



AJUNTAMENT DE BELLCALIRE D'EMPORDÀ

Plaça Comtes d'Empúries núm. 1
Tel. 972 78 81 05 - Fax 972 76 50 64
17141 Bellcaire d'Empordà (Girona)

EDICTE

AJUNTAMENT DE BELLCALIRE D'EMPORDÀ

VERIFICACIÓ GARANTIA 12% I PROCEDÈNCIA DE LA PUBLICACIÓ DE L'ACORD D'APROVACIÓ DEFINITIVA I DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PMU 8 SECTOR CAN DALMAU DE BELLCALIRE D'EMPORDÀ.

Expedient núm. 45/06

Per acord del Ple de data 29 de novembre de 2007, l'ajuntament de Bellcaire d'Empordà va aprovar definitivament el PMU 8 CAN DALMAU, amb el quorum legalment establert.

Havent-se donat compliment al requeriment efectuat per acord del Ple de data 29 de novembre de 2007, d'acord al qual el promotor interessat havia de presentar garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització 42.594,60 € de forma prèvia a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i en un termini màxim de tres mesos; procedeix, d'acord amb l'article 98 i 100, 101.3 del DL 1/2005 i ss i cc; ordenar la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, en el BOP i en el DOGC, als efectes de la seva executivitat i obligatorietat.

4. **NORMATIVA**

TÍTOL I- **NORMES DE CARÀCTER GENERAL**

CAPÍTOL 1. **GENERALITATS**

Article 1. **Naturalesa**

Aquest Pla de millora urbana es redacta d'acord amb les disposicions del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, endavant DL, pel Decret 2087 /2003, de 4 de novembre de 2003, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, i en tot allò que no estigui derogat, pels Reglaments de Planejament, de Gestió Urbanística, i de Disciplina de la Llei del Sòl, en endavant RP, RG, i RD respectivament, i els reglaments de la Llei 3/84, de 9 de gener, de mesures per l'ordenament urbanístic de Catalunya, i la llei 9/81, de 18 de novembre, sobre la protecció de la legalitat urbanística, i d'acord amb les determinacions del document de Pla general d'ordenació d'àmbit municipal vigent, determinacions s'hauran d'acomplir al llarg del seu desplegament.

Article 2. **Àmbit territorial**

Constitueix l'àmbit territorial d'aplicació d'aquest Pla de millora urbana el comprès per les finques delimitades en aquest document incloent-hi les precisions dels límits d'acord amb la

En el cas de conflicte irreductible, preval el que estableixi la documentació escrita llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el que cal atenir-se a la superfície real.

Tots els conceptes utilitzats en les presents ordenances són els definits a el POUm general d'ordenació de Planejament i, per tant, no s'admetrà cap altra interpretació que les que hi siguin contingudes.

TÍTOL II - LA GESTIÓ I L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 8. Definició i delimitació del polígon d'actuació

L'àmbit delimitat per aquest Pla de millora urbana constitueix un únic Polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada d'acord amb els conceptes establerts en els articles 112 i 111 del DL.

Article 9. Sistema d'actuació i pla d'etapes

El sistema d'actuació previst per a la gestió del Polígon d'actuació urbanística delimitat, d'acord amb el que preveuen el Pla d'ordenació urbanística municipal de Belcaire i el que estableix l'article 115 del DL, és el de reparcel·lació modalitat compensació bàsica regulat per l'article 124 i següents del DL.

Atesos el compromís formalitzat entre els dos propietaris compresos en l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística, segons el qual les cessions en concepte de vitaltat i espais lliures que delimita l'ordenació proposada en el Pla de millora urbanística corresponen íntegrament al propietari majoritari, Proal Puig 2000, SL, de la mateixa manera que les despeses d'urbanització, no és necessari el repartiment de beneficis i càrregues previstos per la reparcel·lació i es pot aplicar el que estableix l'article 124.2 de DL segons el qual no és necessària la constitució de la Junta de Compensació.

El desenvolupament del Polígon d'actuació urbanística es farà en una única etapa.

Article 10. Normes generals de les construccions.

- 1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències, condicions mínimes de les construccions etc., es regularan segons el que disposa el POUm vigents, i en seu defecte per les determinacions del DL 1/2005 d'urbanisme.**
- 2. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui a el POUm general d'ordenació de Belcaire d'Empordà.**

activitats socials a l'aire lliure i esbarjo i a la compatibilització de les edificacions amb l'entorn natural que les envolta.

La regulació es fixa d'acord amb la normativa urbanística de el PUM

Article 15. Paràmetres reguladors:

Condicions de volum edificat: Es prohibeixen tota classe d'edificacions que puguin desvirtuar el seu caràcter. Només és possible ocupar un 1,16% de la seva superfície (excés qualificat per sobre els requeriments del DL 1/2005) per a instal·lacions tècniques i elements impropis del destí previst sempre que es justifiqui la seva necessitat i conveniència d'acord amb els interessos públics.

Condicions d'ús: Es considera exclusivament propi d'aquestes zones l'ús de l'espai lliure per a parcs i zones verdes.

Condicions estètiques: S'acompliran les condicions de protecció de l'arbrat.

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DETALLADA DE ZONES

SECCIÓ 1a. ZONA CIUTAT JARDÍ 1, CLAU CJ1

Article 16. Generalitats:

Comprèn una àrea específica de domini privat on actualment hi ha construïda un habitatge envoltat d'una explotació agrícola familiar. La regulació es fa d'acord amb els paràmetres que s'indiquen en l'article següent.

Article 17. Paràmetres reguladors:

La següent taula descriu els paràmetres d'aplicació per aquesta zona.

	CJ1
1. Tipologia	Aïllada
2. Parcel·la mínima	1.377 m ²
3. Facana mínima	20 m
4. Edificabilitat principal	565 m ² st
5. Ocupació:	40 %
6. Densitat	1 hab/parcel·la
7. Reculades:	Segons alineacions gràfiques
8. Alçada reguladora:	7 m, B+1

Les superfícies de les parcel·les i les façanes mínimes descrites podran ajustar-se un ±10%, per tal d'ajustar la parcel·lació de les finques. L'alçada reguladora de les edificacions es mesurarà sempre sobre l'alineació de façana, paràmetre que es considera bàsic per a l'ordenació del sector

11. Estacionament: Caldrà preveure un mínim d'una plaça per a cada habitatge.

SECCIÓ 3a. ZONA CIUTAT JARDÍ 3, CLAU CJ3

Article 20. Generalitats:

Comprèn les àrees de domini privat destinades a la construcció de nous habitatges en tipologia entremitgeres, d'acord amb els paràmetres que s'indiquen en l'article següent.

Article 21. Paràmetres reguladors:

La següent taula descriu els paràmetres d'aplicació per aquesta zona.

1. Tipologia	Entremitgeres
2. Parcel·la mínima	160 m²
3. Façana mínima	7,5 m
4. Edificabilitat	180 m² st
5. Ocupació i alineacions	Segons alineacions gràfiques
6. Densitat	1 hab/parcel·la
7. Màxima agrupació	4 habitatges
8. Alçada reguladora:	7 m, B+1

Les superfícies de les parcel·les i les façanes mínimes descrites podran ajustar-se un ±10%, per tal d'ajustar la parcel·lació de les finques. L'alçada reguladora de les edificacions es mesurarà sempre sobre la rasant natural del terreny, paràmetre que es considera bàsic per a l'ordenació del sector

9. Tanques de solar: Les tanques als límits de parcel·les seran d'1mt d'alçada respecte a la cota de rasant de l'espai públic o terrenys privats en el seu cas. L'alçada podrà superar-se només amb elements vegetals.

10. Condicions d'ús: Habitatge, cultural, serveis, assistencial, residencial, comercial, magatzem, administratiu, garatges, i esportiu. Els usos diferents de l'habitatge s'entenen en règim d'explotació familiar com a complement i al servei d'aquest.

11. Estacionament: Caldrà preveure un mínim d'una plaça per a cada habitatge.

TÍTOL IV - COMPROMISOS I GARANTIES

CAPÍTOL 1. COMPROMISOS I GARANTIES

Article 22. Compromisos

D'acord el que preveu l'article 102.6 del DL, aquesta disposició transitòria conté les disposicions pertinents per tal de resoldre la relació de les determinacions del Pla de millora urbana amb els elements preexistents.

En aquest sentit, per tal de possibilitar el manteniment dels usos i volums actualment existents en l'àmbit d'actuació que siguin disconformes amb l'ordenació actual i compatibilitzar-los amb la nova ordenació, es podrà mantenir el seu ús actual, efectuar obres de consolidació i rehabilitació, i admetre's ampliacions de volum justificades per la funcionalitat del conjunt edificat fins un màxim del 20% del volum consolidat en la data de l'aprovació inicial d'aquest document.

En qualsevol cas, els usos preexistents es podran mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament i sempre que s'adaptin als límits de molesta, nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació segons disposa l'article 102.5 del DL.

La introducció d'un nou ús o augment de volum superior al 20% fixat, haurà d'ajustar-se a les determinacions d'aquest Pla de millora urbana en funció de la zonificació que la reguli d'acord amb el que estableix l'article 102.4 del DL.

Contra aquest acord que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs de reposició, amb caràcter potestatiu, previ al recurs contenciós-administratiu, davant del mateix òrgan que ha dictat l'acte, en el termini **d'un mes** a comptar des de l'endemà de la recepció de la present notificació, o bé, directament recurs contenciós-administratiu, en el termini de **dos mesos** a comptar des de l'endemà de la recepció de la present notificació, davant la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya

No obstant això, podreu interposar-ne qualsevol altre si ho considereu convenient.

L'expedient restarà exposat, per a la seva consulta i informació que preveu l'article 101.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, a l'ajuntament de Bellcaire d'Empordà de dilluns a divendres de 9h a 13h.

Bellcaire d'Empordà, 7 d'octubre de 2010.

L'Alcalde

Jaume Gifre i Miñas

