



Ajuntament de Vilajuïga

**ANNEX NORMATIU
A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 4
DEL POUM DE VILAJUÏGA**



ÍNDEX

NORMATIVA URBANÍSTICA

ARTICLES MODIFICATS PER L'EFECTE DE L'APROVACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL núm. 4 DEL POUM DE VILAJUÏGA.

Art. 13 - Plans De Millora Urbana.

Art. 39 - Polígons d'actuació.



Art. 13 -Plans De Millora Urbana.

1. L'Ajuntament de Vilajuïga promourà les operacions de Millora Urbana previstes en aquest POUM, i les no previstes que autoritza l'article 68 del DL 1/2005, de 26 de juliol, i els 90 del D 305/2006, de 18 de juliol quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi.
2. Els Plans de Millora Urbana contindran les determinacions i documents previstos en els articles 65, 66 i 68 DL 1/2005, de 26 de juliol, i 91 del D 305/2006, de 18 de juliol.
3. Quan es tracti de Plans de Millora Urbana no previstos pel POUM, es mantindran les condicions d'edificabilitat i ús de cada zona, excepte si estan previstes condicions específiques per a Plans de Millora en la normativa zonal.
4. Tenint en compte que es suprimeix la Fitxa del PMU-1 per efecte de la modificació puntual núm. 2, i la Fitxa del PMU-2 per efecte de la modificació puntual núm. 4 del POUM. Les fitxes descriptives dels PEMU són les següents:



PLA DE MILLORA URBANA. PMU-3

DENOMINACIÓ:	Raval del Mig		
--------------	---------------	--	--

DELIMITACIÓ:	Polígon discontinu. PMU-3a; Riera de Quermençó, camí de Quermençó, c. Topete, c. del Pi, c. Martirs, infraestructura ferroviària, i riera de Vilajuïga. PMU-3b; riera de Quermençó, infraestructura ferroviària, riera de Vilajuïga, tram final del carrer Sant Sebastià.		
--------------	---	--	--

RÈGIM DEL SÒL:	Sòl Urbà no consolidat.		
----------------	-------------------------	--	--

OBJECTIUS:	Polígon ja delimitat a les NNSSb. Situat entre el Veinat de Dalt i el Nucli antic. De gran importància estratègica per a la continuïtat, i connectivitat urbana. Es preveu una millora de la gestió per fer més fàcil el seu desenvolupament, que no ha tirat endavant per l'afectació de Renfe, que ara es redueix notablement, i per l'estructura de la propietat. Amb la nova ordenació, es preveu la millora de connectivitat sota la via del tren. I la reserva d'un espai central d'equipaments, contigu a l'Ajuntament i a l'Escola.		
------------	---	--	--

CARACTERÍSTIQUES:			
1.- SUPERFÍCIE TOTAL:			31.004 m ²
- PMU-3a		26.954 m ²	
- PMU-3b		4.050 m ²	
2.- CESSIONS DE SÒL PÚBLIC:			
- Xarxa viària urbana	(Clau A)	8.751 m ²	
- Espais lliures	(Clau D)	3.232 m ²	
- Equipaments	(Clau E)	2.862 m ²	
3.- QUALIFICACIÓ DE SÒL PRIVAT:			
- Z. Consolidació urbana	(Clau 2.2)	4.006 m ²	
- Zona d'edificació aïllada	(Clau 4.1-4.2)	12.153 m ²	
4.- APROFITAMENT:			
- Índex d'edificabilitat bruta		0,42 m ² sostre/m ² sòl	
- Densitat bruta		22 hab/Ha	
- Nombre màxim d'habitatges		68	
5.- USOS:			
- Els propis definits per a cada qualificació zonal.			



PLA DE MILLORA URBANA. PMU-3

CONDICIONS DE GESTIÓ:

1.- SISTEMA D'ACTUACIÓ:

-Compensació bàsica

2.- PLANEJAMENT DERIVAT:

-Redacció d'un Pla de Millora urbana

3.- ALTRES CONDICIONS:

a) Cessió del 10% del sòl amb aprofitament segons art. 43 DL 1/2005.

b) El PMU preveu la reserva del 20% del sostre destinat a habitatge protegit. Inclòs dins les zones, i quantificat a la memòria social.

c) L'ordenació serà orientativa. Essent vinculants espais lliures, i equipaments.

d) Aplicació de l'art. 29.9 del POUM referent al sistema hidrogràfic.

e) Incorporar les determinacions de l'informe de RENFE.

f) L'edificació de la zona d'equipaments es separarà com a mínim 15 metres de la riera.



— Límit del sector ■ Equipaments. Clau E ■ Edificació aïllada. Clau 4.1 / 4.2 escala gràfica 1/2000 0 10 25 50m
 ■ Espais lliures. Clau D ■ Consolidació urbana. Clau 2.2 ■ Habitatge protegit. Clau 5

PMU-3	Tipus Ordenació			Superfície			Estandards per a Sistemes Locals			Superfície		
	Clau	Nom	m² s	m² st	% s				m² s	m² st	%	
	2.2	Cons.urbana	4006		12,92							
	4	4.1/4.2 Edificació aïllada	12153		39,20							
SUPERFÍCIE ZONES (m²)		Total Zones	16159		52,12							
EDIFICABILITAT												
BRUTA (m²st/m²s)	0,42	A Viari i aparcaments	8751		28,23							
DENSITAT SECTORIAL (hab/ha)	22	D Espais Lliures	3232		10,42							
		E Equipaments	2862		9,23							
NOMBRE HABITATGES	68	Total Sistemes Generals	14845		47,88							
SOSTRE EDIFICABLE (m²st)	13022	TOTAL SECTOR	31004		100,0							
OBSERVACIONS												
Polígon discontinu 3a, i 3b												
El PMU preveu la reserva del 20% del sostre destinat a habitatge protegit.												
L'ordenació serà orientativa. Essent vinculants Espais lliures, i Equipaments.												
Incorporar determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, i RENFE.												
L'edificació de la zona d'equipaments es separarà 15 metres de la riera.												

Habitatge Protegit		
Segons PMU		
Vials públics		
Aparcaments públics	1240	4
Parcs i jardins públics	3100	20%
Equipaments i dotacions públiques	2604	20%



PLA DE MILLORA URBANA. PMU-4

DENOMINACIÓ: Fàbrica d'Alcohol Vínic

DELIMITACIÓ: Passeig de l'estació, polígon industrial, riera de Vilajuïga.

RÈGIM DEL SÒL: Sòl Urbà no consolidat.

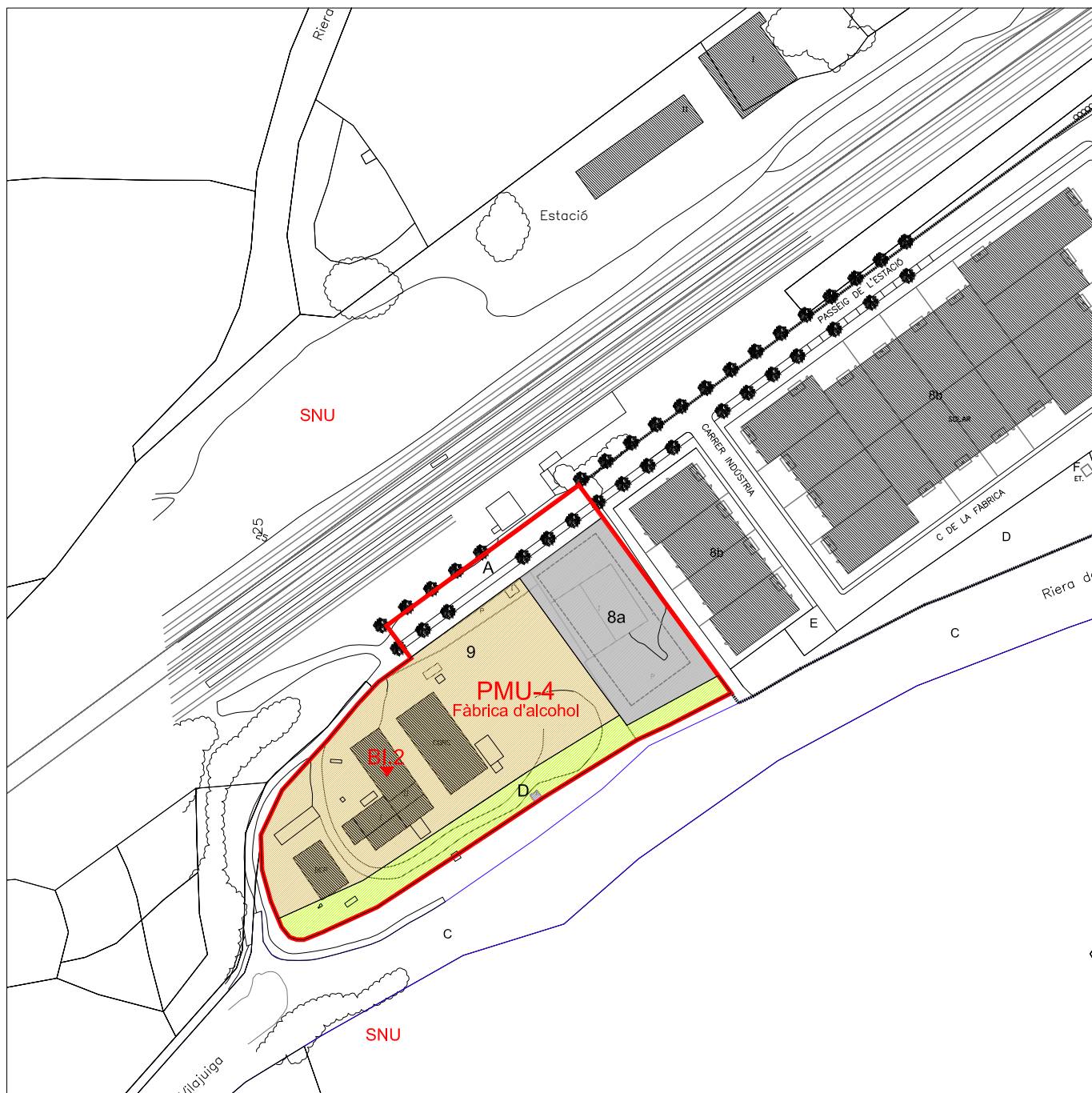
OBJECTIUS: Zona delimitada com a sòl urbanitzable industrial per les NNSS. Es revisa la seva qualificació per tal de preservar i recuperar l'entorn i l'edifici de la Fàbrica, inclòs en el catàleg de Bens d'Interés, BI.2 L'actuació consisteix per una banda en tancar la façana del pol.ligon, amb unes noves edificacions destinades a ús agro-industrial vinícola. El Pla de millora urbana haurà de definir les condicions que afavoreixin la recuperació i conservació. Qualsevol possible ampliació s'haurà de justificar degudament. S'hauran de tenir en compte, com a mínim, les condicions de la present fitxa. Així mateix és d'obligada execució la continuació del passeig de l'estació.

CARACTERÍSTIQUES:

- | | | |
|---|------------|-----------------------|
| 1. -SUPERFÍCIE TOTAL: | | 10.666 m ² |
| 2. -CESSIONS DE SÒL PÚBLIC: | | |
| -Xarxa viària urbana | (Clau A) | 1.039 m ² |
| -Espais lliures | (Clau D) | 1.547 m ² |
| 3. -QUALIFICACIÓ DE SÒL PRIVAT: | | |
| -Z. Industrial | (Clau 8.a) | 2.135 m ² |
| -Z. Conservació i millora | (Clau 9) | 5.945 m ² |
| 4. -USOS: | | |
| -Els propis definits per la qualificació zonal 8a. Preferentment sector vinícola. | | |
| -Zona 9, industrials relacionats amb el sector vinícola, culturals, lleure, centre d'interpretació, turístic amb hostalatge vinculat. | | |
-

CONDICIONS DE GESTIÓ:

1. -SISTEMA D'ACTUACIÓ:
 - Compensació bàsica
 2. -PLANEJAMENT DERIVAT:
 - Redacció d'un Pla de Millora urbana
 3. -ALTRES CONDICIONS:
 - a) Cessió del 10% del sòl amb aprofitament segons art. 43 DL 1/2005.
 - b) Tractament paisatgístic de la zona verda de la riera.
 - c) Aplicació de l'art. 29.9 del POUM referent al sistema hidrogràfic.
 - d) Incorporar les determinacions de l'informe de RENFE.
-



— Límit del sector ■ Espais lliures (clau D) ■ Industrial (Clau 8a) ☉ escala gràfica 1/2000 0 10 25 50m
 ■ Conservació i millora (clau 9)

PMU-4	Tipus Ordenació		Superfície		
	Clau	Nom	m ² s	m ² st	% s
	8.a	Industrial	2135		20,02
	9	Conservació i millora	5945		
SUPERFÍCIE ZONES (m²)		Total Zones	8080		75,75
	A	Viaris i aparcaments	1039		9,74
	D	Espais lliures	1547		14,50
		Total Sistemes Generals	2586		24,25
	TOTAL SECTOR		10666		100,0

OBSERVACIONS

A La zona de conservació i millora s'haurà de resoldre l'accessibilitat.

Es realitzarà un tractament paisatgístic de la zona verda de la riera.

Incorporar les determinacions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i RENFE.



PLA DE MILLORA URBANA. PMU-5

DENOMINACIÓ:	Ctra. de Sant Pere de Rodes.
DELIMITACIÓ:	Ctra. de Sant Pere de Rodes, i SUD-2 Roc de la Balena.
RÈGIM DEL SÒL:	Sòl Urbà no consolidat.
OBJECTIUS:	Sòl urbà a les NNSSb. Adaptar la clau urbanística a l'entorn classificat en Clau 2.2 i 2.1. Facilitant la transformació de l'antic mas, i permetent els usos actuals mentre no es desenvolupi el PMU-5.

CARACTERÍSTIQUES:

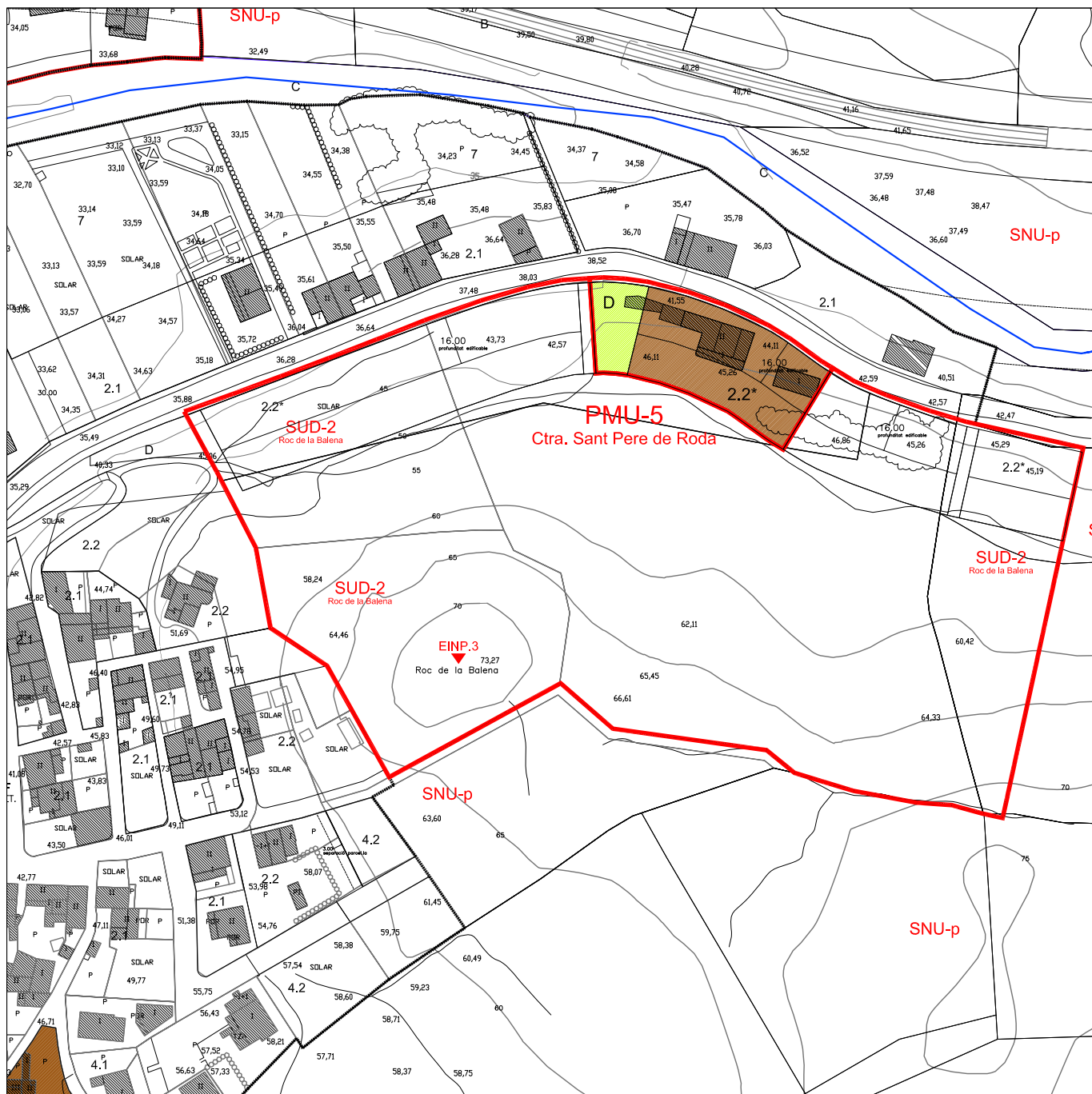
1. -SUPERFÍCIE TOTAL:		2.447 m2
2. -CESSIONS DE SÒL PÚBLIC:		
-Espais lliures	(Clau D)	450 m2
-Xarxa viària urbana	(Clau A)	129 m2
3. -QUALIFICACIÓ DE SÒL PRIVAT:		
- Z. Consolidació urbana	(Clau 2.2*)	1.868 m2
4. -APROFITAMENT:		
-Índex d'edificabilitat bruta	0,42 m2 sostre/m2 sòl	
-Densitat bruta	35 hab/Ha	
-Nombre màxim d'habitatges	9	
5. -USOS PRINCIPALS:		
-Els propis de cada qualificació zonal		

CONDICIONS DE GESTIÓ:

1. -SISTEMA D'ACTUACIÓ:
 - Compensació bàsica

2. -PLANEJAMENT DERIVAT:
 - Redacció d'un PMU.

3. -ALTRES CONDICIONS:
 - a) Cessió del 10% del sòl amb aprofitament segons art. 43 DL 1/2005.
 - b) El PMU preveu la reserva del 20% del sostre destinat a habitatge protegit. Inclòs dins la zona 2.2*. Segons s'especifica a la memòria social del POUM.
 - c) L'ordenació serà vinculant
 - d) Les cessions es realitzen en base a l'art. 64 U , en la seva totalitat com a espais lliures.
 - e) La zona de semisòtan de la clau 2.2* serà un front continu, i tindrà un tractament de façana unitari similar als marges de pedra del país



— Límit del sector
 ■ Espais lliures. D

■ Desenvolupament urbà. Clau 2.2*

escala gràfica 1/2000 0 10 25 50m



PMU-5	Tipus Ordenació		Superfície			Estandards per a Sistemes Locals		Superfície		
	Clau	Nom	m ² s	m ² st	% s			m ² s	m ² st	%
	2.2*	Cons.urbana	1868		76,34					
SUPERFICIE ZONES (m²)	1868									
EDIFICABILITAT										
BRUTA (m ² st/m ² s)	0,42	A Viari i aparcaments	129		5,27					
DENSITAT SECTORIAL (hab/ha)	35	D Espais Lliures	450		18,39					
NOMBRE HABITATGES	9	Total Sistemes Generals	579		23,66					
SOSTRE EDIFICABLE (m ² st)	1028	TOTAL SECTOR	2447		100,0					
OBSERVACIONS										
L'ordenació és vinculant.										
El PMU-5 preveu la reserva del 20% del sostre destinat a habitatge protegit.										
Les cessions es realitzen en base a l'art. 64 de la Llei 10/2004, en la seva totalitat com a espais lliures.										

Estandards per a Sistemes Locals		Superfície		
		m ² s	m ² st	%
Habitatge Protegit			205,5	20
Vials públics	Segons PMU			
Parcs i jardins públics		244,7	20%	10
Equipaments i dotacions públiques		205,5	20%	5



Art. 39-Polígons d'actuació.

1. Per a l'execució del POUM en sectors de planejament parcial o de millora urbana, es delimitaran polígons d'actuació urbanística amb els requisits de l'article 112 del DL 1/2005, i demés de la legislació urbanística vigent.
2. En sòl urbà es delimitaran polígons que permetin la justa distribució entre els propietaris de les càrregues derivades del planejament. Els polígons en sòl urbà tindran l'extensió mínima d'una unitat de zona.
3. Això no obstant, l'Administració actuant podrà realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon, quan aquestes actuacions estiguin previstes en un Pla i no es requereixi la distribució de les càrregues entre els propietaris del sector.
4. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons 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'article 113 del DL 1/2005.
5. Precissió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel Pla.
Es podrà realitzar la precissió dels límits en els supòsits previstos per l'article 9.6 del POUM.
6. Noves delimitacions de polígons d'actuació.
Per la delimitació de nous polígons d'actuació no previstos en aquest Pla es requirirà la tramitació prevista a l'article 113 del DL 1/2005.
Aquells pligons d'actuació que es delimitin en sòl urbà amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla, s'incorporaran automàticament al Pla.
7. Fitxes descriptives polígons d'actuació:



POLÍGON D'ACTUACIÓ 1. PA-1

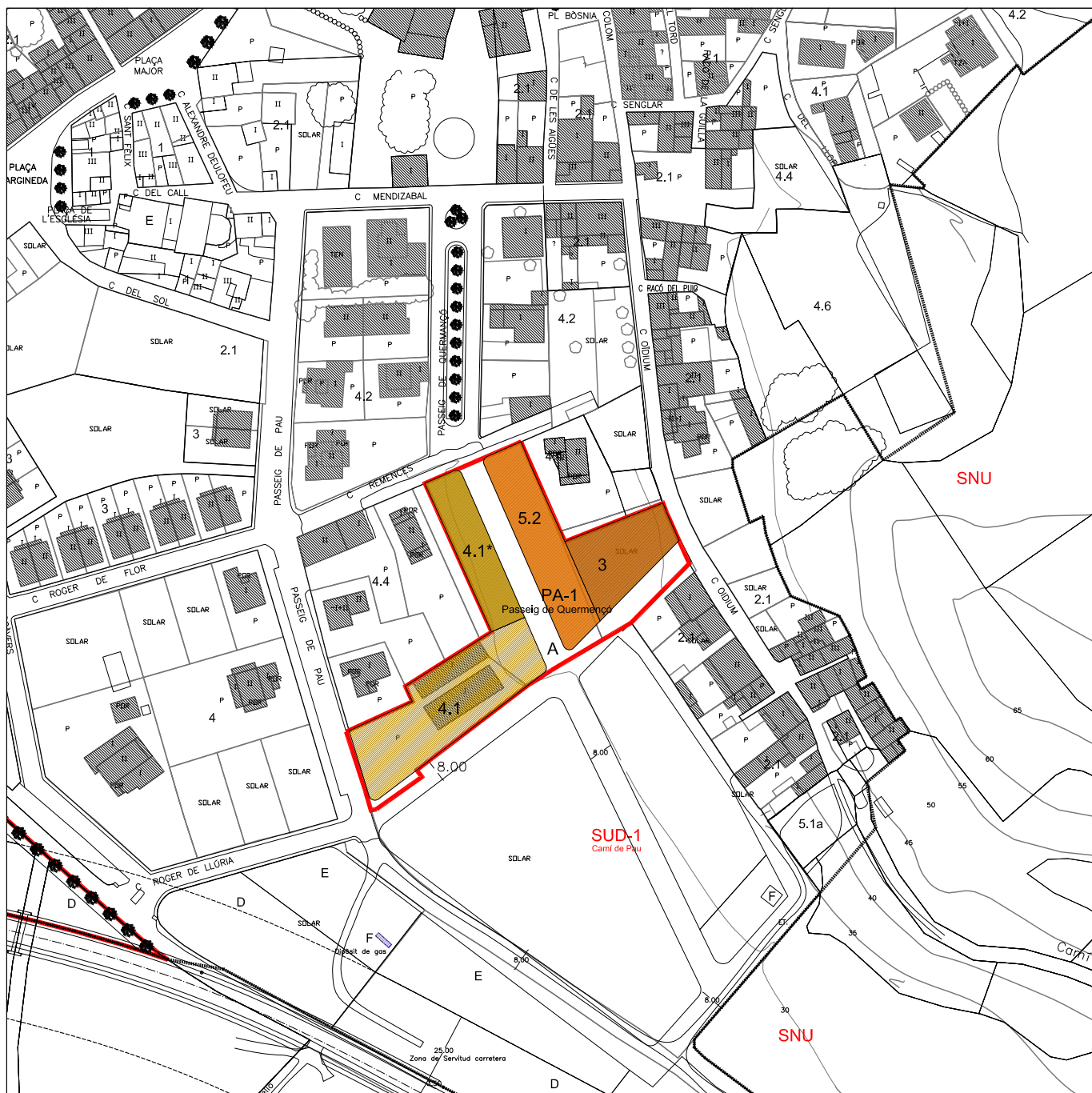
DENOMINACIÓ:	Passeig de Quermençó
DELIMITACIÓ:	C/ Remences, C/ Oïdium, C/ Roger de Llúria, Passeig de Pau.
RÈGIM DEL SÒL:	Sòl Urbà no consolidat.
OBJECTIUS:	L'objecte del PA és l'ordenació d'aquesta àrea; la millora de l'estructura viària del nucli i permetre la continuïtat del passeig de Quermençó, per donar sortida al carrer Oïdium.

CARACTERÍSTIQUES:

1.- SUPERFÍCIE TOTAL:		4.908 m2
2.- CESSIONS DE SÒL PÚBLIC:		
-Xarxa viària urbana	(Clau A)	1.070 m2
3. -QUALIFICACIÓ DE SÒL PRIVAT:		
-Zona d'habitatge en filera	(Clau 3)	731 m2
-Zona d'edificació aïllada	(Clau 4.1)	1.564 m2
-Zona d'edificació aïllada	(Clau 4.1*)	655 m2
-Zona d'habitatge protegit	(Clau 5.2)	956 m2
4. -APROFITAMENT:		
-Sostre edificable màxim		2.510 m2
-Nombre màxim d'habitatges		17
5. -USOS PRINCIPALS:		
-Els propis per a cada qualificació zonal		

CONDICIONS DE GESTIÓ:

1. -SISTEMA D'ACTUACIÓ:
 - Compensació bàsica
2. -ALTRES CONDICIONS:
 - a) Execució del carrer Roger de Llúria pel mecanisme d'ocupació directa. Segons art. 150 DL 1/2005, i 41 del Reglament.
 - b) Cessió del 10% del sòl amb aprofitament, segons art. 43 DL 1/2005
 - c) Es preveu la reserva del 30% del sostre residencial del polígon per a destinar-la a habitatge protegit.
 - d) Els terminis per a la construcció de l'habitatge protegit no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència d'obres
 - d) El Projecte d' Urbanització es remetrà per a informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.



— Límit del sector
 Edificació aïllada (clau 3)
 Edificació aïllada (clau 4.1*)
 escala gràfica 1/2000
 0 10 25 50m
 Espais lliures
 Edificació aïllada (clau 4.1)
 Habitatge protegit (clau 5.2)

PA-1	Tipus Ordenació		Superfície		Sostre ús residencial	Superfície		
	Clau	Nom	m ² s	% s		m ² s	m ² st	%
	3	Edificació en filera	731	14,89	Sostre ús residencial privat	1757	753	30
	4,1	Edificació aïllada	1564	31,87				
	4,1*	Edificació aïllada	655	13,35				
	5,2	Habitatge protegit	956	19,48				
SUPERFÍCIE ZONES (m²)	3906	Total Zones	3906	79,58	Habitatge Protegit			
	A	Viaris i aparcaments	1002	20,42	Vials públics			
		Total Sistemes Generals	1002	20,42	Segons Polígon d'actuació			
NOMBRE MÀX. HABITATGES	17							
SOSTRE EDIFICABLE MAX. (m²)	2510	TOTAL SECTOR	4908	100,0				

OBSERVACIONS

La continuació del carrer Roger de Llúria s'executarà per ocupació directa segons el que preveu l'article 150 de la LU, i 41 del seu Reglament.
 El SUD preveu la reserva del 30% del sostre destinat a habitatge protegit.



Modificació Puntual Núm. 4 del POUM de Vilajuïga.
POLÍGON D'ACTUACIÓ 2. PA-2

DENOMINACIÓ: Entrada Nova

DELIMITACIÓ: Ctra de Roses, variant nova, giratori d'entrada, i nou vial d'accés al municipi.

RÈGIM DEL SÒL: Sòl Urbà no consolidat.

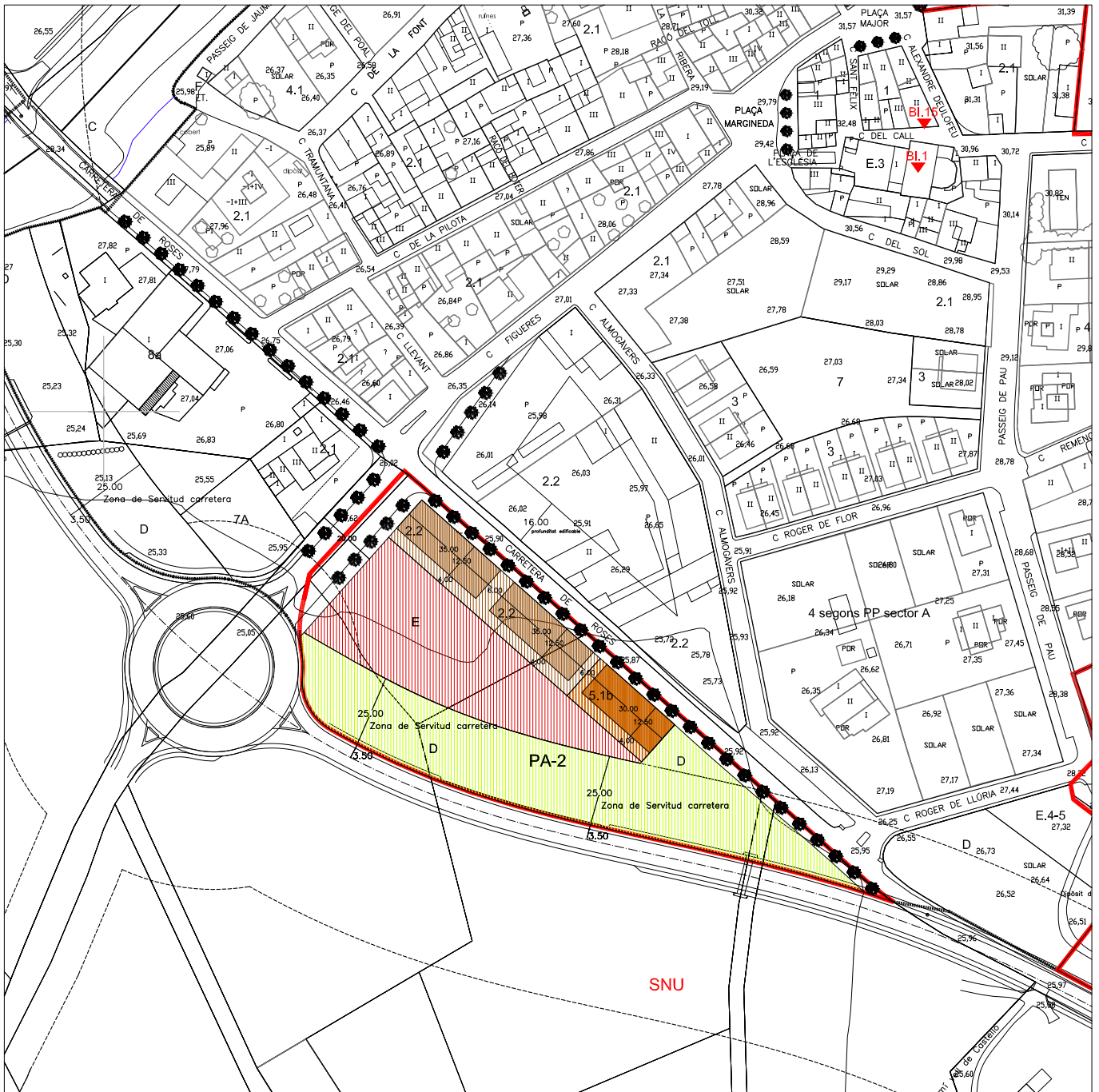
OBJECTIUS: L'objecte del PA és l'ordenació d'aquesta àrea; Definint la nova façana d'entrada a Vilajuïga i completar l'àmbit sud del nucli urbà. Es mantindrà l'actual perspectiva del turó de l'església des de l'arribada per la plana. Per la qual cosa s'estableix l'alçada en planta baixa + 1 planta pis. La situació de l'edificació consolida la façana de l'antiga carretera, que ha d'esdevenir un vial interior de qualitat.

CARACTERÍSTIQUES:

1. -SUPERFÍCIE TOTAL:		10.375 m2
2. -CESSIONS DE SÒL PÚBLIC:		
-Xarxa viària urbana	(Clau A)	1.310 m2
-Espais lliures	(Clau D)	4.368m2
-Equipaments	(Clau E)	2.848 m2
3. -QUALIFICACIÓ DE SÒL PRIVAT:		
-Zona de consolidació urb.	(Clau 2.2)	1.304 m2
-Zona d'habitatge prot.	(Clau 5.1b)	545 m2
4. -APROFITAMENT:		
-Sostre edificable màxim		2.500 m2
-Nombre màxim d'habitatges		20
5. -USOS PRINCIPALS:		
-Els propis per a cada qualificació zonal		

CONDICIONS DE GESTIÓ:

1. -SISTEMA D'ACTUACIÓ:
 - Modalitat de cooperació.
 2. -ALTRES CONDICIONS:
 - a) La zona de servitud de la carretera és de 25 m presa a partir de 3.5 m de l'eix de la mateixa.
 - b) Cessió del 10% del sòl amb aprofitament, segons art. 43 DL 1/2005.
 - c) Es preveu la reserva del 30% del sostre residencial del polígon per a destinar-la a habitatge protegit.
 - d) Els terminis per a la construcció de l'habitatge protegit no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data de l'atorgament de la llicència d'obres
 - e) El Projecte d' Urbanització es remetrà per a informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.
-



PA-2	Tipus Ordenació		Superfície		Sostre ús residencial	Superfície	
	Clau	Nom	m² s	% s		m² s	m² st
	2,2	Consolidació urbana	1304	12,57	Sostre ús residencial privat	1750	
	5,1b	Habitatge protegit	545	5,25			
SUPERFÍCIE ZONES (m²)	1849	Total Zones	1849	17,82	Habitatge Protegit	750	30
	A	Viari i aparcaments	1310	12,63	Vials públics	Segons Polígon d'actuació	
	D	Espais lliures	4368				
	E	Equipaments	2848				
NOMBRE MÀX. HABITATGES	20	Total Sistemes Generals	8526	82,18			
SOSTRE EDIFICABLE MÀX. (m²)	2500	TOTAL SECTOR	10375	100,0			

OBSERVACIONS
 El SUD preveu la reserva del 30% del sostre destinat a habitatge protegit.



Vilajuïga, 22 d'octubre de 2008.

Dani Abad i Riera. Arquitecte assessor.