

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE LA JONQUERA

NORMATIVA

(Text refós segons acord C.T.U.G. 28.7.04)
(Inclou correcció d'ofici segons acord C.T.U.G. 23.12.04)
(Inclou modificacions 1-2-3-4-5-6-7(I) de POUM)
(Inclou modificacions Pla parcial del sector P13a "LES OLIVERES")

L'Equip redactor

MARÇ 2012

ÍNDEX

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	8
CAPÍTOL PRIMER - NATURALESA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA	8
Art. 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	8
Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió	8
Art. 3. Abast normatiu, i contingut.....	8
Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	9
Art. 5. Interpretació del seu contingut.....	9
TÍTOL II: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT. GESTIÓ URBANÍSTICA	10
CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS	10
Art. 6. Execució del Planejament.....	10
Art. 7. Polígons d'actuació urbanística	10
Art. 8. Precisió dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel Pla	10
Art. 9. Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística	10
Art. 10. Sistemes d'actuació	10
Art. 11. Cessions de terrenys destinats a sistemes	11
Art. 12. Aplicació de contribucions especials	11
Art. 13. Pla d'Etapes.....	12
Art. 14. Projectes d'Urbanització	12
Art. 15. Conservació de les obres d'urbanització	12
CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.....	13
Art. 16. Plans i projectes en sòl urbà.....	13
Art. 17. Cessions en sòl urbà	13
CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE.....	13
Art. 18. Execució del pla en sòl urbanitzable. Plans Parcials	13
Art. 19. Contingut.....	13
Art. 20. Determinacions	14
Art. 21. Plans Parcials d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat . Obligacions.....	14
Art. 22. Compromisos	15
CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE	16
Art. 23. Plans de Millora del medi rural	16
Art. 24. Estudis d'Impacte Ambiental i prevenció d'incendis.....	16
TÍTOL III: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS	18

CAPÍTOL PRIMER - L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....	18
Art. 25. Actes subjectes a l·licència.....	18
Art. 26. Actes de l'·Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret P·blic.....	18
Art. 27. Innecessarietat de l'·obtenció de l·licència.....	18
Art. 28. Responsabilitats.....	18
Art. 29. L·licències presumptes.....	19
Art. 30. Classificació de les l·licències.....	19
Art. 31. Procediment.....	20
Art. 32. Caducitat, termini i pròrroga de les l·licències.....	20
Art. 33. Contingut de les l·licències.....	20
Art. 34. Condicions de l'·atorgament de l·licències.....	21
Art. 35. Documents per a la sol·licitud.....	21
Art. 36. Obligacions del titular de la l·licència.....	21
Art. 37. Establiment de terminis per edificar per part de l'·Ajuntament.....	22
Art. 38. Execució de les obres.....	22
Art. 39. L·licència de primera ocupació.....	23
Art. 40. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic.....	23
CAPÍTOL SEGON - L·LICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'·ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.....	24
Art. 41. Edificis i instal·lacions de fora d'·ordenació.....	24
Art. 42. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'·ordenació.....	24
Art. 43. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	25
Art. 44. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	25
CAPÍTOL TERCER - INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS.....	26
Art. 45. Infracció Urbanística.....	26
CAPÍTOL QUART - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS.....	26
Art. 46. Classes d'·usos.....	26
Art. 47. Definició dels usos.....	26
Art. 48. Usos provisionals.....	29
Art. 49. Usos disconformes.....	29
CAPÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS INDUSTRIALS, RECREATIVES O ALTRES D'·ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'·HABITATGE.....	29
Art. 50. Regulació de les activitats.....	29
Art. 51. Disposicions referents a les activitats de categoria superior a la segona.....	30
Art. 52. Classificació de situacions relatives a l'·activitat.....	30
Art. 53. Límits màxims a cada categoria.....	31
Art. 54. Activitats recreatives, restauració o altres de baixa potència elèctrica, que poden produir molèsties a l'·habitatge.....	32
CAPÍTOL SISÈ - REGULACIÓ DE L'·ÚS D'·ESTACIONAMENT I APARCAMENT.....	32
Art. 55. Definició.....	32
Art. 56. Condicions per a les àrees d'·estacionament o aparcament a l'·aire lliure.....	32
Art. 57. Previsió d'·aparcament en les edificacions.....	32
CAPÍTOL SETÈ - REGULACIÓ DE L'·ÚS D'·ESTACIONS DE SERVEIS.....	33
Art. 58. Condicions a les que es subjectaran les instal·lacions d'·estacions de serveis, gasolineres i similars.....	33
CAPÍTOL VUITÈ - ÚS DEL SUBSÒL.....	35
Art. 59. Regulació del subsòl.....	35
Art. 60. Interès p·blic del subsòl.....	35
Art. 61. Aprofitament urbanístic del subsòl.....	35
TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'·ORDENACIÓ DE L'·EDIFICACIÓ.....	37
CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'·ORDENACIÓ I CONDICIONS D'·EDIFICACIÓ.....	37
Art. 62. Definició dels tipus d'·ordenació.....	37
Art. 63. Paràmetres bàsics.....	37
CAPÍTOL SEGON - DEFINICIÓ DE CONCEPTES.....	38

Art. 64.	Parcel·la i solar	38
Art. 65.	Planta baixa	38
Art. 66.	Planta soterrani	38
Art. 67.	Planta pis	38
Art. 68.	Alçada lliure mínima entre plantes.....	38
Art. 69.	Elements tècnics de les instal·lacions	38
Art. 70.	Cossos sortints	38
Art. 71.	Elements sortints	39
Art. 72.	Patis de ventilació i il·luminació	39
CAPÍTOL TERCER.- PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL 39		
Art. 73.	Alineació d'edificació a vial (Línia de façana).....	39
Art. 74.	Alçada màxima i nombre de plantes.....	39
Art. 75.	Volum sota coberta	40
Art. 76.	Profunditat edificable	40
Art. 77.	Espai lliure d'illa	41
CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....41		
Art. 78.	Terreny natural.....	41
Art. 79.	Ocupació màxima i separacions a límits de parcel·la	41
Art. 80.	L'índex d'edificabilitat net.....	41
Art. 81.	Alçada màxima	41
Art. 82.	Construccions auxiliars.....	42
CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....43		
Art. 83.	Paràmetres urbanístics.....	43
TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....44		
CAPÍTOL PRIMER - RÈGIM URBANÍSTIC.....44		
Art. 84.	Disposicions comuns	44
CAPÍTOL SEGON.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....44		
Art. 85.	Classificació del sòl.....	44
Art. 86.	Qualificació en zones o sistemes	44
Art. 87.	Determinació de polígons d'actuació i sectors de planejament derivat.....	44
CAPÍTOL TERCER.- ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI . ELS SISTEMES.....45		
Art. 88.	Sistemes	45
Art. 89.	Delimitació	45
Art. 90.	Règim de cessions.....	46
CAPÍTOL QUART.- QUALIFICACIÓ DEL SÒL . DIVISIÓ EN ZONES.46		
Art. 91.	Definició	46
TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES.....48		
CAPÍTOL PRIMER - SISTEMA FERROVIARI (Clau Fv)48		
Art. 92.	Sistema ferroviari. Definició i servituds.....	48
Art. 93.	Intervenció en l'edificació.....	48
CAPÍTOL SEGON - SISTEMA VIARI (Clau V).....48		
Art. 94.	Sistema viari. Definició.....	48
Art. 95.	Tipus de vies i règim jurídic	48
Art. 96.	Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari.....	49
Art. 97.	Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis	49
Art. 98.	Disciplina urbanística de la publicitat.....	50
CAPÍTOL TERCER.- SISTEMA APARCAMENTS (Clau Ap).....50		
Art. 99.	Sistema d'aparcaments	50
Art. 100.	Condicions d'edificació	51
Art. 101.	Condicions específiques.....	51
CAPÍTOL QUART.- SERVEIS TÈCNICS (Clau St).....51		

Art. 102.	Serveis tècnics.....	51
Art. 103.	Condicions d'ús.....	52
CAPÍTOL CINQUÈ - EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq).		52
Art. 104.	Definició	52
Art. 105.	Usos permesos (públics i privats).....	52
Art. 106.	Condicions de l'edificació.....	53
Art. 107.	Concessions per a equipaments	54
CAPÍTOL SISÈ - PARCS I JARDINS URBANS (Clau EII)		54
Art. 108.	Definició	54
Art. 109.	Jardins urbans resultants de sistemes locals	54
CAPÍTOL SETÈ.- SISTEMA DE PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA		54
Art. 110.	Definició	54
Art. 111.	Condicions a les edificacions.....	55
Art. 112.	Pla Especial del riu Llobregat al seu pas per l'àrea urbana	55
TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ		56
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS		56
Art. 113.	Qualificació de sòl urbà	56
Art. 114.	Zones	56
Art. 115.	Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos.	56
Art. 116.	Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM	56
Art. 117.	Plans de millora urbana, Polígons d'actuació i cessions gratuïtes en el sòl urbà	57
Art. 118.	Projectes i obres d'urbanització complementàries	57
CAPÍTOL SEGON - ZONA DE CASC ANTIC (Clau 1)		57
Art. 119.	Definició	57
Art. 120.	Condicions d'edificació	57
Art. 121.	Condicions de parcel·la	58
Art. 122.	Condicions estètiques (composició de façanes)	58
Art. 123.	Condicions d'ús.....	58
CAPÍTOL TERCER - ZONA D'EIXAMPLE (Clau 2)		59
Art. 124.	Definició	59
Art. 125.	Condicions d'edificació	59
Art. 126.	Condicions de parcel·la	60
Art. 127.	Condicions estètiques.....	60
Art. 128.	Condicions d'ús.....	60
CAPÍTOL QUART – ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (clau 3)		61
Art. 129.	Definició	61
Art. 130.	Tipus d'ordenació i condicions d'edificació	61
Art. 131.	Condicions de parcel·la	62
Art. 132.	Condicions d'ús.....	62
Art. 133.	Subzona de parcel·les amb regulació específica (Clau 3b)	62
CAPÍTOL CINQUÈ - ZONA DE BLOCS AÏLLATS (Clau 4)		63
Art. 134.	Definició	63
Art. 135.	Tipus d'ordenació.....	63
Art. 136.	Condicions de l'edificació.....	63
Art. 137.	Condicions d'ús.....	63
CAPÍTOL SISÈ – ZONA D'HABITATGES EN FILERA (Clau 5)		64
Art. 138.	Definició	64
Art. 139.	Tipus d'ordenació.....	64
Art. 140.	Condicions d'ús.....	64
Art. 141.	Condicions d'edificació	64
CAPÍTOL SETÈ – CIUTAT JARDÍ (clau 6)		65
Art. 142.	Definició i tipus d'ordenació	65
Art. 143.	Subzona 6a (Parc. mín. 250 m2).....	65
Art. 144.	Subzona 6b (Parc. mín. 400 m2).....	66

Art. 145.	DEROGAT	66
CAPÍTOL VUITÈ – ZONA COMERCIAL (Clau 7).....		
Art. 146.	Definició	66
Art. 147.	Tipus d'ordenació.....	66
Art. 148.	Condicions d'edificació	67
Art. 149.	Condicions d'ús.....	67
CAPÍTOL NOVÈ – ZONA INDUSTRIAL (Clau 8).....		
Art. 150.	Definició	68
Art. 151.	Tipus d'ordenació.....	68
Art. 152.	Condicions generals de l'edificació.....	68
Art. 153.	Condicions d'edificació per a les subzones.....	68
Art. 154.	Condicions d'ús.....	69
CAPÍTOL DESÈ - GESTIÓ EN SÒL URBÀ.....		
Art. 155.	Plans de millora urbana	70
Art. 156.	PMU.1 – CN-II.....	70
Art. 157.	PMU.2 – La Campa	71
Art. 158.	PMU.3 – Avinguda 6 d'octubre Sud.....	71
Art. 159.	PMU.4 – Avinguda 6 d'octubre Nord	72
Art. 160.	PMU.5 – Carrer Rosselló.....	72
Art. 161.	PMU.6 – Plaça del Sol.....	73
Art. 162.	PMU.7 – Riera de Querols.....	73
Art. 163.	Polígons d'actuació.....	74
Art. 164.	PA.1 – Mas Morató	75
Art. 165.	PA.2 – Font Pudenta Sud	75
Art. 166.	PA.3 – Font pudenta Nord	75
Art. 167.	PA.4 – Camp de futbol.....	76
Art. 168.	PA.5 – Pavelló	77
Art. 169.	PA.6 – Jonquera 2000 bis	77
Art. 170.	PA.7 – El Molí	77
Art. 171.	PA.8 – Carrer del Pont Sud	78
Art. 172.	PA.9 – Carrer del Pont Nord.....	79
Art. 173.	PA.10 – Carrer Tapers.....	80
Art. 174.	DEROGAT	80
Art. 174 bis.	PA.11 – Bosch de la Trinxeria	80
Art. 175.	PA.12 – Carrer Albera Est	Error! No s'ha definit l'adreça d'interès.
Art. 176.	PA.13 – Artigas	81
Art. 177.	PA.14 – Carmanxel Sud	81
Art. 178.	PA.16 – Roca Miradones.....	82
Art. 179.	PA.17 – Camí del mas Esquerrà	83
Art. 180.	PA.18 – Plaça de l'Illa	83
Art. 181.	PA.19 – Camí del mas Brugat	84
Art. 182.	PA.20 – Guardia Civil.....	84
Art. 183.	PA.21 – Carrer Nord	85
Art. 184.	PA.22 Llar del Camioner.....	86
Art. 185.	PA.23 – Coll de les Portes.....	86
TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE		
87		
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNES		
87		
Art. 186.	Sòl urbanitzable.	87
Art. 187.	Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable.	87
Art. 188.	Aprofitament urbanístic.....	87
Art. 189.	Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.....	87
Art. 190.	Delimitació de sectors.....	88
Art. 191.	Sectors d'activitats econòmiques i industrials. Usos admesos.	88
Art. 192.	Sectors residencials. Usos admesos.....	89
CAPÍTOL SEGON - REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS.....		
89		
Art. 193.	SUD. 1 - Sector Industrial N-II	89
Art. 194.	SUD. 2 - Sector noves activitats econòmiques	90
Art. 195.	Derogat	91

Art. 196.	SUD. 4 - Sector ASCARA.....	91
Art. 197.	SUD. 5 - Sector MAS DEL PLA.....	91
Art. 198.	SUD-6- Sector ROCA MIRADONES	92
Art. 199.	SUD-7- Sector PLA DE L'ARCA.....	92
Art. 200.	SUD-8- Sector CARRER NORD.....	92
TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE.....		94
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNES.....		94
Art. 201.	Definició del sòl no urbanitzable.....	94
Art. 202.	Qualificació del sòl no urbanitzable.....	94
Art. 203.	Protecció del paisatge i regulació d'usos singulars.....	94
Art. 204.	Regulació de les activitats ramaderes.....	95
Art. 205.	Divisions i segregacions de terrenys.....	95
CAPÍTOL SEGON – ZONA DEL PLA ESPECIAL DE L'ALBERA.....		95
Art. 206.	Definició i objectius.....	95
Art. 207.	Regulació transitòria d'usos.....	96
Art. 208.	Condicions de l'edificació.....	96
Art. 209.	Vialitat i circulació motoritzada.....	97
CAPÍTOL TERCER – ZONA DE L'ESPAI D'INTERÈS NATURAL DELS ESTANYS DE LA JONQUERA.....		97
Art. 210.	Definició i objecte.....	97
Art. 211.	Regulació transitòria d'usos.....	97
Art. 212.	Condicions d'edificació.....	98
CAPÍTOL QUART. ZONA DE CONNECTOR ECOLÒGIC. ESPAI DE LLIGAM ENTRE ESPAIS DEL P.E.I.N. (clau 11).....		98
Art. 213.	Definició.....	98
Art. 214.	Objectius.....	98
Art. 215.	Regulació d'usos.....	98
Art. 216.	Condicions d'edificació.....	99
CAPÍTOL CINQUÈ- ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL (clau 12).....		99
Art. 217.	Definició i objectius.....	99
Art. 218.	Regulació d'usos.....	99
Art. 219.	Condicions de l'edificació.....	100
CAPÍTOL SISÈ – ZONA DE MOSAIC AGROFORESTAL D'INTERÉS PAISATGÍSTIC (Clau 13)		
	101	
Art. 220.	Definició i objectius.....	101
Art. 221.	Regulació d'usos.....	101
Art. 222.	Condicions de l'edificació.....	101
CAPÍTOL SETÈ – ZONA DE PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA.....		102
Art. 223.	Definició i objectius.....	102
Art. 224.	Regulació d'usos.....	102
Art. 225.	Condicions d'edificació i construcció.....	102
CAPÍTOL VUITÈ – CATÀLEG DE MASIES I EDIFICIS RURALS.....		102
TÍTOL X: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA.....		103
CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....		103
Art. 226.	El paisatge urbà com a bé d'interès col·lectiu.....	103
Art. 227.	Conservació de finques, parcel·les i edificis.....	103
Art. 228.	Protecció del paisatge urbà i el seu entorn.....	103
Art. 229.	Sostenibilitat en l'edificació.....	104
Art. 230.	Façanes i mitgeres.....	104
Art. 231.	Tanques.....	104
Art. 232.	Publicitat.....	104
CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES.....		105
Art. 233.	Distribució i consum d'aigua potable.....	105
Art. 234.	Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.....	105
Art. 235.	Condicions dels abocaments d'aigües.....	105

CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS	106
Art. 236. Tipus de residus sòlids	106
Art. 237. Tractament de residus	106
CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS	106
Art. 238. Aïllament acústic.....	106
Art. 239. Protecció contra la contaminació acústica	107
CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA	107
Art. 240. Activitats potencialment contaminadores	107
Art. 241. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.....	107
Art. 242. Límits de les emissions a l'atmosfera	108
CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA	108
Art. 243. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica.....	108
TÍTOL XI: DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	110
ANNEX I – CONVENIS URBANÍSTICS.....	111
ANNEX II NORMATIVA DE PLANS PARCIALS I ESPECIALS VIGENTS.....	112

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL PRIMER - NATURALESIA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 1. Naturalesia, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1.- L' objecte d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és l'ordenació urbana i territorial del Municipi de la Jonquera, i dels dos nuclis urbans que dins d'ell existeixen, és a dir La Jonquera i els límits.

2.- Aquest Pla, pel seu àmbit i objecte, s'adequa al previst a l'art. 57 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme i està adaptat al que es regula en l'esmentada llei, i limitat al terme municipal de la Jonquera.

3.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en endavant POUM, tindrà vigència indefinida fins a la seva revisió.

Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió

Motivarà la revisió d'aquest POUM, l'acompliment d'algun dels supòsits en que vingui obligada per disposició legal, o la culminació de les seves previsions de creixement i d'estructuració urbana. Tanmateix, motivarà la revisió, el desequilibri en les hipòtesis d'evolució de magnituds bàsiques com població, ocupació, renda, etc... sobre les que es fonamenten les previsions de creixement del municipi.

La seva revisió s'ajustarà al previst a l'art, 93 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

Art. 3. Abast normatiu, i contingut

Els particulars, així com l'Administració, queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present POUM de manera que qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se al previst el mateix, i a la legislació urbanística vigent.

L'abast normatiu del POUM, es el dels documents que les integren, i que es relacionen a continuació:

a) Memòria justificativa dels fins i objectius de la promulgació del Pla, i estudis complementaris.

b) Plànols d'informació de la totalitat de l'àmbit.

c) Plànols d'ordenació urbanística :

1.- Estructura general i orgànica del territori. Classificació del sòl i sectors de planejament E: 1/ 5000

2.- Plànols generals de zonificació E : 1 / 5000

3.- Plànols de zonificació E : 1 / 2000

4.- Plànols de xarxes bàsiques de serveis E: 1/5000

5.- Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

6.- Documentació medi-ambiental. (inclosa dins la memòria)

d) Normes Urbanístiques

e) Catàleg de bens a protegir

Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM, s'ajustarà al previst als arts. 94 i 95 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 5. Interpretació del seu contingut

Les Normes d'aquest POUM s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix. En els casos de imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'equipaments comunitaris. En quan a la documentació gràfica, prevaldrà la d'escala gràfica de major precisió.

En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 de la Llei d'Urbanisme.

TÍTOL II: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT. GESTIÓ URBANÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS.

Art. 6. Execució del Planejament

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de Planejament correspon a l'Ajuntament de La Jonquera, sens perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts en la legislació urbanística, i de les demés Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.

2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directe dels sistemes generals, o a través dels polígons d'actuació urbanística definits en els instruments de planejament o delimitats d'acord amb el que disposa l'art. 113 de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

Art. 7. Polígons d'actuació urbanística

Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 113 Llei 2/2002).

Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons d'Actuació Urbanística amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'art. 113 Llei 2/2002 d'Urbanisme.

Art. 8. Precisió dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel Pla

S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

La precisió de límits d'un Polígon es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel.lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat.

Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartogràfica, o en aspectes similars.

Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un projecte de delimitació de Polígon amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb l'art. 113 Llei 2/2002 d'Urbanisme.

Art. 9. Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística

Per a la delimitació de nous Polígons no previstos en aquest POUM es requerirà la tramitació prevista a l'art. 113 Llei 2/2002.

Aquells Polígons que es delimitin en sòl urbà consolidat amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUM, s'hi incorporaran automàticament al Pla. Els que es delimitin en el sòl urbà no consolidat tindran per objecte la cessió de carrers i vies.

Art. 10. Sistemes d'actuació

Els nous Polígons que es delimitin d'acord amb el que preveu l'article anterior, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.

Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determinaran expressament - en el cas que no s'hagin fixat - el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent.

L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de reparcel·lació per compensació i cooperació, llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. No obstant això, els Plans Parcial d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de reparcel·lació per Compensació bàsica o de Compensació per concertació.

En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Pla corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments generals.

Quan per a l'execució d'un Pla o d'un Polígon no sigui necessària l'expropiació del domini i fos suficient la constitució d'alguna servitud sobre el mateix, prevista pel Dret privat o Administratiu, es podrà imposar aquesta, si no s'obtingués conveni amb el propietari, d'acord amb el procediment de la Llei d'Expropiació Forçosa, i complint els requisits establerts a la Llei 2/2002.

Art. 11. Cessions de terrenys destinats a sistemes

1.- En els Plans Parcial o Plans de Millora Urbana que s'aprovin en desenvolupament del present Pla haurà de preveure's la cessió gratuïta i obligatòria a favor de l'Ajuntament de tots els terrenys destinats a sistemes per aplicació dels estàndards regulats en aquest POUM.

2.- La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes o del 10% d'aprofitament privat es produirà en execució dels sistemes d'actuació previstes en l'instrument de planejament o en la delimitació del polígon d'actuació, d'acord amb el previst en la Llei 2/2002, sens perjudici del procediment d'ocupació directa previst en l'art. 150 de la mateixa llei.

3.- Les obres d'urbanització executades i els serveis instal·lats es cediran en tot cas, i al marge que la seva conservació correspongui al propietaris dels terrenys. Aquesta cessió s'efectuarà una vegada executades i instal·lades en la seva totalitat o per parts que constitueixin unitats funcionals directament urbanitzables. Les cessions s'instrumentaran en actes administratives.

Art. 12. Aplicació de contribucions especials

1.- Els sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, quan no sigui possible delimitar polígons, s'executaran mitjançant expropiació forçosa.

2.- Quan de l'execució dels mateixos es derivin especials beneficis per altres propietaris col·lidants o pròxims, l'Administració actuant podrà repercutir els costos d'expropiació, a través de les contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, d'acord amb el que disposa l'art. 103.4 de la Llei 2/2002.

Art. 13. Pla d'Etapes

Els Plans Parcial i els Plans de Millora Urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'Etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del Planejament i les previsions del present Pla.

L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons d'Actuació facultarà a l'Administració actuant per adoptar l'acord de canvi de sistema d'actuació (art. 113) o iniciar l'expropiació (art. 104 - Llei 2/2002)

Art. 14. Projectes d'Urbanització

Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'Urbanització complementaris per l'execució de les obres d'urbanització no bàsiques (art. 87 Llei 2/2002).

Així mateix es podran redactar projectes d'obres ordinàries quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

Els projectes d'Urbanització no podran modificar les previsions dels instruments del planejament que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.

Els plans i projectes d'urbanització complementaris que es redactin per a l'execució dels polígons hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les noves tecnologies, a les diferents legislacions reguladores de les infraestructures de serveis, producció de residus, contaminació lumínica, etc ...

Tots el Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Els projectes hauran de comprendre la documentació assenyalada en l'art. 87 Llei 2/2002, i les previsions assenyalades en la legislació sectorial vigent en cada moment.

Art. 15. Conservació de les obres d'urbanització

1.- En el sectors de sòl urbanitzable delimitat, i polígons d'actuació, que la seva situació sigui exterior al casc urbà de la població, la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions e instal·lacions dels serveis públics serà a càrrec dels propietaris dels terrenys, que a tal efecte hauran d'integrar-se preceptivament en una Entitat Urbanística de Conservació.

2.- Aquesta obligació podrà ésser assumida voluntàriament pels propietaris del Polígon d'actuació, o imposada pel Pla Parcial en els termes establerts en la Llei 2/2002 i reglament que la desenvolupi.

3.- En els planejaments anteriors en els que a l'entrada en vigor del present Pla l'Ajuntament no hagi procedit encara a la recepció de les obres, els propietaris queden obligats a la conservació, constituent amb caràcter preceptiu la corresponent Entitat Urbanística de

conservació durant el termini màxim de cinc anys, quan l'Ajuntament així ho estableixi de forma expressa. En tot cas, serà factible la subscripció d'un conveni entre propietaris i Ajuntament per ampliar voluntàriament aquests terminis.

CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Art. 16. Plans i projectes en sòl urbà

Els Plans, Projectes i Estudis que es redactin en sòl urbà, tant en el consolidat com en el no consolidat, hauran de subjectar-se al que especifiqui la legislació urbanística, tant en el que es refereix als aspectes de formulació com en els dels drets, obligacions i cessions.

Art. 17. Cessions en sòl urbà

D'acord amb la Llei 2/2002 d'Urbanisme, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat als sistemes urbanístics locals inclosos dins el Polígon d'Actuació urbanística.

D'acord amb l'art. 43 de l'esmentada Llei, els propietaris hauran de cedir a més, el 10% de l'aprofitament corresponent als nous usos i a l'edificabilitat addicional permesa per aquest POUM.

Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació hauran de cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a carrers o a ampliació de vials, d'acord amb les condicions assenyalades a l'art. 44.2 i 3 de l'esmentada Llei.

CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 18. Execució del pla en sòl urbanitzable. Plans Parcial

1.- L'execució del planejament en sòl urbanitzable requereix la prèvia aprovació del Pla Parcial.

2.- Quan es tracti d'un Pla Parcial d'iniciativa privada el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica. En tot cas, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el mateix Pla Parcial, havent-se de justificar la seva elecció.

Els Plans Parcial garantitzaran l'execució de les infraestructures i equipaments al servei del sector, i la realització de l'obra urbanitzadora, de manera que s'asseguri la urbanització prèvia o simultàniament a l'edificació, fixant els corresponents terminis.

Art. 19. Contingut

Els Plans Parcial de sòl urbanitzable delimitat desenvoluparan les directrius d'ordenació previstes en aquest Pla i per això:

- a) Precisaran els sols de cessió obligatòria i gratuïta, quan no vinguin ja precisats per el propi POUM, aplicant-se els estàndards establerts en la legislació vigent.
- b) Assenyalaran l'espai destinat a la xarxa viària i als demés sistemes de l'estructura urbana, atenent als condicionants de localització previstos.
- c) Disposaran, atenent a les condicions d'edificació assenyalades en el present Pla, l'ordenació de l'edificació que sigui susceptible al sector segons la seva edificabilitat.
- d) Les construccions existents amb anterioritat al desenvolupament del Pla Parcial, que no quedin afectades d'expropiació, cessió gratuïta o demolició, podran conservar-se amb la mateixa tipologia d'edificació, ús i característiques que tinguin, comptant la seva superfície de sostre a efectes dels còmputos establerts en aquest Pla.
- e) Pormenoritzaran, en el seu cas, les condicions d'ús del sector, i precisaran la localització concreta dels usos en l'edificació, així com els demés paràmetres que han de permetre l'atorgament de llicències.
- g) Definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, que pot adoptar una forma alternativa, que s'haurà de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.
- h) Precisaran les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluant-ne el cost i dividint l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i establint uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització complementàries.
- i) Continuaran totes les demés determinacions que exigeixi la normativa urbanística, i establerta en l'art. 97 de la Llei 2/2002.

En els àmbits de sòl urbanitzable no delimitat es podrà promoure la seva transformació a partir del moment en que es procedeixi a la seva delimitació i hagin quedat establertes les condicions per el seu desenvolupament d'acord amb la legislació vigent, tramitant-se el Pla Parcial de delimitació (art. 84 Llei 2/2002).

Art. 20. Determinacions

Aquest Pla reconeix a la propietat del sòl urbanitzable el seu aprofitament d'edificabilitat expressat en metres quadrats sostre/metres quadrats superfície, que s'especifiquen per cada sector, en concepte de coeficient d'aprofitament mig als efectes de cessions i repartiment de beneficis i càrregues del planejament que s'originin entre els propietaris afectats.

Aquest Pla també determina la densitat d'habitatges per hectàrea per a cada sector, i els usos principals i compatibles.

Respecte al sòl urbanitzable no delimitat es contempen les determinacions de l'art. 58.7 Llei 2/2002.

Art. 21. Plans Parcial d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat . Obligacions

En els Plans parcials d'iniciativa privada, els propietaris s'obliguen com a mínim a:

- a) Ordenar la urbanització i edificació de tal manera que, a través de la idònia ocupació del sòl, aportin i cedeixin gratuïtament al Municipi en ple domini i lliure de càrregues els terrenys

destinats a equipaments i infraestructures al servei del sector: vials, jardins urbans, espais lliures públics, dotacions per equipaments en la proporció que exigeixi la normativa urbanística, inclosos els sistemes generals.

b) Cedir gratuïtament al Municipi, en ple domini i lliure de càrregues, el sòl necessari per materialitzar l'edificació equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

c) Costejar les obres d'urbanització previstes en el Pla Parcial corresponent, comprnent aquestes obres el següent:

1.- El cost de les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, gas i telecomunicacions, arbrat i jardineria amb sistema automàtic de reg. D'aquests costos podran reintegrar-se en quant a les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua, energia elèctrica, gas i telecomunicacions, amb càrrec a les empreses que prestin el servei, excepte aquella part en que hagin de contribuir els usuaris segons la reglamentació dels serveis.

2.- Costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per a l'ampliació o reforç dels esmentats sistemes, d'acord amb les necessitats previstes en el Pla Parcial.

3.- Sufragar les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions que exigeixi l'execució del Pla, així com del trasllat forçós d'activitats.

4.- Costejar les despeses produïdes per la formació del Pla Parcial i projectes d'urbanització i reparcel·lació.

5.- Les contemplades amb caràcter general en els arts. 44 i 114 Llei 2/2002.

d) Els Plans Parcial contindran també la delimitació del territori ordenat en polígons, a efectes de la seva execució. Aquests polígons hauran de delimitar-se de tal manera que la realització de la urbanització en el seu àmbit no excedeixi de 15 mesos.

e) En els Plans Parcial d'iniciativa privada hauran d'establir-se també garanties econòmiques suficients, del compliment de les obligacions de planejament que corresponguin al sector, i haurà d'expressar-se el compromís de fer constar l'existència d'aquestes obligacions en totes les transmissions intervius de terrenys compresos en el sector, en tant no s'hagin completat aquelles, segons el que estableix la normativa urbanística. Aquestes garanties responen igualment de les sancions i hauran d'ésser reposades en cas d'execució.

L'incompliment de les obligacions dels particulars en l'execució dels Plans Parcial, en especial l'incompliment dels terminis d'execució i edificació, podrà determinar el canvi del sistema d'actuació, i l'execució del Pla per iniciativa municipal.

Art. 22. Compromisos

Per presentar a l'aprovació inicial els Plans d'iniciativa privada, aquests hauran de contenir, com a mínim, les següents condicions, modalitats y terminis:

a) Obligació del promotor de presentar els pertinents projectes d'urbanització complementaris en un termini no superior a sis mesos a comptar des de la data d'aprovació definitiva dels Plans, així com procedir a la presentació dels estatuts i bases d'actuació.

b) Terminis de finalització de cada una de les obres d'urbanització a executar de conformitat amb el respectiu projecte d'urbanització i amb el que estableix l'article anterior.

c) Maneres de formalitzar les garanties que assegurin la correcta execució i conservació de les obres d'urbanització, segons el que disposa la normativa urbanística.

d) Obligació del promotor de cedir gratuïtament al Municipi, en ple domini i lliure de càrregues, els sols de cessió obligatòria, amb caràcter previ a l'execució de la urbanització i de l'edificació.

e) Compromís del promotor, urbanitzador i propietari del sòl, de fer constar en els documents d'alienació de les parcel·les, terrenys o construccions, el subjecte que assumeix les obligacions urbanístiques inherents al planejament o en el seu cas la subrogació en les obligacions que aquest imposa.

Els Plans Parcials d'iniciativa particular hauran de concretar expressament els compromisos i obligacions que, en relació a la urbanització, contraguin els promotors amb l'Ajuntament i amb els futurs adquirents dels solars, terrenys o construccions, qualsevol que sigui la relació jurídica que es proposin contraure per l'alienació, encara que aquestes obligacions o compromisos tinguin per objecte, exclusivament, la conservació de les obres i serveis urbanístics.

CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 23. Plans de Millora del medi rural

El sòl no urbanitzable es objecte d'especial protecció que pot completar-se mitjançant Plans Especials o sectorials que tinguin per objecte:

- La protecció del paisatge i dels elements concordats amb el mateix.
- La promoció de plans d'explotació agrícola i/o forestal
- La delimitació i promoció d'una xarxa de camins d'accés peatonal.
- La promoció dels elements més singulars, i la seva promoció turística.
- D'acord amb el que disposen els arts. 47 i 48 de la LU 2/2002, es podran tramitar projectes d'actuacions específiques d'interès públic.

Art. 24. Estudis d'Impacte Ambiental i prevenció d'incendis.

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el "Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de julio de Evaluación de Impacto Ambiental", modificat per la "Ley 6/2001, de 8 de Mayo" i disposicions concordants comunitàries (Directiva 85/337/CEE), estatals o catalanes.

Tanmateix serà d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis contemplades en el Decret núm. 64, de 7 de març de 1.995, especialment en el que fa referència a la franja de protecció a les noves urbanitzacions.

TÍTOL III: L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS

CAPÍTOL PRIMER - L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 25. Actes subjectes a l·licència

Estan subjectes a prèvia l·licència municipal tots els actes referits als articles 1 del R.D.U. i 179 de la Llei 2/2002 i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

En general, estarà subjecte a l'obtenció de l·licència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla o per a les figures de planejament que es desenvolupin o complementin, i les ordenances reguladores corresponents.

La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir l·licència municipal, i aquest s'atorga sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives.

Les l·licències tindran caràcter públic. Les l·licències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també l·licència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar per els titulars del domini públic.

Art. 26. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic.

En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent l·licència municipal, i serà d'aplicació el que disposa l'art. 182 Llei 2/2002.

Art. 27. Innecessarietat de l'obtenció de l·licència

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització complementari aprovat per a l'Ajuntament; les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la preceptiva l·licència municipal.

Tampoc les parcel·lacions o divisions de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

Art. 28. Responsabilitats

Les l·licències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Art. 29. Llicències presumptes

D'acord amb el que estableix l'article 82 del Decret 179/95 de 13 de juny pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis dels Ens Locals, les llicències presumptes es subjectaran al règim següent.

Transcorreguts els terminis assenyalats en l'article 81 de l'esmentat Reglament, i, si s'escau, d'esmena de deficiències, sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de la llicència o autorització, llevat que la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic, o una llei estableixi que no es poden adquirir per silenci facultats en contra del planejament.

Quan la llicència tingui per objecte una altra actuació diferent de les previstes a l'article 81 de l'esmentat Reglament, s'entendrà estimada la sol·licitud transcorregut el termini establert a la normativa aplicable, sempre que l'acte presumpte no transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic, o una llei estableixi que no es poden adquirir per silenci facultats en contra del planejament.

L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general aplicable sobre procediment administratiu.

Art. 30. Classificació de les llicències

Es preveuen, com a mínim, els següent tipus de llicències:

Llicència d'obres majors.

Llicència d'obres menors.

Llicència de parcel·lació.

Llicència de primera ocupació.

Llicència de modificació d'ús.

Llicència d'instal·lació de grues-torre i aparells elevadors per a les obres.

Llicència d'enderroc.

Llicència de rètols i elements tècnics que afecten a la façana.

Aquest llistat no exclou que l'Ordenança Municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.

Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats per la legislació vigent, i en concret pel Decret 179/1995 (ROAS) i la Llei 3/98, d'intervenció integral de l'Administració ambiental, i l'art. 180 Llei 2/2002, i les Ordenances Municipals aprovades amb anterioritat o posterioritat a aquest POUM:

En quan a les activitats o usos comercials, serà d'aplicació el que disposa la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, el Decret 346/3001, de 24 de desembre que la desenvolupa, i demés disposicions concordats, en especial el Pla Territorial d'Equipaments Comercials.

Art. 31. Procediment

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment establert pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (Decret 179/1995 de 13 de juny), d'acord amb aquest Pla i, en el seu cas, pel que disposin les Ordenances Municipals corresponents. Això sense perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres Administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

Tanmateix serà d'aplicació el procediment establert en la Llei 3/1.998, de 27 de febrer d'intervenció integral de l'Administració ambiental i el seu Reglament que la desenvolupa, aprovat pel decret 136/1999, de 18 de maig.

En quan a les activitats o usos comercials, serà d'aplicació el que disposa la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, el Decret 346/2001, de 24 de desembre que la desenvolupa i demés disposicions concordats, en especial el Pla Territorial d'Equipaments Comercials.

Art. 32. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb el Decret 179/1995 de 13 de juny i en el seu defecte, s'estarà al que preveu l'art. 181 Llei 2/2002. La llicència ha d'incorporar l'avertiment de caducitat .

Les pròrroques d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència, abans de dos i cinc mesos del finament dels previstos per a l'inici o execució de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" ler la meitat del termini de que es tracti, amb l'abast i condicions que regula l'article 181 Llei 2/2002.

En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà, i per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

L'Ajuntament ha de declarar la caducitat i l'arxivament de les actuacions amb audiència prèvia del titular.

Art. 33. Contingut de les llicències

El document administratiu correspon a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica de les obres autoritzades.

El document incorporarà obligatòriament, un plànol topogràfic de la parcel·la, amb el suficient grau de precisió, per a reflectir les cotes del terreny natural, i els nivells d'implantació de l'edificació, en referència al mateix.

Tot el que es disposa en aquest Pla en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquest Pla, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Normes Bàsiques de l'Edificació NBE, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

Art. 34. Condicions de l'atorgament de llicències

Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecta a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament i ús.

Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents.

No obstant això podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.

La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents, imputables al sol·licitant de la llicència, d'acord amb els informes dels Serveis Tècnics Municipals.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elaborin en execució de les previsions d'aquest Pla, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Art. 35. Documents per a la sol·licitud

Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències queden especificats a en les normes de procediment assenyalades en els anteriors apartats i en la legislació aplicable.

Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecte adequació de Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres Projectes autoritzats per a les altres Administracions.

Art. 36. Obligacions del titular de la llicència

La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:

Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats de tramitació de la mateixa.

Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins el termini de conclusió de l'obra, i restituir les senyals viàries o serveis afectats.

Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escossells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.

Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària, l'Ajuntament podrà dispensar d'aquesta obligació, quan l'escassa amplada del carrer, no permeti una correcta aplicació d'aquesta mesura, compatible amb la circulació de vehicles.

Assumir les despeses d'obertura i reposició de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i xarxa de telecomunicacions.

Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.

Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.

Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'Ajuntament.

Acabada l'obra, s'haurà de notificar al cadastre, l'augment del valor cadastral de la finca.

Art. 37. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

L'Ajuntament podrà aplicar allò previst en el articles 223 al 233 del D.L. amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

El present Pla i els derivats estableixen els terminis per edificar els solars. En el seu cas, es podran establir en els programes d'actuació urbanística.

L'Ajuntament atorgarà, fins a un màxim de dos pròrrogues d'ampliació dels terminis d'execució de llicència, passats els quals s'haurà de sol·licitar nova llicència.

Amb aquesta finalitat i un cop es disposi del Programa d'Actuació Urbanística, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, d'acord amb el que determina l'art. 169 Llei 2/2002.

Art. 38. Execució de les obres

Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes a aquesta Norma i al Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, les condicions següents:

Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció.

Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.

Observar les Normes establertes en l'Ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.

Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per el seu reconeixement pel personal competent designat per a l'Ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

A l'obra s'haurà de col·locar en lloc visible la placa d'obres que emet l'Ajuntament, i tenir a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:

Fotocòpia de la llicència municipal, de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc, i d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.

Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar nova llicència. En el cas de que aquesta variació no comporti modificació d'ús ni augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat, no s'aturaran les obres. En altre cas, s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti al volum i la definició de la imatge exterior de l'edificació, inclosos materials, colors i acabats de la composició arquitectònica.

En cas de transmissió de llicències serà necessària la seva notificació a l'Ajuntament perquè el primer titular quedi deslliurat de les obligacions concretes. L'adquirent quedarà subrogat automàticament en els dret i deure de l'anterior titular.

Art. 39. Llicència de primera ocupació

Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva execució a la llicència atorgada i també si s'han reparat tot els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.

Resta prohibit als titulars de l'edifici construït la seva ocupació sense la prèvia obtenció de la llicència de primera ocupació.

L'empresa concessionària del subministrament de l'aigua potable, no podrà subministrar aigua per a l'ús domèstic en edificis que no comptin amb la llicència de primera ocupació.

No es podrà concedir una llicència de primera d'ocupació parcial.

Art. 40. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic

Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim, de conformitat amb el que disposa l'art. 99 de la Llei 2/2002.

CAPÍTOL SEGON - L·LICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.

Art. 41. Edificis i instal·lacions de fora d'ordenació

Els edificis, les instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió obligatòria i enderrocament o cessament, quedaran en situació de fora d'ordenació.

Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest instrument de planejament, podran mantenir-se mentre no s'executin obres d'urbanització, de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases.

En les finques amb l'edifici situat amb retranqueig a vial, en les que aquest està afectat per la nova alineació de vial, solament s'exigirà la cessió gratuïta del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest Pla, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent.

Les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel Capítol II del Títol Setè de la Llei 2/2002.

Art. 42. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1.- La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableix l'art. 102 Llei 2/2002:

Obres prohibides:

- Obres de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització
- Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

Obres autoritzades: amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble

Amb caràcter excepcional: obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en els propers cinc anys.

El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients, de reparcel·lació, compensació o expropiació.

L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

2.- Usos i activitats autoritzables.

Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari.

S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Art. 43. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.

Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per paràmetres imperatius del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

Art. 44. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1.- Obres autoritzables.

S'autoritzaran les obres de consolidació i obres de reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.

2.- Usos i activitats autoritzables

Quan la disconformitat radiqui en l'ús, no s'admetran ampliacions, no obstant, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixin aquest Pla i les Ordenances Reguladores corresponents.

En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'article 53.5 Llei 2/2002, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti als paràmetres imperatius definits per aquest Pla.

CAPÍTOL TERCER - INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Art. 45. Infracció Urbanística

Constituirà infracció urbanística totes les accions o les omissions tipificades com a tals per la Llei 2/2002.

Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 191 Llei 2/2002, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació vigent.

CAPÍTOL QUART - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS

Art. 46. Classes d'usos

1 .- Per la seva idoneïtat respecte dels fins de l'ordenació es divideixen els usos en prohibits, permesos, compatibles i condicionants.

Son usos prohibits: Aquells que ho estan expressament en el planejament per les ordenances i pels catàlegs.

Son usos permesos: Els que estan admesos expressament pel planejament en cada qualificació urbanística.

Son usos compatibles: Aquells que sense estar expressament prohibits, poden coexistir amb major o menor intensitat amb els permesos. En el procés de desenvolupament del planejament s'aniran concretant els graus de compatibilitat.

Usos condicionants: Aquells que es necessari preveure per poder admetre la tramitació d'un Pla, com pot ser el d'estacionament.

2 .- Per raó del destinatari final o usuari, es distingeix entre usos públics, privats i col·lectius.

- a) Es consideren d'ús públics els usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.
- b) Es considera ús privat el que es desenvolupa per particulars en béns de propietat particular.
- c) Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones quina relació es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o entrades.

3 .- Per raó de la seva funció es distingeixen els usos especificats en l'article següent

Art. 47. Definició dels usos

Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:

1.- Habitatge. Es el referent a l'allotjament familiar i es distingeix entre ús unifamiliar i plurifamiliar.

S'entén per ús de habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, amb edifici i amb accés independent.

S'entén per ús de d'habitatge plurifamiliar el de diferents allotjaments corresponents a diferents unitats familiars situades en un mateix edifici, amb accessos i elements comuns.

2.- Habitatge rural. Es aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

3.- Turisme rural. Comprèn els allotjaments col·lectius en habitatges rurals.

4.- Allotjament col·lectiu. 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. ...

5.- Residencial mòbil. Comprèn l'ús residencial en espais no edificats, com ara càmpings o similars, en el que es realitzen funcions d'allotjament temporal. S'inclou les funcions d'aparcament de "mòbil homes", "roulottes" o similars dins aquest ús.

6.- Hoteler. L'ús hoteler correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal com hotels, motels, pensions, apart-hotels, i en general tots els establiments d'hosteleria definits en la seva legislació específica.

7.- Restauració. Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com son restaurants, bars, cafeteries, i similars.

8.- Recreatiu. Comprèn les activitats relacionades amb l'oci, i l'espectacle, no incloses en cap altre qualificació.

9.- Comercial. La seva definició i classificació s'ajusta a l'establert a la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials.

L'ús comercial comprèn els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ser de caràcter individual i col·lectiu.

Els establiments comercials de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència de les activitats respectives que puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

10.- Grans i mitjans establiments comercials. La seva autorització s'ajustarà a l'establert a la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials i a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

Els tipus d'establiments que s'han de tenir en compte pel municipi de La Jonquera són els següents:

- Grans establiments comercials industrials o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 800 m2.
- Els establiments comercials dedicats especialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de material per a la construcció i articles de sanejament, de mobiliari, d'articles de ferreteria, i els centres de jardineria, són grans establiments comercials quan tenen una superfície de venda superior als 2.500 m2. Si es dona el supòsit que constitueixin un de col·lectiu, sense superar individualment els 2.500 m2

de superfície de venda, el conjunt és un gran establiment comercial si supera els 5.000 m2 de superfície de venda.

- Establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, són aquells que tenen una superfície de venda igual o superior als 400 m2.

11.- Magatzems. L'ús de magatzems compren els locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda al por major.

12.- Oficines. L'ús d'oficines compren les activitats administratives, serveis professionals, financers, d'assegurances, o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

13.- Públic administratiu. L'ús compren els centres o edificis destinats a organismes de l'Administració pública.

14.- Sanitari-assistencial. L'ús sanitari-assistencial compren les activitats de tractament i allotjament de malalts i, en general les relacionades amb la sanitat, la higiene i assistència.

15.- Educatiu. L'ús educatiu compren les activitats formatives i d'ensenyament que s'imparteixen en centres públics o privats.

16.- Esportiu. L'ús esportiu compren l'ensenyament i la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús. Inclou escoles de gimnasia rítmica, dansa i similars.

17.- Socio-cultural. L'ús socio-cultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars.

18.- Religiós. Comprèn les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

19.- Estacions de servei i garatges oberts al públic. Comprèn les instal·lacions destinades a la venda de carburants, així com els usos complementaris relacionats amb la pròpia instal·lació.

20.- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers. Comprèn els usos destinats al manteniment de vehicles lleugers en el ram mecànic i d'electricitat, que són compatibles amb l'ús residencial. (rentat, oli, pneumàtics, accessoris ...)

21.- Industrial. Comprèn les indústries de qualsevol tipus i categoria, els magatzems connexes a les mateixes i els tallers de reparació i planxisteria, així com els de reparació i manteniment de camions o vehicles pesats.

La definició de categories, situació i compatibilitats amb l'ús d'habitatge, s'especifica en el capítol següent (arts. 50 a 54).

22.- Taller artesanal. Comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerables les activitats que en ells es desenvolupen com quasi – innòcues (la seva potència màxima de motor és de 3 cavalls), d'acord amb la corresponent Ordenança Municipal reguladora de les activitats, obres i instal·lacions.

23.- Taller. Comprèn aquells tallers que no resulten compatible amb l'ús residencial ja que produeixen efectes molestos sobre l'entorn.

En aquesta categoria s'inclouen els tallers de fusteria, fusteria metàl·lica, serralleria, ferreria, arts gràfiques, reparació de maquinària industrial, tapisseria, matriceria, marroquineria, obradors de pa, emmagatzematge de materials diversos i altres activitats anàlogues.

24.- Noves tecnologies. Comprèn aquells usos de producció i serveis, que incorporen un alt contingut en investigació, i/o venen relacionades amb els anomenats sectors tecnològics i de telecomunicacions.

25.- club social de cannabis. Comprèn els clubs i associacions de cannabis en tant que associacions sense ànim de lucre que s'autoabasteixen i distribueixen cannabis entre els seus socis.

26.- Prostitució. Comprèn els establiments públics on s'hi realitzen activitats de naturalesa sexual a canvi d'una contraprestació econòmica.

27.- Discoteca. Comprèn els establiments destinats a discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle i sala de concert, segons la definició del *Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, decret 112/2010 de 31 d'agost.*

*modificació puntual núm.6 del POUM, aprovat definitivament per la CTU en data 27-05-2016,
publicat al DOGC núm. 7192 de data 26.8.2016*

Art. 48. Usos provisionals

1.- Es consideren usos condicionals o provisionals els que s'estableixen de manera temporal, no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les normes.

Només es podran autoritzar els usos previstos en l'art. 53 Llei 2/2002.

2.- Aquests usos poden autoritzar-se a precari. Els usos i obres hauran d'enderrocar-se, sense dret a indemnització quan l'Ajuntament acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriui sota les esmentades condicions en el Registre de la Propietat.

3.- L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, caducant en cas contrari, si bé serà necessari l'adopció per l'Ajuntament de l'acord de caducitat.

Art. 49. Usos disconformes

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, i que resultin disconformes amb el mateix, tindran el tractament previst en les Disposicions Transitòries o, en el seu cas, el règim que contempla l'art. 102 Llei 2/2002.

CAPÍTOL CINQUÈ .- REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS INDUSTRIALS, RECREATIVES O ALTRES D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE.

Art. 50. Regulació de les activitats

1. A efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es classifiquen en cinc categories d'acord amb les incomoditats, vibracions, emissions a l'atmosfera, i demés efectes nocius que puguin produir sobre la salut i qualitat de vida de les persones, així com els riscos i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

2. La primera categoria comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència amb una potència mecànica igual o inferior a 10 kw en el seu conjunt, compatibles amb l'habitatge i que per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.
3. Les activitats de segona categoria inclouen les indústries, tallers o activitats amb menys de vuit llocs de treball, amb una potència mecànica inferior a 25 kw en el seu conjunt, i en la que qualsevol de les màquines per separat no tindrà una potència superior a 5 kw, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no poden ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.
4. Les activitats de tercera categoria són aquelles que per les seves característiques poden produir molèsties en el veïnat i/o produir vessaments, emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987.
5. La categoria quarta comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc mitjà d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del Grup B del Decret 322/1987 i les de l'article 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989.
6. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència medi-ambiental. Inclou les del Grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i annex Decret 114/1988.

Art. 51. Disposicions referents a les activitats de categoria superior a la segona

1. Les activitats de categoria superior a la segona, colindants amb edificis d'habitatges, només s'admetran en edificis aïllats o independitzats havent de complir a més les condicions següents :

- a. L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges.
- b. L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
- c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
- d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
- e. S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10 m.

Art. 52. Classificació de situacions relatives a l'activitat

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en :

1. Situació 1^a:
 - a. En planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per espais comunitaris.
 - b. En planta baixa o soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent.
2. Situació 2^a:
 - a. En planta pis soterrani d'edifici amb ús diferent a l'habitatge.

b. En planta baixa o soterrani d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés independent.

3. Situació 3^a: En zones industrials properes al nucli urbà

- a. En edifici entremitgeres o adossat a altres edificacions.
- b. En edificis aïllats i exclusiu a una activitat.

4. Situació 4^a; En zones industrials separades del nucli urbà

- a. En edificis entremitgeres adossats situats en zones industrials.
- b. En edificis aïllats situats en zones Industrials, i dedicats a una única activitat.

5. Situació 5^a: En zones industrials allunyades del nucli urbà

En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

Art. 53. Límits màxims a cada categoria

Els límits màxims de cada categoria i per a cada una de les situacions possible, es refereixen als elements següents i es relacionen a la taula següent:

Taula: Relació categoria-situació

Categori a	Situacions								Paràmetres	
	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b		5
	(edif.habitatge)		(no habitatge)							
Primera	5	50 10	100 20	125 40						Densitat de potència Potència T. màxima
Segona	no	100 20	100 20	125 40						Densitat de potència Potència T. màxima
Tercera	no	no	no	no	250	375	ilim.	ilim.	ilim.	Potència T. màxima
Quarta	no	no	no	no	no	no	no	ilim.	ilim.	Potència T. Màxima
Cinquena	no	no	no	no	no	no	no	no	no	Potència T. Màxima

a) Densitat de potència contractada (en w/m2)

b) Total potència màxima contractada (kw)

Les condicions d'emplaçament i instal·lació d'activitats industrials, es supeditaran a més, a les fixades en el "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales", Real Decreto 786/2001.

Art. 54. Activitats recreatives, restauració o altres de baixa potència elèctrica, que poden produir molèsties a l'habitatge.

Amb independència de la regulació dels articles precedents, les activitats recreatives, de restauració o altres de baixa potència elèctrica que puguin produir molèsties de sorolls, vibracions, emissions a l'atmosfera o altres ...), a l'habitatge, es regularan d'acord amb les condicions generals fixades en el Títol X d'aquesta normativa.

La regulació d'activitats i ordenances específiques per a les mateixes, s'adequarà a l'establert a la Llei 10/90 sobre policia d'espectacles públics, catàleg i ordre de 1 juliol 1994, o norma que les substitueixi.

CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT

Art. 55. Definició

1.- S'entén per estacionament o aparcament a l'aire lliure, l'àrea situada fora de la calçada destinada a parada temporal de vehicles.

2.- S'entén per aparcament aquells espais construïts situats en el subsòl o en edificacions, i les instal·lacions necessàries destinades a la guarda de vehicles automòbils.

Art. 56. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.

Els espais d'estacionament o aparcament de vehicles a l'aire lliure, previstos en aquest POUM, o reservats dins els plans parcials o plans de millora urbana, s'urbanitzaran per tal d'integrar-se en l'ordenació urbana prevista per aquest POUM, d'acord amb les següents condicions:

S'acondicionaran els accessos, la pavimentació i la seva senyalització d'acord amb el seu emplaçament, per tal d'integrar-se i produir el mínim d'interferències en el funcionament de la xarxa viària bàsica, en especial la carretera N-II.

S'ajardinaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat (amb inclusió de reg per goteig) els espais verds fixats en aquest POUM, per tal d'integrar-los en la millora del paisatge urbà prevista en aquest Pla.

L'Ajuntament fixarà, mitjançant la corresponent ordenança, i en concordança amb el Pla de Seguretat, les condicions d'ordenació de les àrees d'estacionament, per tal de reduir els riscos i fixar les mesures de seguretat de les mateixes.

Art. 57. Previsió d'aparcament en les edificacions

1.- En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum superior al 50%, els projectes hauran de preveure en l'interior de l'edifici o en la parcel·la de la mateixa propietat, les places d'aparcament que s'especifiquen a continuació :

a) Edificis de habitatges:

- I) En sòl urbà, una plaça per cada habitatge. S'exceptua d'aquesta obligatorietat, les rehabilitacions d'edificis situats en zones de casc antic, i d'eixample, així com les edificacions de nova planta situades en aquestes mateixes zones, i ubicades en parcel·les de façana inferior a 8 metres d'amplada, o en carrers d'amplada inferior a 6 metres.

Quan per la tipologia de l'edifici no sigui possible situar els aparcaments necessaris en el primer soterrani i no sigui possible, pels mitjans tècnics i econòmics usuals, la construcció d'un segon soterrani, es podrà admetre la creació de la resta de places en un altre solar, que restaran vinculades, a efectes del compliment d'aquest article.

- II) En sòl urbanitzable, objecte de un Pla Parcial, les que es fixin en el mateix, amb el límit mínim d'una plaça, per a cada cent metres quadrats d'edificació, o per habitatge, complementant-se l'estàndard legal a través de la reserva de superfície d'estacionament.
- III) En sòl urbà, objecte d'un Pla de Millora Urbana, les que fixi el mateix, amb el mínim d'una plaça per cada cent metres quadrats de sostre edificable potencial, o per habitatge.

b) Equipaments privats, i tots els establiments d'ús industrial d'aquest POUM, es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 150 metres quadrats construïts.

c) Establiments comercials, es fixa un mínim d'una plaça per cada 50 m² de superfície de venda.

d) Establiments hotelers. Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dues habitacions de l'establiment.

e) Establiments residencials. Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada cinc places de residència.

2.- Per tot ús legalment permès, que no figuri relacionat en aquesta Norma, hauran de preveure's en els projectes d'edificació, les places d'aparcament que precisi en cada cas l'Ajuntament.

3.- L'Ajuntament, no obstant, podrà fixar a través de l'Ordenança reguladora dels Aparcaments, les condicions específiques per a les zones que estimi oportunes, en raó de les previsions de peatonalització, regulació de la circulació o altres, encara que modifiquin les previsions aquí fixades, i eliminar l'obligatorietat de preveure les places d'aparcament abans esmentades, quan per la dimensió de la parcel·la o de la xarxa viària no resulti tècnicament possible la seva ubicació.

CAPÍTOL SETÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONS DE SERVEIS

Art. 58. Condicions a les que es subjectaran les instal·lacions d'estacions de serveis, gasolineres i similars

Es permet l'ús d'estacions de serveis, gasolineres i similars, únicament a les zones següents, i sempre que la normativa específica ho permeti:

En sòl urbà	zona 7. Comercial i zona 8. Industrial
En sòl urbanitzable	zona 10. Industrial

Aquestes instal·lacions estaran subjectes a les condicions següents:

1. Instal·lació obligatòria a les dues bandes de la carretera, condicionada a l'informe favorable dels accessos per part dels organismes competents en carreteres. S'eximeix d'aquesta obligatorietat el cas en que l'accés a les instal·lacions sigui utilitzant una rotonda o pas a diferent nivell evitant girs a l'esquerra en la carretera.
2. Superfície mínima de parcel·la 6.000 m
3. Recorregut mínim de 70 m des dels accessos a la CN-II, a l'accés de l'estació de servei més pròxima.
4. Edificabilitat màxima : 0,1 m²/m², amb un mínim de 5.000 m² de sòl destinats a aparcament per a camions.

modificació puntual núm.3 del POUM, aprovat per la CTU el 29.06.2011

CAPÍTOL VUITÈ – ÚS DEL SUBSÒL

Art. 59. Regulació del subsòl

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes de transformació o utilització del subsòl, per a construcció d'obres, enderrocs de les existents o instal·lació de serveis en el mateix.

Art. 60. Interès públic del subsòl

Per tal de garantir la prestació dels serveis públics o d'interès públic, mitjançant l'instal·lació de les infraestructures i xarxes de serveis necessàries per a tal fi, l'utilització i aprofitament privat del subsòl quedarà supeditat a l'esmentada prestació de serveis que tindrà la consideració d'interès públic.

La prestació dels serveis públics, infraestructures i xarxes de serveis, es produirà sempre que sigui possible en el subsòl situat sota terrenys públics del sistema viari i sistema d'espais lliures.

La prestació de serveis públics, o d'interès públic dins l'àmbit de les zones d'aprofitament privat, comportarà la creació de les servituds administratives corresponents, sempre que aquestes siguin compatible amb l'aprofitament urbanístic del subsòl privat, tal com es regula en el article següent:

Per dessoria la fondària màxima fixada per a l'aprofitament privat en les diferents zones, la prestació de serveis públics mitjançant la instal·lació d'infraestructures i xarxes de serveis, no comportarà merma de l'aprofitament urbanístic de les finques situades en la seva vertical, sempre que es garanteixi la preservació dels riscos naturals, geològics o d'altres en la seva construcció. La prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl, comportarà la necessitat de procedir a l'expropiació total o parcial de les finques afectades, quan no siguin compatibles amb l'ús i aprofitament urbanístic de les mateixes.

Art. 61. Aprofitament urbanístic del subsòl

Les autoritzacions i llicències per a l'aprofitament urbanístic del subsòl, en les zones d'aprofitament privat, s'ajustaran a l'establert dins cada zona. Per regla general s'admet la

ocupació del subsòl fins un percentatge del 50% més, de la ocupació admesa per a l'edificació sobre rasant. En les zones de casc antic i eixample, s'admet la ocupació del subsòl fins a un 100% de la parcel·la.

Aquest ús i aprofitament del subsòl per a l'aprofitament privat, es podrà exercir fins a la fondària màxima de 9,00 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació.

En l'ordenació d'edificació aïllada, el soterrani mantindrà les separacions a veïns fixades en cada zona.

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

CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Art. 62. Definició dels tipus d'ordenació

L'ordenació física de les zones, es regula a través de la definició dels tipus d'ordenació de l'edificació dins cada zona i dels paràmetres edificatoris que el regulen.

Els tipus d'ordenació de l'edificació que es defineixen per a la regulació de les diferents zones d'aquest POUM son les següents :

a) Edificació segons alineació de vial

Correspon al tipus d'edificació, entre mitgeres, al llarg del front continu d'un vial i quines condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i la alçada reguladora màxima.

b) Edificació aïllada

Correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i mida de les parcel·les quines condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'una densitat de habitatges màximes, una alçada màxima, un índex d'edificabilitat màxima, un percentatge màxim d'ocupació i unes distàncies mínimes de separació de l'edificació als límit de les parcel·les.

c) Volumetria específica

Correspon a l'edificació determinada mitjançant un coeficient d'edificabilitat net, que es concreta per a cada unitat d'edificació en el corresponent Pla Parcial, Pla Especial o projecte a través de la composició de volums específic per a cada cas.

Art. 63. Paràmetres bàsics

a) Índex d'edificabilitat brut o sectorial.

L'índex d'edificabilitat brut, fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada zona, i es la relació existent entre la superfície total de sostre edificable, i la superfície total del sector o polígon d'actuació.

b) Índex d'edificabilitat net

L'índex d'edificabilitat net és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl apte per edificar o delimitat amb parcel·les edificables.

d) Superfície de sostre edificable

La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixa i pis i siguin de potencial edificació.

En el còmput de l'edificabilitat es tindrà en compte la superfície de totes les plantes pis, per sobre de les plantes que siguin soterranis, incloent les superfícies dels patis de llums i patis de ventilació i la dels cossos sortints que es mesuraran d'acord a

l'establert a l'art. 70 d'aquesta normativa, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que es conservin.

f) Densitat d'habitatges

La densitat d'habitatges és el número màxim d'habitatges per hectàrea que puguin construir-se en cada àrea de referència.

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 TERCER.- PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 73. Alineació d'edificació a vial (Línia de façana)

Es la línia que senyala el límit a partir del qual s'haurà d'aixecar l'edificació amb front a la via pública; en aquest tipus d'ordenació aquesta alineació coincideix amb la vialitat assenyalada en el POUM excepte en els casos de retranqueixos permesos o obligatoris.

Art. 74. Alçada màxima i nombre de plantes

1.- L'alçada màxima es mesurarà verticalment en el plano exterior de façana des de la cota de nivell de la vorera, fins la línia de començament de la coberta o del pla inferior del terrat o de la coberta plana.

2.- La determinació del punt en que es mesurarà l'alçada serà diferent per cada un dels següents supòsits:

- a) Edificis amb front a una sola via

Si la rasant del carrer, agafada en la línia de façana es tal que la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la mateixa es inferior a 1,20 mts., l'alçada màxima es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant la vorera en aquell punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 1,20 metres i no sobrepassa 1,80 mts., la mencionada alçada es prendrà a partir d'un nivell situat a 0'60 metres per sota de la cota en l'extrem de la línia de façana de major cota.

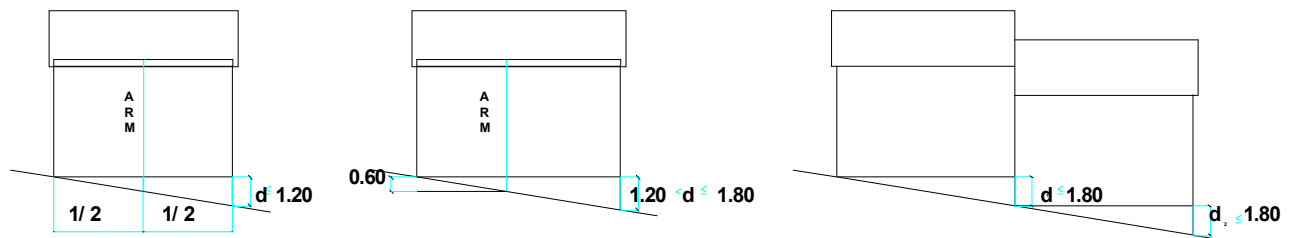
Quan la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la façana sobrepassi aquesta dimensió de 1,80 metres, la façana es dividirà en els trams necessaris per no sobrepassar aquesta dimensió, considerant a efectes de càlcul de l'alçada reguladora màxima, cada tram com a façana independent.

b) Edificis en solars amb front a dos o més vies.

Els edificis en solars amb front a dos vies que no formin cantonada ni xamfrà es regularà l'alçada màxima independentment en cada carrer. L'alçada màxima mesurada en cada carrer prevaldrà fins a la meitat de la parcel·la que llinda amb el mateix.

En les formacions en edificacions en filera amb jardí es prendrà com vial de referència per l'aplicació de l'alçada reguladora màxima el més pròxim a l'edificació principal.

En els edificis en alineació de vial, amb façanes donant front a dos o més vies formant xamfrà, pel càlcul de l'alçada reguladora màxima, es desplegaran les façanes com si es tractés d'una sola, i s'aplicaran els mateixos criteris fixats en l'apartat anterior, per a edificis amb front a una sola via.



3.- Per sobre de l'alçada reguladora sols es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%)
- b) Els elements tècnics de les instal·lacions.

Art. 75. Volum sota coberta

El volum de l'edificació situat sota coberta no podrà constituir un habitatge independent, no obstant, es pot incorporar a l'habitatge immediatament inferior, sempre que no doni lloc a l'aparició d'una planta aparent més, per damunt del nombre màxim de plantes fixat per a cada zona.

En cas que es facin obertures en teulat inclinat, aquestes es faran amb unes separacions mínimes de 1,5 metres a mitgera i de 2 metres a carrer, que mantindran la coberta de teula.

La superfície de l'edificació sota coberta computa a efectes d'edificabilitat màxima admesa, a partir de tenir una alçada lliure superior a 1,50 m.

Art. 76. Profunditat edificable

1.- S'entendrà per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació, i que defineix l'alineació interior del pati d'illa .

2.- La profunditat edificable de cada parcel·la sols podrà ser sobrepassada, per sobre de la planta baixa, amb cossos sortints oberts y amb elements sortints, quines dimensions es regulen pels paràmetres comuns.

Art. 77. Espai lliure d'illa

1.- S'entén per espai lliure d'illa, l'espai que, resultant de l'aplicació de les profunditats edificables, engloba els patis de les parcel·les.

2.- Quan una illa sols sigui edificable en filera (no en illa tancada) i la parcel·la estigui delimitada per carrers a diferent nivell, es permetran les construccions dedicades a garatges, comerços i indústries de l'annex III enterrades en la part baixa del terreny, quan en el tram a edificar, la diferència de cotes entre els dos carrers mesurada en la línia de màxima pendent sigui igual o superior a 3'00 metres. Aquestes construccions tindran una alçada màxima de 3'5 metres i hauran de complir a més les condicions fixades per a la zona a on es situïn.

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 llinars de la parcel·la a la mateixa distància que les edificacions principals. Excepcionalment, els cossos auxiliars destinats a garatge podran alinear-se amb el llinar a vial, ocupant un terç com a màxim del front total, en cas que la parcel·la tingui una pendent tal que, la cara exterior de la coberta del garatge se situï per sota la rasant natural del terreny.

En aquest supòsit la construcció destinada a garatge haurà de separar-se dels llinars 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 llinar confrontat amb el vial, l'alçada autoritzada es computarà amb la rasant d'aquesta via.

CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECIFICA

Art. 83. Paràmetres urbanístics

Els paràmetres propis d'aquesta classe d'ordenació són:

a) Índex d'edificabilitat bruta o zonal. Ve determinat unívocament en la regulació de cada zona i s'aplica sobre la superfície total del polígon o sector.

b) Condicions de parcel·la. A regular, en el seu cas, en el Pla Parcial o Especial, que fixa la parcel·la mínima, i en el seu cas la façana mínima de la parcel·la mesurada en el front del vial.

c) Índex d'edificabilitat per parcel·la. Ve definit per a cada zona, i s'aplica sobre la superfície de cada parcel·la.

d) Gàlib de l'edificació. És l'àmbit a on s'ha de situar l'edificació, i vindrà delimitat en planta i alçada en els plànols de zonificació, o be fixat per la pròpia edificació en el cas que aquesta sigui existent.

El gàlib de l'edificació és únicament indicatiu de l'emplaçament de la mateixa, i no serveix per al còmput del sostre edificable, que vindrà determinar per l'índex d'edificabilitat corresponent.

El gàlib fixat en el plànol de zonificació podrà desplaçar-se en ± 2 metres respecte als límits assenyalats.

e) Alçada màxima i nombre de plantes. En els sòls urbans es regula per cada zona l'alçada màxima i el nombre de plantes, i en els sòls urbanitzables s'establirà dins cada Pla Parcial.

f) Cota de referència de la planta baixa. Es defineix en el Pla Parcial o en la zona corresponent del sòl urbà que fixarà el nivell, l'adaptació topogràfica i moviment de terres.

En cas de no venir definit específicament en la zona corresponent, la cota de referència de la planta baixa, s'establirà d'acord amb l'establert a l'art. 81 d'aquesta Normativa.

TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER - RÈGIM URBANÍSTIC

Art. 84. Disposicions comuns

El règim urbanístic del sòl es regula, de conformitat amb el que disposa la Llei d'Urbanisme, de 14 de març de 2002, a través de :

- 1.- La classificació del sòl en classes segons règim jurídic (grafiat en el plànol nº 2)
- 2.- La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori (grafiat en el plànol nº 2)
- 3.- La qualificació del sòl en zones o sistemes (grafiat en els plànols nº 1 i 4)
- 4.- La determinació de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, (grafiat en el plànol nº 2), i en sectors de planejament urbanístic derivat per al seu desenvolupament mitjançant Plans de Millora Urbana o Plans Parcial.

CAPÍTOL SEGON.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Art. 85. Classificació del sòl

El territori a que afecta aquest POUM, es classifica en: sòl urbà consolidat i no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i no delimitat i no urbanitzable, segons els criteris establerts per la Llei d'Urbanisme.

La citada classificació del sòl es delimita en aquest Pla, en el plànol de Estructura general i orgànica del territori. Classificació del sòl i sectors de planejament (E: 1/ 5000).

Art. 86. Qualificació en zones o sistemes

1.- En el sòl urbà el POUM determina l'ordenació física de forma detallada, mitjançant la delimitació dels sòls segons el seu destí per:

- a) Sistemes de comunicacions.
- b) Sistemes d'espais lliures públics.
- c) Sistemes d'equipaments comunitaris.
- c) Sòls privats edificables qualificats en diferents zones segons el seu ús i intensitat.

Art. 87. Determinació de polígons d'actuació i sectors de planejament derivat

1.- En el sòl urbà no consolidat la delimitació dels polígons d'actuació té per finalitat la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta prevista en la legislació vigent i l'execució de les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars. En els polígons d'actuació de sòl urbà consolidat la finalitat és la de ultimar les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars.

2.- En el sòl urbanitzable delimitat el POUM determina els sectors de planejament pel seu desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals, la regulació genèrica dels diferents usos globals i del seus nivells de densitat).

En aquesta classe de sòl , la disposició detallada del sòl per xarxa viària, aparcament, jardins urbans, dotacions i edificacions privades, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquest POUM.

3.- Respecte al sòl urbanitzable no delimitat, s'haurà de preveure la seva programació i condicions d'acord amb la legislació vigent.

4.- El sòl no urbanitzable està subjecte a les determinacions que estableix l'article 47 de la Llei d'Urbanisme. Els graus de protecció queden establertes en el present POUM, d'acord amb el que disposa l'art. 58.8 de l'esmentada Llei.

CAPÍTOL TERCER.- ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI . ELS SISTEMES

Art. 88. Sistemes

1.- A efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest POUM, i en el seu desenvolupament, els Plans Parcials o Especials, hauran d'assignar alguns sòls per:

- 1) Sistema de comunicacions
 - Sistema ferroviari (Clau Fc)
 - Sistema viari (Clau V)
 - Sistema d'aparcaments (Clau Ap)
- 2) Sistema d'equipaments comunitaris
 - Sistema d'equipaments i dotacions (Clau Eq)
 - Sistema de serveis tècnics (Clau St)
- 3) Sistema d'espais lliures públics
 - Sistema de parcs i jardins urbans (Clau Ell)
- 4) Sistema de protecció hidrogràfica (Clau Ph)

2.- Aquests sòls ordenats en "sistemes" presenten un especial grau d'interès col·lectiu i son determinants per assegurar un desenvolupament urbà equilibrat i possibilitar la millora de la qualitat urbana.

Art. 89. Delimitació

1.- El POUM assegura l'ordenació esglaonada i flexible del territori mitjançant la contemplació de sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals. Els primers estan grafiats en les present POUM en els plànols d'estructura general i orgànica del territori; els segons es regulen per Llei, i, en detall, per aquest POUM; quedant posposada la seva precisió pel moment en que es desenvolupi cada polígon o sector mitjançant el Pla

corresponent, havent de recollir en el seu cas els assenyalats de forma indicativa en els plànols de zonificació.

2.- Els sistemes generals constitueixen en conjunt l'estructura orgànica del territori. Els sistemes generals tenen per finalitat assentar les bases territorials per la prestació de serveis d'interès general. En els sistemes locals, el seu àmbit de servei directe és es del sector o zona en que s'enquadren.

Per el seu desenvolupament serà necessària la tramitació dels corresponents Plans Especials, a menys que el present POUM delimiti expressament el seu destí i condicions per a la seva execució.

Art. 90. Règim de cessions

1.- a) Els sòls reservats per sistemes generals que es localitzin en "sòl urbà" destinats a vials, parcs, jardins públics i equipaments comunitaris, centres escolars seran de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes, límits i condicions que estableix la Llei d'Urbanisme. Sense perjudici d'això per aquests i d'altres sòls destinats a sistemes generals, l'Administració podrà acudir a la seva expropiació, a la delimitació de polígons d'actuació, per obtenir la cessió dels mateixos i a la redistribució quan sigui possible, de càrregues i beneficis entre els propietaris afectats per l'actuació mitjançant reparcel·lació entre ells, o permuta per altres terrenys edificables.

b) Els sòls destinats a equipaments i dotacions, aparcaments o serveis tècnics, que en el moment d'aprovació d'aquest POUM siguin de domini privat i es destinin al mateix ús previst per aquest Pla, continuaran en règim de propietat privada mentre desenvolupin la seva actual funció i ús.

2.- En sòl urbanitzable, per a la adquisició del sòls destinats a sistemes generals s'acudirà a la seva expropiació quan de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent no puguin obtenir-se mitjançant cessió gratuïta.

CAPÍTOL QUART.- QUALIFICACIÓ DEL SÒL . DIVISIÓ EN ZONES.

Art. 91. Definició

Els terrenys no destinats a sistemes, es delimiten en diferents zones segons el seu ús i intensitat.

Les zones d'aquest POUM comprenen les qualificacions urbanístiques que, segons règim jurídic, s'enumeren a continuació:

I.- SOL URBÀ.

- Casc antic (Clau 1)
- Eixample (Clau 2)
- Edificació entremitgeres (Clau 3)
- Ordenació en blocs aïllats (Clau 4)
- Habitatges en Filera (Clau 5)
- Ciutat jardí (Clau 6)
- Comercial (Clau 7)
- Industrial (Clau 8)

II.- SOL URBANITZABLE DELIMITAT

- Sectors de desenvolupament residencial (Clau 9)
- Sectors de desenvolupament industrial (Clau 10)

III.- SOL NO URBANITZABLE

- Zona del Pla Especial del Massís de l'Albera
- Zona de l'Espai d'Interès Natural dels Estanys de La Jonquera
- Zona de connector ecològic. Espai de lligam entre espais del P.E.I.N. (Clau 11)
- Zona de protecció forestal (Clau 12)
- Zona de mosaic agroforestal d'interès paisatgístic (Clau 13)
- Zona de protecció hidrogràfica (Clau Ph)

TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES.

CAPÍTOL PRIMER - SISTEMA FERROVIARI (Clau Fv)

Art. 92. Sistema ferroviari. Definició i servituds

En aquest sistema s'inclou el terreny de reserva per a l'establiment de la línia del ferrocarril d'Alta Velocitat, així com els seus entorns de protecció.

Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixin dins els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres, i legislació concordant o que la substitueixi.

L'esmentat Reglament estableix una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació de 8, 20 i 50 metres en sòl urbanitzable i no urbanitzable i de 5, 8 i 25 metres en sòl urbà, mesurades des de l'aresta exterior de l'explicació..

Art. 93. Intervenció en l'edificació.

Les construccions, instal·lacions i edificacions en la zona adjacent a la via de ferrocarril integrants del sistema ferroviari estan subjectes, en tot cas, sense perjudici d'altra intervenció e informes, a llicència municipal, d'acord l'article 179 de la Llei d'Urbanisme.

CAPÍTOL SEGON - SISTEMA VIARI (Clau V).

Art. 94. Sistema viari. Definició

1.- La xarxa bàsica comprèn les instal·lacions i espais reservats per el sistema viari de caràcter fonamental, en ordre a mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.

2.- El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals.

3.- La xarxa viària secundària i local té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques.

Està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants assenyalades en el present Pla o, com desenvolupament de les mateixes, en els Plans Parcials o Plans de Millora Urbana.

Art. 95. Tipus de vies i règim jurídic

S'estableixen els següents tipus de vies:

- a) Autopista A7. Forma part de la xarxa general d'autopistes de l'Estat i regirà per la *Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras* i el *Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994 de 2 de septiembre)* i legislació concordant.
- b) Xarxa viària territorial que compren les autovies i les carreteres nacionals i comarcals:

Carretera N-II. Forma part de la xarxa general de carreteres de l'Estat i regirà per la *Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras* i el *Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994 de 2 de septiembre)* i legislació concordant.

La resta de vies comarcals i locals es regiran per la Llei de Carreteres de la Generalitat i reglaments que la desenvolupen.

- c) Vies urbanes bàsiques: vies urbanes, fonamentals per la estructura urbana, en funció de la seva posició, de les activitats que localitza i dels sectors urbans que relaciona.
- d) Vies de la xarxa local: la resta no enumerades.
- e) Xarxa de camins rurals.

Art. 96. Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari

Les vies definides en els apartats c) i d) del art. anterior, vies urbanes bàsiques fonamentals per a l'estructura urbana, podran ésser objecte de un o més plans especials redactats per l'Ajuntament, que tindran per objecte desenvolupar, fixar les característiques de disseny i materials, i precisar les determinacions d'aquest Pla respecte a les mateixes.

Aquest POUM, estableix amb aquesta finalitat l'àmbit a desenvolupar mitjançant Pla Especial, que s'esmenta a continuació :

Pla Especial de la carretera N-II.- Té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia urbana, per a millorar la seva integració dins la trama urbana, fixant els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa, i fixant les mesures més adients per a reduir les molèsties i sorolls que aquesta comporta per a tota l'àrea urbana residencial, podrà reordenar els accessos i els espais verds assenyalats indicativament en aquest POUM.

Art. 97. Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis

1.- Les construccions, instal·lacions i edificacions de la zona adjacent a les vies integrants del sistema viari, estan subjectes en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal i mantindran les separacions i condicions fixades per la legislació sectorial vigent.

L'administració municipal exigirà amb caràcter previ a la concessió de la llicència l'aportació de l'informe o autorització administrativa que en cada cas resulti necessària.

2.- Pel que fa a l'Autopista A7 i la carretera N-II l'otorgament d'autoritzacions per realitzar obres, instal·lacions, activitats i estacions de servei, fora dels trams urbans, així com per modificar el seu us i destí correspondrà al Ministeri de Foment, segons s'estableix a la Ley i Reglamento de Carreteras, en concret en els articles 70 i 92 del dit reglament.

Les connexions i accessos seran els que es derivin de l'execució dels projectes de construcció:

- *Construcción de la obras del Proyecto Clave: 39-GE-3050 "Tratamiento de intersecciones y reordenación de accessos. CN-II, pk 772,300 al 774,200 y pk 776,500 al 776,700. TM La Jonquera"*
- *Construcción de la obras del Proyecto Clave: 39-GE-3040 "Acondicionamiento de la travesía de L a Jonquera. CN-II, pk 774,200 al 776,500. TM La Jonquera"*

Tot accés posterior haurà de sol·licitar-se conforme al procediment establert a l'article 104 del Reglamento General de Carreteras.

L'otorgament d'autoritzacions per realitzar obres o activitats no executades pel Ministeri de Foment, en la zona de Domini Públic, dels trams urbans correspondrà a l'Ajuntament, previ informe vinculant del dit Departament Ministerial (art. 39 de la *Ley 25/1998 de Carreteras*)

3.- En els camins rurals, les tanques es separaran un mínim de 3 metres de l'eix i d'un metre de l'aresta d'explanació. Les edificacions agrícoles o altres admeses, es separaran un mínim de 6 metres de l'eix.

Art. 98. Disciplina urbanística de la publicitat

1.- La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública, està sotmesa, a prèvia llicència municipal, i s'adequarà a l'establert a l'art. 232 d'aquesta normativa.

2.- No es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques, incideixin negativament en la imatge i l'entorn urbà o del paisatge a on es situïn.

Els cartells s'hauran de rotular d'acord amb la Llei de política lingüística de la Generalitat.

3.- Dins la xarxa viària territorial, la xarxa bàsica i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la via públics, d'acord amb la legislació sectorial vigent, (art, 74 i 75 del Reglament General de Carreteres R.D. 1073/1977, i art. 32 de la llei 7/1993 de carreteres de Catalunya).

Resta igualment prohibit qualsevol tipus de publicitat visible des de la zona de domini públic de l'autopista, d'acord amb l'estipulat a l'article 24 de la *Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras*.

CAPÍTOL TERCER.- SISTEMA APARCAMENTS (Clau Ap).

Art. 99. Sistema d'aparcaments

Comprèn el terreny destinats per aquest POUM, específicament per a aquesta finalitat, amb l'objecte de mantenir i completar la necessitat d'aquests àrees de suport a l'activitats comercial i de serveis de població.

Aquestes àrees d'aparcament podran ésser de titularitats pública o privada.

Es prohibeix l'aparcament de vehicles de matèries perilloses a totes les zones de sòl urbà i urbanitzable.

Art. 100. Condicions d'edificació

A les àrees previstes com a sistema d'aparcaments, no s'admetrà cap edificació, llevat de les petites instal·lacions que fossin necessàries pel seu funcionament.

Aquestes àrees es pavimentaran, s'ordenaran i s'adequaran els seus accessos, d'acord amb el seu funcionament propi.

En les àrees a on es fixen franges d'espais lliures, es sistematitzaran aquests, amb plantació d'arbrat, per tal de millorar-ne la qualitat ambiental de l'entorn, i facilitar la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana propera d'acord amb les previsions d'aquest POUM.

L'Ajuntament fixarà, mitjançant la corresponent ordenança, i en concordança amb el Pla de Seguretat, les condicions d'ordenació de les àrees d'estacionament, per tal de reduir els riscos i fixar les mesures de seguretat de les mateixes.

Art. 101. Condicions específiques

Àrea d'aparcaments situada al C/ Doctor Subirós dins el nucli urbà dels Límits

Es preveu aquesta àrea per a paliar el dèficit d'aparcaments de la zona comercial dels Límits.

Donat el seu emplaçament, es preveu destinar-lo a edifici d'aparcament públic amb les següents condicions edificatòries:

L'alçada màxima edificable serà de 10,50 metres, corresponent a planta baixa més dos plantes pis.

El sistema d'actuació serà el d'expropiació. L'Ajuntament podrà destinar la planta baixa en front al C/ Dr. Subirós, i C/ Fàtima a l'ús comercial privat, per tal de compensar u gestionar l'adquisició dels terrenys.

Àrea d'aparcament a l'est del carrer Albera

L'aparcament es situa al lateral est del carrer Albera i a la vesant de la muntanya, on s'hi accedeix pel carrer Carmanxel.

La seva execució es formalitzarà amb l'objectiu de minimitzar l'impacte ambiental i paisatgístic, i garantir la seva integració en l'entorn.

Es fixa una franja d'espai lliure al voltant per millorar la relació entre els diferents usos i la integració en el paisatge.

modificació A, de la modificació puntual núm. 7(I) del POUM, aprovat per la CTU el 3.09.2018.

CAPÍTOL QUART.- SERVEIS TÈCNICS (Clau St).

Art. 102. Serveis tècnics

1.- El present POUM conté l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigües, gas i telecomunicacions, sanejament, establint les precises reserves de sòl i les de protecció, sense perjudici de quedar subjectes aquests serveis, en el seu desenvolupament i execució a la legislació específica que els sigui d'aplicació.

2.- Les edificacions necessàries per a l'instal·lació d'aquests serveis, s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns, i s'integraran en la imatge de l'entorn a on s'ubiquin.

L'Ajuntament podrà fixar a les diferents companyies de serveis, les condicions i mesures correctores més adients per a cada projecte o instal·lació.

3.- Els espais lliures d'edificació que constitueixen el entorn d'aquests serveis, es consideraran i sistematitzaran com espais lliures verds.

Art. 103. Condicions d'us

Únicament es permetran els usos propis o directament relacionats amb la instal·lació del servei de que es tracti. Pel que fa l'ús de l'habitatge, s'admetrà excepcionalment i únicament amb destí a la habitatge del guarda de la instal·lació.

CAPÍTOL CINQUÈ - EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq).

Art. 104. Definició

Comprèn les superfícies destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans.

Art. 105. Usos permesos (públics i privats)

1.- Educatiu. Centres docents per l'educació pre-escolar, primària, secundària i batxillerat, ensenyament professional, amb instal·lacions annexes esportives i culturals.

2.- Esportiu. Instal·lacions esportives destinades a la pràctica del futbol, bàsquet, hoquei i altres especialitats, polisportius, piscines, etc., i annexes de serveis.

3.- Sanitari-assistencials. Centres sanitaris i assistencials dedicats a guarderies, dispensaris, ambulatoris, residències de gent gran, clíniques i hospitals generals, així com tots els establiments definits pel Decret 284/1996, de 23 de juliol de regulació del Sistema Català de Serveis Socials.

4.- Socio – culturals. Biblioteques, centres socials, polítics, sindicals i culturals; museus, auditoris, cases de cultura, exposicions d'interès públic i comunitari; així com annexes i dependències lligades a l'ús.

5.- Religiós. Temples.

6.- Públic-Administratiu Centres o edificis per serveis de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

7.- Mercats i abastos Centres per a mercats al detall, escorxadors.

8.- Habitatge Podrà admetre's l'habitatge vinculat a l'activitat de l'equipament, i explícitament s'admet per la "Casa dels mestres".

Art. 106. Condicions de l'edificació

Per equipaments i dotacions públiques comunitaris, en general es regularan pel sistema d'ordenació d'edificació aïllada. L'edificabilitat neta màxima sobre sòl públic edificable per aquests usos, serà de 0'8 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl. La forma i distribució dels cossos d'edificació haurà de permetre en l'interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.

L'alçada màxima permesa serà de 9 metres sobre la cota natural del terreny, en tots els punts del solar. No obstant, quant els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà, que compreguin zones regulades per ordenació segons alineació de vial. S'ordenaran d'acord amb els paràmetres i característiques de les zones col·lindants.

Dins les àrees d'equipaments es podran instal·lar els serveis tècnics i aparcaments que fixi l'Ajuntament.

Mitjançant un Pla Especial, l'Ajuntament podrà modificar aquests paràmetres, per tal d'adequar-les a les necessitats funcionals de l'equipament.

Aquests paràmetres són d'aplicació a tot el municipi inclosos els equipaments que formen part dels Plans Parciais vigents.

P.E. Museu de l'exili.

Es recull, amb la consideració de Pla Especial, la modificació puntual aprovada definitivament en data 4 de novembre de 2003, on es fixen les condicions específiques per l'àrea d'equipaments del Museu de l'Exili.

Condicions d'edificació:

S'admet l'ordenació lliure de volums adaptada al projecte del Museu de l'Exili, amb les següents limitacions:

- L'alçada màxima serà la del PB+3 (12,30 m) a una fondària edificable de 28 m i a la Sala de Bix. La resta serà PB+1 (6,50 m)
- L'alineació a vial no és obligatòria, però en cas de reculada cal mantenir-la visualment en una alçada mínima d'una planta.

Règim d'usos:

Educatiu, socio-cultural, públic administratiu.

P.E. Àrea d'equipament Albera Est

Té com a finalitat fixar les condicions específiques d'aquesta àrea d'equipaments i concretar els seus usos, d'acord amb l'art. 67.1.d) TRLU.

Es redactarà un Estudi d'Impacte i integració Paisatgística (EIIP), i les mesures que se'n desprenguin s'incorporaran a la normativa del pla.

S'hi admet l'ordenació lliure de volums, amb les següents limitacions:

- Ordenació en edificació aïllada
- l'alçada màxima sobre la cota natural del terreny serà PB+1PP = 7,10 m
- sostre màxim 0,8 m² de sostre per m² de sòl

Prèviament a l'aprovació de pla especial caldrà obtenir un informe en matèria de geologia, i si s'escau i segons l'ús que finalment es determini, els informes en matèria d'ensenyament i mobilitat.

modificació A, de la modificació puntual núm. 7(I) del POUM, aprovat per la CTU el 3.09.2018.

Art. 107. Concessions per a equipaments

Sobre el sòl destinat a equipament i dotacions que en execució del POUM, sigui de titularitat pública, l'Administració podrà atorgar una concessió per la construcció i explotació del corresponent equipament o dotació.

Aquesta concessió, que no confereix drets per ser renovada, no tindrà una duració superior a 30 anys.

CAPÍTOL SISÈ - PARCS I JARDINS URBANS (Clau EII)

Art. 108. Definició

Comprèn els sòls destinats a zones verdes en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics i no edificables, destinats a parcs o, amb destí a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població.

L'Ajuntament, previ informe favorable de l'Administració pertinent, podrà autoritzar nous accessos o la modificació dels assenyalats en aquest POUM, a través de les zones verdes fixades indicativament en el mateix.

El Pla Especial o els projectes específics d'urbanització fixaran els accessos i les dimensions de les zones verdes lineals al costat de la carretera. Aquests sòls hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria autòctona i elements accessoris, inclosos edificis o instal·lacions per a serveis tècnics, sense que aquests últims no ocupin més del 5% de la superfície. Quan per la seva extensió tinguin la consideració de parc, admetran 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. 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.

Aquest paràmetres seran d'aplicació per a tot el municipi, inclosos els espais lliures que formen part de Plans Parciais vigents.

Art. 109. Jardins urbans resultants de sistemes locals

El POUM contempla en la categoria de parcs i jardins urbans de sistemes locals, els sòls delimitats en el plànols de zonificació, amb caràcter indicatiu, però d'obligat desenvolupament per la seva condició complementaria a la dels sistemes generals.

No es disposaran en sòls amb pendents superiors a les mitjanes de la zona, ni podran disgregar-se en trossos sense identitat ni sentit. Les seves condicions mínimes s'adequaran a l'establert en aquest POUM, i en la legislació urbanística vigent.

En aquests sòls es podran admetre serveis tècnics.

CAPÍTOL SETÈ.- SISTEMA DE PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA

Art. 110. Definició

Comprèn el sistema ocupat pel riu Llobregat, l'àrea de ribera propera a ell, i els còrrecs que discorren dins l'àrea urbana, i que constitueix una part fonamental de les àrees de protecció medi-ambiental i paisatgística del territori.

El sistema de protecció hidrogràfica, incorpora el sistema hídic, terrenys inundables per períodes de retorn inferiors als 100 anys, àrees inundables per períodes de retorn de 500 anys, i altres àrees de protecció de les riberes, per tal de constituir una àrea de reserva de titularitat pública o privada segons el cas, que ha d'esdevenir en el seu pas per l'àrea urbana en una Parc fluvial.

Art. 111. Condicions a les edificacions

En aquesta zona no es permetran edificacions ni ocupacions de cap tipus. La prioritat és de passeig per a vianants, es podrà autoritzar l'accés puntual de vehicles a les finques existents.

L'atorgament de concessions, autoritzacions, i en general la tutela del domini públic hidràulic, inclòs dins aquesta zona, serà exercida pel l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 112. Pla Especial del riu Llobregat al seu pas per l'àrea urbana

Aquest POUM estableix per a l'àmbit que ocupa el sistema de protecció hidrogràfica, la necessitat de redactar un Pla Especial per definir-ne les característiques de les intervencions per a la millora i recuperació d'aquesta àrea com a parc fluvial i corredor verd en tot el tram que discorre per l'àrea urbana.

El Pla Especial haurà de fer compatible les necessitats hídriques i de secció hidràulica suficient pel desguàs de les avingudes periòdiques del riu, amb la seva disponibilitat com a espai lliure i de passeig per a la població.

El Pla Especial haurà de fixar la compatibilitat d'usos i lleure públic, amb la necessitat de recuperació de les característiques pròpies de l'àrea de ribera per a millorar-ne les condicions medi-ambientals de la mateixa.

La millora i recuperació del riu en els seus aspectes medi-ambientals i de lleure públic, ha de suposar una millora de la qualitat urbana i paisatgística de l'entorn més immediat i de tota l'àrea urbana amb la potenciació d'aquest parc fluvial a tot el llarg de la mateixa.

El Pla Especial haurà d'objectivar els criteris de protecció específics i les obres d'infraestructura hidràulica necessàries en els àmbits de planejament en sòl urbà, situats al costat de la llera del riu Llobregat que s'han anat consolidant mitjançant l'ocupació de zones inundables, per extensió de replens antròpics i que estan sotmesos al risc directe de l'afecció de les inundacions, tot i que no estiguin ubicats directament en l'alineació que correspon al flux principal de crescuda, com són el sector comercial situat aigua avall del pont sud de la N-II, la zona d'equipaments esportius municipals i la zona urbana industrial situada aigua avall del pont de la carretera d'Agullana.

Els sectors de sòl urbanitzable i els polígons d'actuació afectats per l'àmbit del Pla Especial, es podran desenvolupar aplicant una normativa específica que farà referència a les obres d'infraestructura hidràulica que s'hauran d'incorporar als corresponents projectes d'urbanització, d'acord amb els estudis hidràulics corresponents.

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 113. Qualificació de sòl urbà

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà d'acord amb les condicions establertes a la Llei d'Urbanisme, sobre l'estat de l'edificació i de la urbanització dels terrenys.

En les àrees de nova creació, o procedents d'anteriors Plans Parcial, en que resten pendents obres d'urbanització, o cessions de sòls públics, es delimita el corresponent polígon d'actuació per als esmentats fins.

Art. 114. Zones

En el sòl urbà la regulació detallada dels usos, i condicions d'edificació dels sòls d'aprofitament privat no adscrits als diferents sistemes esmentats en el títol anterior, es realitza per zones i subzones, que apareixen definides en els plànols normatius de ZONIFICACIÓ a escala 1:2000, (plànols N4.1 a N4.8), d'acord amb la següent classificació:

- Casc antic (Clau 1)
- Eixample (Clau 2)
- Edificació entre mitgeres (Clau 3)
- Ordenació en blocs Aïllats (Clau 4)
- Habitatges en Filera (Clau 5)
- Ciutat jardí (Clau 6)
- Comercial (Clau 7)
- Industrial (Clau 8)

Art. 115. Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos.

Dins cada una de les zones, aquest POUM, defineix les condicions d'edificabilitat i usos permesos per a cada una d'elles, a partir de la definició del tipus d'ordenació de l'edificació, i la concreció dels paràmetres edificatoris que el regulen en cada cas.

Els tipus d'ordenació de l'edificació son els següents:

- 1.- Edificació segons alineació de vial
- 2.- Edificació aïllada
- 3.- Volumetria específica

La definició d'aquests tipus edificatoris i dels paràmetres urbanístics que els regulen s'efectua en el títol anterior. (TÍTOL IV. Disposicions comuns als diferents tipus d'ordenació de l'edificació).

Dins cada una de les zones s'especifiquen els usos permesos, d'acord amb la definició dels mateixos efectuada en l'art. 47 d'aquesta normativa.

Art. 116. Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM

Pel desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM, es podran realitzar programes d'actuació urbanística, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, o projecte d'urbanització complementaris, amb les finalitats previstes en la Llei d'Urbanisme.

Amb tot, l'Ajuntament podrà atorgar llicències en el sòl urbà consolidat amb subjecció a aquest POUM sense l'aprovació prèvia d'aquests documents urbanístics, sempre que es compleixin les condicions de cessió de sòls, i d'infraestructures de serveis urbanístics per assolir la condició de solar, tal com s'estableix en l'art. 29 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 117. Plans de millora urbana, Polígons d'actuació i cessions gratuïtes en el sòl urbà

Les cessions gratuïtes i obligatòries en el sòl urbà, es delimiten en funció dels Plans de millora urbana, i els polígons d'actuació que s'assenyalen, derivats d'anteriors Plans Parcials o Estudis de Detall, així com d'actuacions puntuals, en terrenys que s'incorporen de nou en el sòl urbà.

Aquestes cessions, d'acord amb la Llei d'Urbanisme, abasten en el sòl urbà no consolidat, els sòls destinats a l'obertura o ampliació de la xarxa viària, així com els terrenys destinats als sistemes urbanístics assenyalats en el corresponent polígon d'actuació.

La cessió d'aquests terrenys serà condició prèvia per a l'obtenció de les llicències d'edificació.

Art. 118. Projectes i obres d'urbanització complementàries

En totes les àrees incloses dins un polígon d'actuació, en que restin pendents obres d'urbanització, es tramitarà el corresponent projecte d'urbanització complementari.

L'execució de les obres d'urbanització d'acord amb l'esmentat projecte que aprovi l'Ajuntament, es així mateix condició prèvia per a l'obtenció de les llicències d'edificació.

CAPÍTOL SEGON - ZONA DE CASC ANTIC (Clau 1)

Art. 119. Definició

És la zona de l'entorn de l'Església i l'Ajuntament, que conforma el nucli inicial de la població.

Aquest Pla d'ordenació urbanística preveu el manteniment dels trets bàsics de l'ordenació, l'edificació i els espais lliures privats actuals, els usos residencials i la millora de la qualitat urbana.

Art. 120. Condicions d'edificació

El tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació de vial. Aquest POUM fixa les alineacions a façana i la profunditat edificable en planta en els plànols de zonificació.

L'alçada reguladora màxima serà la marcada als mateixos plànols de zonificació (n4.1 a n4.5) amb les següents correspondències :

$$\begin{aligned}PB &= 3,50 m \\PB+1 &= 7,10m \\PB+2 &= 10,30m \\PB+3 &= 13,50m\end{aligned}$$

En cas que la planta baixa es destini a ús comercial, es podrà incrementar l'alçada d'aquesta en 0,70 metres, que incrementaran l'alçada total de l'edifici. Aquest increment de 0,70 metres no podrà donar lloc a l'aparició d'una nova planta sotacoberta, ni es podrà aplicar en cap de les plantes superiors.

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

Art. 121. Condicions de parcel·la.

Es fixa una façana mínima de parcel·la de 4,20 metres, per a usos unifamiliars i de 6,00 metres per a usos d'habitatge plurifamiliar.

Per dessota aquestes dimensions mínimes, s'admetran únicament parcel·les existents, escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Art. 122. Condicions estètiques (composició de façanes).

Les noves edificacions, o les obres de rehabilitació de les edificacions existents, s'adaptaran a la tipologia arquitectònica i a les característiques formals i cromàtiques de l'edificació tradicional existent.

Les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb barana de barrot metàl·lic, i que no ocuparan una longitud total superior al 40% de la longitud de la façana.

Els balcons no sortiran més de 40 cm en carrers d'amplada igual o inferior a 6,00 mts, i de 60 cm, en carrers d'amplada superior a 6 mts. En cap cas sobresortiran una volada superior a 1/10 de l'amplada del carrer. La separació mínima a la mitgera veïna serà de 60 cm.

La coberta serà a dos aigües amb ràfec i vessant sobre el carrer i de teula àrab. La pendent de la coberta no serà superior al 30%, i amb un desenvolupament màxim de 8 metres.

No s'admet el trencament de la coberta, ni la formació de terrasses o àtics en la mateixa, ni en aplicació de l'article 75."Volum sota coberta".

Edificacions entre el c/Bosch de la Trinxeria i el c/ del Rec

Encara que aquests edificis no tenen individualment, interès arquitectònic com per a incorporar-los en el Catàleg de patrimoni arquitectònic, si tenen com a conjunt, un marcat interès històric i de vàlua arquitectònica per la seva contribució a la imatge urbana del nucli històric. Per això es fixa pel conjunt les següents condicions edificatòries:

- Les remodelacions o substitucions de les edificacions mantindran la tipologia arquitectònica i les façanes existents.
- Únicament s'admetran les substitucions de les edificacions, en raó de l'estat de ruïna de les mateixes o de la impossibilitat de la seva adaptació funcional i a les normes d'habitabilitat actualment vigents.
- En tots els casos de modificacions que afectin a la façana de l'edifici, s'haurà de justificar la seva adequació al conjunt amb la fotocomposició o altres mitjans gràfics que permetin avaluar l'incidència en la imatge urbana.

Art. 123. Condicions d'ús.

Els usos permesos a la zona de casc antic són els següents:

Habitatge
Allotjament col·lectiu
Hoteler
Restauració
Comercial, (fins a una superfície màxima de 200 m2 de sostre)
Magatzems, (fins a una superfície màxima de 250 m2 de sostre)
Oficines
Públic administratiu
Sanitari-assistencial
Educatiu
Socio-cultural
Religiós
Garatges i tallers de manteniment de vehicles
Taller artesanal

CAPÍTOL TERCER - ZONA D'EIXAMPLE (Clau 2)

Art. 124. Definició

Es la zona crescuda al voltant del casc antic, i al llarg de l'antiga carretera, reconvertida en l'actual carrer Major.

Els edificis s'ordenen en alineació a vial, al llarg d'una complicada i estreta trama urbana que es va adaptant a la topografia del lloc.

Art. 125. Condicions d'edificació

El POUM fixa les alineacions a façana i la profunditat edificable en planta en els plànols de zonificació.

El tipus d'ordenació és la d'alineació a vial, amb les alineacions i fondària edificable fixada en els plànols de zonificació (n 4.1 a n 4.5).

L'alçada reguladora màxima serà l'assenyalada als mateixos plànols de zonificació, amb les següents correspondències:

PB+1 = 7,10m

PB+2 = 10,30m

PB+3 = 13,50m

En cas que la planta baixa es destini a ús comercial, es podrà incrementar l'alçada d'aquesta en 0,70 metres, que incrementaran l'alçada total de l'edifici. Aquest increment de 0,70 metres no podrà donar lloc a l'aparició d'una nova planta sotacoberta, ni es podrà aplicar en cap de les plantes superiors.

L'espai lliure d'edificació resultant de l'aplicació dels paràmetres anteriors es destinarà a jardins privats i en ells es podran edificar cossos auxiliars amb una superfície màxima de 15 m2 i una ocupació de l'espai lliure de parcel·la del 20%. L'alçada màxima d'aquests cossos auxiliars serà de 3,50 m, inclòs la coberta que serà plana, però no transitable.

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

Els terrenys afectats per la nova alineació del vial carrer Albera en la seva banda Est queden subjectes a cessió gratuïta, que s'haurà de fer efectiva quan s'edifiqui de nova planta o bé s'ampliï l'edificació existent amb la construcció total o parcial de la segona planta.

modificació C, de la modificació puntual núm.2 del POUM, aprovat pel CTU el 4.03.2009

Art. 126. Condicions de parcel·la

Es fixa una façana mínima de parcel·la de 5,00 metres per a usos unifamiliars, i de 6,00 metres per a usos d'habitatge plurifamiliar.

Per dessota d'aquestes dimensions mínimes, s'admetran únicament parcel·les existents, escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Art. 127. Condicions estètiques

Les noves edificacions i les obres de rehabilitació de les edificacions existents, s'adaptaran a la tipologia arquitectònica i a les característiques de l'entorn a on es situïn.

S'admeten els cossos sortints, que no podran ocupar una longitud total superior al 50% de la longitud de la façana, amb una volada màxima de 80 cm, i que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1/10 de l'amplada del carrer, i hauran de separar-se un mínim de 60 cm. de la mitgera veïna. S'exceptua la façana posterior dels edificis, que dona al riu Llobregat, en que la volada màxima serà de 1,00 metre.

En carrers d'amplada igual o inferior a 6,00 metres, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb barana de barrot metàl·lic, i amb una volada màxima de 40 cm.

La coberta podrà ser plana i inclinada. En el segon cas serà a dos aigües, de teula àrab i amb una pendent màxima del 30%, i amb un desenvolupament màxim de 8 metres.

En cas de trencament de la coberta serà d'aplicació l'establert a l'article 75 "Volum sota coberta".

Art. 128. Condicions d'ús.

Els usos permesos a la zona d'eixample són els següents:

- Habitatge
- Allotjament col·lectiu.
- Hoteler.
- Restauració.
- Comercial, (fins a una superfície màxima de 400 m² de venda)
- Magatzems, (fins a una superfície màxima de 250 m² de sostre)
- Oficines
- Públic administratiu
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Socio-cultural
- Religiós.
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles
- Taller artesanal

Art. 128 bis. Subzona 2hp Habitatge protegit en zona d'eixample

Els mateixos paràmetres d'edificació de la zona 2, amb ús d'habitatge exclusivament protegit.

modificació puntual núm.2 del POUM, aprovat per la CTU el 4.03.2009

CAPÍTOL QUART – ZONA D'EDIFICACIÓ ENTRE MITGERES (clau 3)

Art. 129. Definició

Comprèn els sòls urbans amb edificació d'edificis entre mitgeres situats al llarg dels vials de nou creixement.

Art. 130. Tipus d'ordenació i condicions d'edificació

El tipus d'ordenació és el d'alineació a vial, i ve regulat per l'alineació, la profunditat edificable, i les alçades màximes fixades en els plànols de zonificació (n 4.1 a n 4.5)

L'alçada reguladora màxima serà l'assenyalada en els mateixos planells de zonificació, amb les següents correspondències :

PB+2 = 10,30m
PB+3 = 13,50m
PB+4 = 16,40m
PB+6 = 23,10m

En cas que la planta baixa es destini a ús comercial, es podrà incrementar l'alçada d'aquesta en 0,70 metres, que incrementaran l'alçada total de l'edifici. Aquest increment de 0,70 metres no podrà donar lloc a l'aparició d'una nova planta sotacoberta, ni es podrà aplicar en cap de les plantes superiors.

En aquelles illes amb façana a la CN-II, que en els plànols de zonificació n.4-1 a n.4-8, es contemplin explícitament els àtics en la regulació del nombre de plantes, amb la llegenda PB + np + àtic, aquests es permetran, amb una alçada màxima de 3,00 m. En aquest cas, l'àtic es recularà un mínim de 3,00 m respecte de les façanes de l'edifici i de les mitgeres dels solars amb alçada reguladora inferior.

Per damunt de les alineacions fixades, es podran construir cossos volats d'acord amb les següents condicions :

En balcons, totalment oberts, fins a una volada de 90 cm., sense sobrepassar en cap cas 1/10 part de l'amplada del carrer, i se separaran de la mitgera la mateixa distància que la volada, amb un mínim de 60 cm.

Els cossos semitancats o tancats, no ultrapassaran el 50% de la longitud de les façanes (anterior i posterior), amb les mateixes condicions fixades a l'apartat anterior.

L'espai lliure d'edificació resultant de l'aplicació dels paràmetres anteriors es destinarà a jardins privats i en ells es podran edificar cossos auxiliars amb una superfície màxima de 15m² i una ocupació de l'espai lliure de parcel·la del 20%. L'alçada màxima d'aquests cossos auxiliars serà de 3,50 m, inclòs la coberta que serà plana.

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

Art. 131. Condicions de parcel·la

Es fixa una façana mínima de parcel·la de 6,00 metres, dins l'àmbit de la zona urbana de La Jonquera, i de 4,00 metres dins l'àrea urbana dels Límits.

Art. 132. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona d'ordenació amb edificació plurifamiliar entremitgeres, són els següents:

- Habitatge
- Allotjament col·lectiu
- Hoteler
- Restauració
- Comercial, (d'acord amb la Llei 17/2000 d'Equipaments Comercials)
- Magatzems
- Oficines
- Públic administratiu
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Esportiu (en edificis d'habitatges únicament en planta baixa)
- Socio-cultural
- Religiós
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles
- Taller artesanal

Art. 133. Subzona de parcel·les amb regulació específica (Clau 3b)

Compren les parcel·les en zona 3, amb regulació específica deguda a conveni urbanístic, estudi de detall aprovat o similar, identificades en els plànols de zonificació (n 4.1 a n 4.5) amb la clau 3b.

En aquest article es transcriuen els paràmetres específics de la seva ordenació. Per la resta, és d'aplicació la regulació general de la zona 3.

Parcel·la N-II n 30

- L'alçada reguladora màxima de la totalitat de l'edifici es mesurarà en el front del carrer a la N-II, estenent les alçades així resultants a la resta de vies a que dona front el solar.
- L'edificació haurà de retirar-se com a mínim 3 metres de la mitgera a cada un dels nivells en que es superi l'alçada reguladora màxima de la finca veïna, és a dir, a planta pis i a la franja de tres metres de separació de façana de la planta inferior a l'àtic.
- L'augment de sostre així aconseguit serà com a màxim de 600 m2.

CAPÍTOL CINQUÈ - ZONA DE BLOCS AÏLLATS (Clau 4)

Art. 134. Definició

Aquesta zona comprèn els sòls urbans amb ordenació de blocs d'habitatge plurifamiliar d'edificació aïllada.

Art. 135. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, que recull en les edificacions existents, l'ordenació volumètrica procedent del Pla Especial o Estudi de Detall que va donar lloc a la seva construcció.

Per a les zones de nova edificació l'ordenació volumètrica es definirà a través d'un Pla de Millora Urbana, d'acord amb l'establert a l'art. 68.b de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

Art. 136. Condicions de l'edificació

Els paràmetres urbanístics i condicions d'edificació vindran determinats, per les noves àrees d'edificació, dins el Pla de Millora Urbana, que es redacti per a cada una de les zones, previstes dins aquest POUM.

Per a les àrees d'edificació consolidada, el volum edificatori s'ajustarà a les alineacions i alçades fixades en els plànols de zonificació (n 4.1 a n 4.5).

Els àmbits amb Estudi de detall o Pla Especial aprovat mantindran la seva regulació. Aquesta s'identifica en la regulació del polígon d'actuació que les conté, o bé amb la clau 4 – PE Can Laporta, en que seran d'aplicació les condicions addicionals d'aquest Pla Especial, excepte pel que fa al nombre màxim d'habitatges de la zona, que es fixa en un màxim de 75. Els principals paràmetres i condicions d'aquest PE s'han resumit a l'annex 2 d'aquesta normativa.

L'alçada reguladora màxima serà l'assenyalada en els mateixos planells de zonificació, amb les següents correspondències :

PB+2 = 10,30m
PB+3 = 13,50m
PB+4 = 16,40m
PB+6 = 23,10m

En cas que la planta baixa es destini a ús comercial, es podrà incrementar l'alçada d'aquesta en 0,70 metres, que incrementaran l'alçada total de l'edifici. Aquest increment de 0,70 metres no podrà donar lloc a l'aparició d'una nova planta sotacoberta, ni es podrà aplicar en cap de les plantes superiors.

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

Art. 137. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona de blocs aïllats són els següents:

Habitatge
Allotjament col·lectiu
Hoteler

Restauració
Comercial (d'acord amb la Llei 17/2000 d'equipaments comercials)
Magatzems
Oficines
Públic administratiu
Sanitari-assistencial
Educatiu
Esportiu (en edificis d'habitatges únicament en planta baixa)
Socio-cultural
Religiós
Garatges i tallers de manteniment de vehicles
Taller artesanal

CAPÍTOL SISÈ – ZONA D'HABITATGES EN FILERA (Clau 5)

Art. 138. Definició

Comprèn les zones d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.

Art. 139. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació segons alineació de vial, formant fileres d'edificació.

Art. 140. Condicions d'ús

Els usos permesos són els següents:

Habitatge unifamiliar
Allotjament col·lectiu
Comercial (fins a una superfície màxima de 200 m2 de sostre construït)
Oficines
Públic administratiu
Sanitari assistencial

Art. 141. Condicions d'edificació

1.- Condicions de parcel·la :

Parcel·la mínima: 150 m2
L'amplada mínima: 6 metres

2.- Paràmetres edificatoris :

L'edificació s'adequarà a les alineacions i alçades fixades en els plànols de zonificació (n 4.1 a n 4.5)

L'alçada fixada als plànols de zonificació tindrà la següent correspondència:

PB + 1 7,10 m
PB + 2 10,30 m

3.- Subzona 5 – PE Can Laporta.

La regulació és la fixada en el Pla Especial Can Laporta. Els principals paràmetres i condicions d'aquest PE s'han resumit a l'annex 2 d'aquesta normativa.

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

CAPÍTOL SETÈ – CIUTAT JARDÍ (clau 6)

Art. 142. Definició i tipus d'ordenació

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat. El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada.

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

- Subzona 6a (parcel·la 250 m2.
- Subzona 6b (parcel·la 400 m2)
- Subzona 6 – PE Can Laporta

Art. 143. Subzona 6a (Parc. mín. 250 m2)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 250 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 14 metres.

S'admeten parcel·les de 150 m2 escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, amb una amplada mínima de 7,50 metres.

modificació H, de la modificació puntual núm. 2 del POUM, aprovat per la CTU el 4.03.2009

Paràmetres edificatoris :

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,80 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 7,10 metres, PB+1PP.

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

Separacions a límits de parcel·la :

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

En el cas de què les finques amb les quals limita es trobin edificades, s'admet que la separació a límit sigui igual a aquelles.

modificació H, de la modificació puntual núm. 2 del POUM, aprovat per la CTU el 4.03.2009

Usos admesos:

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

Art. 144. Subzona 6b (Parc. mín. 400 m2)

Condicions de parcel·la :

La parcel·la mínima es fixa en 400 m2. S'admeten parcel·les de 300 m2 escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

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 0,60 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 7,10 metres, PB+1PP.

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

Separacions a límits de parcel·la :

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

Usos admesos:

Habitatge unifamiliar

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

Oficines

Art. 145. DEROGAT

modificació A, de la modificació puntual núm. 2 del POUM, aprovat per la CTU el 4.03.2009

CAPÍTOL VUITÈ – ZONA COMERCIAL (Clau 7)

Art. 146. Definició

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

Art. 147. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és la d'edificació aïllada, amb espais lliures entre construccions, les quals caldrà que se separin uns mínims de 10 m. del carrer i 3 m. de les partions de parcel·la.

En cas de parcel·les consolidades per l'edificació o planejament anterior, les separacions podran reduir-se fins a 3 metres d'acord amb els gàlils assenyalats als plànols de zonificació (n 4.1 a n 4.5)

L'àrea propera a la carretera N-II, i assenyalada en els plànols de zonificació es destinarà a espai lliure ajardinat.

Mitjançant la tramitació d'un Pla Especial es podrà autoritzar una ordenació alternativa de volums, que haurà de mantenir les distàncies a límits, l'ocupació, l'edificabilitat global i l'alçada, que haurà de justificar la seva integració visual o paisatgística a l'entorn on es situa.

Art. 148. Condicions d'edificació

Es fixa una edificabilitat neta màxima 1,5 m² de sostre / m² de sòl.

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 50%.

L'alçada reguladora serà de PB + 2 = 12,00 m. Per damunt d'aquesta alçada només s'admetrà els paràmetres verticals de façana, i els elements tècnics de les instal·lacions, d'acord amb l'especificat a l'art. 81 d'aquesta normativa.

La parcel·la mínima serà 1.000 m².

Subzona 7 - P.E. Duana – Molí de vent

La regulació en ocupació i alçada dins l'àmbit de l'antic PE Duana – Molí de Vent, vindrà regulat per l'ordenació volumètrica continguda en el Pla Especial, excepte pel que fa a les modificacions recollides pel POUM 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.

Els principals paràmetres i condicions del PE Molí de Vent s'han resumit a l'annex 2 d'aquesta normativa.

Subzona 7 - P.E. Portal d'Avall

La regulació en ocupació i alçada dins l'àmbit de l'antic PE Portal d'Avall, vindrà regulat per l'ordenació volumètrica del Pla Especial, excepte pel que fa a les modificacions recollides pel POUM que són:

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

Els principals paràmetres i condicions del PE Portal d'Avall s'han resumit a l'annex 2 d'aquesta normativa.

Art. 149. Condicions d'ús

1. Els usos permesos a la zona comercial són els següents:

- Hoteler
- Restauració
- Recreatiu
- Comercial

- Grans i mitjans establiments comercials. L'autorització d'establiments comercials, s'ajustarà a l'establert a la Llei 17/2000 d'equipaments comercials i allò que determina la normativa del PTSEC
- Magatzems
- Oficines
- Públic administratiu
- Esportiu
- Estacions de serveis d'acord amb la regulació fixada en el capítol SETÈ-TÍTOL III d'aquesta Normativa
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles
- Taller artesanal
- Taller
- Noves tecnologies

2. S'admet l'habitatge de 70m2 útils com a màxim lligat a la vigilància i servei de l'establiment.

CAPÍTOL NOVÈ – ZONA INDUSTRIAL (Clau 8)

Art. 150. Definició

Comprèn els sòls urbans ocupats per a usos i instal·lacions industrials.

Art. 151. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada, amb espais lliures entre construccions, les quals caldrà que se separin uns mínims de 10 m. del carrer i 3 m. de les partions de parcel·la.

En el vial en cul de sac del PA2. Font Pudenta Sud, la separació podrà reduir-se a un mínim de 3 m del vial.

Art. 152. Condicions generals de l'edificació

Les condicions generals de l'edificació es fixen a continuació, excepte per a les subzones que es fixen a l'article següent:

- 1.- Es permet l'ocupació del 50% de la parcel·la.
- 2.- La façana mínima es fixa en 10 metres
- 3.- La parcel·la mínima serà de 1.000 m2.
- 4.- L'alçària màxima es fixa en 12,00 metres PB + 2.
- 5.- L'edificabilitat màxima per parcel·la es fixa en 1 m2 de sostre per cada m2 de parcel·la.

Art. 153. Condicions d'edificació per a les subzones

Subzona 8 – PP. Aparcaments

La regulació és la fixada en el Pla Parcial del sector Aparcaments, excepte pel que fa a la modificació recollida pel POUM, que és:

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

La resta de paràmetres i condicions d'aquest PP s'han resumit a l'annex 2 d'aquesta normativa.

Subzona 8 – PP. 21B - Vilella

La regulació és la fixada en el Pla Parcial del sector 21B – Vilella, excepte pel que fa a la modificació recollida pel POUM que és:

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

La resta de paràmetres i condicions d'aquest PP s'han resumit a l'annex 2 d'aquesta normativa.

Subzona 8 – PA. Mas Morató

La regulació és la fixada en el Pla Parcial del sector Mas Morató, excepte pel que fa a les modificacions recollides pel POUM 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 m²/m²

La resta de paràmetres i condicions d'aquest PP s'han resumit a l'annex 2 d'aquesta normativa.

Subzona 8 - Sector industrial LES OLIVERES

La regulació és la fixada en el Pla Parcial del sector Les Oliveres, recollides a l'annex 2 d'aquesta normativa.

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

Art. 154. Condicions d'ús

1. Els usos permesos a tota la zona industrial, i que prevalen sobre els subzones i Plans Parcial vigents, són:

- Hotel·ler
- Restauració
- Recreatiu
- Comercial
- Grans i mitjans establiments comercials. L'autorització d'establiments comercials, s'ajustarà a l'establert a la Llei 17/2000 d'equipaments comercials
- Magatzems
- Oficines
- Públic administratiu
- Esportiu
- Estacions de serveis d'acord amb la regulació fixada en el capítol SETÈ-TÍTOL III d'aquesta Normativa
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles
- Industrial fins a 3^a categoria, i estacions de serveis d'acord amb la regulació fixada en el capítol SETÈ-TÍTOL III d'aquesta Normativa
- Taller artesanal
- Taller
- Noves tecnologies
- Club social de cannabis
- Prostitució
- Discoteca

2. S'admet l'habitatge, lligat a la vigilància i servei de l'establiment, de 70 m2. útils màxim.

*modificació puntual núm.6 del POUM, aprovat definitivament per la CTU en data 27-05-2016,
publicat al DOGC núm. 7192 de data 26.8.2016*

CAPÍTOL DESE - GESTIÓ EN SÒL URBÀ.

Art. 155. Plans de millora urbana

Per les àrees de sòl urbà consolidat o no en les quals es preveu la possible transformació d'usos, o la seva reurbanització i millora urbana, aquest POUM estableix un àmbit de Pla de Millora Urbana, d'acord amb l'establert a l'art. 68 de la Llei d'Urbanisme 2/2002.

En els plànols de zonificació es fixen els àmbits de cada un dels Plans de Millora Urbana, i s'assenyala indicativament l'ordenació del mateix.

La relació de Plans de Millora Urbana fixats, és la següent:

- PMU 1 - CN-II
- PMU 2 - LA CAMPA
- PMU 3 - AVINGUDA 6 OCTUBRE SUD
- PMU 4 - AVINGUDA 6 OCTUBRE NORD
- PMU 5 - C/ROSSELLÓ
- PMU 6- PLAÇA DEL SOL
- PMU 7- RIERA DE QUEROLS

Les característiques i paràmetres edificatoris de cada un d'ells s'especifiquen en els articles següents.

Art. 156. PMU.1 – CN-II

Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat a l'àrea situada entre la CN-II i l'Av. 6 d'octubre, al sud de l'accés al centre pel c/ Bosch de la Trinxeria. El seu desenvolupament permetrà ampliar cap al sud l'àrea residencial i formalitzarà el seu final. El PMU haurà de garantir l'execució de la vialitat.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	15.164 m2
Usos:	Els de la zona 4, definits a l'art. 137
Ordenació:	Blocs aïllats
Edificabilitat bruta:	0,60 m2 st /m2 sector
Densitat màxima:	60 hab/ha
Alçada màxima:	Pb+2 (9,40 m + 0,70 en PB per a ús comercial)
Cessions mínimes:	Espais lliures 15 % superfície total del sector Espais lliures de protecció CN-II 10 % aprofitament addicional
Obligacions:	Urbanitzar la part corresponent de l'Av. 6 d'octubre Ajardinament dels espais lliures de cessió Un mínim del 20 % del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de 6 anys.

Art. 157. PMU.2 – La Campa

Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat que formalitzi la façana urbana de la rotonda d'accés al centre de la vila. El PMU haurà de garantir l'execució de la vialitat.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	6.914 m ²
Usos:	Els de la zona 4, definits a l'art. 137
Ordenació:	Blocs aïllats
Edificabilitat bruta:	0,60 m ² st /m ² sector
Densitat màxima:	60 hab/ha
Alçada màxima:	Pb+2 (9,40 m + 0,70 en PB per a ús comercial)
Cessions mínimes:	La vialitat necessària Espais lliures 15 % superfície total del sector
Espais lliures de protecció CN-II i rotonda	10 % aprofitament addicional
Obligacions:	Ajardinament espais lliures de cessió Urbanització part corresponent vialitat El 100 % del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública

El sistema d'actuació previst, és el d'execució directa per l'Ajuntament, donada la titularitat pública dels terrenys.

Art. 158. PMU.3 – Avinguda 6 d'octubre Sud

Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat Avinguda 6 d'octubre, per completar l'ordenació de l'àrea amb una banda de sòl residencial sobre la feixa d'aquest carrer. El desenvolupament del sector ha de servir per completar la vialitat de l'àrea enllaçant l'Av. 6 d'octubre amb el carrer Andalusia, i situar un espai lliure com a perspectiva del nou accés sud al centre de la vila. El PMU haurà de garantir l'execució de la vialitat.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	8.920 m ²
Usos:	Els de la zona 4, definits a l'art. 137
Ordenació:	Blocs aïllats. Separació mínima a carrer 5 metres.
Edificabilitat bruta:	0,50 m ² st /m ² sector
Densitat màxima:	50 hab/ha
Alçada màxima:	Pb+2 (9,4 m + 0,70 en PB per a ús comercial) que es mesurarà a partir del carrer d'accés
Cessions mínimes:	Espais lliures 10 % del sector La vialitat necessària 10 % aprofitament addicional

Obligacions: Ajardinament espais lliures de cessió
Urbanització part corresponent Avinguda 6 octubre
Un mínim del 20 % del sostre residencial del sector es
destinarà a habitatge de protecció pública

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de 6 anys.

Art. 159. PMU.4 – Avinguda 6 d'octubre Nord

Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat Avinguda 6 d'octubre, per completar l'ordenació de l'àrea amb una banda de sòl residencial sobre la feixa d'aquest carrer. El desenvolupament del sector ha de servir per completar la vialitat de l'àrea enllaçant l'Av. 6 d'octubre amb el carrer Andalusia, i situar un espai lliure com a perspectiva del nou accés sud al centre de la vila. El PMU haurà de garantir l'execució de la vialitat.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	6.393 m ²
Usos:	Els de la zona 4, definits a l'art. 137
Ordenació:	Blocs aïllats. Separació mínima a carrer 5 metres.
Edificabilitat bruta:	0,50 m ² st /m ² sector
Densitat màxima:	50 hab/ha
Alçada màxima:	Pb+2 (9,4 m + 0,70 en PB per a ús comercial) que es mesurarà a partir del carrer d'accès.
Cessions mínimes:	Espais lliures 10 % del sector La vialitat necessària 10 % aprofitament addicional
Obligacions:	Ajardinament espais lliures de cessió Urbanització part corresponent Avinguda 6 octubre Un mínim del 20 % del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de 6 anys.

Art. 160. 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:

Superfície:	20.735,88 m ²
Usos:	Els de la zona 5, definits a l'art. 140
Ordenació:	Ciutat jardí
Edificabilitat bruta:	0,35 m ² st /m ² sector
Densitat màxima:	15 hab/ha
Alçada màxima:	Pb+1 (6,5 m)

Cessions mínimes:	La vialitat necessària Espais lliures 10 % superfície total del sector 10 % aprofitament addicional
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.

Art. 161. PMU.6 – Plaça del Sol

Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat darrera del front construït del carrer del Vidre, entre la plaça del Sol i el carrer de Carmanxel. L'obertura d'un nou carrer que els enllaci, permetria relligar les àrees de ciutat jardí implantades al peu de les vessants muntanyoses de llevant del poble.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	10.652,74 m ²
Usos:	Els de la zona 5, definits a l'art. 140
Ordenació:	ciutat jardí
Edificabilitat bruta:	0,35 m ² st /m ² sector
Densitat màxima:	15 hab/ha
Alçada màxima:	Pb+1 (6,5 m) Es limita l'alçada a PB, per a l'edificació unifamiliar que es situï per sobre de la corba de nivell a partir de la qual s'inicia l'extensió a llevant.
Cessions mínimes:	La vialitat necessària Espais lliures 10% superfície total del sector 10 % aprofitament urbanístic
Obligacions:	Urbanitzar el nou carrer Ajardinament dels espais lliures de cessió

El sistema d'actuació previst és el de reparcel.lació per compensació bàsica.

Art. 162. PMU.7 – Riera de Querols

Es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana per ordenar la transformació del sector de sòl urbà no consolidat a l'àrea situada entre la CN-II i el Llobregat, al sud de la desembocadura de la riera de Querols. El seu desenvolupament completarà la façana urbana de la CN-II, i l'obtenció d'una plaça, de la que arrancarà el pont peatonal que enllaçarà amb el centre. El PMU inclourà dins els seus costos assumir el 50% del cost d'execució de la passera per a vianants.

Atès que la façana del costat del riu limita amb la zona inundable per un període de retorn de 500 anys, el PMU haurà de precisar les cotes d'urbanització i dels nivells habitables i 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. Aquesta informació s'haurà de

complementar amb l'aplicació dels criteris tècnics de l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric (desaconsellable pel que fa a l'ocupació amb qualsevol tipus de construcció) i de les zones inundables (edificables amb incorporació de mesures de protecció passiva, en funció de la caracterització del tipus d'inundació, moderada o greu, i l'ús residencial, o comercial al qual es destini el sòl).

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	7.728 m ²
Usos:	Els de la zona 4, definits a l'art. 137
Ordenació:	Blocs aïllats
Edificabilitat bruta:	1,10 m ² st /m ² sector
Densitat màxima:	100 hab/ha
Alçada màxima:	Pb+4 (15,20 m + 0,70 en PB per a ús comercial)
Cessions mínimes:	La vialitat necessària Espai lliure 15 % superfície total del sector Espais lliures de protecció CN-II 10 % aprofitament addicional
Obligacions:	Urbanitzar la vialitat interior Ajardinament dels espais lliures de cessió Un mínim del 20 % del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució previst és el de vuit anys.

Art. 163. Polígons d'actuació.

El POUM delimita Polígons d'Actuació per a les àrees de sòl urbà consolidat i no consolidat, amb deficiències d'accessibilitat, dotacions o nivell d'urbanització. El Pla fixa en aquest cas la vialitat, espais lliures i equipaments de cessió obligatòria i gratuïta, així com l'obligació de completar la urbanització. La distribució equitativa dels drets i càrregues que el planejament genera es farà, en cada cas, d'acord amb el Polígon d'Actuació delimitat als plànols de Zonificació (plànols n 4.1 a n 4.5)

La relació dels polígons delimitats, es la següent :

- PA.1 - MAS MORATÓ
- PA.2 - FONT PUDENTA SUD
- PA.3 - FONT PUDENTA NORD
- PA.4 - CAMP DE FUTBOL
- PA.5 - PAVELLÓ
- PA.6 - JONQUERA 2000 bis
- PA.7 - EL MOLI
- PA.8 - C/ DEL PONT SUD
- PA.9 - C/ DEL PONT NORD (9.1 a 9.4)
- PA.10 - C/ TAPERS
- PA.11 - C/ALBERA SUD
- PA.12 - C/ALBERA EST
- PA.13 - C/ALBERA NORD
- PA.14 - CARMANXEL SUD
- PA.16 – ROCA MIRADONES
- PA.17 – CAMÍ MAS ESQUERRÀ

PA.18 - PLAÇA DE L'ILLA
PA.19 - CAMÍ DEL MAS BRUGAT
PA.20 – GUÀRDIA CIVIL
PA.21 – CARRER NORD
PA.22 – LLAR DE CAMIONER
PA.23 - COLL DE LES PORTES

Art. 164. PA.1 – Mas Morató

Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Mas Morató com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat mentre no es rebí la urbanització. Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són els del PP aprovat, excepte pel que fa a les modificacions recollides pel POUM assenyalades específicament a l'art. 152.

Obligacions: Pendent de recepció urbanització

Art. 165. PA.2 – Font Pudenta Sud

Es delimita el polígon de sòl urbà no consolidat Font Pudenta Sud, per completar la urbanització de l'Avinguda 6 d'octubre, i millorar la qualitat urbana amb l'entorn de la Font Pudenta.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	1.819m ²
Usos:	Els de la zona 8 - Industrial
Ordenació:	Indústria aïllada
Aprofitament:	Zona 8. industrial: 1.094m ²
Cessions mínimes:	Espais lliures Font Pudent: 238 m ² La vialitat fixada al plànol n.4.2
Obligacions:	Ajardinament espais lliures de cessió Urbanització carrer inclòs
Sistema d'actuació :	Reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 166. PA.3 – Font pudenta Nord

Es delimita el polígon de sòl urbà no consolidat Font Pudenta Nord, per completar la urbanització de l'Avinguda 6 d'octubre, i millorar la qualitat urbana amb l'entorn de la Font Pudent, i una banda paral·lela a la CN-II com a Espais Lliures.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	10.549 m ²
-------------	-----------------------

Usos:	Els de la zona 8- Industrial
Ordenació:	Indústria aïllada
Aprofitament:	Zona 8. industrial: 8.889 m2
Cessions mínimes:	Espais lliures Font Pudent 461 m2 Espais lliures de protecció CN-II 879 m2 La vialitat fixada al plànol n. 4.2
Obligacions:	Ajardinament espais lliures de cessió Urbanització part corresponent de l'Avinguda 6 d'octubre inclosa
Sistema d'actuació :	Reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 167. PA.4 – Camp de futbol

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat Camp de Futbol, per ordenar i legalitzar l'activitat que actualment es desenvolupa en aquesta àrea de sòl no urbanitzable.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

El P.M.U. haurà de precisar les cotes d'urbanització i dels nivells ocupables per l'edificació, en funció 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. Aquesta informació 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. Aquesta informació s'haurà de complementar amb l'aplicació dels criteris tècnics de l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric (desaconsellable pel que fa a l'ocupació amb qualsevol tipus de construcció) i de les zones inundables (edificables amb incorporació de mesures de protecció passiva, en funció de la caracterització del tipus d'inundació, moderada o greu, i l'ús residencial, o comercial al qual es destini el sòl).

Els terrenys dels marges del còrrec de Santa Llúcia són fàcilment erosionables a causa de l'elevada velocitat de l'aigua en les revingudes, per tant, el projecte d'urbanització del polígon incorporarà l'estudi i mesures de protecció passives necessàries per la seva defensa.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	30.155 m2
Usos:	Els de la zona 7 - Comercial
Ordenació:	Edificació aïllada
Aprofitament:	Zona 7. comercial: 13.022 m2
Cessions mínimes:	Espais lliures de protecció N-II: 353 m2 Equipaments: 5.343 m2 Protecció hidrogràfica 10 % aprofitament
Obligacions:	Ajardinament espais lliures de cessió. Urbanització carrers
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 168. PA.5 – Pavelló

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat Pavelló, per ordenar l'àrea amb façana a la N-II i satisfer les necessitats públiques i privades.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	11.919 m ²
Usos:	Els de la zona 7 - Comercial
Ordenació:	Edificació aïllada amb volumetria fixada en el plànol de zonificació n 4.2
Aprofitament:	Zona 7. comercial: 6.025m ²
Edificabilitat:	14.672 m ² de sostre total
Alçada max:	Fixada en el plànol amb la següent correspondència: Pb+3: 14,20 m Pb+4: 17,50 m
Cessions mínimes:	Espais lliures de protecció CN-II: 1.461 m ²
Equipaments:	4.352 m ² La vialitat grafiada al plànol de zonificació n 4.2
Obligacions:	Ajardinament espais lliures de cessió. Urbanització carrers
Sistema d'actuació :	Reparcel·lació per compensació bàsica.

Art. 169. PA.6 – Jonquera 2000 bis

Es manté, pel polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat Jonquera 2.000, una part proporcional de l'edificabilitat i els usos de l'antic Estudi de Detall "Jonquera 2.000" aprovat i recollit pel POUM en la seva primera redacció.

Les zones i sistemes de cessió previstos en el citat estudi de detall s'adeqüen a la situació creada per la nova vialitat de sortida i d'accés a la vila des de la CN-II. La resta de paràmetres són els de l'estudi de detall aprovat:

Superfície:	5.144 m ²
Usos:	Els de la zona 4 – Blocs aïllats
Ordenació:	Blocs aïllats
Aprofitament:	Zona 4: 3.535 m ²
Edificabilitat total:	5.233 m ² st
Cessions mínimes:	Espais lliures protecció CN-II 1.609 m ²
Obligacions:	Enjardinament espais lliures de cessió Urbanització carrer, si s'escau

Sistema d'actuació : Reparcel·lació per compensació bàsica

*modificació puntual núm.6 del POUM, aprovat definitivament per la CTU en data 27-05-2016,
publicat al DOGC núm. 7192 de data 26.8.2016*

Art. 170. PA.7 – El Molí

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat El Molí, per aprofitar els terrenys aptes sobre i a llevant del carrer Lluís Companys. El desenvolupament del polígon ha de permetre obtenir una banda d'espai lliure al voltant del camí existent.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent, i es contemplarà la possibilitat de donar continuïtat al carrer Andalusia d'acord amb els estudis topogràfics addients.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	9.594 m ²
Usos:	Els de la zona 6 – Ciutat jardí
Ordenació:	Edificació aïllada
Aprofitament:	Zona 6b: 5.312 m ²
Cessions mínimes:	Espais lliures 3.030 m ² La vialitat fixada al plànol n 4.3 10 % aprofitament urbanístic
Obligacions:	Ajardinament espais lliures de cessió Urbanització perllongació carrer Horta d'en Geli
Sistema d'actuació :	Reparcel·lació per compensació bàsica

Art. 171. PA.8 – Carrer del Pont Sud

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat carrer del Pont Sud, per ordenar les parcel·les del sud del cantó de llevant del carrer del Pont. El desenvolupament del polígon ha d'assegurar un accés no inundable pels habitatges, eixamplar el carrer, i obtenir un petit espai lliure de transició entre l'espai lliure fluvial i l'edificació.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

Degut a les característiques d'aquest tram de riu, delimitat entre murs d'edificacions, es proposa delimitar alhora l'ocupació d'aquest polígon i el sistema hídric, mitjançant la definició d'una nova estructura de tancament hidràulic sobre la qual es puguin establir els espais habitables, de la mateixa manera que els existents en el nucli històric, en el tram del marge esquerre que hi confronta. El projecte d'edificació haurà de precisar les cotes d'urbanització i dels nivells habitables i 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. Aquesta informació s'haurà de complementar amb l'aplicació dels criteris tècnics de l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric (desaconsellable pel que fa a l'ocupació amb qualsevol tipus de construcció) i de les zones inundables (edificables amb incorporació de mesures de protecció passiva, en funció de la caracterització del tipus d'inundació, moderada o greu, i l'ús residencial, o comercial al qual es destini el sòl).

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	505,75 m ²
Usos:	Els de la zona 3 – Edificació entre mitgeres

Ordenació:	Alineació a vial
Aprofitament	Zona 3 347,83 m2
Cessions mínimes	vialitat fixada al plànol n 4.3
Obligacions:	Ajardinament espai lliure de cessió Urbanització part corresponent carrer del Pont
Condicions	La rasant del carrer i de les plantes habitables Se situaran sobre el nivell de la làmina d'aigua calculada per un període de retorn de T – 500 anys El projecte d'edificació justificarà la solució estructural atenent la seva situació en els plànols de riscos i.3
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica, en cas que aquesta no s'efectuï en un període de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, l'Ajuntament podrà fixar la modalitat de cooperació o altre per al desenvolupament del polígon.

Art. 172. PA.9 – Carrer del Pont Nord

Es delimiten 4 polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat carrer del Pont Nord (9.1 a 9.4), per ordenar les parcel·les del nord del cantó de llevant del carrer del Pont. El desenvolupament del polígon ha d'assegurar un accés no inundable pels habitatges, eixamplar el carrer, i eixamplar la secció del riu amb l'obtenció dels terrenys inundables de la llera.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

Degut a les característiques d'aquest tram de riu, delimitat entre murs d'edificacions, es proposa delimitar alhora l'ocupació d'aquests polígons i el sistema hídric, mitjançant la definició d'una nova estructura de tancament hidràulic sobre la qual es puguin establir els espais habitables, de la mateixa manera que els existents en el nucli històric, en el tram del marge esquerre que hi confronta. El projecte d'edificació haurà de precisar les cotes d'urbanització i dels nivells habitables i 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. Aquesta informació s'haurà de complementar amb l'aplicació dels criteris tècnics de l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric (desaconsellable pel que fa a l'ocupació amb qualsevol tipus de construcció) i de les zones inundables (edificables amb incorporació de mesures de protecció passiva, en funció de la caracterització del tipus d'inundació, moderada o greu, i l'ús residencial, o comercial al qual es destini el sòl).

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	9.1: 609 m2
	9.2: 649 m2
	9.3: 1.381 m2
	9.4: 1.052 m2
Usos:	Els de la zona 3 – Edificació entre mitgeres
Ordenació:	Alineació a vial
Aprofitament	Zona 3 9.1: 442 m2
	9.2: 522 m2
	9.3: 868 m2

9.4: 582 m2

- Cessions mínimes: La protecció hidrogràfica fixada al plànol n 4.3
La vialitat fixada al plànol n 4.3
- Obligacions: Urbanització de la part corresponent del carrer del Pont i del carrer d'accés a la passera
- Condicions: La rasant del carrer i de les plantes habitables se situaran sobre el nivell de la làmina d'aigua calculada per un període de retorn T – 500 anys
El projecte d'edificació justificarà la solució estructural atenent la seva situació en els plànols de riscos i.3
- Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica, en cas que aquesta no s'efectuï en un període de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, l'Ajuntament podrà fixar la modalitat de cooperació o altre per al desenvolupament del polígon.

Art. 173. PA.10 – Carrer Tapers

Es manté, pel polígon de sòl urbà no consolidat carrer Tapers, la delimitació i cessions, fixats a l'antic Estudi de Detall aprovat. El seu desenvolupament ha de permetre eixamplar el carrer amb una banda d'espais lliures, fins a una amplada total de 9 m, i reordenar l'edificació amb el manteniment de l'obertura dels patis d'illa.

- Superfície: 1.227 m2
Usos: Els de la zona 2 - Eixample
Ordenació: Alineació a vial
- Aprofitament Zona 2 995 m2
Cessions mínimes: Espais lliures 142 m2
La vialitat fixada al plànol n 4.3
- Obligacions: Ajardinament espais lliures de cessió
Urbanització part corresponent del carrer Tapers

Art. 174. DEROGAT

modificació B, de la modificació puntual núm. 2 del POUM, aprovat per la CTU el 4.03.2009.

Art. 174 bis. PA.11 –Bosch de la Trinxeria

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat carrer Bosch de la Trinxeria per a la seva transformació urbanística. El seu desenvolupament ha de permetre obtenir un espai lliure a l'extrem nord.

Per al desenvolupament del polígon es tramitaran els corresponents projecte d'urbanització i de reparcel·lació, d'acord amb la legislació vigent.

Els paràmetres urbanístics tixats pel seu desenvolupament són:

- Superfície: 3.837 m2
Usos: Els de la zona 2 – Eixample (art.128). La zona amb subíndex hp s'haurà de destinar a habitatge de protecció oficial en la proporció de dos terços en règim general i un terç de preu concertat. S'ajustarà a la normativa vigent referent a la superfície i característiques dels habitatges.

Ordenació:	Alineació a vial.
Aprofitament:	2.275 m2 de sòl, dels quals 1.707 m2 de renda lliure i 760 m2 d'habitatge protegit.
Edificabilitat:	La que resulta de l'alineació de vial, que és obligatòria, i una fondària màxima edificable de 16 m. En resulta un màxim de 4.753 m2 de sostre de renda lliure i 2.070 m2 de sostre d'habitatge protegit.
Nombre d'habitatges:	El nombre màxim serà de 47 habitatges de renda lliure i 21 habitatges protegits.
Cessions mínimes:	L'espai lliure de 1.365 m2 fixat al plànol n. 4.3 10% de l'aprofitament.
Obligacions:	La construcció dels habitatges amb protecció oficial s'ha d'iniciar en el termini màxim de dos anys a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i s'ha de finalitzar en el termini de tres anys a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

modificació A, de la modificació puntual núm. 2 del POUM, aprovat per la CTU el 4.03.2009

Art. 175. DEROGAT

modificació A, de la modificació puntual núm. 7(I) del POUM, aprovat per la CTU el 3.09.2018.

Art. 176. PA.13 – Artigas

Es manté, pel polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat "Artigas", una part proporcional de l'edificabilitat i els usos de l'antic Estudi de Detall "Jonquera 2.000" aprovat i recollit pel POUM en la seva primera redacció.

Les zones i sistemes de cessió previstos en el citat estudi de detall s'adeqüen a la situació creada per la nova vialitat de sortida i d'accés a la vila des de la CN-II. La resta de paràmetres són els de l'estudi de detall aprovat:

Superfície:	4.143 m2
Usos:	Els de la zona 4 – Blocs aïllats
Ordenació:	Blocs aïllats
Aprofitament:	Zona 4: 2.210 m2
Edificabilitat total:	4.067 m2 st
Cessions mínimes:	Espais lliures protecció CN-II 1.833 m2
La vialitat fixada al plànol n 4.3	

Obligacions: Enjardinament espais lliures de cessió
Urbanització carrer

Sistema d'actuació : Reparcel·lació per compensació bàsica

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

Art. 177. PA.14 – Carmanxel Sud

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà consolidat Carmanxel Sud, per ordenar i completar la urbanització del polígon, i aprofitar els terrenys aptes a l'entorn de l'actual àrea urbana. El desenvolupament del polígon ha de permetre obrir un carrer en cul de sac que

doni accés a les parcel·les, i l'eixamplament i urbanització del carrer Carmanxel en el seu tram alt.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	6.761,65 m ²
Us:	Els de la zona 6 – Ciutat Jardí
Ordenació:	Edificació aïllada
Aprofitament:	Zona 6b: 5.893m ²
Cessions mínimes:	La vialitat fixada al plànol n 4.3
Obligacions:	Urbanització carrers
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica, en cas que aquesta no s'efectuï en un període de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, l'Ajuntament podrà fixar la modalitat de cooperació o altre per al desenvolupament del polígon.

La rehabilitació de les edificacions existents o les ampliacions de les mateixes, es faran amb façana de pedra natural igual a l'existent. Totes les edificacions tindran coberta a dos aigües, amb ràfec i teula aràbiga.

Art. 178. PA.16 – Roca Miradones

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat Roca Miradones, per aprofitar els terrenys aptes entre el sector Roca Miradones i la vessant pendent i boscosa de la muntanya. El desenvolupament del polígon ha de permetre obrir un carrer nord –sud que enllaci el carrer del PA Albera amb el del sector Roca Miradones, que formarà part del recorregut entre la plaça del Sol i el carrer Prat de la Malagrava. També es fixa la cessió d'un espais lliure que trenqui el continu urbà i doni un focus verd al carrer.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	10.163 m ²
Usos:	Els de la zona 6 – Ciutat Jardí
Ordenació:	Edificació aïllada
Aprofitament:	Zona 6b 7.207 m ²
Cessions mínimes:	Espais lliures 1.251 m ² La vialitat fixada al plànol n 4.3 10 % aprofitament urbanístic
Obligacions:	Ajardinament espais lliures de cessió Urbanització carrers
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica, en cas que aquesta no s'efectuï en un període de 2 anys des de l'aprovació definitiva

d'aquest POUM, l'Ajuntament podrà fixar la modalitat de cooperació o altre per al desenvolupament del polígon.

Art. 179. PA.17 – Camí del mas Esquerrà

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà consolidat camí del mas Esquerrà, per aprofitar els darreres de l'illa entre el carrer Major i Sant Pere del Pla de l'Arca, amb façana al nou carrer que resulta de l'eixamplament del camí existent. Aquest carrer, enllaçarà al carrer Sant Pere del Pla de l'Arca i el barri de Malagrava amb el sector Pla de l'Arca i el carrer Vallespir. El desenvolupament del polígon ha de permetre també eixamplar el carrer de Sant Pere.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	2.672m ²
Usos:	Els de la zona 3 – Edificació entremitgeres
Ordenació:	Alineació a vial
Aprofitament:	Zona 3: 1.755 m ²

Cessions mínimes: La vialitat fixada al plànol n 4.3.

Obligacions: Ajardinament espais lliures de cessió
Urbanització carrers

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica.

L'ampliació del carrer d'accés al Sector Pla de l'Arca és de cessió del Pla Parcial, tal com especifica l'article 199 "SUD 7 – Sector Pla de l'Arca". Les obres d'urbanització d'aquest carrer es repercutiran, no obstant, en aquest Polígon d'Actuació PA-17.

Art. 180. PA.18 – Plaça de l'illa

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat Plaça de l'illa, per resoldre l'ordenació, obtenir la plaça fixada en el planejament aprovat i delimitar el sistema de protecció hidràulica. Degut a les característiques d'aquest tram de riu, delimitat entre murs d'edificacions, es proposa delimitar alhora l'ocupació d'aquests polígons i el sistema hídic, mitjançant la definició d'una nova estructura de tancament hidràulic sobre la qual es puguin establir els espais habitables, de la mateixa manera que els existents en el nucli històric, aigües avall en el mateix marge esquerre. El projecte d'edificació haurà de precisar les cotes d'urbanització i dels nivells habitables i 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. Aquesta informació s'haurà de complementar amb l'aplicació dels criteris tècnics de l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic (desaconsellable pel que fa a l'ocupació amb qualsevol tipus de construcció) i de les zones inundables (edificables amb incorporació de mesures de protecció passiva, en funció de la caracterització del tipus d'inundació, moderada o greu, i l'ús residencial, o comercial al qual es destini el sòl).

La construcció de murs, escolleres o similars incorporarà el projecte d'adequació paisatgística, amb tractaments de revegetació i murs verds o similars, així com la consolidació d'un pas peatonal vora riu.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	5.687m ²
Usos:	Els de la zona 3 – Edificació entre mitgeres
Ordenació:	Alineació a vial
Aprofitament:	Zona 3: 2.213 m ²
Cessions mínimes:	La vialitat fixada al plànol n 4.3 Plaça de l'Illa: 737 m ² Protecció hidràulica 10 % aprofitament adicional
Obligacions:	Adequació Plaça de l'illa
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica, en cas que aquesta no s'efectuï en un període de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, l'Ajuntament podrà fixar la modalitat de cooperació o altre per al desenvolupament del polígon.

Art. 181. PA.19 – Camí del mas Brugat

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà consolidat camí del mas Brugat, per aprofitar els terrenys aptes entre els darreres de l'avinguda Pau Casals i la vessant pendent i boscosa de la muntanya, i ajustar l'ordenació de l'Estudi de Detall ED-9 aprovat, d'acord amb els criteris del nou polígon. El desenvolupament del polígon ha de permetre la seva connexió amb l'avinguda Pau Casals.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	1.630m ²
Usos:	Els de la zona 3 – Edificació entre mitgeres
Ordenació:	Alineació a vial
Aprofitament:	Zona 3: 1.002 m ²
Cessions mínimes:	La vialitat fixada al plànol n 4.4
Obligacions:	Urbanització carrer. La rasant del carrer en projecte no superarà en cap punt la cota del paviment de la planta pis de l'edifici col·lindant amb façana a l'avinguda Pau Casals. La seva urbanització mantindrà una banda ajardinada 1,50 m llindant amb el pati del citat edifici. La urbanització del carrer haurà de resoldre l'ubicació del dipòsit de gas existent.
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica, en cas que aquesta no s'efectuï en un període de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, l'Ajuntament podrà fixar la modalitat de cooperació o altre per al desenvolupament del polígon.

modificació G, de la modificació puntual núm. 2 del POUM, aprovat per la CTU el 4.03.2009

Art. 182. PA.20 – Guardia Civil

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat Guardia Civil, per ordenar la transformació de l'illa de l'avinguda Pau Casals, ocupat per la casa cuartel de la Guàrdia Civil. El seu desenvolupament permetrà resoldre la inadequació tipològica de la volumetria existent, la connexió del camí del Mas Brugat amb l'avinguda Pau Casals, i l'obtenció d'una

placeta en aquest punt. El camí del mas Brugat, formarà part del recorregut Nord –Sud que perllongarà el carrer Nord paral·lelament a l'avinguda Pau Casals i enllaçarà amb aquesta pel seu extrem sud.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	3.814 m ²
Usos:	Els de la zona 3 – Edificació entre mitgeres
Ordenació:	Alineació a vial
Alçada màxima:	Pb+3 (12,30 m)
Aprofitament:	Zona 3 2.388 m ²
Cessions mínimes:	Espai lliure 454 m ² 10 % aprofitament addicional Vialitat fixada al plànol n 4.4
Obligacions:	Urbanitzar la vialitat corresponent Ajardinament dels espais lliures de cessió Un mínim del 20 % del sostre residencial del polígon es destinarà a habitatge de protecció pública

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica.

modificació G, de la modificació puntual núm. 2 del POUM, aprovat per la CTU el 4.03.2009

Art. 183. PA.21 – Carrer Nord

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà consolidat carrer Nord, per aprofitar els terrenys aptes entre els darreres de l'avinguda Pau Casals i la vessant pendent i boscosa de la muntanya. El desenvolupament del polígon ha de permetre eixamplar i urbanitzar part del camí del mas Brugat i la seva connexió amb l'avinguda Pau Casals. El camí del mas Brugat, formarà part del recorregut Nord –Sud que perllongarà el carrer Nord paral·lelament a l'avinguda Pau Casals i enllaçarà amb aquesta pel seu extrem sud.

Per a la realització de les obres d'infraestructures i urbanització es tramitarà el corresponent PMU o figura urbanística corresponent, d'acord amb la legislació vigent.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	2.920 m ²
Usos:	Els de la zona 3 – Edificació entre mitgeres
Ordenació:	Alineació a vial
Aprofitament:	Zona 3: 1.808 m ²
Cessions mínimes:	La vialitat fixada al plànol n 4.4
Obligacions:	Urbanització carrers
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica

Art. 184. PA.22 Llar del Camioner

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat Llar del Camioner, per regular i ordenar l'activitat que s'hi desenvolupa, i oferir noves àrees d'aparcament complementari, en els terrenys compresos entre l'actual sòl urbà i l'Autopista, la seva major part, dins l'àrea de protecció d'aquesta. El desenvolupament del polígon ha de permetre ordenar l'àrea comercial i d'aparcaments, obtenir espais lliures de protecció de la vialitat i del riu, i adequar el tram de camí vora riu inclòs en el polígon.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	36.666 m ²
Usos:	Els de la zona 7 - Comercial
Ordenació:	Volumetria específica
Sòl d'aprofitament:	Zona 7 : 12.953 m ² Aparcaments: 10.161 m ²
Cessions mínimes:	Espais lliures 8.895 m ² La vialitat fixada al plànol n 4.4 10 % aprofitament urbanístic
Obligacions:	Enjardinament, plantació d'arbrat i tractament paisatgístic dels espais lliures de cessió. Plantació d'arbrat als aparcaments de turismes Urbanització carrers
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per compensació bàsica.

modificació 4A, de la modificació puntual núm. 4 del POUM, aprovat per la CTU el 17.11.2011

Art. 185. PA.23 – Coll de les Portes

Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà consolidat Coll de les Portes, per ordenar el polígon amb la permuta de l'actual carrer Coll de les Portes, per la banda afectada per la protecció d'edificació de la CN-II. El desenvolupament del polígon ha de permetre obtenir aquesta banda de viari, a canvi de l'actual carrer que es requalificarà com a zona 3, no edificable.

Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície:	5.801 m ²
Usos:	Els de la zona 3 – Edificació entremitgeres
Ordenació:	Alineació a vial
Nou Aprofitament:	Zona 3 (pati) 777 m ²
Cessions mínimes:	La vialitat fixada al plànol n 4.4 = 870 m ²
Obligacions:	Urbanització vialitat

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNES

Art. 186. Sòl urbanitzable.

Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins els període de vigència de les Normes. La delimitació d'aquests sectors es fa als plànols normatius 1 / 2.000 i 1/5.000.

Art. 187. Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable.

Aquest POUM determina pels sectors de sòl urbanitzable:

a) La xarxa viària bàsica, equipaments comunitaris, espais lliures, i serveis tècnics. En els plànols normatius escala 1 / 2.000, es fixa el traçat indicatiu de la xarxa viària bàsica i ocasionalment, s'indica la localització de les àrees d'equipaments i espais lliures. Alternativa o complementàriament, es fixen a l'art. 116 i següents, les reserves de sòl per dotacions d'equipaments i espais lliures.

b) La delimitació de sectors pel seu desenvolupament en Plans Parcials.

c) La densitat màxima , entès com el nombre màxim d'habitatges admès, expressat en habitatges / hectàrea de sòl (hab / Ha) referits a l'àmbit del sector exclosos vies i camins oberts de titularitat pública, cursos d'aigua i torrenteres i vies de ferrocarril. Els habitatges existents, es computen pel càlcul de la densitat.

d) L'índex d'edificabilitat bruta o sectorial, entès com el límit màxim d'edificabilitat expressat en metre quadrat de sostre edificable / metre quadrat de sòl (m²/m²) referits a l'àmbit del sector exclosos vies i camins oberts de titularitat pública, cursos d'aigua i torrenteres i vies de ferrocarril.

El sostre edificat, es computa pel càlcul de l'índex d'edificabilitat.

Art. 188. Aprofitament urbanístic.

L'aprofitament urbanístic de cada sector és el resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos i la densitat en l'ús residencial, que assigni al sòl el planejament.

Art. 189. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.

Per tal d'assolir les finalitats urbanístiques fixades dins aquest POUM, es fixen dins cada sector , les cessions obligatòries i gratuïtes que s'incorporen ,i que seran com a mínim les fixades en la legislació urbanística vigent, i abastaran els destins següents:

- El sòl destinat a carrers i estacionaments de superfícies públiques.
- El sòl destinat a espais lliures i esportius recreatius i d'esbarjo públics
- El sòl destinat a equipaments públics
- El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Art. 190. Delimitació de sectors.

Aquest POUM delimita quatre nous sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, i manté la delimitació d'aquells sectors o polígons de sectors de les antigues Normes Subsidiàries que, amb el Pla Parcial aprovat definitivament o en tràmit, no han completat la seva execució. Als articles 193 i següents es fixen els seus paràmetres.

Aquest sectors queden definits en aquest POUM com a residencials (clau 9) o com a activitats econòmiques i industrials (clau 10).

Els sectors recollits de les antigues Normes Subsidiàries amb el Pla Parcial aprovat definitivament i no executat, mantindran en general, els paràmetres fixats en el Pla Parcial, i que es recullen en els articles 193 i següents. En cas de que aquest POUM modifiqui paràmetres i així es reflecteixi a l'article corresponent a la regulació del sector, prevaldran aquest sobre el Pla Parcial i aquest s'haurà d'ajustar als nous paràmetres.

Els sectors d'Activitats econòmiques i industrials delimitats són:

- SUD. 1 - Sector Industrial CN-II
- SUD. 2 - Sector noves activitats econòmiques
- SUD. 3 - Sector Industrial LES OLIVERES
- SUD. 4 - Sector Industrial ASCARA
- SUD. 5 - Sector Industrial MAS DEL PLA

Els sectors residencials delimitats són:

- SUD. 6 - Sector residencial ROCA MIRADONES
- SUD. 7 - Sector residencial PLA DE L'ARCA
- SUD. 8 - Sector residencial CARRER NORD

Art. 191. Sectors d'activitats econòmiques i industrials. Usos admesos.

1. Els usos permesos a tots els sectors, i que prevalen sobre els Plans Parcialis aprovats, són els següents:

- Industrial fins a 3^a categoria.
- Oficines
- Hotelers.
- Restauració.
- Recreatiu.
- Comercial.
- Grans i mitjans establiments comercials. L'autorització d'establiments comercials, s'ajustarà a l'establert a la Llei 17/2000 d'equipaments comercials i a allò que determina la normativa del PTSEC.
- Magatzems.
- Públic administratiu
- Esportiu
- Estacions de serveis d'acord amb la regulació fixada en el capítol SETÈ-TÍTOL III d'aquesta Normativa.
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles
- Taller artesanal
- Taller
- Noves tecnologies
- Club social de cannabis
- Prostitució
- Discoteca

2. S'admet l'habitatge de 70 m² útils com a màxim, lligat a la vigilància i servei de l'establiment.

*modificació puntual núm.6 del POUM, aprovat definitivament per la CTU en data 27-05-2016,
publicat al DOGC núm. 7192 de data 26.8.2016*

Art. 192. Sectors residencials. Usos admesos.

Els usos permesos són els següents:

- Habitatge.
- Allotjament col·lectiu.
- Comercial (fins a una superfície màxima de 200 m² de sostre construït).
- Oficines.
- Públic administratiu.
- Sanitari-assistencial.
- Hoteler.
- Restauració.
- Tallers artesanals, únicament en SUD – 8 Sector Carrer Nord.

CAPÍTOL SEGON - REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS.

Art. 193. SUD. 1 - Sector Industrial N-II

Es manté la delimitació d'aquest sector industrial per a completar l'àrea d'expansió industrial i de serveis al límit sud del municipi.

La prescripció dels terminis d'execució del PP aprovat, així com els estudis geotècnics i d'inundabilitat segons els quals el sector subisca sobre un replè no consolidat inundable per crescudes de 100 i 500 anys de període de retorn i sotmès al risc de col·lapse, fan necessària la redacció d'un nou Pla Parcial. El Pla Parcial haurà de precisar les cotes d'urbanització i dels nivells habitables i 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. Aquesta informació s'haurà de complementar amb l'aplicació dels criteris tècnics de l'ACA sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric (desaconsellable pel que fa a l'ocupació amb qualsevol tipus de construcció) i de les zones inundables (edificables amb incorporació de mesures de protecció passiva, en funció de la caracterització del tipus d'inundació, moderada o greu, i l'ús industrial al qual es destina el sòl).

Per a la tramitació del Pla Parcial s'haurà d'incorporar un estudi hidrològic i projecte de consolidació i defensa dels talussos d'aquesta àrea. Les àrees inundables dintre del sector, seran de cessió com a sistema hídric i de protecció hidrogràfica. L'autorització i delimitació d'aquesta àrea necessitarà l'informe favorable de l'Agència Catalana i l'Aigua.

El Pla Parcial fixarà el projecte de restauració dels sistemes de ribera, especialment en el cas del Llobregat, d'acord amb la seva funció de connector ecològic i tant per les aus com per la llúdriga (*Lutra lutra*), i amb l'objecte de recuperar aquest ecosistema fluvial i evitar-ne la degradació. L'àrea d'equipament es mantindrà lliure d'edificació amb un màxim d'un 10% d'ocupació per a l'edificació auxiliar.

Es fixen pel Pla Parcial els paràmetres urbanístics següents:

Superfície 3,42 Has
Índex d'edificabilitat brut: 0,35 m2/m2

Cessions mínimes :
Espais lliures: 15%
Equipaments: 5%
Protecció hidrogràfica
10% aprofitament urbanístic del sector.

Cessions d'aprofitament addicional d'acord amb el conveni signat amb l'Ajuntament.

Usos: Els fixats a l'art. 191 d'aquesta normativa.

El sistema d'actuació previst, és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

S'admet la possibilitat d'un únic edifici singular en aquest sector, condicionat a:

- No incrementar l'edificabilitat bruta del sector ni l'edificabilitat neta de la parcel·la.
- La valoració de la implantació i del paràmetres reguladors, ocupació màxima, alçària reguladora màxima i separacions mínimes, es farà en el marc del pla parcial que desenvolupi el sector.
- Caldrà sol·licitar informe al Ministeri de Foment per a la tramitació corresponent.

modificació puntual núm.1 del POUM, aprovada per la CTU 15-03-2007

Art. 194. SUD. 2 - Sector noves activitats econòmiques

Es delimita aquest sector d'activitats econòmiques per a completar l'àrea d'expansió industrial en el límit sud del municipi. El sector es qualifica i reserva per a zona de producció industrial, centre logístic de distribució, noves tecnologies i/o d'espais de lleure nocturn.

El Pla Parcial ha de preveure la reforestació del bosc de ribera al marge del torrent de Comanera i la restauració de la zona afectada per residus.

També preveurà la suficiència dels recursos d'aigua i del sistema de sanejament, així com la definició i la forma de finançament de les obres que poguessin resultar necessàries en aquests conceptes.

Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície: 8,34 Has
Índex d'edificabilitat brut: 0,35 m2/m2

Cessions mínimes :
Espais lliures: 15%
Equipaments: 5%
10% aprofitament urbanístic del sector

Usos: Els fixats a l'art. 191 d'aquesta normativa.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

modificació 4B, de la modificació puntual núm. 4 del POUM, aprovat per la CTU el 17.11.2011

Art. 195. Derogat

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

Art. 196. SUD. 4 - Sector ASCARA

Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat, excepte els usos, que seran els de l'art. 191 i l'alçada màxima que serà de 12 m., 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 riudes.

El Projecte d'Urbanització 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.

S'admet la possibilitat d'un únic edifici singular en aquest sector, condicionat a:

- No incrementar l'edificabilitat bruta del sector ni l'edificabilitat neta de la parcel·la.
- La valoració de la implantació i del paràmetres reguladors, ocupació màxima, alçària reguladora màxima i separacions mínimes, es farà en el marc d'una modificació de pla parcial.
- Caldrà sol·licitar informe al Ministeri de Foment per a la tramitació corresponent.

modificació puntual núm.1 del POUM, aprovada per la CTU 15-03-2007

Art. 197. SUD. 5 - Sector MAS DEL PLA

Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat, excepte els usos, que seran els de l'art. 191, i l'alçada màxima que serà de 12m.

Per tal d'igualar-lo a la resta de sectors industrials, s'admetrà pel sector una edificabilitat bruta del 0,35 m² / m². 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.

S'admet la possibilitat d'un únic edifici singular en aquest sector, condicionat a:

- No incrementar l'edificabilitat bruta del sector ni l'edificabilitat neta de la parcel·la.
- La valoració de la implantació i del paràmetres reguladors, ocupació màxima, alçària reguladora màxima i separacions mínimes, es farà en el marc d'una modificació de pla parcial.
- Caldrà sol·licitar informe al Ministeri de Foment per a la tramitació corresponent.

Art. 198. SUD-6- Sector ROCA MIRADONES

Les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat.

Art. 199. SUD-7- Sector PLA DE L'ARCA

Es delimita el sector per a possibilitar una petita àrea de creixement residencial de baixa densitat, amb parcel·les unifamiliars, en les terrasses elevades a llevant del nucli urbà.

El Pla Parcial disposarà tota l'edificació per sota la cota assenyalada com a límit d'edificabilitat en el plànol de zonificació n 4.3. Per damunt d'aquesta cota s'ubicaran terrenys de cessió d'espais lliures, o espais privats, que actuarà com a franja de protecció perimetral en la zona on confronta amb terrenys forestals.

El paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents:

Superfície: 3,83 Has
Índex d'edificabilitat brut: 0,25 m²/m²
Densitat màxima: 10 habitatges/Ha

Cessions mínimes :

Espais lliures: 10%
Equipaments: 5%

Camí d'accés des del carrer Sant Pere del Pla de l'Arca. Aquesta cessió computa a efectes d'edificabilitat
10% aprofitament urbanístic del sector

Usos: Els fixats a l'art. 192 d'aquesta normativa.

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de vuit anys.

Art. 200. SUD-8- Sector CARRER NORD

Es delimita el sector per a possibilitar una petita àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars.

Els paràmetres urbanístics d'aplicació son el següents :

Superfície: 0,67 Has
Índex d'edificabilitat brut 0,55 m²/m²
Alçada màxima PB+2
Densitat màxima 50 habitatges/Ha

Cessions mínimes :

Espais lliures 10% ó 5m² per cada 25 m² de sostre residencial
Equipaments 5% ó 5m² per cada 25 m² de sostre residencial
10% aprofitament urbanístic del sector

Usos: Els fixats a l'art. 19 d'aquesta normativa.

Un mínim del 20 % del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública

El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de vuit anys.

TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNES

Art. 201. Definició del sòl no urbanitzable.

1. Aquest POUM classifica de sòl no urbanitzable del terme municipal de La Jonquera aquells terrenys que pels seus valors relatius a la gea, els sòls, les aigües, la vegetació, la fauna i els ecosistemes i paisatges que conformen, cal protegir i mantenir lliure d'urbanització.

Art. 202. Qualificació del sòl no urbanitzable.

Aquest Pla qualifica el sòl no urbanitzable del municipi en les sis zones següents:

1. Zona del Pla Especial del Massís de l'Albera. (inclou el Paratge Natural d'Interès Nacional de l'Albera)
2. Zona de l'Espai d'Interès Natural dels Estanys de La Jonquera
3. Zona de connector ecològic. Espai de lligam entre espais del P.E.I.N. (Clau 11)
4. Zona de protecció forestal (Clau 12)
5. Zona de mosaic agroforestal d'interès paisatgístic (Clau 13)
6. Zona de protecció hidrogràfica

Art. 203. Protecció del paisatge i regulació d'usos singulars.

1. A fi de conservar la qualitat dels paisatges del sòl no urbanitzable del municipi, l'Ajuntament vetllarà perquè les intervencions que s'hi facin no desvirtuin ni incideixin negativament en la bellesa i l'harmonia del paisatge forestal i rural actual.
A tal efecte es prohibeixen, de forma general, aquelles construccions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells o instal·lacions, que pels seus materials, volum, colors o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn. Tampoc no seran admesos els aterraments, desmunts o moviments de terres, que comportin una alteració negativa del paisatge. Hi són prohibits, per tant, de forma general, els abocaments de residus, màquines o materials artificials de qualsevol mena.
2. Activitats extractives. - No s'admetran les activitats extractives de canteres o sorreres dins els límits de les zones del Pla Especial del Massís de l'Albera, zona de l'Espai d'Interès Natural dels Estanys de La Jonquera, zona de connector ecològic i zona de protecció hidrogràfica.
Les activitats extractives, només es podran autoritzar en les zones de protecció forestal (clau 12) i de mosaic agroforestal (clau 13), sempre que estiguin apartades un mínim de 500 metres de la carretera N-II i de la carretera de Cantallops (GE-601), i que la seva explotació no sigui visible des de les mateixes, prohibint-se per tant l'activitat extractiva en zones de cota elevada, i en tots els indrets de visual llunyana, que puguin tenir un impacte visual sever sobre el paisatge. L'autorització s'ajustarà al previst a la Llei 3/1998, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, i normes concordants, i incorporara el programa de restauració del paisatge corresponent.
3. Parcs eòlics. - No s'autoritzarà l'instal·lació de parcs eòlics fins a l'elaboració d'un Pla Especial específic que en reguli, les condicions de la seva implantació.
Aquest Pla Especial s'haurà d'adaptar a les determinacions del Departament de Treball, Indústria i del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya,

al Pla Director de l'Empordà i al Mapa d'implantació ambiental d'energia eòlica a Catalunya (Decret 174/2002).

4. Instal·lacions i obres d'interès públic. - D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme, es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic en tot l'àmbit del sòl no urbanitzable. Dins l'àmbit del Pla d'Espais d'Interès Natural, aquestes obres o instal·lacions tindran les limitacions fixades per la normativa específica definida dins el Pla Especial del mateix.

Art. 204. Regulació de les activitats ramaderes

Serà d'obligat compliment el Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació d'explotacions ramaderes, i l'Ordre de 7 d'abril, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines, el RD 324/2.000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines, modificat parcialment pel RD 3483/2000, de 29 de desembre i tota aquella legislació prevista en relació a la producció de sanitat animal.

Art. 205. Divisions i segregacions de terrenys

D'acord amb el que estableix l'art. 47.2 de la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya, es prohibeix la parcel·lació urbanística, així com les divisions i segregacions de les finques rústiques actuals que resultin inferiors a la unitat mínima de conreu agrícola, 4,5 ha pel secà i 1 ha pel regadiu (Decret 169/1983 de 12 d'abril i disposicions concordants) o a les 25 ha de superfície forestal (arbrada o no), definida com la unitat mínima de producció forestal (Decret 35/1990 de 23 de gener).

Per sota de la unitat mínima de conreu el Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el Decret 169/1983 de 12 d'abril.

CAPÍTOL SEGON – ZONA DEL PLA ESPECIAL DE L'ALBERA

Art. 206. Definició i objectius

Correspon a l'àmbit que ha de regular el Pla Especial del Massís de l'Albera, que actualment elabora la Direcció General de Boscos i Biodiversitat, de la Generalitat de Catalunya. Aquest àmbit engloba el Paratge Natural d'Interès Natural del vessant sud del massís de l'Albera, establert per la llei 3/1986 de 10 de març de 1986, la Reserva Natural Parcial de la Capçalera de l'Orlina, establerta pel Decret 101/1987 de 20 de febrer de 1987, l'Espai d'Interès Natural de l'Albera, establert pel Pla d'Espais d'Interès Natural, aprovat pel Decret 328/1992 de 14 de desembre de 1992. El seu perímetre fou definit a escala 1:5000 pel Pla Especial de delimitació del Massís de l'Albera, també elaborat pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, que fou aprovat definitivament per Resolució de 9 d'octubre del 2001.

Els objectius d'aquests diversos espais naturals protegits estan definits per les normes esmentades i recollits en els articulats corresponents. Bàsicament es tracta de conservar, millorar i restaurar –allà on s'escaigui– el medi natural i el paisatge, certes formacions forestals, com la fageda, així com certes espècies rares o endèmiques de flora i de fauna, especialment herpetològica.

Art. 207. Regulació transitòria d'usos

1. En aquesta zona regirà la zonificació i la normativa del Pla Especial del Massís de l'Albera a partir del moment en que aquest sigui vigent. Mentrestant, de forma transitòria, hi seran d'aplicació les normes recollides en els articles següents.

2. Es consideren usos compatibles:

- a) Activitats i aprofitaments agropecuaris, forestals, agroturístics i ecoturístics
- b) Aprofitaments cinegètics de les espècies autòctones pròpies del massís d'acord amb la regulació específica sobre caça.
- c) Ramaderia extensiva
- d) Habitatge familiar preexistent.
- e) Educació ambiental i turisme cultural
- f) Instal·lació i manteniment dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, aigua, telefònica i similars, necessaris pel desenvolupament dels usos i activitats que es duïguin a terme dins d'aquesta zona.

Aprofitaments hidràulics sempre que garanteixin la conservació dels cabals ecològics o de manteniment

3. Es consideren usos incompatibles:

S'entendran com incompatibles tots aquells usos, activitats o actuacions no esmentats en l'article anterior i, en concret, els que són detallats a continuació:

- a) Usos industrials o d'emmagatzematge
- b) Ramaderia intensiva
- c) Activitats extractives
- d) Càmpings i altres modalitats d'acampada, llevat del cas de càmpings-masia degudament autoritzats o d'acampades associades a activitats de colònies, camps de treball, rutes i d'infants i joves, degudament autoritzades
- e) La introducció d'espècies vegetals o animals no autòctones que puguin comportar efectes negatius sobre els ecosistemes i el paisatge.
- f) En general, tots aquells usos que contradiguin les finalitats establertes a l'article 4 de la llei 12/1985 d'espais naturals de Catalunya, i normes concordants.
- g) Activitats esportives de competició.

Art. 208. Condicions de l'edificació.

1. En aquesta zona no es permetran en cap cas noves edificacions i ocupacions, siguin permanents o temporals, ni hivernacles de cap mena.

2. S'admeten les obres de conservació i manteniment de les edificacions existents, definides en el Catàleg de masies i edificis rurals i les obres d'ampliació, modernització i millora, sense sobrepassar, en cap cas, un augment del 20 % del sostre existent en el moment de l'aprovació d'aquest Pla

3. Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida total o en part pel Catàleg d'edificis d'interès històrico-artístic, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

4. Amb caràcter excepcional, es podrà autoritzar la construcció d'edificis o instal·lacions de promoció pública, sempre que tinguin com a objecte l'atenció de les necessitats de conservació i d'atenció a l'ús públic del Massís de l'Albera. En aquest cas, els edificis hauran de respectar l'entorn i seguir a l'exterior la tipologia, els materials, textures i colors

tradicionals del massís. Els seus projectes hauran de contenir una avaluació de l'impacte sobre els sistemes naturals i el paisatge que justifiqui que la solució adoptada és, d'entre les alternatives viables, la d'impacte menor.

5. Els projectes de reconstrucció de ruïnes i edificis hauran de justificar la minimització del impacte ambiental de l'edificació, així com de les obres complementàries d'infraestructura (pistes forestals, conduccions d'aigua, instal·lacions de tractament residuals, tancaments) respecte del subministrament d'energia elèctrica, dins el PEIN, caldrà contemplar com a primera alternativa l'energia solar fotovoltaica.

Art. 209. Vialitat i circulació motoritzada

1. No s'admet l'obertura de nous vials, llevat del cas de pistes forestals o de prevenció d'incendis degudament justificades, amb l'aplicació del procediment d'avaluació d'impacte ambiental sempre que ho estableixi la legislació aplicable.
2. En general no és permesa la circulació rodada camps a través o fora de les carreteres o camins habilitats pel pas d'automòbils. Aquesta disposició no afecta l'accés dels propietaris a llurs finques ni el normal desenvolupament de les activitats agropecuàries i forestals.
3. Als efectes del que disposa el paràgraf anterior s'entén com camins no habilitats pel pas de vehicles motoritzats aquells no pavimentats d'amplada inferior als 4 m, i també aquells altres que tenen limitada o prohibida la circulació motoritzada d'acord amb el que disposa la llei 9/1995 de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.
4. Resta prohibida la realització de proves esportives motoritzades i la instal·lació de circuits temporals o permanents.

CAPÍTOL TERCER – ZONA DE L'ESPAI D'INTERÈS NATURAL DELS ESTANYS DE LA JONQUERA

Art. 210. Definició i objecte

Aquesta zona coincideix amb els dos àmbits de l'Espai d'Interès Natural dels Estanys de la Jonquera, establert pel Decret 328/1992, de 14 de desembre del 1992, i amb l'àmbit de la Reserva Natural de Fauna Salvatge homònima, establerta per l'Ordre el 23 de gener de 1996.

Art. 211. Regulació transitòria d'usos

1. Els usos d'aquesta zona vindran regulats per un futur Pla Especial. De forma transitòria, els únics usos admesos en aquesta zona són l'agrícola, el forestal i els usos de tipus educatius i d'ecoturisme.
2. La gestió forestal procurarà la millora de l'estructura i la reducció gradual de l'inflamabilitat, i per tant del risc d'incendis, afavorint la recuperació i l'expansió de la vegetació humida autòctona.
3. Els usos educatius, d'ecoturisme es subordinaran en tot cas als objectius de conservació d'aquest espai natural protegit i, específicament, a la normativa de la Reserva de Fauna Salvatge.

Art. 212. Condicions d'edificació

En aquesta zona no es permetran en cap cas noves edificacions i ocupacions, siguin permanents o temporals, ni hivernacles de cap mena.

Fora de l'àmbit de la Reserva de Fauna Salvatge s'admeten les obres de conservació i manteniment de les edificacions existents, definides en el Catàleg de masies i edificis rurals. En aquest cas, la intervenció s'adequarà al que prescriu.

CAPÍTOL QUART. ZONA DE CONNECTOR ECOLÒGIC. ESPAI DE LLIGAM ENTRE ESPAIS DEL P.E.I.N. (clau 11)

Art. 213. Definició

Aquesta zona engloba l'àrea compresa entre els Espais d'Interès Natural del Massís de les Salines i el del Massís de l'Albera. És a dir, inclou íntegrament els dos Paratges Naturals d'Interès Local establerts per acord municipal de data 25-10-2001, el sector anomenat del Salt del Fitó, a l'est del curs del Llobregat d'Empordà, i el sector anomenat de la Muntanya de Sant Julià, situat a l'oest del Llobregat, amb l'objecte de "salvaguardar l'estat actual i evitar actuacions urbanístiques o industrials o d'altre tipus a les dues zones".

Art. 214. Objectius

Es delimita aquesta zona, per tal de connectar els dos Espais d'Interès Natural abans esmentats, i el EIN de les Salines amb el de l'Albera, amb la finalitat de que no es comportin com a illes de natura, envoltades d'espais artificialitzats, sinó com un continu ecològicament funcional, que eviti la seva degradació per la pressió de l'acció humana a les zones de la seva perifèria, així com el seu aïllament ecològic.

La seva preservació ha de permetre la connexió dels diferents habitats, i mantenir o afavorir la dispersió de les espècies i la recolonització dels mateixos.

D'acord amb les directrius del Pla General Territorial de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, s'estableix aquesta zona amb l'objecte de disminuir la insularitat i l'efecte vora, i facilitar continuïtat biològica entre els diferents Espais d'Interès Natural. Aquests àmbit inclou els espais limítrofes amb els Espais d'Interès Natural del Massís de les Salines i del Massís de l'Albera, i de característiques similars a aquests, que també poden ajudar a amortir els impactes externs, i també entre els àmbits protegits, propers, però físicament separats, dels Estanys de La Jonquera

Art. 215. Regulació d'usos

1. Només s'admeten en aquesta zona els usos de naturalesa rural, vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració de conreus abandonats i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera.

Els aprofitaments forestals han de respondre a un pla tècnic de gestió i millora forestal, autoritzat pel Departament de Medi Ambient, redactat en congruència amb els principis de persistència, conservació i millora qualitativa de les masses forestals.

Condició necessària per a admetre l'artigatge dels boscos per a retornar els terrenys forestals a fins agrícoles és que el pendent del sòl no superi el 30% i que es disposin en terrasses afaixades per reduir els processos d'erosió del sòl pel vent, la pluja, o pels arrossegaments de l'aigua, així com els fenòmens d'inestabilitat geològica.

2. Es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agropecuari.

En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les que siguin exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per a prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes del Departament de Medi Ambient.

S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.) i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.

3. En les edificacions existents, o susceptibles de rehabilitació, s'admetran els usos d'habitatge, residencials, turisme rural, restauració i d'equipaments.

4. D'acord amb la finalitat i procediments fixats per la legislació urbanística vigent (art. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme 2/2002), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

Art. 216. Condicions d'edificació

1. En aquesta zona no es permetran en cap cas noves edificacions i ocupacions, siguin permanents o temporals, ni hivernacles de cap mena, excepte les obres i instal·lacions necessàries per a l'explotació agropecuària de les finques existents. Aquestes obres, no s'admetran en cas de destinar-se a explotacions de ramaderia intensiva o instal·lacions de tipus industrial.

2. S'admeten les obres de conservació i manteniment de les edificacions existents, definides en el Catàleg de masies i edificis rurals i les obres d'ampliació, modernització i millora, sense sobrepassar, en cap cas, un augment del 20 % del sostre existent en el moment de l'aprovació d'aquest Pla

3. Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida total o en part pel Catàleg d'edificis d'interès històrico-artístic, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

CAPÍTOL CINQUÈ- ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL (clau 12)

Art. 217. Definició i objectius

Correspon a les àrees cobertes per vegetació arbòria, arbustiva, pradenca o rupícola així com els roquissars i codines sense vegetació, normalment en sòls de pendents pronunciats, que es troben fora de les dues zones precedents. D'acord amb la legislació forestal vigent, lleis 6/1988 i 7/1999, aquestes àrees tindran la consideració de sòls forestals permanents. L'objectiu d'aquestes àrees és la conservació i millora de les seva distribució i estructura a fi efecte d'optimitzar els nombrosos serveis ambientals i beneficis ambientals que generen: protecció de sòls, regulació del règim hídric i laminació de revingudes, conservació de la biodiversitat, preservació del paisatge, etc

Art. 218. Regulació d'usos

Els usos admesos en aquesta zona són el forestal, ramader i cinegètic.

1. La gestió forestal procurarà la reducció gradual de l'imflamabilitat, i per tant del risc d'incendis, afavorint la recuperació i l'expansió de l'alzinar i les suredes i la reducció gradual de les pinedes en les àrees de transició, tot mantenint una densa coberta arbòria.

Els aprofitaments forestals es portaran a terme d'acord amb la legislació forestal de Catalunya i amb el suport dels projectes d'ordenació i plans tècnics de gestió i millora forestal, la redacció dels quals s'incentivarà.

S'evitaran els mètodes de desembosc que puguin ocasionar perill d'erosió irreversible del sòl.

Serà obligatòria l'eliminació dels residus de tot tipus d'aprofitament en una faixa de 20 m d'amplada de qualsevol camí o carretera, d'acord amb el decret 64/1995 pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. A la resta de l'espai aprofitat s'aplegaran els residus de la tallada, dipositant-los en llocs adients en piles, com a mesura elemental de prevenció d'incendis.

2. En general no s'admet l'obertura de nous vials ni pistes forestals, llevat que siguin degudament justificades, i es donarà prioritat, sempre que sigui possible, a la recuperació de camins preexistents.

La gestió forestal, ramadera i cinegètica vetllarà pel manteniment de les pistes existents.

3. S'admet la ramaderia extensiva, preferentment amb vaca fagina, raça autòctona de la Serra de l'Albera que actualment es troba en perill d'extinció.

4. En les edificacions existents, o susceptibles de rehabilitació, s'admetran els usos d'habitatge, residencials, turisme rural, restauració, i d'equipaments.

5. D'acord amb la finalitat i procediments fixats per la legislació urbanística vigent (art. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme 2/2002), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

Art. 219. Condicions de l'edificació.

1. En aquesta zona no es permetran noves edificacions, ni ocupacions de cap tipus, excepte les obres temporals que siguin necessàries per l'aprofitament forestal i la gestió del bosc.

2. Qualsevol intervenció en aquesta zona, com és ara la tala d'arbres, l'obertura de tallafocs, o l'obertura de noves pistes forestals o la modificació del traçat de les pistes existents es sotmetrà a llicència prèvia de l'Ajuntament.

3. S'hi podran admetre obres d'ampliació, modernització i millora de les edificacions existents, sense sobrepassar, en cap cas, un augment del 20 % del sostre existent.

4. Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida total o en part pel Catàleg d'edificis d'interès històrico-artístic, la intervenció s'adequarà al que prescriu l'esmentat catàleg.

CAPÍTOL SISÈ – ZONA DE MOSAIC AGROFORESTAL D'INTERÉS PAISATGÍSTIC (Clau 13)

Art. 220. Definició i objectius

Correspon a àrees d'extensió reduïda que mantenen conreus o prats intercalats en boscos, bosquines o matollars, que tenen interès paisatgístic i que es protegeixen, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i medi-ambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de conservació del paisatge i la biodiversitat així com el patrimoni natural i cultural del municipi.

Art. 221. Regulació d'usos

1. S'admeten en aquesta zona els usos següents:
 - a) Les activitats i aprofitaments agropecuaris, agroturístics i ecoturístics
 - b) Els aprofitaments cinegètics de les espècies autòctones pròpies del massís d'acord amb la regulació específica sobre caça.
 - c) La ramaderia extensiva
 - d) Educació ambiental i turisme cultural
 - e) L'habitatge familiar preexistent o vinculat a l'explotació agropecuària de la finca a on es situa, d'acord amb les condicions fixades a la Llei d'Urbanisme 2/2002.
 - f) Les activitats esportives que es desenvolupen en el medi natural, inclosos els esports d'aventura, sempre que no ocasionin degradacions dels valors objecte de protecció.
 - g) La instal·lació i manteniment dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, aigua, telefònica i similars, necessaris pel desenvolupament dels usos i activitats que es duguin a terme dins d'aquesta zona.
 - h) D'acord amb la finalitat i procediments fixats per la legislació urbanística vigent (art. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme 2/2002), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

Art. 222. Condicions de l'edificació.

1. En aquesta zona no es permetran edificacions ni ocupacions, encara que siguin temporals, si no estan directament vinculades a l'ús agropecuari.
2. Per tant, s'hi admet només la instal·lació de cledes, estables i magatzems agrícoles, d'acord amb les necessitats de l'explotació agropecuària i amb una alçada màxima de 6 m.
3. S'hi admeten també les obres d'ampliació, modernització i millora de les edificacions existents, sense en cap cas, sobrepassar un augment del 20 % del sostre existent.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida total o en part pel Catàleg d'edificis d'interès històric-artístic, la intervenció s'adequarà al que s'especifica en la normativa de l'esmentat Catàleg.

5. No es permetrà la divisió ni la segregació de finques fora del previst a l'ordenament jurídic general pel sòl agrícola no urbanitzable.

CAPÍTOL SETÈ – ZONA DE PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA

Art. 223. Definició i objectius

Correspon a les lleres, les ribes i les àrees inundables del riu Llobregat d'Empordà. Inclou a les zones de policia segons la Llei 29/1985 estatal d'aigües, així com les àrees que s'han cartografiat com inundables per un període de retorn de 500 anys (plànol n.3 – Zonificació sòl no urbanitzable). El seus objectius són evitar la seva ocupació, protegir la morfologia i la vegetació per tal de reduir els efectes de les revingudes, l'erosió i la degradació, millorar la qualitat de les seves aigües, afavorir la reconstitució de l'ecosistema riberenc i l'optimització dels beneficis ambientals i socials que genera.

Aquesta àrea té la consideració de sistema de protecció hidrogràfica, en el seu pas per l'àrea urbana, regulada amb els mateixos objectius de protecció medi-ambiental, adaptats a les necessitats funcionals de l'àrea urbana.

Art. 224. Regulació d'usos

1. No s'hi admet cap ús altre que el cinegètic i el forestal, limitat aquest darrer a actuacions silvícoles que millorin l'estructura i la composició de la vegetació de ribera, d'acord amb la seva vegetació potencial natural, que generalment és la verneda.

2. Es tindrà especial cura en la conservació i, quan s'escaigui, la restauració de la vegetació de ribera pròpia i d'altres hàbitats riparis. Les actuacions es duran a terme de forma respectuosa amb les comunitats naturals pròpies d'aquesta zona i tendiran a l'eliminació gradual de les espècies exòtiques.

Art. 225. Condicions d'edificació i construcció

1. D'acord amb el que estableix la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, és prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos. Pel que fa a aquestes obres, sempre que sigui possible, s'escolliran solucions no estructurals i quan aquestes siguin necessàries, s'incorporaran criteris de bioenginyeria.

2. En aquesta zona no es permetrà la canalització, derivació ni la impermeabilització dels torrents ni rieres, llevat d'aquells casos excepcionals de reconeguda necessitat per raons de seguretat pública. En aquests supòsits és d'aplicació el procediment d'avaluació d'impacte ambiental, sens perjudici del que regula la disposició addicional segona del decret 114/1988.

3. En aquesta zona tampoc hi seran permeses accions o activitats que puguin constituir un perill de degradació o de contaminació de l'ecosistema riberenc

CAPÍTOL VUITÈ – CATÀLEG DE MASIES I EDIFICIS RURALS.

D'acord amb el que estableix l'art. 50.2 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, l'Ajuntament ha elaborat un Catàleg específic de les masies i edificis rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, amb la justificació de les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació.

Aquest catàleg de masies i edificis rurals s'adjunta com annex en aquesta Normativa.

TÍTOL X: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.

Art. 226. El paisatge urbà com a bé d'interès col·lectiu

El paisatge urbà del nucli urbà de La Jonquera i del seu entorn, és el que defineix en gran manera el seu nivell de qualitat de vida, i com a tal aquest POUM el considera en el seu conjunt, com un bé d'interès col·lectiu.

La transformació del paisatge urbà, que suposen les noves construccions, instal·lacions, o modificacions de les existents se supeditaran a l'interès públic del seu gaudiment, i en aquest sentit l'Ajuntament fixarà les mesures per evitar-ne el deteriorament i per incentivar-ne la seva protecció, manteniment i millora.

La percepció i gaudi d'aquest paisatge urbà es realitza en gran manera des de l'espai públic viari. Donades les característiques del municipi de La Jonquera, aquest POUM incrementa la previsió d'espai lliure, com a zona ajardinada al costat de la xarxa viària bàsica, i en especial en ambdós costats de la carretera N-II, i es considera important, per la millora de la imatge i la conformació del paisatge urbà del municipi.

Art. 227. Conservació de finques, parcel·les i edificis

La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, cartells i instal·lacions, les haurà de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornat públic, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.

L'incompliment d'aquestes obligacions podrà donar lloc a les sancions corresponents, i a l'execució subsidiària de les obres per part de l'Ajuntament, amb càrrec a la propietat.

Art. 228. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn

A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'Ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrossaments, murs, taluds intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on es situïn.

L'Ajuntament podrà fixar a posteriori les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.

Art. 229. Sostenibilitat en l'edificació

L'Ajuntament podrà establir incentius per a promocionar mesures d'eficiència energètica i en els consums d'aigua dels edificis, així com en la utilització dels materials mediambientalment més adequats, o àrids reciclats en els elements no estructurals de la urbanització.

Art. 230. Façanes i mitgeres

Totes les façanes de les edificacions es mantindran en bon estat de conservació.

Les parets mitgeres, es tractaran amb materials d'acabat de façanes, i com a mínim seran pintades.

L'Ajuntament podrà fixar les mesures adients per el compliment d'aquestes disposicions, i fixar les sancions corresponents pel seu incompliment.

Serà obligatori, així mateix, el tractament com a façanes, de totes les parets mitgeres que per raó de l'edificació quedin al descobert.

Art. 231. Tanques

El tancament de les parcel·les configura en gran manera el paisatge urbà de l'espai públic. Aquest POUM, manté com a criteri la diversitat d'alçades, materials i color dels tancaments actuals. Aquests, no obstant, se supeditaran als criteris exposats a l'art. 217 d'aquesta Normativa, i l'Ajuntament podrà fixar les mesures adients, de conservació, pintat o color, o altres per adequar els tancaments als esmentats criteris de protecció del paisatge urbà.

Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, però, es permet retardar-la o retranquejar-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació a vial.

En aquests supòsits, l'espai entremig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se ajardinat a càrrec del propietari d'aquest sòl.

En les àrees d'habitatges en filera, l'alçada i condicions de les tanques es supeditaran a l'establert en la normativa de la zona.

Es prohibeixen explícitament les tanques de filat metàl·lic, bloc de formigó o totxana sense arremolinar o pintar, o similar, que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum.

En sòl no urbanitzable, les tanques mantindran les característiques de les existents de pedra no admetent-se altre tipus de material per la formació de la seva part opaca o macissa. En altre cas, les tanques seran de tipus cinègic.

Art. 232. Publicitat

La implantació de cartells i anuncis, necessita la corresponent llicència municipal.

No s'admetran els cartells que per la seva dimensió, color o lluminositat, incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà circumdant. Tampoc s'admetran cartells en les parets mitgeres al descobert.

L'Ajuntament podrà rescindir l' autorització o fixar condicions per a la seva modificació, sempre que es justifiqui per raons d'integració en el paisatge urbà circumdant.

Els cartells s'hauran de mantenir amb bon estat de conservació. L'incompliment d'aquesta obligació facultarà a l'Ajuntament per a la rescissió de l'autorització, i l'ordenament de la seva retirada.

CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES

Art. 233. Distribució i consum d'aigua potable

A fi de racionalitzar i controlar el consum d'aigua potable, l'Ajuntament fixarà les mesures adients, en cada moment, per reduir el consum d'aigua potable, així com el sistema de control de pèrdues en la xarxa, i la substitució i millora dels sectors amb fuites.

Art. 234. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials

En totes les zones de nova urbanització, o de renovació de les infraestructures existents, es preveurà una xarxa de recollida d'aigües pluvials independent de la xarxa de clavegueram. La xarxa d'aigües pluvials, es conduirà a la riera o torrent més proper, i s'arbitraran les mesures adients de senyalització i control per evitar la connexió d'aigües residuals a la mateixa.

En els sectors industrials, avans de l'abocament al medi de les xarxes d'aigua de pluja, s'inclouran cambres de retenció per evitar que els possibles vessaments accidentals afectin a la xarxa hídrica.

Les aigües pluvials de les cobertes, terrasses i paviments, s'evitarà connectar-les a la xarxa de clavegueram, per tal d'evitar sobrecàrregues problemàtiques.

Art. 235. Condicions dels abocaments d'aigües

Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que preveu l'ordenança municipal per a les connexions a la xarxa, així com a les condicions de pretractament i límits d'abocament fixats per l'organisme gestor de la depuradora.

Els abocaments a la llera pública requeriran l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua de la Generalitat de Catalunya, i compliran les disposicions del Reial Decret 849/86, de l'11 d'abril, o les normes que el substitueixin o complementin.

En l'àmbit de sòls urbans continguts a la llera del Lobregat, zona inclosa en el Pla de conservació de la llúdriga, les instal·lacions d'estacions de servei, magatzems, supermercats, dipòsits i estacions de processament de combustibles, olis, pesticides, i altres compostos químics han de disposar de mesures de seguretat que evitin els abocaments accidentals i que els productes arribin al riu.

CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS

Art. 236. Tipus de residus sòlids

En funció de la seva procedència, es classifiquen els residus, en residus sòlids domèstics, residus industrials, residus procedents d'enderrocs o altres residus de la construcció, i residus vegetals de jardineria.

Art. 237. Tractament de residus

L'Ajuntament fomentará mitjançant les corresponents ordenances municipals, el reciclatge o la valorització de tots els residus generats al municipi, així com la seva reducció o control en origen.

Els nous creixements urbanístics hauran d'incloure els espais reservats a infraestructures de recollida selectiva.

A les àrres de servei de vehicles industrials es disposaran mesures per tal d'evitar la dispersió de residus volàtils, que afecten especialment la llera i el sistema natural del Llobregat.

La recollida, transport, reciclatge, valorització o eliminació dels residus, s'adequarà al que estableixi la normativa vigent en cada moment.

-Llei 6/83 del 7 d'abril (modificada per la llei 15/87 del 9 de juliol, i decret legislatiu 2/86, del 4 d'agost.

-Decret 142/84, de l'11 d'abril

-Ordre del 17 d'octubre de 1984

-Ordre de 6 de setembre de 1988

-Decret 2/91, del 26/9/91, pel qual s'aprova la refosa dels Textos Legals vigents en matèria de Residus industrials.

-Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora de residus.

Decret 217/1999, de 27 de juliol, sobre la gestió de vehicles fora d'ús

Decret 43/2000, de 26 de gener, del Fons de gestió de residus

Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció

CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

Art. 238. Aïllament acústic

Totes les edificacions, s'adequaran a les condicions constructives necessàries pel compliment de la norma bàsica de l'edificació NBE-CA-81, "Condiciones acústicas en los edificios" (Reial decret 1909/1981 de 24 de juliol) o les normes que la complementin o substitueixin.

Als efectes d'aquesta normativa, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren en l'esmentada norma.

El funcionament d'activitats no ha de comportar l'increment dels nivells de soroll, tant interiors com exteriors, establerts en la zona a on s'ubiqui.

En la sol·licitud de llicència municipal d'activitats potencialment emissores de soroll, s'adjuntarà un estudi d'impacte acústic de l'activitat amb les mesures d'aïllament previstes i la justificació que el soroll de l'activitat no supera l'establert en aquesta normativa.

Art. 239. Protecció contra la contaminació acústica

L'Ajuntament elaborarà una ordenança específica de protecció de la contaminació acústica seguint el model de l'ordenança municipal tipus, i la Llei de Protecció contra la Contaminació Acústica aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya en sessió del 12 de juny de 2002, i publicada al DOGC 3675, del 11 de juliol de 2002.

D'acord amb aquesta, l'Ajuntament fixarà les zones de soroll, les zones d'especial protecció de la qualitat acústica, i acústica de règim especial, i els lindars i horaris que regeixen per cada zona, així com el sistema de mesura i el règim de sancions.

CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Art. 240. Activitats potencialment contaminadores

Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions provoqui la presència en l'aire de substàncies que impliquin risc, dany o emanacions molestes o pudents per a les persones i per als bens de qualsevol naturalesa.

La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei 7/1989, de 5 de juny que modifica la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o en les normes que la complementin o substitueixin.

Ateses les capacitats moderades de l'atmosfera envers l'SO₂, les PST, el CO i el NO₂, l'admissió de noves indústries requerirà en cada cas un estudi previ de dispersió dels contaminants potencialment emesos, en funció dels valors d'emissió, per tal d'avaluar el impacte sobre la zona d'influència.

En els projectes de sol·licitud d'autorització ambiental, a la sol·licitud de llicència ambiental o, si s'escau, a la comunicació de l'activitat d'acord amb el que estableix la Llei 3/1998, hauran de constar com a documentació complementària les característiques dels enllumenats exteriors, segons preveu la Llei 6/2001 de l'Enllumenament per la Protecció del Medi Nocturn (article 10), i un estudi d'impacte acústic d'acord amb la l'annex 10 de la Llei 16/2002 de Protecció contra la Contaminació Acústica

Art. 241. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

D'acord amb el que estableix el Decret 322/87 atmosfèric s'estableixen els grups següents, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient

Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D : Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats que siguin classificades en els grups A i B, no són admeses en cap zona a àrea del terme municipal.

Art. 242. Límits de les emissions a l'atmosfera

1. Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

2. No es poden llençar a l'exterior, fums, bafos, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 kfrigories/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

3. L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer xemeneies o conductes que sobresurtin per damunt la teulada, i la seva alçada i característiques seran les adequades per evitar molèsties als predis veïns.

CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

Art. 243. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica

L'Ajuntament regularà les instal·lacions i els aparells d'enllumenament exterior i interior, tant públics com privats, pel que fa a la contaminació lumínica que poden produir.

1. Objecte.

D'acord amb el que estableix la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'objecte d'aquesta regulació serà mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general; promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sense minva de la seguretat; evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

3. Làmpades eficients i de baixa contaminació

En els projectes d'obres i projectes d'urbanització complementaris, no s'admetran les làmpades de vapor de mercuri ni aquelles que projecten el feix lumínic cap amunt. Les que existeixin seran substituïdes, gradualment, per làmpades de vapor de sodi preferentment de color blanc, o d'altres sistemes de baix consum, amb dissenys que concentrin la llum a la via públic

TÍTOL XI: DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera:

Llicències d'edificació atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM

Les llicències d'edificació atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, mantindran les determinacions de la mateixa.

La regulació dels paràmetres urbanístics i condicions d'edificació es regiran per les condicions del planejament anterior, que ha servit de base per a la seva concessió.

Segona:

Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i Projectes d'Urbanització amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM

Els Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i projectes d'urbanització aprovats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, mantindran les determinacions d'aquests, excepte en els sectors específicament assenyalats en aquesta Normativa, i amb les obres d'urbanització no executades, que incorporaran les modificacions introduïdes per aquests POUM, en els projectes de Reparcel·lació i d'urbanització corresponents.

Tercera:

Mesurament d'alçades de les edificacions i demés paràmetres específics reguladors de les edificacions

El sistema de mesurament de les alçades de les edificacions i demés paràmetres específics reguladors de les edificacions que s'estableix dins aquesta normativa serà d'aplicació immediata en tot l'àmbit del terme municipal, inclòs en els sectors amb Pla Parcial aprovat.

Parcel·la inferior en un 25% a la mínima escripturada abans del Pla General, s'admeten.

ANNEX I – CONVENIS URBANÍSTICS