

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE LA VICEPRESIDÈNCIA I DE POLÍTiques DIGITALS I TERRITORI

EDICTE de 7 de setembre de 2021, sobre una resolució del director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme i un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referents al municipi de Gandesa.

Exp.: 2021 / 074477 / E

Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament 1/2021, àmbit sector industrial La Plana, al terme municipal de Gandesa.

El director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme ha resolt, en data 27 de juliol de 2021, l'assumpte que s'indica a continuació:

1 Donar conformitat al Text refós de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament 1/2021, àmbit sector industrial La Plana, de Gandesa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 21 de juny de 2021 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre.

2 Ordenar la publicació al DOGC, a l'efecte de l'executivitat de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament, d'aquesta resolució, de l'acord d'aprovació definitiva de 21 de juny de 2021 de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre i de les normes urbanístiques corresponents, de conformitat amb l'article 106.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

3 Notificar aquesta resolució a l'Ajuntament.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 21 de juny de 2021, va adoptar, entre d'altres, l'acord següent:

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament 1/2021, àmbit sector industrial La Plana, de Gandesa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

- 1.1 Cal incorporar a la normativa del document les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Comerç de 27.05.2021.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Facultar el director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme, d'acord amb l'article 92.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, per donar conformitat, previ informe favorable dels serveis tècnics, al text refós presentat per l'Ajuntament en compliment d'aquest acord i ordenar la publicació al DOGC d'aquest acord i de les normes urbanístiques corresponents, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar

CVE-DOGC-A-21251010-2021

recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del DOGC, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2021/74477/E&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Tortosa, 7 de setembre de 2021

Teresa Carbó Espuny

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament 1/2021, àmbit sector industrial La Plana, de Gandesa

(Vegeu la imatge al final del document)

[Normativa_cat.pdf](#)

(21.251.010)

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament 1/2021, àmbit sector industrial La Plana, de Gandesa.

Article 1

Objecte

La present modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del sector d'activitats La Plana de Gandesa té per objecte, modificar l'altura màxima reguladora i incloure l'ús logístic explícitament per al conjunt de les zones, i establir l'opció, de forma justificada, de disposar d'un increment d'edificabilitat per a la indústria aïllada gran (IAG), i mitjana (IAM).

Alhora, la present modificació puntual de les Normes subsidiàries del sector La Plana de Gandesa refon el conjunt de modificacions normatives que s'han produït des de l'aprovació del Pla parcial d'ordenació La Plana i la seva adaptació a les Normes subsidiàries de planejament de Gandesa, incloent-hi la regulació del sòl industrial del sector d'activitats econòmiques dins la zona d'implantació industrial (clau 5).

Article 2

Àmbit d'aplicació

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del sector d'activitats econòmiques La Plana de Gandesa, el que queda grafiat en tots els plànols d'aquest planejament.

Article 3

Marc legal de referència

Serà d'aplicació la normativa estatal de sòl així com la normativa urbanística vigent.

D'altra banda seran d'aplicació totes les disposicions i preceptes legals aplicables, d'obligat compliment.

Article 4

Normativa d'aplicació

L'edificació del sòl de l'àmbit es regirà per les determinacions contingudes en aquestes normes.

D'acord amb l'objecte de les Normes, la present normativa adopta i refon la normativa del Pla parcial La Plana i llurs modificacions.

Serà d'aplicació subsidiària les Normes referides en tot allò que no hagi estat expressament regulat en la present normativa.

Article 5

Contingut i consulta

El contingut de la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament que es presenta està integrat pels documents següents:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Plànols

D'acord amb el que estableix l'article 8 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament. A aquests efectes, els documents que configuren la present modificació puntual de Normes es podran consultar de forma presencial al mateix ajuntament de Gandesa i telemàticament mitjançant el Registre de planejament urbanístic de Catalunya o bé a la pàgina web municipal.

Article 6

Interpretació

La present normativa, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic de la modificació puntual de les Normes subsidiàries de Gandesa. En tot allò no previst per aquestes normes, s'estarà al que disposi el planejament vigent i la legislació urbanística sectorial i d'ordenació territorial aplicable a cada cas.

Els documents d'aquesta modificació puntual de les Normes subsidiàries de Gandesa s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria de l'ordenació urbanística.

La memòria de la informació urbanística, així com els plànols d'informació urbanística, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

Article 7

Definició de conceptes

Amb caràcter general, sempre que no quedin expressament definits en aquestes normes urbanístiques, els conceptes que s'hi empren, seran d'aplicació els definits al Text refós de les Normes subsidiàries de Gandesa.

Article 8

Executivitat i vigència

D'acord amb el que estableix l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'executivitat de la modificació puntual de les Normes subsidiàries del sector La Plana de Gandesa s'inicia el mateix dia de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques.

La present modificació puntual de les Normes subsidiàries de Gandesa té una vigència indefinida mentre no es produeixi la seva modificació.

Article 9

Qualificació del sòl

S'inclou l'article 143.3 dins de la Normativa urbanística de les Normes subsidiàries de Gandesa, relatiu a la regulació de Zona d'implantació industrial La Plana, clau (5LP) amb el contingut següent:

Article 147.3

Zona d'implantació industrial La Plana, clau (5LP)

1 Definició:

Sòl urbà ocupat prioritàriament per usos industrials i d'activitat econòmica que prové del desenvolupament del Pla parcial urbanístic del sector d'activitats econòmiques La Plana. Hi ha tres subzones:

- a) Zona d'indústria aïllada en parcel·la gran (5LP.IAG)
- b) Zona d'indústria aïllada en parcel·la mitjana (5LP.IAM)
- c) Zona d'indústria entre mitgeres en parcel·la petita (5LP.IMP)

Al plànol N.1, Zonificació, es grafien les zones i subzones en què s'ordena el sòl del sector d'activitats econòmiques La Plana.

2 Determinacions per a totes les subzones:

- a) 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.
- b) Alçada reguladora
L'alçada màxima de l'edificació s'estableix en 15 metres. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin solament les xemeneies i elements tècnics puntuals. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten.
- c) Alçada entre plantes
L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persona, serà de 2,5 metres.
- d) Planta soterrani
 - Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la planta baixa.
 - No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal.
 - Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

- e) Reculades de l'edificació
El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes afectades pel grafisme d'alineació màxima al plànol N.2, Parcel·lació i ordenació de l'edificació, en traçat discontinu.
- f) Tanques
La tanca del carrer serà unitària per a totes les parcel·les. La tanca entre parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís fins a una alçada màxima de 0,45 metres. Per damunt de la part opaca o massissa, fins a una alçada total màxima d'1,80 metres, podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i / o vegetació d'arbust.
- g) 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.
- h) Espais no edificables
Els espais lliures a l'interior de les parcel·les podran ser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega, i emmagatzematge controlat, tot sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta, i es tindrà especial cura de les franges que enfronten als vials. En tot cas, el projecte d'enjardinament haurà d'acompanyar el d'edificació per demanar la preceptiva llicència. Es preveurà un arbre cada 50 metres quadrats de parcel·la no ocupats per l'edificació (en el tipus d'indústria aïllada).
- i) Accés
L'accés a la parcel·la resultant de la integració de la parcel·la existent amb el nou sòl proposat serà únic, i coincident amb l'accés actual des del carrer Povet de la Plana.
Es permetrà la construcció d'un gual pavimentat que tindrà la mateixa amplada que la porta a que correspon. Les despeses aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.
- j) Condicions d'ús
- j.1 L'ús global és l'industrial. En aquest ús hi són compresos els següents:
- Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
 - Els magatzems logístics i de trànsit, destinats a la conservació, guarda i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa.
 - Els tallers de reparació.
- Tots aquests usos són admesos, i podran instal·lar-s'hi d'acord amb dos requisits:

- Que el nivell d'incidències sobre altres usos sigui el que pugui permetre la seva compatibilitat en el marc de les disposicions de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i de les disposicions que la despleguen.
- Que els efectes a l'entorn i el medi no sobrepassin els nivells fixats per l'esmentada legislació.

La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els paràmetres següents: sorolls i vibracions, contaminació atmosfèrica, olors, contaminació lumínica, contaminació acústica, explotació de recursos hídrics, aigües residuals, residus, càrrega i descàrrega, aparcament, radiacions electromagnètiques, contaminació tèrmica, risc d'incendi i risc d'explosió.

Per a l'atorgament de la llicència d'activitat corresponent serà necessari acreditar la compatibilitat amb els usos industrials preexistents. Alhora, caldrà donar compliment a la legislació ambiental, que sigui d'aplicació.

j.2 Ús comercial: S'admet l'ús comercial al detall i l'engròs. En tot cas s'atendrà el que es preveu al Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent. D'acord amb l'article 9 del Decret llei 1/2009, els únics establiments que es poden implantar en aquest polígon industrial són:

- a) Els PEC, MEC GEC i GECT singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret llei 1/2009.
- b) L'espai adjacent que les indústries poden disposar per a l'exposició i venda dels productes propis de la seva activitat industrial, sempre que no s'ultrapassi els 300 m² de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial, d'acord amb la Disposició Addicional tretzena del Decret llei 1/2009.

La dotació d'aparcament prevista vinculada als usos comercials, serà a partir de 1.300 m² de superfície de venda per a establiments comercials singulars, com a mínim de 2 places per cada 100 m² edificats.

1.3 Habitatges: Només es permet l'ús d'habitatges per al personal de vigilància, conservació o guàrdia de l'establiment només en el tipus d'indústria aïllada.

j.4 Oficines: S'admeten només les oficines o despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.

j.5 Sanitari: S'admet només el de dispensari, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament com hospitals, sanatoris i clíniques.

j.6 Cultural: S'admeten només 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, al servei del personal adscrit a la indústria.

j.7 Esportiu: S'admeten només les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o sector. Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge aparcament.

j.8 Recreatiu: S'admet l'ús recreatiu en parcel·les i/o agrupacions de parcel·les amb una superfície resultant major o igual a 2.000 m².

j.9 Bar / Restaurant: S'admet l'ús bar/restaurant en parcel·les i/o agrupacions de parcel·les amb una superfície resultant major o igual a 2.000 m².

j.10 La permissibilitat de la ubicació dels usos recreatius i bar/restaurant no podrà superar el 15% de la superfície total del sector destinada a sòl d'ús privat.

j.11 Estacions de servei i/o similars: que correspon a les gasolineres en general i/o similars, amb tots els seus complements de venda directa o no.

3 Determinacions per a la subzona d'indústria aïllada en parcel·la gran, clau (5LP.IAG) i per a la subzona d'indústria aïllada en parcel·la mitjana (clau 5LP.IAM):

- a) Definició
Comprèn el sòl amb qualificació de zona d'indústria aïllada en parcel·la gran.
- b) Tipus edificatori
La zona està destinada a la indústria aïllada, amb l'edificació separada respecte dels límits de la parcel·la.
- c) Parcel·lació
La parcel·lació que es proposa és la que figura al plànol N.2, Parcel·lació i ordenació de l'edificació, que contempla l'agrupació del sòl privat que el Pla proposa amb la parcel·la existent.

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 les parcel·les mínimes que s'indiquen.

Indústria gran (5LP.IAG):
Parcel·la mínima: 5.000,00 m²
Front mínim de parcel·la: 50,00 m

Indústria mitjana (5LP.IAM):
Parcel·la mínima: 1.800,00 m²
Front mínim de parcel·la: 35,00 m

- d) Ocupació de parcel·la
L'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació serà del 60%.
- e) Separació de partions
Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la:

Del carrer se separarà 10 metres
Del límit entre parcel·les i dels límits del sector se separarà 5 metres.
Del límit a zona verda i a sòl no urbanitzable se separarà 5 metres.

- f) Edificabilitat neta
L'edificabilitat màxima neta d'edificació de parcel·la és de 0,60 m²st/m²sòl

Excepcionalment, es podrà admetre una major edificabilitat neta fins a un màxim 1,00 m sempre que es justifiqui per necessitats funcionals de l'activitat existent o de la nova implantació. En aquest cas, pel fet d'establir una actuació de transformació urbanística de dotació, i donat que les reserves exigides legalment no poden emplaçar-se en el mateix àmbit, el deure de pagament substitutori de les cessions generades per dita actuació se satisfarà en el moment d'atorgament de la corresponent llicència d'obres que habiliti la major edificabilitat, en tot cas com a condició prèvia a la concessió de la llicència. Les quantitats s'establiran d'acord amb l'avaluació econòmica i financera d'aquesta Modificació.

- g) Ús d'habitatge
Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de guarda i vigilància.
- h) Aparcament
Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per a cada 100 m² edificats, admetent-se el cinquanta per cent als vials. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,5 m.

En els establiments regulats dintre dels usos recreatiu i bar/restaurant, amb un aforament superior a 25 persones, s'haurà de disposar d'espai privat destinat a l'aparcament de vehicles automòbils, capaç d'absorbir el 60% de l'ocupació màxima de l'establiment, a raó d'1 plaça per cada 4 persones, les dimensions mínimes seran les establertes en el paràgraf anterior.

Els aparcaments exigits a una activitat de pública concurrència es legalitzaran conjuntament amb l'establiment i no se'n podran desvincular a cap efecte.

Cal preveure la reserva d'espai per a 79 places d'aparcament per a bicicletes fora de la via pública. Es recomana fer una implantació per fases dels aparcaments, en funció de l'ús real, incrementant el nombre de places segons sigui necessari.

- i) Construccions auxiliars
Les Construcciones auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.
- j) 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:
 - j.1 El projecte de les edificacions serà unitari
 - j.2 Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
 - j.3 Serà preceptiva la tramitació d'un Pla especial, el qual definirà els nous vials públics necessaris per donar façana a tots els establiments i parcel·les resultants i preveurà les adaptacions que calgui de l'ordenació.
 - j.4 La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 12 metres.
 - j.5 La superfície mínima de cada establiment serà de 700 m².
 - j.6 Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances.
 - j.7 Els vials interns tindran una amplada mínima de 8,00 m i condicions homogènies de tragat.
 - j.8 No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament i, es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
 - j.9 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 d'ella.
No obstant, en un 30% de la superfície construïble admesa de cada parcel·la qualificada com a indústria aïllada gran, s'admetrà una major

compartimentació, amb un mínim de superfície construïda de 300 m² per establiment, sempre i quan aquesta compartimentació sigui compatible amb la vialitat existent i amb el teixit industrial de la zona.

k) Determinacions per a l'edificació

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes i elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de parcel·la.

Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzematge o accés, seran enjardinats o arbrats i requeriran un projecte que acompanyarà el d'edificació.

En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

l) Integració paisatgística

Per tal d'afavorir la integració de la parcel·la mentre no es desenvolupi el sòl no urbanitzable del voltant i d'acord a l'informe ambiental, caldrà aplicar mesures d'integració paisatgística com la plantació perimetral de vegetació d'espècies autòctones pertanyents als hàbitats propers i/o el tractament dels paraments verticals visibles de l'edificació.

m) Cessió d'aprofitament urbanístic

1) D'acord amb el punt 3 de la Disposició addicional segona del Text refós de la Llei d'Urbanisme, les parcel·les que de forma justificada s'acollin a l'increment d'edificabilitat segons l'article 43 tindran la consideració d'actuació de transformació urbanística de dotació, i comportarà les cessions de sòl públic i aprofitament.

2) En el plànol d'ordenació N.2 es concreten les parcel·les per a les que la present modificació de planejament representa una transformació urbanística de dotació i que en conseqüència són susceptibles de fer la cessió definida a l'apartat 1 del present article.

D'acord amb la disposició addicional segona del Text refós de la Llei d'Urbanisme és possible la substitució tant de les cessions de sòl públic com les cessions d'aprofitament pel seu equivalent dinerari, en el cas que si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir, en el moment de l'atorgament de la corresponent llicència que habiliti el major

sostre atribuït per a l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència. Aquest import s'avaluarà pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Gandesa, i s'haurà de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl que regula l'article 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4 Determinacions per a la subzona d'indústria aïllada entre mitgeres, clau (5LP.IMP)

- a) Tipus edificatori
Edificació arrencada segons alineació de vial, tal com es defineix en el plànol O.1
- b) Parcel·lació
La parcel·lació que es proposa és la que figura al plànol núm. 6. S'admet l'agrupació de parcel·les per a obtenir-ne de majors dimensions, però no la subdivisió en d'altres menors, si no és a través d'un Estudi de detall que afecti un rengle sencer de parcel·les.

Parcel·la mínima: 700,00 m²
Front mínim de façana: 12 m
- c) Ocupació de parcel·la
L'ocupació màxima de la parcel·la ve donada pels gàlibs que s'indiquen en el plànol N.02. El traçat continu defineix una alineació obligatòria de façana, mentre que el traçat discontinu defineix únicament l'alineació màxima que en cap cas es podrà superar.
- d) Alineació de l'edificació
La línia d'edificació frontalment vindrà situada obligatòriament a 10,00 m de l'alineació de vial.
A les façanes laterals, o sigui a l'extrem del rengle, l'edificació se situarà com a mínim a 10,00 m de l'alineació de vial.
- e) Patis
Es tindrà especial cura per al tractament dels patis laterals a les parcel·les que en tinguin, i entre l'edificació i el vial, enjardinant-se convenientment les àrees lliures sense ús específic i endreçant, si és possible, la resta d'usos mitjançant aportació de jardineria i arbrat.
- f) Ús d'habitatge
No és permès l'ús d'habitatge en aquestes indústries.
- g) Mitgeres
 - g.1 És obligatòria la construcció d'una paret mitgera de quinze centímetres (15,00 cm) com a mínim, de separació entre naus.
 - g.2 Tots els propietaris de parcel·les tenen l'obligació de construir, en el seu terreny, la paret mitgera.

g.3 Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau han de restar inclosos en els límits de la parcel·la.

g.4 En cas que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivells entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari, construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la.

g.5 En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15,00 cm (en total 30,00 cm), i prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.

g.6 Excepcions

- Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15,00 cm com a mínim) i si cal un sol mur de contenció de terres.

Es permetrà també la construcció dels fonaments i elements estructurals, conjuntament.

- En el cas que el propietari d'una parcel·la en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la parcel·la o parcel·les veïnes, i previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeres i, en el seu cas, els murs de contenció, però sí abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

g.7 Buits en mitgeres:

No es permet l'obertura de buits en mitgeres.

g.8 Mitgeres vistes

Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració.

L'obligació de tractar convenientment les mitgers que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

h) Determinacions per a l'edificació

h.1 Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte d'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

h.2 Els espais lliures de la parcel·la no destinats a aparcaments, emmagatzematge o accés, seran enjardinats o arbrats i requeriran un projecte que acompanyarà el d'edificació.

h.3 En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat a desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

h.4 Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra.

Article 10

Disposició derogatòria

L'aprovació definitiva i corresponent publicació al DOGC de la present Modificació puntual de les NSP comporta la derogació dels següents expedients:

- Pla parcial d'ordenació La Plana (exp. 1989/000331/E), aprovat definitivament en data 3 d'octubre de 1990. (DOGC 15.02.1991)
- Modificació puntual del Pla parcial La Plana (exp. 2002/003336/E), aprovat definitivament en data 9 d'octubre de 2002. (DOGC 22.01.2003)
- Modificació puntual planejament Sector 1: La Plana (exp. 2005/20945/E), aprovat definitivament en data 19 de gener de 2006. (DOGC 20.05.2008)
- Modificació puntual del Pla parcial La Plana (exp. 2006/021106/E), aprovat definitivament en data 30 d'abril de 2009. (DOGC 09.09.2009)
- Modificació puntual del Pla parcial La Plana (exp. 2013/052302/E), aprovat definitivament en data 25 de juny de 2014. (DOGC 01.10.2014)
- Modificació puntual del Pla parcial La Plana (exp. 2019/070507/E), aprovat definitivament en data 12 de febrer de 2020. (DOGC 12.03.2020)