

**ANNEX II NORMATIVA PLANS PARCIALS I ESPECIALS  
VIGENTS**

## **ANNEX II NORMATIVA PLANS PARCIAIS I ESPECIALS VIGENTS.....112**

### **0. OBJECTE I ABAST NORMATIU D'AQUEST ANNEX. ....114**

### **1. NORMATIVA DE PLANS PARCIAIS I ESPECIALS VIGENTS PER ZONES EN RÈGIM DE SÒL URBÀ.....115**

1.1 - PLA PARCIAL MAS MORATÓ PA.1 (ANTIC P-13B).....	115
Zona Industrial – Comercial clau 1,2,3 (POUM clau 8 – PA Mas Morató).....	115
1.2 - PLA PARCIAL VILELLA ( P-21B).....	116
Zona Industrial intensitat II .....	116
1.3 - PLA PARCIAL SECTOR D'APARCAMENTS.....	117
Zona Industrial.....	117
1.4 - PLA ESPECIAL CAN LAPORTA.....	118
Quadre de característiques en sòl privat.....	118
Determinacions comuns a les zones i sistemes .....	118
Determinacions per a la zona anomenada : 1 – Unifamiliar Aparellada o Aïllada.....	120
Determinacions per a la zona anomenada : 2 – Unifamiliar Arrenglerada.....	121
Determinacions per a la zona anomenada : 3 – Plurifamiliar.....	121
1.5 - PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR PE.2 DUANA “MOLÍ DE VENT” .....	122
Zona comercial clau 17 (clau 7-PE Molí de Vent del POUM) .....	122
1.6 - PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA PORTAL D'AVALL.....	123
Zona 17 comercial (clau 7-PE Portal d'Avall POUM).....	123
1.7 - PLA PARCIAL SUD 3. SECTOR INDUST. LES OLIVERES (ANTIC P-13A).....	124
ZONA D'ÚS COMERCIAL, clau C.....	124
ZONA D'ÚS MITJANA INDÚSTRIA I TALLER, clau T1 .....	124
ZONA D'ÚS PETITA INDÚSTRIA I TALLER, claus T2 .....	125
ZONA D'ÚS PETITA INDÚSTRIA I TALLER, claus T3 .....	125
ZONA D'ÚS ESTACIÓ DE SERVEI, clau S .....	125
ZONA D'ÚS D'HOTEL, clau H.....	125

### **2. NORMATIVA DE PLANS PARCIAIS VIGENTS EN RÈGIM DE SÒL URBANITZABLE. ....127**

2.1 - PLA PARCIAL SUD 4. SECTOR INDUSTRIAL ASCARA (ANTIC 21A) .....	127
Paràmetres generals del POUM art.198.....	127
Zona industrial clau I.1, I.2, I.3, AM (POUM clau 10.1, 10.2, 10.3, 10.AM - Sector 4 Ascara).....	127
2.2 - PLA PARCIAL SUD 5. SECTOR INDUSTRIAL MAS DEL PLA (ANTIC P-12) .....	127
Paràmetres generals del POUM art.199.....	127
Sistema d'espais lliures clau 6b (POUM clau EII - Sector 5 Mas del Pla).....	128
Sistema d'equipaments clau 7b. (POUM clau Eq – Sector 5 Mas del Pla).....	128
Zona de desenvolupament industrial – comercial clau 20a (POUM clau 10 - Sector 5 Mas del Pla) .....	128
2.3 - PLA PARCIAL SUD 6. SECTOR RESIDENCIAL ROCA MIRADONES (ANTIC P-8) .....	128
Paràmetres generals POUM art.200 .....	128
Sistema d'espais lliures clau 6b (POUM clau EII - Sector Mas del Pla).....	129
Sistema d'equipaments clau 7b. (POUM clau Eq – Sector Mas del Pla).....	129
Zona de desenvolupament residencial clau 1 (POUM clau 9 – Sector Roca Miradones).....	129

## **0. OBJECTE I ABAST NORMATIU D'AQUEST ANNEX.**

A continuació, per facilitar la utilització de la documentació i amb caràcter indicatiu, es transcriuen els principals paràmetres de les normatives dels Plans Parcial i Plans Especials recollits pel POUM. Aquest paràmetres són els que mantenen la seva aplicació en la regulació de les sub-zones d'aprofitament privat amb característiques específiques de cada Pla Parcial o Pla Especial.

En cas d'indefinició o contradicció, i exceptuant el fixat en les normes transitòries d'aplicació sobre tots els sectors amb Pla Parcial aprovat (Títol XI de la normativa del POUM) i les modificacions recollides en el POUM assenyalades específicament, prevaldrà la normativa dels Plans originals.

S'han agrupat en primer lloc, els Plans Parcial que han completat els seu desenvolupament urbanístic, i s'han incorporat dins el règim de sòl urbà i els Plans Especial vigents. En segon lloc, s'agrupen els Plans Parcial vigents en règim de sòl urbanitzable.

## 1. NORMATIVA DE PLANS PARCIAIS I ESPECIALS VIGENTS PER ZONES EN RÈGIM DE SÒL URBÀ.

Dintre d'aquesta secció es resumeix al normativa de les zones de Pla Parcial desenvolupat, incorporades pel POUM en sòl urbà i dels Plans especials vigents.

S'ha transcrit la regulació de les zones dels Plans aprovats, incorporant les modificacions del POUM que els afecten, assenyalades específicament a la normativa de cada subzona (Títol VII de la normativa del POUM).

### 1.1 - PLA PARCIAL MAS MORATÓ PA.1 (ANTIC P-13B)

Es transcriu la regulació de la zona fixada en el Pla Parcial del sector Mas Morató, incorporant les modificacions recollides pel POUM estimant parcialment les al·legacions a l'aprovació inicial num. 29 i 61 que són:

- L'alçada reguladora es modifica per igualar-la a la general de la zona (12,0 m)
- L'edificabilitat neta de la zona industrial s'igualarà per totes les parcel·les a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En cas de dubte o contradicció, excepte en aquestes modificacions específicament assenyalades i en allò fixat en les normes transitòries, prevaldrà el redactat del Pla Parcial original.

#### Zona Industrial – Comercial clau 1,2,3 (POUM clau 8 – PA Mas Morató)

1. Tipus edificatori: Indústria, comerç i serveis, amb l'edificació adossada i/o aïllada respecte els límits de la parcel·la.
2. Parcel·lació: Parcel·la mínima: 3.500 m<sup>2</sup>  
Front mínim parcel·la: 20 ml
3. Ocupació de parcel·la: 50 %
4. Separació de partions: A carrers A i C: 10 m  
A carrer B i altres: 5 m  
Podran adossar-se a mitgeres de comú acord.
5. Edificabilitat neta : 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (modificat pel POUM art. 152)
6. Alçada reguladora: 10 m (Pb+2) admetent-se la descomposició de la planta baixa en entresolats, amb un màxim del 30 % de la superfície en planta com altell, oficines etc.  
Modificada pel POUM art. 152 a 12,0 metres.
7. Ús d'habitatge: Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel·la destinat al personal de manteniment, guarda i vigilància.
8. Aparcament: Es preveurà una plaça per cada 120 m<sup>2</sup> edificats.
9. Construccions auxiliars: Únicament s'admeten si no superen el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

10. Usos permesos:
- Industrial en les categories 1, 2 i 3, sens perjudici de les limitacions imposades pel Reglament d'activitats molestes, insalubres nocives i perilloses.
  - Oficines
  - Comercial, superfície màxima fixada pels municipis inferiors a 5.000 habitants
  - Serveis.
  - Hoteler.

## 1.2 - PLA PARCIAL VILELLA ( P-21B)

Es transcriu la regulació de la zona fixada en el Pla Parcial del sector 21B -Vilella, incorporant la modificació recollida pel POUM estimant parcialment l'al·legació a l'aprovació inicial num. 29 que és:

- L'alçada reguladora es modifica per igualar-la a la general de la zona (12,0 m)

En cas de dubte o contradicció, excepte en aquestes modificacions específicament assenyalades i en allò fixat en les normes transitòries, prevaldrà el redactat del Pla Parcial original.

### Zona Industrial intensitat II

1. Tipus d'ordenació: Indústria jardí en edificacions aïllades i espais lliures intermitjos.
2. Parcel·la: Parcel·la mínima: 4.000 m<sup>2</sup>  
Ocupació màxima: 50 %
3. Edificabilitat neta : 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
4. Amplada parcel·la: 30 m
5. Alçada reguladora: 10 m des de la cota natural del terreny.  
Modificada pel POUM art. 152 a 12,0 metres.
6. Separació de partions: A carrers: 10 m  
Altres límits: 5 m
7. Edificacions auxiliars: No s'admeten. No es consideren edificacions auxiliars les edificacions o cossos al servei dels edificis principals deguts a l'especialització industrial o amb destí a porteria, locals de guarda i altres, amb una superfície que no podrà sobrepassar els 10 m<sup>2</sup> i una alçada màxima de 4 m.
8. Tancaments: Els solars s'hauran de tancar amb paret de material opac fins a 80 cms d'alçada màxima i la resta, fins a 2 m amb elements vegetals formant tancament verd.
9. Usos admesos: - Industrial en la categoria 1. Indústries inòqües amb la vivenda amb sostre màxim de 400 m<sup>2</sup> i 20 treballadors.  
- Industrial, en la categoria 2. Indústries incòmodes admeses contiguament amb la vivenda, de 1.200 m<sup>2</sup> de sostre màxim i 80 treballadors.

- Industrial, en la categoria 3. Indústries incompatibles amb la vivenda sense límit de superfície i treballadors. Resten inclosos en aquesta categoria els magatzems i tallers.
- Hoteler.
- Comercial, com a complement dels serveis.
- Oficines, les pròpies de cada establiment industrial.
- Serveis. (estacions de servei, garatges, etc.)
- Vivenda. S'admet com a màxim una vivenda per establiment, per l'ús del personal de vigilància o manteniment.

10. Composició estètica: Lliure. Tots els tancaments tindran tractament de façanes, no admeten-se l'ús de totxana vista. Els espais lliures es mantindran ordenats no permetent-se l'acopi de ferralla i altres objectes que contaminin visualment el paisatge.

### 1.3 - PLA PARCIAL SECTOR D'APARCAMENTS

Es transcriu la regulació de la zona fixada en el Pla Parcial del sector Aparcaments, incorporant la modificació recollida pel POUM estimant parcialment l'al·legació a l'aprovació inicial num. 29 que és:

- L'alçada reguladora es modifica per igualar-la a la general de la zona (12,0 m)

En cas de dubte o contradicció, excepte en aquestes modificacions específicament assenyalades i en allò fixat en les normes transitòries, prevaldrà el redactat del Pla Parcial original.

#### Zona Industrial

Definició: Edificació entremetgeres, separada de la via pública per facilitar les operacions de càrrega i descàrrega.

Parcel·lació: Parcel·la mínima: 600 m<sup>2</sup>  
Front mínim: 14 m

Ocupació edificabilitat i alçada:

Ordenació: Assenyalada en plànol de zonificació del PP

Ocupació màxima: Representada en l'esmentat plànol.

Alçada màxima: 10 m. Modificada pel POUM art.152 a 12,0 metres.

Edificabilitat neta : 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Usos: S'admetran els usos Industrials, Comercials, Oficines, Recreatiu, Esportiu i de Serveis.

Espai no edificat: Es destinarà a aparcament, càrrega i descàrrega o a espai ajardinat.  
A fi de mantenir una imatge de qualitat urbana en consonància amb la seva situació en front a la carretera, no podrà ocupar-se per emmagatzematge de material o instal·lacions auxiliars, i

haurà de mantenir-se net i en condicions adients d'ornat i salubritat.

#### 1.4 - PLA ESPECIAL CAN LAPORTA

Es transcriu la regulació de la zona fixada en el Pla Especial Can Laporta, incorporant la modificació recollida pel POUM estimant parcialment l'al·legació a l'aprovació inicial num. 85 que és:

- El nombre màxim d'habitatges de la zona plurifamiliar es fixa en 75.

En cas de dubte o contradicció, excepte en aquestes modificacions específicament assenyalades i en allò fixat en les normes transitòries, prevaldrà el redactat del Pla Especial original.

#### Quadre de característiques en sòl privat.

Tipus edificatori	Edificabilitat neta	Sup sostre total	Num màx habitatges
Z 1 aïllades	0,45 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	1.750 m <sup>2</sup> st	7 habitatges
Z 2 arrenclerades	1,85 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	5.400 m <sup>2</sup> st	25 habitatges
Z 3 plurifamiliars	2,49 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl	5.453 m <sup>2</sup> st	56 habitatges*

\*Modificat pel POUM, art. 136 a un total màxim de 75 habitatges.

#### Determinacions comuns a les zones i sistemes

1. Agrupació de parcel·les: Es permet l'agrupació de parcel·les
2. Planta baixa: L'alçada lliure de la pb mai serà inferior a 2,75 m.
3. Planta soterrani: L'alçada lliure mínima en qualsevol punt de la planta soterrani serà de 2,20 m. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la. No es permet l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent per part de personal.
4. Planta pis: L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,55 m. Tanmateix, aquesta alçada lliure mínima es pot disminuir per l'establiment d'antostes, cels rasos o entresolats fins a una alçada lliure de 2,20 m , en les peces i condicions definides als paràgrafs següents:
  - La disminució de l'alçària lliure es pot estendre per la totalitat de la superfície de corredors, distribuïdors, cambres d'emmagatzematge, serveis higiènics i rentador.
  - La disminució de l'alçària lliure es pot estendre també pel 30 % de la superfície de qualsevol altra peça de l'habitatge.
5. Coberta: La coberta serà inclinada a dos o quatre vessants. El pendent màxim serà del 30 %.

Es permetrà inserir terrats plans dins del pla de coberta sempre que se situïn a una distància mínima de 2,50 m, amidada des dels plans de les façanes i no interrompre el carener.

Els plans de coberta inclinada hauran d'arrencar del pla superior del forjat que conforma la darrera planta pis permesa. La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana, o si existeix, dels tancaments dels cossos sortints en galeria. Aquesta distància, el vol del ràfec, serà de 0,50 m com a màxim.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics puntuals com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc, quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important, com són els dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

#### 6. Cossos sortints:

El vol màxim, en qualsevol cas serà de 1,00 m.

La superfície en planta dels cossos sortints en galeria es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. No serà així en els cossos sortints oberts, la superfície dels quals no comptarà.

Els cossos oberts podran ocupar la totalitat de la façana, en tant que els cossos tancats només podran ocupar una tercera part de la possible longitud de desenvolupament i els semitancats les dues terceres parts de la mateixa.

#### 7. Tanques:

a. Les tanques als carrers, espais públics i entre veïns al jardí davanter, fins a la línia de façana, podran se calades o bé mixtes fins a una alçada màxima d'1,20 m amidats a la rasant de la vorera al punt mig del rengle.

b. S'admetran puntualment alçades superiors, fins a un màxim d'1,80 m, per tal d'inserir elements tècnics.

c. Al jardí del darrera les tanques entre veïns tindran 1,80 d'alçada màxima sobre el nivell de jardí. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1,80.

d. El dibuix detallat de la tanca haurà de figurar com un document més en el projecte que es presenti per sol.licitar llicència i serà objecte de llicència independent de l'edificació de l'habitatge. Així mateix, per un millor enteniment de les propostes, els projectes corresponents tindran en compte la situació de l'edificació i l'enjardinament de les parcel.les veïnes. En qualsevol cas, el que construeixi amb posterioritat, haurà de prendre les mesures necessàries per tal d'acomplir tot allò que es disposa en aquest article, a la fi d'evitar molèsties de tota mena (humitats, etc ) al ja edificat, d'acord igualment a allò que disposat a la Legislació Catalana de Dret Civil.

#### 8. Moviments de terres:

En cas que s'anivelli el sòl dels jardins privats amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la seva cota no estigui 1,00 m per sobre ni 1,00 m per dessota de la cota natural del terreny, entenant per cota natural del terreny la que en resulti després de efectuada l'obra d'urbanització.



9. Aparcaments: És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins l'àmbit del sòl privat.
10. Gual: Tots els guals per a vehicles que s'hagin de fer hauran de ser formats per peces prefabricades de formigó, sense perjudici de les Ordenances que al efecte pugui aprovar l'Ajuntament de La Jonquera.
11. Ordenances d'estètica: La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat del conjunt del sector, tenint en compte el tipus constructiu característic de la comarca o zones d'influència.
18. Usos: L'ús principal és el d'habitatges unifamiliars i plurifamiliars.
- S'admetran com usos complementaris al principal, els següents:
- a. Comercial
  - b. Hoteler
  - c. Oficines
  - d. Recreatiu
  - e. Socio-cultural
  - f. Esportiu
  - g. Restauració

#### **Determinacions per a la zona anomenada : 1 – Unifamiliar Aparellada o Aïllada.**

1. Unitats de zona: S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
2. Parcel·la i façana mínimes:  
S'estableixen els següents paràmetres:  
Unifamiliar aïllada: Façana mínima: 15 m.  
Parcel·la mínima: 540 m<sup>2</sup>
3. Tipus edificatori: Habitatge unifamiliar aïllat desenvolupat en planta baixa i una planta pis.
4. Gàlib edificatori: Es defineix un perímetre regulador que separa l'edificació dels llindars de la parcel·la d'acord amb el plànol num 6 del PP
5. Planta baixa: La cota de paviment de la planta baixa es situarà obligatòriament a 1,50 m, com a màxim, per dessota o per sobre del Pla de Referència. Aquest Pla es fixarà a la rasant del vial (vorera) en el punt mig de la façana.
6. Sostre edificable màxim per parcel·la: És el que resulta dels paràmetres definits en aquestes ordenances.
7. Garatge: Es situarà a la planta soterrani o a la planta baixa.

### **Determinacions per a la zona anomenada : 2 – Unifamiliar Arrenglerada.**

1. Unitats de zona: S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
2. Parcel·la i façana mínimes: La parcel·la mínima edificable es fixa en 110 m<sup>2</sup>, amb una façana mínima de 6 m.
3. Tipus edificatori: Habitatge unifamiliar arrenglerat desenvolupat en planta baixa i dues plantes pis.
4. Gàlib edificatori i alineació de l'edificació: Es defineix un perímetre regulador que separa l'edificació dels llinars de la parcel·la d'acord amb el plànol num 6 del PP.
5. Planta baixa: La cota de paviment de la planta baixa es situarà obligatòriament a 1,50 m, com a màxim, per dessota o per sobre del Pla de Referència. Aquest Pla es fixarà a la rasant del vial (vorera) en el punt mig de la façana.
6. Sostre edificable màxim per parcel·la: És el que resulta dels paràmetres definits en aquestes ordenances.
7. Garatge: Es situarà a la planta soterrani o a la planta baixa.

### **Determinacions per a la zona anomenada : 3 – Plurifamiliar.**

1. Unitats de zona: S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
2. Tipus d'ordenació de l'edificació: Edificació en bloc lineal tal com es defineix en el plànol num 6 del PP
3. Tipus edificatori: Habitatge plurifamiliar desenvolupat en planta baixa i tres plantes pis.
4. Gàlib edificatori i alineació de l'edificació: Es defineix un perímetre regulador, aquests gàlibs estan especificats al plànol num 6 del PP.
5. Planta baixa: La cota de paviment de la planta baixa es situarà obligatòriament a 1,50 m, com a màxim, per dessota o per sobre del Pla de Referència. Aquest Pla es fixarà a la rasant del vial (vorera) en el punt mig de la façana.
6. Sostre edificable màxim per parcel·la: És el que resulta dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

7. Planta soterrani: Es permetran les plantes soterrani amb una ocupació igual o superior en 1 m a la de la planta baixa de l'edifici.
8. Graonat de l'edificació: Els blocs lineals s'organitzaran en un únic tram. Les diferències de cota produïdes pel pendent del terreny es compensaran a la planta baixa, tot mantenint l'horitzontal i a la mateixa cota el pla superior del forjat del sostre de la planta baixa.
9. Garatge: Es situarà a la planta soterrani.

## **1.5 - PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR PE.2 DUANA "MOLÍ DE VENT"**

Es transcriu la regulació de la zona fixada en el Pla Especial PE.2 Duana – Molí de Vent, incorporant les modificacions recollides pel POUM estimant l'al·legació a l'aprovació inicial num. 30 que són:

- L'alçada reguladora es modifica per igualar-la a la general de la zona (12,0 m)
- El límit entre les dues subzones d'aplicació de cada secció reguladora del PE, referència de l'alçada reguladora, es trasllada. El límit definitiu es grafia en el plànol n 4.4 i separa les dues subzones 7.1 i 7.2 – PE Molí de Vent, regulades respectivament per les seccions 1 i 2 del PE.

Condicions addicionals:

- El projecte d'edificació incorporarà un projecte específic d'adequació de l'espai lliure d'edificació, entre el mur de contenció i el riu. L'adequació inclourà el tractament del pas peatonal en tota la llargada del PE i del seu accés per l'extrem sud des de la N-II.
- Aquest inclourà sistemes de correcció de l'impacte, com a mínim el proposat de reforestació del marge del riu amb espècies autòctones, i el tractament del sistema de contenció amb cuirassa revegetada i berma a mitja altura, i complirà les condicions fixades a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 30 d'octubre de 2002.

En cas de dubte o contradicció, excepte en aquestes modificacions específicament assenyalades i en allò fixat en les normes transitòries, prevaldrà el redactat del Pla Especial original.

### **Zona comercial clau 17 (clau 7-PE Molí de Vent del POUM)**

Definició:

Aquesta zona comprèn els sòls urbans, l'utilització dels quals té fonamentalment per objecte les activitats comercials.

Tipus d'ordenació:

Edificació aïllada, amb espais lliures entre construccions, les quals caldrà que es separin uns mínims de 10 m del carrer i 3 m de les partions de la parcel·la. Com a ordenança particular del present Pla Especial, les separacions mínimes al vial de servei definit pel propi Pla Especial, serà de 3 m, atesa la seva específica configuració com a accés de servei. Així mateix, la separació a partions, si bé es mantindrà amb caràcter general en 3 m, es podrà atansar fins a mitgera en les partions de llevant per tal de permetre la correcta comunicació i ampliació amb els edificis preexistents amb front a la N-II, que són de la mateixa titularitat.

Condicions d'edificació:

Ocupació màxima: 45 % computable en el cas de la parcel·la registral 2.673 sobre la pròpia finca més el vial de cessió, per tal de poder assolir el sostre edificable atorgat pel planejament general, expedient de modificació.

Alçada reguladora: PB+2 = 9,40 m. Els nivells de referència per assenyalar les alçades màximes de les edificacions serà el que resulti de les explanacions previstes en el present Pla Especial.

Alçada modificada a 12,0 m pel POUM, art. 148.

Límit de subzones per l'aplicació de cada secció reguladora del PE modificada pel POUM, art. 148 i plànol n 4.4

No s'admet la descomposició de la planta baixa en entresolats.

Així mateix es prohibeixen els àtics i sobreàtics.

Condicions d'ús: L'ús principal és el comercial i oficines sense cap limitació. Com a ordenança particular del present Pla Especial, el creixement de l'oferta comercial al detall es circumscriu als establiments no afectats per la suspensió que estableix la Disposició Transitòria Primera de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, relativa a l'atorgament de llicències comercials per als grans establiments comercials i els mitjans tipus supermercat. En aquest sentit, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències comercials, caldrà atènyer-se a allò que determini el nou Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

## **1.6 - PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA PORTAL D'AVALL.**

Es transcriu la regulació de la zona fixada en el Pla Especial PE.1 Duana – Portal d'Avall, incorporant les modificacions recollides pel POUM estimant les al·legacions a l'aprovació inicial num. 18 i 30, que són:

- L'alçada reguladora es modifica per igualar-la a la general de la zona (12,0 m)
- S'exclou de l'àmbit dos restes de finca amb façana a la N-II. L'àmbit es grafia en el plànol n 4.4

En cas de dubte o contradicció, excepte en aquestes modificacions específicament assenyalades i en allò fixat en les normes transitòries, prevaldrà el redactat del Pla Especial original.

### **Zona 17 comercial (clau 7-PE Portal d'Avall POUM)**

Paràmetres urbanístics principals.

Parcel·la mínima:	500 m <sup>2</sup>
Façana mínima parcel·la:	10 m
Coeficient d'edificabilitat:	0,916 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació:	40 %
Alçada reguladora màxima:	9 m (Pb+2)
	Modificada a 12,0 m pel POUM, art. 148.
Alineacions:	Segons franja d'ocupació
Ocupació màxima soterrani:	Segons franja d'ocupació

## 1.7 - PLA PARCIAL SUD 3. SECTOR INDUST. LES OLIVERES (ANTIC P-13A)

*modificació F, de la modificació puntual núm.5 del POUM, aprovat per la CTU el 2.02.2012*

Es transcriu la regulació de la zona fixada en el pla parcial SUD 3. SECTOR INDUST. LES OLIVERES (antic P-13A), segons la darrera redacció aprovada a abril 2010.

Per tal d'augmentar l'edificabilitat del sector serà necessària la modificació del Pla Parcial aprovat. L'augment d'edificabilitat respecte el Pla Parcial aprovat estarà afecte a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic i a l'aplicació de la normativa urbanística vigent.

Per a totes les zones:

Les superfícies de les parcel·les i les façanes mínimes descrites podran ajustar-se un  $\pm 10\%$  per tal d'ajustar la parcel·lació de les finques.

Els usos seran els de l'article 154 del POUM.

### ZONA D'US COMERCIAL, clau C

#### Paràmetres reguladors

1. Parcel·la mínima	7.500 m <sup>2</sup>
2. Façana màxima edificada	No limitat
3. Edificabilitat màxima	0.53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. Ocupació màxima edificació	60 %
5. Ocupació mínima aparcament	Segons normativa sectorial
6. Reculades	A av. Galícia 15 m
	A resta 10 m
7. Alçada reguladora màxima	15 m, B+2

Es destinarà a aparcament soterrani una superfície d'uns 12.000 m<sup>2</sup>.

### ZONA D'ÚS MITJANA INDÚSTRIA I TALLER, clau T1

#### Ordenació

Naus entre mitgeres

#### Paràmetres reguladors

1. Parcel·la mínima	2.000 m <sup>2</sup>
2. Façana mínima	20 m
3. Edificabilitat principal	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. Ocupació	50 %
5. Reculades	A façana de vial principal 10 m
	A façana de vial lateral 5 m
6. Alçada reguladora ed principal	12 m, B+2

## **ZONA D'ÚS PETITA INDÚSTRIA I TALLER, claus T2**

### Ordenació

Naus entre mitgeres

#### Paràmetres reguladors

1. Parcel·la mínima	750 m <sup>2</sup>
2. Façana mínima	15 m
3. Edificabilitat principal	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. Ocupació	50 %
5. Reculades a façana	5 m
6. Alçada reguladora ed principal	12 m, B+2

## **ZONA D'ÚS PETITA INDÚSTRIA I TALLER, claus T3**

### Ordenació

Naus entre mitgeres

#### Paràmetres reguladors

1. Parcel·la mínima	2000m <sup>2</sup>
2. Façana mínima	20 m
3. Edificabilitat principal	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. Ocupació	50 %
5. Reculades	A façana de vial principal 10 m
	A façana de vial lateral 5 m
6. Alçada reguladora ed principal	12 m, B+2

## **ZONA D'ÚS ESTACIÓ DE SERVEI, clau S**

#### Paràmetres reguladors

1. Parcel·la mínima	15.000 m <sup>2</sup>
2. Edificabilitat principal	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
3. Ocupació	50 %
4. Reculades	A façana 5 m
	A veïns 20 m
5. Alçada reguladora ed principal	10 m (Pb+1)

Es preveurà una franja de 5m d'amplària aproximada paral·lela a la carretera de Cantallops, enjardinada en tota la seva amplada i amb plantació d'arbres tipus Ligustrum a raó d'un arbre cada 5m aproximadament.

#### Condicions d'ús

Estació de servei, i usos derivats de les necessitats de manteniment i servei dels vehicles, incloses reparacions i rentat, prèvia concessió i autorització de l'òrgan competent i Restauració i Comercial.

## **ZONA D'ÚS D'HOTEL, clau H**

#### Paràmetres reguladors

1. Parcel·la mínima:	4.000 m <sup>2</sup>
2. Façana mínima:	50 m
3. Edificabilitat principal:	0,27 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4. Ocupació:	50 %

5. Reculades	
A façana:	20 m
A veïns:	10 m
6. Alçada reguladora ed principal	12 m (Pb+2)

Es preveurà una franja de 5m d'amplària aproximada paral·lela a la carretera de Cantallops, enjardinada en tota la seva amplada i amb plantació d'arbres tipus Ligustrum a raó d'un arbre cada 5m aproximadament.

#### Tanques i espais lliures

Només s'admetran tanques de material opac fins una alçada de 0,50 m, podent completar-se fins a 2 m amb elements vegetals.

#### Condicions d'ús

S'admeten el usos hotelers i residencials regulats en els articles de la normativa del planejament general, amb un únic establiment per parcel·la.

## 2. NORMATIVA DE PLANS PARCIALS VIGENTS EN RÈGIM DE SÒL URBANITZABLE.

Dintre d'aquesta secció es resumeix al normativa de les zones i sistemes de Pla Parcial vigent en règim de sòl urbanitzable delimitat.

En un primer paràgraf s'indiquen les modificacions del POUM que els afecten.

### 2.1 - PLA PARCIAL SUD 4. SECTOR INDUSTRIAL ASCARA (ANTIC 21A)

#### Paràmetres generals del POUM art.198

Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat, a la que s'afegeixen les condicions necessàries per garantir la seguretat dels talussos en front dels riscos d'erosió. Si bé la superfície del sector resta fora de les zones inundables, els terrenys del marge del riu estan sotmesos a un alt risc d'erosió per l'elevada velocitat de l'aigua en riuades.

El Pla Parcial haurà d'incorporar un estudi hidrològic i projecte de consolidació i defensa dels talussos d'aquesta àrea amb la tipologia del tancament estructural en funció dels resultats concrets i dels plànols d'àrees d'inundació de l'estudi de simulació hidràulica per cabals de períodes de retorn de 100 i 500 anys continguts en la documentació del POUM.

#### Paràmetres generals sector:

Superfície:	34,719 m2
Edificabilitat bruta:	0,50 m2/m2
Sistema d'actuació:	Reparcel.lació modalitat de compensació bàsica
Usos:	Els usos fixats a l'article 191..

#### **Zona industrial clau I.1, I.2, I.3, AM (POUM clau 10.1, 10.2, 10.3, 10.AM - Sector 4 Ascara)**

#### Paràmetres reguladors

Parcel.la mínima:	1.200 m2	
Parcel.les i edificabilitat neta:		
Parcel.la	Superfície	Edificabilitat neta
I.1	9.900 m2	3.000 m2 st
I.2	8.207 m2	9.084 m2 st
I.3	3.540 m2	3.540 m2 st
AM	3.471 m2	1.736 m2 st

Ocupació:	50 %
Alçada màxima	12 m més elements de coberta
Separacions	
A vials:	8 m
A límits:	4 m

#### Aparcament

Una plaça per cada 100 m2 de sostre.

### 2.2 - PLA PARCIAL SUD 5. SECTOR INDUSTRIAL MAS DEL PLA (ANTIC P-12)

#### Paràmetres generals del POUM art.199

Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat, amb els usos permesos a l'article 191.



Per tal d'igualar-lo a la resta de sectors industrials, s'admetrà pel sector una edificabilitat bruta del 0,35 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>. Per tal d'augmentar l'edificabilitat del sector serà necessària la modificació del Pla Parcial aprovat. L'augment d'edificabilitat respecte el Pla Parcial aprovat estarà afecte a la cessió del 10% de l'aprofitament i a l'aplicació del que disposa l'art. 16.1.2 del Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme

Paràmetres generals sector:

Superfície: 52.663 m<sup>2</sup>  
Edificabilitat bruta: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Sistema d'actuació: Reparcel.lació modalitat de compensació bàsica  
Usos: Industrial categories 1,2 i 3, oficines, comercial i serveis.

**Sistema d'espais lliures clau 6b (POUM clau EII - Sector 5 Mas del Pla)**

Condicions d'edificació:

Ocupació màxima: 2 %  
Alçada màxima: 4,0 m

**Sistema d'equipaments clau 7b. (POUM clau Eq – Sector 5 Mas del Pla)**

Condicions d'edificació:

Edificabilitat: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Ocupació màxima: 30 %  
Separacions: No es fixen per estar imbricada dins EII  
Alçada reguladora: Pb corresponent a 4,00 m

**Zona de desenvolupament industrial – comercial clau 20a (POUM clau 10 - Sector 5 Mas del Pla)**

1. Tipus edificatori: Edificació aïllada i/o adossada respecte els límits
2. Parcel.lació:
  - Parcel.la mínima: 3.000 m<sup>2</sup>
  - Front mínim: 20 ml
3. Ocupació de parcel.la: 30 %
4. Separació de partions:
  - A carrers: 8 m
  - A partions: 4 m
5. Edificabilitat neta : 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
6. Alçada reguladora: 12 m (Pb+2) admetent-se la descomposició de la planta baixa en entresolats, amb un màxim del 30 % de la superfície en planta com altell, oficines etc.
7. Ús d'habitatge: Es permetrà la construcció d'un únic habitatge per parcel.la destinat al personal de manteniment, guarda i vigilància.
8. Aparcament: Es preveurà una plaça per cada 120 m<sup>2</sup> edificats.
9. Construccions auxiliars: Únicament s'admeten si no superen el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

**2.3 - PLA PARCIAL SUD 6. SECTOR RESIDENCIAL ROCA MIRADONES (ANTIC P-8)**

**Paràmetres generals POUM art.200**

Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat.

Paràmetres generals sector:

Superfície:	10.036 m <sup>2</sup>
Edificabilitat bruta:	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Usos:	Residencial.

**Sistema d'espais lliures clau 6b (POUM clau EII - Sector Mas del Pla)**

Condicions d'edificació:

Ocupació màxima:	2 %
Alçada màxima:	4,0 m

**Sistema d'equipaments clau 7b. (POUM clau Eq – Sector Mas del Pla)**

Condicions d'edificació:

Edificabilitat:	0,502 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació màxima:	50,2 %
Separacions a partions:	
A carrer:	5 m
Altres:	3 m
Alçada reguladora:	Pb+1 corresponent a 6,10 m

**Zona de desenvolupament residencial clau 1 (POUM clau 9 – Sector Roca Miradones)**

1. Tipus edificatori: Vivendes aïllades, adossades o petits blocs plurifamiliars, amb l'edificació adossada i/o aïllada respecte els límits de la parcel·la, amb alineació a vial.  
Densitat màxima: 48 hab/Ha
2. Parcel·lació:  
Parcel·la mínima: 120 m<sup>2</sup> en adossades  
200 m<sup>2</sup> en aparellades (400 m<sup>2</sup> la de dos parcel·les)  
400 m<sup>2</sup> en aïllades  
Front mínim parc: 6 m en adossades  
15 m en aparellades (suma de dos parc. independents)  
20 m en aïllades
3. Ocupació de parcel·la: 70 %
4. Separació de partions:  
A carrers: 4,5 m No es permetrà tanca en façana a c. principal  
Altres separacions: podran adossar-se a mitgeres de comú acord, o 2 m. (Deixant una separació mínima entre façanes de 4 m)
5. Edificabilitat neta : 0,725 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
6. Alçada reguladora: 6,1 m (Pb+1) des de la cota natural del terreny, mesurada en el punt mig de l'edificació. Només seran habitables com a vivenda dos plantes de l'edifici, restant el semisoterrani com a garatge. No es permet la descomposició de la planta baixa en entresolats, la pendent de la coberta com a màxima en cas de ser inclinada serà del 30 %.
7. Construccions auxiliars: Únicament s'admeten si no superen el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

8. Usos permesos:           Residencial  
  Oficines  
  Cultural  
  Sanitari  
  Hoteler