

EDICTE

de 5 de febrer de 2013, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre referents al municipi de Tortosa.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre, en la sessió de 17 de gener de 2013, va adoptar, entre d'altres, els acords següents:

Exp.: 2012 / 047010 / E

Modificació puntual del Poum referent a la regulació d'edificacions existents en polígons d'actuació, al terme municipal de Tortosa

Acord de 17 de gener de 2013

Per tot l'exposat, vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre acorda:

—1 Donar conformitat al Text refós de la Modificació puntual del POUM referent a la regulació d'edificacions existents en polígons d'actuació, de Tortosa, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 5 de novembre de 2012.

—2 Publicar aquest acord, la resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 5 de novembre de 2012 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord del Conseller de Territori i Sostenibilitat de 5 de novembre de 2012.

El conseller de Territori i Sostenibilitat ha resolt, en data 5 de novembre de 2012, l'assumpte que s'indica a continuació:

Vista la proposta de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen,

HE RESOLT:

ESTIMAR el requeriment previ al recurs contenciós administratiu formulat per l'Ajuntament de Tortosa, en relació amb l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre de 14 de març de 2012, pel qual es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de l'esmentat municipi referent a la regulació de les edificacions existents en polígons d'actuació, tot i que es va supeditar la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós que incorporés d'ofici una sèrie de prescripcions i, en conseqüència:

- 1) ELIMINAR les prescripcions 1.1 i 1.2 de l'acord impugnat.
- 2) MANTENIR la suspensió d'executivitat de l'aprovació definitiva de la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal tramitada fins que mitjançant un text refós es presenti a la Comissió Territorial d'Urbanisme de les Terres de l'Ebre la versió resultant d'aquesta figura de planejament, d'acord amb la redacció presentada en l'escrit d'ampliació del requeriment presentat el 24 d'agost de 2012.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques

i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

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

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Les Terres de l'Ebre, carrer Nou de la Vall, 12, Tortosa (CP-43500), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

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

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2012/047010/E&set-locale=ca>

Tortosa, 5 de febrer de 2013

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

ANNEX

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del Pòum referent a la regulació d'edificacions existents en polígons d'actuació de Tortosa.

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del Pòum referent a la regulació d'edificacions existents en polígons d'actuació, de Tortosa.

Articles modificats de les NNUU

1.- Modificació de l'article 52.2

Article 52. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

1. No es modifica

2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació:

a. Fins a la redacció del instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació), les edificacions i instal·lacions que el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.

b. Durant la tramitació dels instruments d'execució, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

d. Pel que fa referència als polígons d'actuació dels creixements extensius s'estarà al que es determina en les disposicions complementàries d'aquest Pòum.

e. Excepcionalment s'autoritzaran, si l'ordenança municipal no estableix el contrari, aquelles obres o actuacions que siguin estrictament necessàries pel compliment de determinacions derivades de noves disposicions legals i sense les quals, l'activitat estaria abocada al cessament de la mateixa. Totes aquestes actuacions que es realitzin per "manament de llei", es realitzaran amb renúncia explícita del seu titular a la indemnització de la millora que li correspondria en un expedient de reparcel·lació.

2.- Modificació de la disposició complementària única

Criteri 1. Reconeixement de la realitat urbana d'aquests sòls

Aquesta disposició té per finalitat regular el procés de transformació de l'actual estructura de camins i parcel·les dels creixements extensius d'aquest Pòum en sòl urbà no consolidat, en una estructura de carrers i solars tal i com ha de correspondre a les condicions pròpies del sòl urbà consolidat, amb la plena urbanització dels espais públics i el compliment de totes les altres condicions assenyalades en els articles 29 i 30 sobre el concepte de solar i de sòl urbà consolidat establerts en el DL 1/2010 modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer.

Els sòls que en el Pla general d'ordenació urbana, el PGOU del 86, estaven classificats de sòl no urbanitzable i amb el nou Poum, es classifiquen de sòl urbà no consolidat venen obligats, d'acord amb la nova llei d'Urbanisme, a la cessió del 10% d'aprofitament, que es materialitzarà en forma d'aportació econòmica, en el cas que no sigui possible la cessió física del sòl. En aquests sòls es considera que es dona la finalitat i l'objectiu assenyalats a l'article 68 apartat 2a de LU. En els sòls, que anteriorment ja eren sòls urbans, i on la finalitat de la delimitació dels polígons d'actuació, és el repartiment de càrregues d'urbanització, però no hi ha desenvolupament o reconversió del model urbanístic, no serà aplicable l'article 43 de la LU per no donar-se la finalitat prevista en l'article 68.2a.

La cessió de l'aprofitament del 10% recaurà sobre totes les parcel·les que en el planejament anterior es classificaven com a sòl no urbanitzable i en les que les determinacions del nou POUM se suposen incloses en les finalitats i objectius assenyalats en l'article 68 2a de la LU, tant si estan incloses en polígon d'actuació o sector de planejament, com si no ho estan, ja que a tots els efectes sobre aquestes finques es produeix una reconversió del model urbanístic anterior, estan classificades com a sòl urbà no consolidat i així es reflecteix en els plànols d'ordenació.

Els creixements extensius sense continuïtat amb la trama urbana, hauran de justificar el compliment de l'article 3 de la llei 5/2003

Criteri 2. Establiment de les condicions urbanístiques per que una parcel·la tingui condició de solar.

Aquest Criteri és una condició bàsica, elemental i regulada també en el DL 1/2010 modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer, que defineix quan una parcel·la tindrà la condició de solar, la qual cosa vol dir que serà apta per poder ser edificada d'acord amb el DL 1/2010 modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer i el D 305/2006

Article 29. Concepte de solar

Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

- a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic general com a urbanitzable o com a no urbanitzable que confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.
- b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendent de desplegament.

d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

Article 30. Concepte de sòl urbà consolidat
Constitueixen el sòl urbà consolidat:

a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29.

b) Els terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no hi han estat.

Les condicions que s'estableixen per tenir la consideració de solar són les següents:

1. Per poder tenir la condició de solar s'ha d'aconseguir la transformació dels camins actuals amb carrers amb un nivell mínim d'urbanització (asfaltat i encintat del carrer) i de serveis (com a mínim subministrament d'aigua potable, subministrament d'energia elèctrica i xarxa de clavegueram)

2. Donar front a un vial o carrer dels definits en el POUM (Una parcel·la que no té front de vialitat no tindrà la condició de solar). La vialitat és la infraestructura bàsica d'accés i que ha de limitar el nombre de parcel·les i definir la primera càrrega elemental d'urbanització que inclou asfaltat i serveis bàsics d'aigua i clavegueram

3. Disposar o tenir possibilitats de disposar connexió a les infraestructures de servei generals

4. No estar localitzat en un lloc de risc (barrancs o fons de valls, o de forts pendents, penya-segats etc.), ni estar en un espai que s'hagi de protegir per les seves condicions i valors paisatgístiques i mediambientals (llocs de gran domini visual, llocs arbrats densament, espais amb terrassats amb marges, fons de valls, llocs verges en les crestes punts alts dels turons ...)

Criteri 3. Establiment d'una xarxa estructurada de carrers que garanteixin l'accés a les parcel·les

La consideració de que tota la taca que omple els voltants de Tortosa pot ser considerat com un sòl urbà passa per la necessària definició d'una xarxa estructurada, racionalitzada i amb criteris urbanístics en lo que fa referència a la secció i amplada de les vies de servei, essent la secció efectiva de la vialitat la que figura en els plànols d'ordenació. Aquesta xarxa suposa l'establiment d'una classificació diferenciada en tres grans conjunts de vies:

Troncs centrals d'accés de l'estructura principal. 15 m d'amplada (inclou asfaltat, voreres i talussos)

Vials principals de connexió o ramals principals de l'estructura:

Primer ordre: 9 m d'amplada

Segon ordre: 8 m d'amplada (aquesta amplada és la considerada mínima com a carrer d'intervenció en l'evacuació d'incendis.

Vials d'accés als habitatges o xalets.

L'amplada en aquest cas va en funció de la longitud o del nombre de parcel·les a les que dona accés:

Amb culs de sac d'una dimensió inferior a 250 m de longitud o donant servei a un nombre inferior a 10 habitatges: 6,5 m d'amplada

Amb culs de sac d'una dimensió superior a 250 m de longitud o donant servei a un nombre superior a 10 habitatges: 8 m d'amplada

Criteri 4. Criteris sobre el traçat de la vialitat

L'execució de la vialitat es realitzarà prèvia la redacció i tramitació dels corresponents projectes d'urbanització i la constitució de la garantia segons l'establert a l'article 107.3 del DL 1/2010 modificat per la llei 3/2012, de 22 de febrer:

El traçat de la vialitat i les amplades dels carrers s'han traçat d'acord amb els següents criteris i s'han d'executar respectant els criteris assenyalats en aquest criteri
Els vials es tracen a eix de camins existents (redreçant mínimament la geometria del camí) a excepció dels casos en els que s'afecten habitatges existents i que es pugui evitar l'afectació o quan existeixin murs de pedra consolidats o elements naturals que facin més racional el desplaçament de l'afectació a una part de la vialitat. El desplaçament de l'afectació no comportarà reducció de l'amplada de la vialitat assenyalada en el POUM.

- Els carrers que es facin nous, per connectar o per donar accés, es procurarà traçar-los carregant l'afectació en el lloc menys complex, entenent per complex el menor nombre de parcel·les a un costat o altre, la menor afectació sobre condicions preexistents. També es considera criteri preferent afectar més aquelles parcel·les que obtinguin un major benefici amb la definició de la nova vialitat (per que pot generar noves parcel·les, per que aprofitar millor els nous fronts que es generen etc...)

- Amb els projectes d'urbanització es podran reajustar les alineacions assenyalades en el present POUM, sempre i quan el reajust respongui a criteris de racionalitat, optimització de recursos i minimització d'afectacions. En qualsevol cas el reajust no suposarà una reducció substancial de l'amplada bàsica assenyalada, ni l'incompliment de la legislació en matèria d'incendis, s'admetrà tan sols reduccions parcials de fins com a màxim del 5% la secció assenyalada per cada carrer i en longituds de trams no més llargs de 10 m. El reajust de l'alineació no serà tramitada com a modificació puntual si compleix amb aquests criteris i te l'acceptació de la totalitat dels propietaris afectats.

- Es podrà proposar l'obertura de nova vialitat sempre i quan es compleixi el següent:

El nou carrer tingui una dimensió no inferior a 8 m i existeixi la garantia de la seva urbanització completa.

Per la definició d'un nou carrer caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana que establirà les condicions, geometria i rasants d'aquesta nova vialitat, així com identificarà els propietaris afectats i preveurà la gestió, finançament i etapa de la seva execució.

Criteri 5. Criteris sobre la definició dels Polígons d'actuació

Els polígons s'han delimitat amb el criteri d'agrupar conjunts homogenis de propietats i propietaris a fi i efecte de garantir i facilitar les despeses derivades de les obres d'urbanització que han de permetre la transformació dels camins en carrers. La delimitació dels polígons, en general, té per objecte agrupar funcionalment, espais que comparteixen un accés o que provenguin d'una subdivisió parcel·laria anterior.

La possible modificació dels polígons haurà de venir acompanyada per l'aportació d'informació que justifiqui, per raons de topografia, accessos, antecedents o altres, que l'actual delimitació no es correspon amb la realitat existent i que la nova delimitació comportarà millores i facilitats en la gestió del polígon delimitat.

S'admetrà la possible subdivisió dels polígons d'actuació en els casos que comporten una millora de la gestió i de la capacitat d'actuació i sempre i quan la modificació no deixi superfícies de sòl no gestionables per l'equilibri de càrregues i beneficis.

La delimitació dels polígons pel semieix del carrer, no exclou de l'obligació d'avançar la urbanització de la totalitat de l'espai carrer existent en el moment que s'executi un polígon d'actuació determinat.

L'avançament de les despeses d'urbanització de la totalitat de la caixa viària del carrer, s'entendran com despeses d'urbanització a compte de la urbanització total del mateix, i aquest import podrà ser rescablat en el moment de l'execució de l'altra part del semieix del carrer.

El reajust dels polígons d'actuació no suposarà modificació puntual d'aquest POUM si es mantenen substancialment les condicions ja aprovades en aquest POUM i si compten amb el coneixement i conformitat dels veïns directament afectats per tal reajust. S'entén que es mantenen substancialment les condicions aprovades en els següents casos:

- 1.- Que la modificació de la superfície de l'àmbit no suposi variacions en mes o en menys del 5% de la superfície prevista en el POUM mesurada sobre el terreny
- 2.- Que els reajustos en el sistema viari d'un polígon d'actuació no suposi un detriment de les característiques de traçat respecte al conjunt del vial

3.- Que les variacions en el sistema viari no facin més gravosa la despesa urbanitzadora en els polígons confrontants.
Les modificacions sobre els polígons d'actuació no emprades en els supòsits descrits, seran objecte de tramitació mitjançant el procediment establert a l'article 119 del DL 1/2010 modificat per la llei 3/2012 de 22 de febrer

criteri 6. Criteris sobre la definició dels Plans de millora urbana

La possible modificació dels sectors haurà de venir acompanyada per l'aportació d'informació que justifiqui, per raons de topografia, accessos, antecedents o altres, que l'actual delimitació no es correspon amb la realitat existent i que la nova delimitació comportarà millores i facilitats en la gestió del polígon delimitat.

S'admetrà la possible subdivisió dels sectors de millora urbana en els casos que comporten una millora de la gestió i de la capacitat d'actuació i sempre i quan la modificació no deixi superfícies de sòl no gestionables per l'equilibri de càrregues i beneficis.

La delimitació dels plans de millora urbana, pel semieix del carrer, no exclou de l'obligació d'avançar la urbanització de la totalitat de l'espai de carrer existent en el moment que s'executi un polígon d'actuació determinat. L'avançament de les despeses d'urbanització de la totalitat de la caixa viària del carrer, s'entendran com despeses d'urbanització a compte de la urbanització total del mateix, i aquest import podrà ser rescabalat en el moment de l'execució de l'altra part del semieix del carrer.

El reajust dels sectors de planejament, no suposarà modificació puntual d'aquest POUM si es mantenen substancialment les condicions ja aprovades en aquest POUM i si compten amb el coneixement i conformitat dels veïns directament afectats per tal reajust.

1.- Que la modificació de la superfície de l'àmbit no suposi variacions en mes o en menys del 5% de la superfície prevista en el POUM mesurada sobre el terreny

2.- Que els reajustos en el sistema viari dintre de l'àmbit d'un sector no suposi un detriment de les característiques de traçat respecte al conjunt del vial

3.- Que les variacions en el sistema viari no facin més gravosa la despesa urbanitzadora en els sectors confrontants.

Les modificacions sobre els polígons d'actuació que desenvolupen sectors i que no estiguin emprades en els supòsits descrits, seran objecte de tramitació mitjançant el procediment establert a l'article 119 del DL 1/2010 modificat per la llei 3/2012 de 22 de febrer

criteri 7. Sobre les condicions de gestió i el repartiment dels costos d'urbanització

Per l'execució del planejament i el repartiment dels costos d'urbanització es defineixen dos àmbits de gestió amb una delimitació física diferenciada:

Els Polígons d'actuació (PA) i els Plans de millora (PM), que es delimiten en les plànols d'ordenació detallada del sòl urbà i que es desglossen en les corresponents fitxes normatives d'aquest Polum, incloses en l'annex 1

Les Unitats Funcionals Territorials (UFT), que responen a la delimitació de les àrees homogènies que comparteixen les infraestructures viàries estructurants i principals, i que es corresponen amb les àrees sobre les que repartir les despeses d'urbanització derivades de la l'obra urbanitzadora de la vialitat estructurant d'aquests àmbits. Les Unitats Funcionals Territorials (UFT) no són àmbits de planejament, no generen aprofitament urbanístic i tenen per funció facilitar el repartiment equitatiu de càrregues i beneficis per la construcció dels serveis urbanístics en aquelles actuacions realitzades per l'Administració mitjançant el procediment de contribucions especials

Les Unitats Funcionals Territorials (UFT) definides per aquest POUM són les relacionades a continuació, en el ben entès que poden ser modificades sense que suposi modificació del POUM:

Unitats Funcionals Territorials a Tortosa

- Costa del Cèlio
- Castell de Tenasses - Canal
- Costa de Capellans
- Simpàtica i Mig Camí
- Pla del Seminari i Parc de Nivera
- Potra de Pi
- Costa de Caputxins
- Pinar de Gassia
- Pla d'Abaria
- La Petja

Unitats Funcionals Territorials a Jesús

- Camí del Terror Roig Alt
- Camí del Terror Roig Baix
- Camí dels Masets de Pinyol Alt
- Camí dels Masets de Pinyol Baix
- Camí de les Codines de Coletó
- Camí de la Casella i La Casella
- Camí Vell del Cementiri i Barranc de les Bruixes
- Camí dels Reguers
- Pla de Jesús
- Pous de la Conxa

Unitats Funcionals Territorials a Reguers

- Les Conxes
- Lo Lligallo
- Pedra Alta
- Reguers Alt

- Carretera d'Alfara

Unitats Funcionals Territorials a Vinallop

- Vinallop

La distribució de les despeses d'urbanització corresponents a la quota d'urbanització estructural o general derivada de la vialitat estructurant o la vialitat interna no inclosa dintre de cap Polígon d'actuació o Pla de millora urbana, es realitzarà, com a indicació, en funció de tres paràmetres a repartir segons el següent criteri:

1/3 de les despeses d'urbanització a repartir entre el nombre total de parcel·les existents dintre de cada UFT.

1/3 de les despeses d'urbanització a repartir entre l'edificabilitat de cada parcel·la que es qualifiqui de zona d'edificació unifamiliar aïllada en el Poum i dintre de cada UFT.

1/3 de les despeses d'urbanització a repartir en funció de la longitud de façana de cada parcel·la. Per aquest concepte es faran dos tipus de quota. La primera correspondrà a aquelles parcel·les amb front a la via que es objecte d'urbanització i la segona per aquelles parcel·les que no tinguin front respecte a la esmentada via. La quota de la segona serà equivalent al 20% del que representa la primera. .

La distribució de les despeses d'urbanització corresponents a la quota d'urbanització interna derivada de la vialitat del Polígon d'actuació o Pla de millora urbana es realitzarà segons el que s'estableixi en el seu mateix documents de gestió (compensació bàsica o cooperació) i execució.

Els sòls inclosos dintre dels diferents Polígons d'actuació o Pla de millora urbana contribuiràn al pagament de la despesa interna d'urbanització pròpia del Polígon d'actuació o Pla de millora urbana i a la part proporcional de la vialitat estructurant de l'àmbit territorial (ja sigui la troncal o la de primer ordre) Els sòls no inclosos dintre cap unitat de gestió, participarà amb una part de la vialitat estructurant i igualment amb la part proporcional de la resta de vialitat de connexió interna de l'àmbit territorial i no inclosa dintre de cap Polígon d'actuació o Pla de millora urbana.

Criteri 8. Règim transitori mentre no s'executin els Polígons d'actuació, Plans de millora urbana o les infraestructures generals.

Mentre no es realitzin les cessions dels sòls públics assenyalades (vialitat, espais lliures i equipaments) i mentre no s'executin les infraestructures mínimes de connexió a les xarxes de serveis i mentre la caixa de la vialitat no tingui urbanitzada la seva secció completa assenyalada en aquest Poum, és a dir, mentre no es realitzi la reparcel·lació i no s'executi la urbanització, les parcel·les i les edificacions s'estaran a les següents determinacions.

Terrenys en sòl urbà consolidat, no inclosos en un Polígon d'actuació o Pla de millora urbana.

D'acord amb l'art. 41.1 del DL 1/2010, aquest terrenys poden ser objecte de llicència d'edificació si assoleixen la condició de solar. Nogensmenys, s'admet que les obres d'edificació siguin simultànies a les d'urbanització o de reurbanització.

En la sol·licitud de la llicència d'obres s'assumirà el compromís d'acceptació del pagament de les quotes d'urbanització estructural o general segons el criteri 7 anteriorment explicat.

Terrenys en sòl urbà consolidat inclosos en un Polígon d'actuació.

En la sol·licitud de la llicència d'obres s'assumirà el compromís d'acceptació del pagament de les quotes d'urbanització estructural o general segons el criteri 7 anteriorment explicat.

Previ l'atorgament de la llicència d'obres s'haurà de formalitzar, si s'escau, la cessió del 10% de l'aprofitament mig, que es materialitzarà en forma d'aportació econòmica, en el cas que no sigui possible la cessió física del sòl

La cessió del 10% d'aprofitament mig, si s'escau, serà obligatori en les obres de reforma, rehabilitació i millora que suposin canvis substancials de les edificacions existents així com en les ampliacions de més d'un 25% respecte a l'edificació actual, i en qualsevol cas en totes les actuacions de nova planta. S'entendrà per canvis substancials les transformacions de les condicions actuals de la construcció en altres que millorin notablement (nombre d'habitacions, cuina, banys, aspecte exterior, garatges annexes, construcció de piscines, transformacions de la distribució interior o altres actuacions similars).

La càrrega urbanística s'inscriurà en el registre de la propietat.

S'admet la segregació de les parcel·les actuals però no la reparcel·lació entre diferents propietaris. L'amplària mínima del viari amb front a la parcel·la, objecte de la sol·licitud de la llicència d'obres no serà inferior a l'amplada mínima establerta per la legislació en matèria d'extinció d'incendis.

Les obres d'urbanització realitzades anticipadament, s'entendran a compte de les futures obres d'urbanització a realitzar, i per tant, computaran en el repartiment de beneficis i càrregues que s'efectuï en la reparcel·lació, solament en els supòsits que siguin adequades per servir a les edificacions per les quals es realitza l'obra urbanitzadora.

Terrenys en sòl urbà no consolidat inclosos en Polígons d'actuació o Plans de millora.

Es pot atorgar llicència d'edificació prèvia a l'execució del Polígon, en el supòsit d'un sòl urbà no consolidat inclòs en un polígon, que només tingui per objecte la cessió viària necessària per a dotar a les parcel·les edificables de la condició de solar, amb les següents condicions:

Previ l'atorgament de la llicència d'obres s'haurà de formalitzar, si s'escau, la cessió del terreny afectat pel sistema viari

S'haurà de donar compliment a les condicions establertes en l'anterior apartat, corresponents al sòl urbà consolidat inclòs en PA.

Les cessions de terrenys efectuades anticipadament es tindran en compte en el repartiment de càrregues i beneficis quan s'efectuï la reparcel·lació.

Les tanques de les finques s'alinearan al sistema viari i es pavimentarà tota la superfície viària o la part corresponent a l'ampliació del carrer.

Les edificacions i instal·lacions legalment implantades, incloses en polígons d'actuació, podran ser objecte d'augment de volum amb les limitacions establertes a l'article 51.1 de les NNUU del Pòum.

Criteri 9. Condicions bàsiques de les infraestructures de les noves edificacions

Per a l'autorització de les noves edificacions, caldrà presentar de forma particularitzada juntament amb la sol·licitud, a més del projecte tècnic i de la documentació complementària, el que s'especifica a continuació:

Plànols i memòria explicativa de la captació i la portada d'aigua, tant de la destinada al consum com la possible per rec o piscines, i s'especificaran els aspectes següents: punt de captació, canalització, detalls constructius, materials emprats -en particular els utilitzats per a assegurar la impermeabilització i els drenatges necessaris- i ús a què es destina, justificant la seva possibilitat mitjançant certificat sanitari emès per l'organisme competent.

En el cas que no hi hagi possibilitat de connexió a una xarxa de clavegueram connectada a un sistema de la xarxa de sanejament (perquè aquesta encara no està executada), les aigües residuals s'han de depurar prèviament al seu abocament, amb independència de les autoritzacions que s'escaiguin de llicència d'abocaments. Com a justificació, s'hauran d'aportar plànols i memòries explicatives en què s'especifiqui el punt de destinació, la canalització, els detalls constructius i els materials emprats, especialment els que han d'assegurar la impermeabilització i depuració dels abocaments. No obstant l'anterior, i malgrat no estigui construït el col·lector general, es realitzaran les obres necessàries per la seva potencial connexió, en el dia que s'executi el col·lector general.

Si no hi ha possibilitat de connexió a la xarxa general (per inexistència de la mateixa, respecte a la solució transitòria que s'adopti, es descriurà el sistema escollit per a depuració, tractament i destinació de les aigües residuals, tenint en compte la prohibició de construcció de pous negres i mines filtrants, entre altres

Criteri 10. Interpretació de les situacions particulars de determinades parcel·les

S'estableix una disposició de dispensa sobre el compliment de la condició de front mínim de parcel·la, en les parcel·les situades al fons del cul-de-sac, i que tenen com accés l'única entrada des del mateix cul-de-sac amb un front tan sols de 8 o 10 metres.

Les alineacions definides en el present Pòum, es podran ajustar sense necessitat de modificació del mateix a partir d'un major coneixement del parcel·lari d'urbana o de la topografia actual, així com de les edificacions consolidades etc., dintre del marge previst pels ajustos de límits establerts en aquest Pòum.

Parcel·les multifamiliars. S'acceptarà la condició de "parcel·la multifamiliar" en els casos preexistents, en les que existeixen diferents habitatges dintre d'una mateixa parcel·la i que estan relacionats per una condició de parentiu o amistat, compartint les diferents construccions un mateix espai comú. Les ampliacions es regularan com si es tractes d'una mateixa parcel·la, no s'admetrà edificacions de nova planta. Aquesta condició serà inscrita en el registre de la propietat i la esmentada parcel·la serà considerada indivisible.

La condició de parcel·la multifamiliar en forma de condomini, s'acceptarà en les noves construccions sempre i quan es donin les condicions següents: que el nombre d'habitatges sobre una mateixa parcel·la no sigui superior al que resultaria si es realitzés en parcel·les independents, el nombre màxim d'habitatges en una parcel·la no serà superior a quatre. En qualsevol cas s'haurà de demostrar que les quatre parcel·les eren possibles (complirien parcel·la mínima, front mínim de parcel·la i demés condicions de geometria sobre la parcel·lació), si s'apliqués el model general previst pels creixements extensius en aquest Pòum.

Situacions de parcel·la al fons d'una parcel·la. Es reconeixeran les parcel·les preexistents situades al fons d'altres parcel·les i a les que s'accedeix per un vial de servei privat mitjançant una servitud de pas. No s'admetran noves parcel·lacions en aquesta modalitat.