no impliquen usos de vivienda, industria y demás usos declarados incompatibles con el suelo no urbanizable.