

PLA DE MILLORA URBANA
PMU.5 carrer Rosselló
LA JONQUERA

Serveis Tècnics Municipals
Aprovat definitivament en el Ple del dia 26 de juliol de 2007

ÍNDEX

A.- MEMÒRIA

0. Antecedents
1. Objecte i justificació del Pla de Millora Urbana
2. Informació urbanística
 - 2.1 Àmbit d'aplicació
 - 2.2 Característiques naturals
 - 2.3 Usos, edificacions i infraestructures existents
 - 2.4 Estructura de la propietat
3. Ordenació
 - 3.1 Descripció de la proposta
 - a) Usos del sòl i paràmetres edificatoris
 - b) Paràmetres i estàndards urbanístics
 - c) Sistemes urbanístics : vialitat i espais lliures
 - d) Obres d'urbanització
 - e) 10% d'aprofitament urbanístic
 - 3.2 Planejament general vigent
 - 3.3 Adequació de l'ordenació a les directrius urbanístiques
4. Gestió i procediment
5. Règim legal

B.-NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANCES REGULADORES. ÚS DEL SÒL I PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ

TÍTOL I – NORMES DE CARÀCTER GENERAL

- Article 1. Àmbit territorial d'aplicació
- Article 2. Determinacions
- Article 3. Definicions
- Article 4. Desenvolupament
- Article 5. Obligatorietat
- Article 6. Interpretació dels documents
- Article 7. Modificacions

TÍTOL II – NORMATIVA REGULADORA

CAPÍTOL 1. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Article 8. Sistemes i zonificació

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DETALLADA DELS SISTEMES

Article 9. Regulació del sistema viari.

Article 10. Regulació del sistema d'espais lliures

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DETALLADA DE LA ZONA DE CIUTAT JARDÍ

Article 11. Generalitats

Article 12. Subzona 6c (parcel·la mínima 200 m2)

Article 13. Subzona 6d (parcel·la mínima 400 m2)

Article 14. Aparcaments

Article 15. Construccions auxiliars

Article 16. Soterrani

Article 17. Tanques

Article 18. Definició de conceptes i paràmetres específics

C.- ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

D.- INNECESSARIETAT D'INFORME AMBIENTAL

E. DIVISIÓ POLIGONAL I PLA D'ETAPES

F.- AVALUACIÓ ECONÒMICA

PLA DE MILLORA URBANA

PMU-5 – CARRER ROSSELLÓ

La Jonquera

A.- MEMÒRIA

0. Antecedents

Els terrenys rústics, propietat inicialment d'una única persona, es varen anar venent durant els anys 1970-75 segons una parcel·lació mai tramitada ni aprovada. Aquesta parcel·lació és la que figura al cadastre.

Posteriorment, el Pla General d'Ordenació Urbana de 1985 va definir aquest àmbit com a sòl urbà, zona ciutat jardí d'habitatge unifamiliar aïllat o entre mitgeres, a desenvolupar amb un Pla Especial.

L'existència de molts petits propietaris és la probable causa de que no s'hagi desenvolupat aquest polígon.

1. Objecte i justificació del Pla de Millora Urbana

El present document - Pla de Millora Urbana - té per objecte completar el teixit urbà i donar compliment al Pla d'Ordenació Urbana Municipal (POUM) de la Jonquera,

que en el seu article 160 fixa l'obligació de la seva redacció per ordenar i resoldre la precària situació de les parcel·les de l'antic PE-3 no desenvolupat, fixar la traça del nou vial a llevant del carrer Rosselló i situar els espais lliures de cessió.

És d'iniciativa municipal, i el seu promotor és l'ajuntament de La Jonquera.

2. Informació urbanística

2.1 Àmbit d'aplicació

L'àmbit del polígon és de 20.721 m² segons la concreció detallada del planejament sobre el topogràfic que figura en la documentació gràfica.

A l'extrem sud limita amb un torrent, i al nord amb el camí de santa Llúcia.

L'extrem oest confronta amb el casc urbà, i l'est amb el bosc.

És la prolongació de la trama urbana del casc, situat a la vall del Llobregat d'Empordà, per la vessant que puja cap a l'est. La part més baixa i propera al centre té un camí, el carrer Rosselló, sense urbanitzar, que dona accés a diverses finques.

2.2 Característiques naturals

Les dades que segueixen s'extreuen de la "Memòria informativa i de diagnosi del territori, medi ambient i patrimoni natural del municipi de La Jonquera" redactada l'any 2002 per Josep Maria Mallarach, i que forma part del POUM vigent.

Els terrenys són a la part més baixa del vessant meridional de la serra de l'Albera, dins la conca del Llobregat d'Empordà. Tenen un pendent del 25% cap a l'oest.

El substrat és de roques metamòrfiques i filonianes, amb leucogranits. El sòl és pedregós i d'elevada permeabilitat.

La vegetació, a la part menys artificialitzada, és un bosc de pins pinyers (*Pinus pinea*) amb alguna alzina surera (*Quercus suber*) i un sotabosc d'estepes i brucs.

La fauna és escassa degut a l'ús dels terrenys i la proximitat al casc.

Els terrenys no són inclosos en cap àrea de riscos naturals d'erosió, geotècnics d'inundacions o tecnològics. El risc natural que pot afectar és el d'incendi forestal.

2.3 Usos, edificacions i infraestructures existents

El territori és un bosc natural, excepte la part més baixa on les finques són vallades i destinades a jardins i horts.

Existeix un habitatge unifamiliar aïllat en aquesta part baixa, però es exclòs de l'àmbit. Aquesta edificació, construïda cap a l'any 1980 amb llicència municipal, té servei d'aigua, electricitat i claveguera pel camí d'accés. Aquests serveis són clarament insuficients pel desenvolupament urbanístic previst. Per tant, seran substituïts pels serveis del nou vial, que coincideix amb el camí existent.

2.4 Estructura de la Propietat

L'estructura de la propietat queda reflectida al plànol cadastral (plànol núm. 3) i té la següent relació de propietaris :

Titular	Ref. cadastral
Maria del Mar Salellas Gomez	99619-02
Pecumar S.L.	99619-03
Francisco Vazquez Corento	99619-04
Enrique Puigsegur Trovirola	99619-05
François Godoy	99619-07
Raul Salas Gonzalez i Maria Belen Cabas Ruiz	99619-08
Cristina Cardoso Pujol i Julian Sanchez Plaza	99619-09
Jaume Cufí Sagué	99604-01
Rosa Brugat Llobet	99604-02
Rosa Brugat Llobet	00621-05
Rosa Brugat Llobet	00621-11
Rosa Brugat Llobet	00614-03
Rosa Brugat Llobet	00614-04
Rosa Brugat Llobet	00614-05
Rosa Brugat Llobet	00614-06

Rafael Medinilla Martinez i Isidro Gamero Trujillo	00621-02
Rafael Medinilla Martinez	00621-04
Rafael Medinilla Martinez i altres	00614-02
Antonio Dieste Dieste	00621-03
Alfonso Crespo Alvarez i Francisca Naranjo Bocanegra	00621-06
Herederos de Joan Puigsegur	00621-07
Herederos de Joan Puigsegur	00621-08
Herederos de Joan Puigsegur	00621-09
Herederos de Joan Puigsegur	00614-07
Modesto Bartrina	00621-10
Miguel Angel Lubian Cebrian i Maria Josefa Diaz Rebollo	00621-12
Josep Cabezas Cargol	00614-01

La superfície de vialitat pertany a Rosa Brugat Llobet, ja que mai no es va segregat de la finca matriu. Però les transmissions de propietat es van efectuar en base a una parcel·lació amb aparença d'urbana i amb el compromís d'urbanitzar per la part venedora. Per tant aquesta superfície, encara que de propietat privada, no s'inclourà en la reparcel·lació com a sòl que genera aprofitament al seu titular.

3. Ordenació

3.1 Descripció de la proposta

a) Usos del sòl i paràmetres edificatoris

L'ordenació és de ciutat jardí, i compren sòl urbà d'edificació residencial amb ordenació oberta i ús principal d'habitatge unifamiliar.

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada. En la subzona 6c en alguns casos podrà ser entre mitgeres.

No hi ha reserva de sòl per a habitatge de protecció pública, ja que en l'aprovació del POUM de La Jonquera es va sol·licitar a la Comissió Territorial

de Girona l'exclusió dels sectors i polígons de densitat inferior als 25 hab/Ha del còmput, a efectes de la citada reserva.

La densitat màxima bruta és de 15 habitatges/Ha, del que en resulten 31 habitatges. L'ordenació proposada és de 31 parcel·les per habitatge unifamiliar.

El sòl d'aprofitament es divideix en dues subzones, 6c i 6d, amb parcel·la mínima, edificabilitat i ocupació diferents. La resta de paràmetres: alçada, separacions i usos, són els mateixos.

La subzona 6c és a les dues parts que confronten amb sòl urbà consolidat, que queden totalment confinades en tots els seus límits per elements existents. La resta del polígon és subzona 6d.

L'índex d'edificabilitat net de cada subzona és inferior en un 22% al previst indicativament en el POUM, per tal de donar compliment a l'edificabilitat total del polígon, també prevista al POUM però de forma normativa.

Els usos admesos són els que estableix el POUM, i segons la definició del mateix POUM en el seu article 47. Aquest Pla precisa que els usos principals seran habitatge unifamiliar, sanitari-assistencial i allotjament col·lectiu (que comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els hotelers i equipaments comunitaris, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: residències de la 3era edat, albergs de joventut, cases de colònies, residències religioses, etc. ..). Usos compatibles, amb un màxim del 50% del sostre edificat, són oficines i comercial inferior a 200 m².

Els vials per trànsit rodat tenen una amplada de 8,00 m. El vial per vianants (escala) té una amplada de 3,00 m.

b) Paràmetres i estàndards urbanístics

	<u>m2 sòl</u>	<u>coef. edif.</u>	<u>sostre</u>
Àmbit	20.721 m2	brut 0,35 m2/m2	7.252 m2
Vialitat	4.063 m2 = 19,61 %		
Espais lliures	1.188,71 m2		
	<u>917,54 m2</u>		
	2.106,25 m2 = 10,16 %		
Sòl d'aprof. privat			
subzona 6c	2.424 m2	net 0,624 m2/m2	1.512,58 m2
subzona 6d	<u>12.128 m2</u>	net 0,468 m2/m2	<u>5.675,90 m2</u>
	14.552 m2		7.188,48m2
10% aprof.	1.536 m2	0,468 m2/m2	719 m2

Densitat : 31 habitatges = 15 habitatges/Ha

c) Sistemes urbanístics : vialitat i espais lliures

VIALITAT : es destinen 4.083 m2 a vials.

Els vials que discorren sobre camins actuals (carrer Rosselló, camí de Santa Llúcia i escala per vianants) s'ajusten en traçat i perfil a les preexistències. Són carrers de 8 m d'amplada. El pas per vianants, de 3 m d'ample, serà una escala amb baranes en prolongació de la existent.

El nou vial a llevant queda definit per un perfil longitudinal que busca minimitzar els moviments de terres i per tant l'impacte sobre el territori.

La vialitat queda connectada a la trama urbana per l'oest, i al camí rural a Santa Llúcia per l'est.

ESPAIS LLIURES : es creen dues zones destinades a espais lliures.

La primera, de 917,54 m², es situa a l'extrem sud del polígon, a un dels dos punts de contacte amb la trama urbana existent. Es preveu la canalització del rec que hi discorre i la seva urbanització com a jardí urbà per a l'ús dels veïns.

L'altra, de 1.188,71 m², es situa a la part alta del polígon, en el límit amb el sòl no urbanitzable. La seva urbanització permetrà l'ús per part dels veïns, però també mantindrà el seu caràcter forestal.

S'hi admet la construcció o instal·lació de serveis tècnics, sense que ocupin més del 5% de la superfície. Quan per la seva extensió tinguin la consideració de parc, s'admeten instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, o edificis culturals, sempre que la seva superfície sigui inferior al 10% de la superfície total del parc.

d) Obres d'urbanització

El projecte d'urbanització d'aquest polígon es redacta i tramita com a document independent.

S'inclou en la present documentació el traçat detallat de la xarxa viària amb els seus perfils transversals, i el traçat general de les xarxes de sanejament, aigua, gas, energia elèctrica, enllumenat públic i telefonia.

Es canalitza el torrent que discorre a l'extrem sud del polígon. Aquest torrent mateix ja es troba canalitzat aigües avall, dins de sòl urbà, als terrenys de l'antic Pla Especial "Can Laporta".

e) 10% d'aprofitament urbanístic

El sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic del sector s'ha de cedir gratuïtament a l'ajuntament, d'acord amb l'article 43 de la Llei d'Urbanisme.

No cal ponderar el seu valor ja que el sector compren una única zona. Les dues subzones en que es divideix el sector no dona lloc a valors diferents, per tant no cal establir un valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.

El 10% de l'aprofitament urbanístic del sector és de 719 m2 de sostre.

S'ubicarà íntegrament en la subzona 6d, que té una edificabilitat neta de 0,468 m2 de sòl per m2 de sostre. Per tant correspon a 1.536 m2 de sòl.

El projecte de reparcel·lació fixarà l'emplaçament d'aquest sòl de cessió.

3.2 Planejament general vigent

L'article 160 del POUM vigent, aprovat definitivament el 28 de juliol de 2004, diu literalment:

PMU.5 – Carrer Rosselló

Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar i resoldre la precària situació de les parcel·les, en sòl urbà no consolidat, de l'antic PE-3 no desenvolupat. El Pla fixarà la traça del nou vial a llevant del c Rosselló, i la situació dels espais lliures de cessió.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

<i>Superfície:</i>	<i>20.735,88 m2</i>
<i>Usos:</i>	<i>Els de la zona 5, definits a l'art. 140</i>
<i>Ordenació:</i>	<i>Ciutat jardí</i>
<i>Edificabilitat bruta:</i>	<i>0,35 m2 st /m2 sector</i>
<i>Densitat màxima:</i>	<i>15 hab/ha</i>
<i>Alçada màxima:</i>	<i>Pb+1 (6,5 m)</i>
<i>Cessions mínimes:</i>	<i>La vialitat necessària</i> <i>Espais lliures 10 % superfície total del sector</i> <i>10 % aprofitament addicional</i>

Obligacions: Urbanitzar la part corresponent del c Rosselló i del nou carrer
Ajardinament dels espais lliures de cessió

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació, i el termini màxim d'execució serà de 6 anys.

En el plànol normatiu a escala 1/2.000 (n4.3) es fixa l'àmbit i s'assenyala indicativament la seva ordenació : els vials, les dues zones d'espais lliures (no hi ha reserva per equipaments) i el sòl d'aprofitament de ciutat jardí (clau 6), amb les subzones a i b, que es distingeixen per la grandària de parcel·la, l'edificabilitat i l'ocupació.

El present Pla defineix dues subzones amb subíndex diferent (c i d), ja que l'edificabilitat ha de ser més baixa que la de les mateixes subzones de la resta del municipi per tal de no superar l'edificabilitat bruta total del polígon.

L'edificabilitat es redueix en la mateixa proporció (un 78%) en tot el polígon. També les condicions de parcel·la de la subzona 6c són diferents, per adaptar-les a la realitat física ja que les parcel·les es troben totalment envoltades d'elements existents.

Els usos admesos en aquest polígon pel POUM són els de la zona d'habitatges en filera (clau 5).

Quadre comparatiu de totes les subzones de ciutat jardí (clau 6) del municipi :

	6a	6b	6c	6d
Superf. parc.	250 m2	400 m2	200 m2	400 m2
Front parc.	14 m	16 m	12 m	16 m
Edificabilitat	0,80 m2/m2	0,60 m2/m2	0,624 m2/m2	0,468 m2/m2
Ocupació	50 %	40 %	50 %	40 %
Alçada	PB+1	PB+1	PB+1	PB+1
Separacions a límits	3 m	3 m	3 m o entre mitgeres	3 m
Usos admesos	Hab.unifamiliar Oficines Comercial (màx. 200 m2)	Hab.unifamiliar Oficines Comercial (màx. 200 m2)	Hab.unifamiliar Allotj. col·lectiu Sanitari assist.	Hab.unifamiliar Allotj. col·lectiu Sanitari assist.
Usos compatibles (màx. 50%)			Oficines Comercial (màx. 200m2)	Oficines Comercial (màx. 200m2)

Referent a la vialitat assenyalada de manera indicativa en el POUM, el present Pla la manté i l'ajusta a la topografia, excepte dos vials per vianants que s'eliminen. Són vials estrets, i que haurien de ser ineludiblement escales. Es consideren insegurs, poc accessibles, de difícil manteniment i innecessaris. Tan sols es conserva un d'ells, que és prolongació d'una escala existent.

El POUM no reserva terrenys per habitatge de protecció pública en aquest polígon.

3.3 Adequació de l'ordenació a les directrius urbanístiques

Aquest Pla s'ajusta a les directrius del POUM, que observa l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, i s'adequa a les directrius de preservació front als riscos naturals i tecnològics.

Referent al risc d'incendi, es prendran les mesures establertes en el projecte de "Obertura de la Franja exterior de les Urbanitzacions Afectades del Terme Municipal" aprovat pel Ple municipal de 31 d'agost de 2006, que preveu la creació d'una franja de protecció de 25 m d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva amb la massa forestal aclarida, les branques baixes esporgades i lliure de residus vegetals. Aquest projecte es realitzà d'acord amb l'establert a la Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció d'incendis forestals en els urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, i en el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció d'incendis forestals en els urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana.

Els terrenys, de pendent superior al 20%, es van incorporar al procés de transformació urbanística pel planejament de 1985 i posteriorment pel POUM vigent, ja que el municipi no disposa d'altres terrenys per créixer.

Aquest Pla no afecta valors paisatgístics, sòls de valor agrícola ni patrimoni cultural i d'identitat del municipi.

El teixit urbà és prolongació del teixit existent. Per les persones que realitzen tasques de cura i gestió domèstica, les condicions d'ús, de seguretat i d'accessibilitat són bones, i iguals a les de la resta de la població.

4. Gestió i procediment

El present Pla no preveu cap divisió poligonal, per tant, el seu àmbit es constitueix en un únic polígon coincident amb l'àmbit d'actuació del Pla de millora urbana.

5. Règim legal

Al present Pla de millora urbana li és d'aplicació allò que disposen l'article 68 i concordants del Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, i els articles 90 i 91 i concordants del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I – NORMES DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Àmbit territorial d'aplicació.

Les presents ordenances són d'aplicació a tot l'àmbit del Pla de Millora Urbana, tal i com queda definit en la documentació gràfica que s'acompanya.

Article 2. Determinacions

En virtut d'allò que disposa l'article 68.6 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (decret legislatiu 1/2005) i l'article 91.1 del seu Reglament (decret 305/2006, de 18 de juliol), les presents ordenances reguladores són part integrant de la documentació del Pla de Millora Urbana.

Article 3. Definicions

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes emprats seran els definits en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de la Jonquera i al Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Article 4. Desenvolupament

El Pla de Millora Urbana és d'iniciativa pública i el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Article 5. Obligatorietat

Les determinacions del Pla de Millora Urbana obliguen les Administracions Públiques i els particulars i, en conseqüència, tota intervenció en el seu àmbit haurà d'ajustar-se al seu contingut.

Article 6. Interpretació dels documents

1.- Les normes urbanístiques del Pla de Millora Urbana s'interpreten d'acord amb el seu contingut i en relació amb als objectius i finalitats expressades en el conjunt dels documents que l'integren.

2.- Les determinacions gràfiques són les fixades als plànols d'ordenació.

En cas de discrepàncies entre elles, prevaldran aquelles determinacions que estan expressades numèricament i les que deriven d'escala gràfica més detallada.

Article 7. Modificacions

Les modificacions del present Pla de Millora Urbana s'ajustaran al mateix procediment seguit per a la seva aprovació.

TÍTOL II – NORMATIVA REGULADORA

CAPÍTOL 1. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Article 8. Sistemes i zonificació

S'estableix dins l'àmbit del Pla la següent divisió de sistemes i zones :

Sistema viari

Sistema d'espais lliures

Zona de ciutat jardí (clau 6)

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DETALLADA DELS SISTEMES

Article 9. Regulació del sistema viari

El seu règim urbanístic queda regulat pels articles 94 a 98 de la normativa urbanística del Pla d'Ordenació.

Les determinacions gràfiques defineixen les alineacions, paràmetres i característiques d'aquest sistema.

Article 10. Regulació del sistema d'espais lliures

El seu règim urbanístic queda regulat pels articles 108 i 109 de la normativa urbanística del Pla d'Ordenació.

S'admeten edificis o instal·lacions per a serveis tècnics sense que ocupin més del 5% de la superfície.

S'admeten instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva sempre que la seva superfície sigui inferior al 10% de la superfície total del parc. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el gaudiment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DETALLADA DE LA ZONA CIUTAT JARDÍ (clau 6)

Article 11. Generalitats

Sòl urbà d'edificació residencial caracteritzat per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat.

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada. A la subzona 6c en alguns casos podrà ser entre mitgeres.

En funció de la grandària de la parcel·la i de les condicions d'edificació, es distingeixen dues subzones.

Subzona 6c (parcel·la 200 m2)

Subzona 6d (parcel·la 400 m2)

Article 12. Subzona 6c (parcel·la mínima 200 m2)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 200 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 12 metres.

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,624 m2 de sostre per m2 de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 50% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la :

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 3 metres.

S'admet el reajustament d'alineacions per adossar l'edificació a mitgera, amb acord entre els veïns. El procediment serà mitjançant un acte de replantejament al qual han de ser citades totes les persones propietàries afectades, d'acord amb els articles 180.4 de la Llei d'Urbanisme i 251 del seu Reglament. En cap cas es pot alterar l'aprofitament urbanístic. En aquest cas, les mitgeres hauran de ser coincidents.

Usos admesos:

Usos principals : Habitatge unifamiliar
 Sanitari assistencial
 Allotjament col·lectiu

Usos compatibles, amb una ocupació màxima del 50% del sostre edificat :

 Comercial (fins a una superfície màxima de 200 m2 de sostre construït)
 Oficines

Article 13. Subzona 6d (parcel·la mínima 400 m2)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 400 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 16 metres.

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,468 m2 de sostre per m2 de sòl.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 40% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, PB+1PP.

Separacions a límits de parcel·la :

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la seran de 3 metres.

Usos admesos:

Usos principals : Habitatge unifamiliar
 Sanitari assistencial
 Allotjament col·lectiu

Usos compatibles, amb una ocupació màxima del 50% del sostre edificat :

 Comercial (fins a una superfície màxima de 200 m² de sostre construït)
 Oficines

Article 14. Aparcaments

Tota parcel·la haurà de disposar d'una plaça d'aparcament com a mínim en el seu interior, sense perjudici del que disposa el planejament general al respecte en el seu article 57.

Article 15. Construccions Auxiliars

S'admet, exclusivament per als garatges, un increment del 5% l'ocupació de la parcel·la sense augmentar l'edificabilitat.

Es poden edificar adossats a la mitgera. En aquest cas tindran una llargada màxima de set metres i una alçada màxima de tres metres.

S'admet la construcció d'una edificació auxiliar amb ús exclusiu de garatge en la franja de separació amb el vial de vianants amb les següents condicions :

- no superar en cap cas una alçada màxima de 4,50m respecte al vial de vianants, en la seva rasant definitiva.
- tenir una llargada màxima de 7,00m
- tractar el tancament com a façana.

Article 16. Soterrani

El soterrani no computa com a sostre edificable.

S'admet la ocupació del subsòl fins un percentatge del 50% més de la ocupació admesa per a l'edificació sobre rasant.

El soterrani mantindrà les separacions a veïns fixades en cada zona.

No s'hi admet l'ús residencial.

Article 17. Tanques

Les tanques a carrer tindran una alçada màxima de 1,80 m, dels quals 1,20 m poden ser opacs i la resta reixat o vegetal, a mesurar des de la vorera. En el cas de carrers en pendent, l'alçada esmentada serà la línia promig, sense que en cap punt la part opaca superi l'alçada de 1,50 m ni el límit total de la tanca superi l'alçada de 2,10m.

Les tanques entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 m i poden ser totalment opaques.

Dins de la franja de separació a límits de parcel·la no es poden fer desmunts o aterrossaments superiors a 1,80 m.

Queden prohibides tanques de gelosies de ceràmica o de formigó.

Article 18. Definició de conceptes i paràmetres específics

La definició de conceptes i els paràmetres específics que regulen les condicions de l'edificació seran els que estableix el POUM vigent en el Capítols Segon (definició de conceptes) i Capítol Quart (paràmetres específics de l'edificació aïllada) del TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ, en els articles 64 a 72, i 78 a 82 que es transcriuen a continuació :

TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL SEGON - DEFINICIÓ DE CONCEPTES

Art. 64. Parcel·la i solar

1.- S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície del sòl edificable.

2.- Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar, ha de complir les condicions mínimes de urbanització i superfície estipulades en aquest POUM i les condicions establertes en l'art. 29 de la Llei d'Urbanisme

Art. 65. Planta baixa

Es la planta de l'edifici a nivell del terra, o dintre dels límits que en referència a la rasant del carrer o nivell del terreny, assenyali la normativa de cada tipus d'ordenació.

Art. 66. Planta soterrani

Es la planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa, que no comptabilitza a efectes de càlcul de l'edificabilitat admesa, i en la que no s'admeten els usos residencials.

Art. 67. Planta pis

S'entendrà per planta de l'edificació situada per sobre de la planta baixa.

Art. 68. Alçada lliure mínima entre plantes

L'altura lliure mínima entre plantes es la distància entre el paviment i el cel ras o sostre i serà la que assenyali la legislació vigent, amb un mínim de 2,50 metres, excepte que hi hagi alguna especificació contrària expressa en la legislació vigent.

Art. 69. Elements tècnics de les instal·lacions

El volum dels elements, que les seves dimensions son funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació.

Art. 70. Cossos sortints

1.- Son els cossos habitables o ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana

Es defineixen com tancats aquells cossos volats que tinguin tancats, mitjançant tancaments fixes i opacs, més de dos dels seus contorns laterals. Si tenen tancats únicament dos o menys dels seus contorns laterals són respectivament semitancats i oberts. Dintre dels tancats s'inclouen els miradors, les tribunes i d'altres similars; entre els semitancats i oberts, els balcons i les terrasses.

2.- La superfície en planta dels cossos sortints tancats (miradors), computaran a efectes del càlcul del sostre edificable i de l'ocupació màxima admesos. Els cossos

sortints oberts i semitancats, computaran únicament al 50% de la seva superfície a efectes de càlcul del sostre edificable, no obstant la seva projecció horitzontal computarà a efectes d'ocupació màxima admesa, i hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la.

3.- El còmput de sostre i ocupació dels porxos i les marquesines es regularan igual que els cossos sortints.

Art. 71. Elements sortints

S'entén per elements sortints, els que sobresurten del pla de façana i no son habitables, com per exemple cornises, revestiments i similars.

Art. 72. Patis de ventilació i il·luminació

Per a la ventilació i il·luminació d'estances interiors, s'admetrà la construcció de patis amb cel obert. Les dimensions dels patis seran les necessàries per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el Decret d'habitabilitat dels habitatges.

CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 78. Terreny natural

A efectes d'aquesta normativa, tindrà la consideració de terreny natural, el terreny existent, abans de l'inici de qualsevol moviment de terres, o altres obres, i sempre que el seu perfil, no hagi estat alterat en els darrers 5 anys.

En cas que el terreny o parcel·la hagi estat alterat, tindrà la consideració de terreny natural, el perfil imaginari, deduït de la perllongació dels perfils dels terrenys colindants.

Art. 79. Ocupació màxima i separacions a límits de parcel·la

En les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos i elements sortints.

Tots cossos i elements sortints, amb l'excepció dels ràfecs de coberta amb una volada màxima de 70 cm, hauran de respectar les separacions a límits de parcel·la.

El soterrani respectarà les separacions a veïns fixades per cada zona, així com l'ocupació fixada en l'art. 61 d'aquesta normativa.

Art. 80. L'índex d'edificabilitat net

Dins cada una de les zones i subzones, es fixa com a paràmetre bàsic l'índex d'edificabilitat net. Aquest índex multiplicat per la superfície de cada parcel·la dona el sostre màxim admissible dins cada una d'elles.

Art. 81. Alçada màxima

L'alçada màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrancada de la coberta o del pla del terrat o coberta plana.

Tindrà la consideració de planta baixa, la que té el paviment situat entre 1,50 m. per damunt o per sota la cota natural del terreny, en qualsevol dels seus punts. Aquesta planta baixa no podrà superar l'alçada de 60 cm per damunt de la cota superior de la parcel·la.

En el casos en que, per raó de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui.

L'escalonament de la planta baixa per adaptar-se al terreny, no podrà donar lloc a una diferència de cota entre els diferents nivells de la mateixa, superior a 2,00 metres.

L'excavació de la planta soterrani, per sota la planta baixa no podrà donar lloc a la percepció exterior d'una façana aparent amb una planta més. A tal efecte, es disposarà l'entrada al soterrani i l'anivellació final de parcel·la, per tal que la planta baixa mantingui una alçada no superior a 1,00 metre de la cota final de terreny, i la façana d'entrada al soterrani no sigui aparent.

La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.

Elements per damunt l'alçada màxima

Per damunt l'alçada màxima es podrà disposar la coberta i, en zones industrials o comercials, els paraments verticals de façana per amagar la coberta i els elements publicitaris, fins una alçada màxima total no superior a 3 metres.

S'admetran així mateix, els elements tècnics de les instal·lacions que per les seves característiques tècniques no puguin disposar-se dins l'edificació, l'alçada dels quals haurà de venir justificada d'acord amb la seva funció.

Art. 82. Construccions auxiliars

S'entén per construccions auxiliars les edificacions i cossos d'edificacions al servei dels edificis principals.

Aquestes construccions, que computaran dins del volum màxim autoritzat en cada cas, se separaran dels lindars de la parcel·la a la mateixa distància que les edificacions principals. Excepcionalment, els cossos auxiliars destinats a garatge podran alinear-se amb el llindar a vial, ocupant un terç com a màxim del front total, en cas que la parcel·la tingui un pendent tal que la cara exterior de la coberta del garatge es situï per sota la rasant natural del terreny.

En aquest supòsit la construcció destinada a garatge haurà de separar-se dels lindars laterals de la parcel·la, excepte que el col·lindant ja hagués adossat una construcció similar a la mitgera, o existís pacte exprés entre els dos veïns per construir-los adossats.

En el supòsit de construccions auxiliars destinades a garatge i adossades al llindar confrontat amb el vial, l'alçada autoritzada es computarà amb la rasant d'aquesta via.

C.- ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

Per la dimensió del municipi, les distàncies són petites i els recorreguts habituals es poden realitzar a peu. No hi ha transport públic urbà.

La població estimada d'aquest polígon, a raó de 3 persones per habitatge, és de 93 persones.

Distància des de la parcel·la més allunyada a :

Plaça de l'ajuntament :	600 m
Centre d'assistència primària CAP :	470 m
Llar d'infants :	580 m
Escola primària :	650 m
Institut de secundària IES :	430 m
Parada d'autobús intermunicipal :	700 m
Biblioteca municipal :	700 m
Piscina municipal :	670 m
Església :	500 m
Museu d l'Exili (en construcció) :	500 m

Totes aquestes distàncies es poden recórrer en 10 minuts caminant.

D.- INNECESSARIETAT D'INFORME AMBIENTAL

Tenint en compte la recent tramitació i aprovació del POUM adaptat a la Llei d'Urbanisme 2/2002, i que aquest Pla de Millora Urbana s'ajusta exactament a les previsions del POUM, es considera innecessari l'informe ambiental d'aquest polígon.

E. DIVISIÓ POLIGONAL I PLA D'ETAPES

Tot l'àmbit del Pla de millora urbana és un únic polígon d'actuació.

És previsió que les obres d'urbanització s'iniciïn en el plaç d'un any des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i del present Pla, i que finalitzin en un termini de dos anys des del seu inici.

F.- AVALUACIÓ ECONÒMICA

El conjunt de despeses que es preveu que comportarà l'execució d'aquest Pla és el següent :

cost previst de les obres d'urbanització :	1.163.600,00 €
Despeses de gestió :	32.000,00 €
Total	1.195.600,00 €

La Jonquera, gener 2007

Serveis Tècnics Municipals

Mar Pèlach Pàniker, arquitecta

G. PLÀNOLS

D'informació

0	Situació	escala 1/10.000
1	Emplaçament	escala 1/2.000
2.1	Planejament vigent : estructura del territori	escala 1/5.000
2.2	Planejament vigent : zonificació	escala 1/2.000
3	Cadastral	escala 1/600
4	Topogràfic	escala 1/600
5.1	Territori - Geologia	escala 1/10.000
5.2	Territori - Vegetació	escala 1/10.000
5.3	Territori - Usos del sòl	escala 1/10.000

D'ordenació

6	Zonificació	escala 1/600
7.1	Xarxa viària	escala 1/600
7.2	Xarxa viària – perfils transversals	escala 1/100
8.1	Xarxa de sanejament	escala 1/800
8.2	Subministrament d'aigua i gas	escala 1/800
8.3	Distribució d'energia elèctrica	escala 1/800
8.4	Enllumenat públic	escala 1/800
8.5	Telefonia	escala 1/800