

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

EDICTE

de 28 de juliol de 2009, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona referents al municipi de Cambrils.

La Comissió Territorial d'Urbanisme, en les sessions de 21 de maig de 2009 i de 18 de setembre de 2008, va adoptar, els acords següents:

Exp.: 2008 / 033938 / T

Modificació puntual núm. 2 del POUM, relativa a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic per a la regulació de l'edificació a l'habitatge dotacional per a joves i gent gran, al C/ Anoia, núm 5 i C/ Castell de Peralada, núm 5, al terme municipal de Cambrils

Acord de 21 de maig de 2009

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona acorda:

- 1 Donar conformitat al text refós de la modificació puntual núm. 2 del POUM, relativa a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic per a la regulació de l'edificació a l'habitatge dotacional per a joves i gent gran, al c/ Anoia, núm. 5 i c/ Castell de Peralada, núm. 5, de Cambrils, tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 18 de setembre de 2008.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 18 de setembre de 2008 i les normes urbanístiques corresponents, al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 18 de setembre de 2008

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, s'acorda:

- 1 Aprovar definitivament la modificació puntual núm. 2 del POUM, relativa a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic per a la regulació de l'edificació a l'habitatge dotacional per a joves i gent gran, al c/ Anoia, núm.5 i c/ Castell de Peralada, núm. 5, de Cambrils, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, suspent-ne l'executivitat i publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya fins que, mitjançant un text refós, que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:
 - 1.1 Caldrà aportar el redactat de l'articulat normatiu que es modifica i/o incorpora.
 - 1.2 Caldrà concretar on s'implantaran els usos admesos que no siguin d'habitatge dotacional i aportar una ordenació de volums de l'habitatge dotacional.
- 2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra els acords anteriors, que no posen fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i

115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona, carrer Anselm Clavé, 1 'Casa Gasset'.

Tarragona, 28 de juliol de 2009

SÍLVIA CAIRE GARCIA
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Tarragona

ANNEX

Normes urbanístiques de modificació puntual núm. 2 del POUM, relativa a la implantació del sistema urbanístic d'habitatge dotacional públic per a la regulació de l'edificació a l'habitatge dotacional per a joves i gent gran, al c. Anòia, núm. 5, i c. Castell de Peralada, núm. 5, de Cambrils

NORMES URBANÍSTIQUES DE MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL POUM, RELATIVA A LA IMPLANTACIÓ DEL SISTEMA URBANÍSTIC D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC PER A LA REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ A L'HABITATGE DOTACIONAL PER A JOVES I GENT GRAN, AL C/ ANOIA, NÚM. 5 I C/ CASTELL DE PERALADA, NÚM. 5, DE CAMBRILS

A l'índex, s'incorpora l'article 144.bis al títol tercer del POUM.

TÍTOL TERCER. ORDENACIÓ DE SISTEMES

art. 126 a 153

CAPÍTOL I. Disposicions generals

- Article 126. Règim general
Article 127. Règim d'ús del sòl urbanitzable delimitat sense Pla parcial vigent i del sòl urbanitzable no delimitat amb Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigents
Article 128. Condicions de transformació urbanística del sòl costaner especial i del sòl urbanitzable objecte de l'article 127 d'aquestes Normes
Article 129. Règim d'ús del sòl urbà i del sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent abastats pel Pla director urbanístic del sistema costaner
Article 130. Condicions per al règim d'ús del sòl urbà i del sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent abastats pel Pla director urbanístic del sistema costaner
Article 131. Definició, classificació, titularitat i valoració dels sistemes

CAPÍTOL II. Sistema ferroviari

- Article 132. Definició del sistema
Article 133. Variant de la via del ferrocarril i adequació dels plans
Article 134. Mesures de seguretat, participació en les infraestructures i reserves
Article 135. Llicència municipal

CAPÍTOL III. Sistema de xarxa viària

- Article 136. Definició del sistema
Article 137. Règim de les vies
Article 138. Publicitat-autorització
Article 139. Vialitat local. Condicions
Article 140. Vials de límit amb el sòl no urbanitzable

CAPÍTOL IV. Sistema d'equipaments

- Article 141. Definició del sistema
Article 142. Assignació d'usos
Article 143. Definició dels usos i grups
Article 144. Condicions de l'edificació

Article 144bis. Condicions de l'edificació dels habitatges dotacionals

CAPÍTOL V. Sistema d'espais lliures

- Article 145. Definició del sistema
Article 146. Condicions de l'ordenació
Article 147. Directrius

CAPÍTOL VI. Sistema hidrològic

Article 148. Definició

Article 149. Règim i edificabilitats

CAPÍTOL VII. Sistema portuari

Article 150. Definició del sistema

Article 151. Règim urbanístic

CAPÍTOL VIII. Sistema marítim-terrestre

Article 152. Definició del sistema

Article 153. Règim urbanístic

A l'article 10 del Capítol I - De l'àmbit i vigència del Pla d'ordenació urbanística municipal del Títol primer - Disposicions Generals, s'incorporen les claus Ed-j (habitatge dotacional per a joves) i l'Ed-g (habitatge dotacional per a la gent gran), així com les subclaus Ed-j Anoia i Ed-g Peralada.

Article 10. Claus d'identificació

A l'enunciat de cada sistema, polígon, sector, zona i àmbit, se n'assenyala la clau d'identificació que li correspon als plànols d'ordenació. També es transcriu el codi d'identificació en la col·lecció de plànols, que permet la traducció en aquest document normatiu. Les claus d'identificació genèrica són les següents:

Sistemes

Sf	Sistema ferroviari
Sv	Sistema de xarxa viària i aparcament
Ec	Sistema d'equipaments. Equipament comunitari
Eb	Sistema d'equipaments. Equipament esportiu
Ed-j	Sistema d'habitatges dotacionals públics. Per a la gent jove
	Subclau: Ed-j Anoia
Ed-g	Sistema d'habitatges dotacionals públics. Per a la gent gran
	Subclau: Ed-g Peralada
Pu	Sistema d'espais lliures
Sh	Sistema hidrològic
Sp	Sistema portuari
Sm	Sistema marítimo-terrestre
St	Sistema de serveis tècnics
Ps	Protecció de sistemes

Zones en sòl urbà

1	Zona de Casc antic Subzona 1a. Casc antic Subzona 1b. Protecció especial de la Vila Subzona 1c. Protecció especial del barri de la Platja Subzona 1d. Protecció especial del Port Subzona 1e. Protecció especial Habitatges dels Pescadors Subzona 1f
---	---

2	Zona d'Eixample Subzona 2 Subzona 2a Subzona 2b
---	--

3	Zona Suburbana Subzona 3 Subzona 3a
---	---

4	Zona de Ciutat-jardí unifamiliar Subzona 4a Subzona 4a.1 Subzona 4b Subzona 4b.1 Subzona 4b.2 Subzona 4b.3 Subzona 4b.4
---	--

Zones en sòl urbà

Subzona 4b.5
Subzona 4b.6
Subzona 4c
Subzona 4d
Subzona 4e
Subzona 4f
Subzona 4g
Subzona 4i.1
Subzona 4i.2
Subzona 4i.3
Subzona 4i.4
Subzona 4m

5 Zona de Volumetria específica

Subzona 5a
Subzona 5a.1
Subzona 5a.2
Subzona 5b
Subzona 5b.1
Subzona 5b.2
Subzona 5c
Subzona 5c.1
Subzona 5c.2
Subzona 5c.3
Subzona 5c.4
Subzona 5c.5
Subzona 5c.6
Subzona 5c.7
Subzona 5d
Subzona 5e
Subzona 5f
Subzona 5g
Subzona 5h.1

Subzona 5h.2
Subzona 5i
Subzona 5n
Subzona 5-RP

6 Zona Plurifamiliar aïllada

Subzona 6a
Subzona 6b
Subzona 6c
Subzona 6c.1
Subzona 6d
Subzona 6e
Subzona 6f
Subzona 6g
Subzona 6h
Subzona 6i
Subzona 6j
Subzona 6j.1
Subzona 6k.1
Subzona 6k.2

7 Zona hotelera

Subzona 7a
Subzona 7b
Subzona 7c
Subzona 7d

Zones en sòl urbà

8	Zona comercial Subzona 8a Subzona 8b Subzona 8c Subzona 8d
---	--

9	Zona de parc de bungalows
---	---------------------------

10	Zona industrial Subzona 10a Subzona 10c. Indústria aparador
----	---

Altres Sectors i zones en sòl urbà no consolidat

PA3.1	Zones en Polígon d'actuació 3.1. La Bòbila
PMU1	Zones en Pla de millora urbana 1. L'Alforja
PMU2	Zones en Pla de millora urbana 2. Riera de Riudecanyes
PMU3	Zones en Pla de millora urbana 3. Càmping Joan
PMU4	Zones en Pla de millora urbana 6. Càmping La Llosa

Sectors i zones en sòl urbanitzable delimitat

S1	Zones en Sector 1. Les Comes
S2	Zones en Sector 2. La Cava
S3.2	Zones en Sector 3, Subsector 2. L'Hort del Cuchillo
S4	Zones en Sector 4. Els Antígons
S5	Zones en Sector 5. Belianes Sud
S6	Zones en Sector 6. Belianes Nord
S7	Zones en Sector 7. L'Ardiaca Nord
S11	Zones en Sector 11. La Font Coberta
S12	Zones en Sector 12. Camí del Corralet Sud
S16	Zones en Sector 16. El Mas Mateu
S18	Zones en Sector 18. El Mas d'en Buil
S19	Zones en Sector 19. Camí del Corralet Nord
S20	Zones en Sector 20. Riera de Riudoms
S24	Zones en Sector 24. Vilagrassa
S26	Zones en Sector 26. El Cavet

Àmbits en sòl urbanitzable no delimitat

Sund-A	Sòl urbanitzable no delimitat A
Sund-B	Sòl urbanitzable no delimitat B
Sund-C	Sòl urbanitzable no delimitat C

Àmbits i Zones en sòl no urbanitzable

Snu-IA	Sòl no urbanitzable d'interès agrícola
Snu-IAC3	Sòl no urbanitzable d'especial interès agrícola
Snu-IN	Sòl no urbanitzable d'interès natural
Snu-R	Reserves en sòl no urbanitzable
	Snu-R1
	Snu-R2

Protecció del patrimoni

11	Edificis d'interès artístic i històric amb categoria BCIN. Nivell de protecció 1
11a	Amb registre específic
11b	Béns protegits pel Decret de 22 d'abril de 1949 sense registre específic
11c	Creus de Terme

12	Edificis d'interès artístic i històric
12a	Edificis d'interès artístic i històric amb categoria BCIL. Nivell de protecció 2
12b	Conjunts protegits urbanísticament. Nivell de protecció 3
12c	Béns immobles protegits urbanísticament. Nivell de protecció 3

13	Zones de protecció arqueològica
----	---------------------------------

14	Arbrat exemplar
----	-----------------

A l'article 28 del Capítol III - Execució del Planejament del títol primer – Disposicions general, s'incorpora com a reserva de sistemes urbanístics el sistema d'habitatges dotacionals públics.

Article 28. Sistemes urbanístics

Aquest POUM, tot i la divisió de sistemes que consten seguidament, per algun subsistema estableix una mínima regulació de referència. Així per exemple, el sistema de comunicacions es divideix en capítols separats pel que fa al sistema ferroviari, la xarxa viària i el sistema portuari. Tot i que consta en els capítols corresponents, com a sistemes l'hidrogràfic i el marítim terrestre, de fet es regula posteriorment en relació a la protecció. Aquest article fa la següent regulació sobre els sistemes.

1. Integren els sistemes urbanístics els terrenys que el planejament urbanístic reserva per:
 - a les comunicacions: vies, aparcaments, estacions, etc.
 - per als equipaments comunitaris
 - per als espais lliures públics
 - **per als habitatges dotacionals públics**
 - els demés que estableixi la normativa aplicable.
2. Són considerats sistemes urbanístics generals si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior, i configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
3. Són considerats sistemes urbanístics locals si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable delimitat o el conjunt de sòl urbà del municipi, d'acord amb el que estableixi, en aquell darrer cas, el POUM.
4. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, de conformitat amb el que estableix l'article 34 de la LU, i normativa d'aplicació urbanística o sectorial.
5. Els sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris i d'espais lliures comprenen aquells sòls, elements i edificacions establerts a l'article 34 de la LU.
6. Si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació els terrenys reservats per a sistemes urbanístics passen a titularitat pública mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sense perjudici del que estableix l'article 150 de la LU. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, es pot també efectuar una actuació aïllada expropiadora, en el qual cas l'administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.
7. L'adquisició dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació –sigui continu o discontinu-, es podrà efectuar mitjançant l'actuació expropiadora que correspongui, sense perjudici dels convenis, permutes i acords que dins el marc de la legalitat estableixin l'administració i els particulars afectats.

A l'article 65 del Capítol I – Disposicions general de títol tercer – Règim del sòl, s'incorpora com element de l'estructura general i model del territori el sistema d'habitatges dotacionals públics, i es suprimeix l'últim paràgraf de l'article 65.1.

Article 65. Estructura del territori i sistemes

1. L'estructura general i el model del territori definida en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, està integrada pels següents elements:
 - a) Sistemes generals de comunicació
 - b) Espais lliures destinats a parcs urbans, zona verda i parcs forestals.
 - c) Equipaments comunitaris.
 - d) Serveis tècnics de sanejament, subministrament d'aigua, energia elèctrica i altres.
 - e) Sistemes d'habitatges dotacionals públics**
2. L'estructura general i el model de territori d'aquest POUM determinada pels sistemes generals es completa mitjançant la divisió en zones del sòl urbà consolidat o no consolidat, del sòl urbanitzable delimitat o no delimitat i la determinació de sòl no urbanitzable, atenent a l'adscripció dels usos detallats o globals respectivament, i les seves intensitats, la previsió de sòl per operacions urbanístiques futures, dins d'unes línies generals d'ordenació coherents amb l'ordenació total del conjunt, i la preservació d'àrees protegides per evitar la degradació i incorporació al conjunt edificat.
3. Els sistemes locals complementen l'estructura general del territori a nivell local, pels següents elements determinants del procés urbà:
 - a) Sistema viari local.
 - b) Espais lliures, parcs i jardins públics i àrees de lleure i expansió.
 - c) Centres culturals i docents
 - d) Dotacions comunitàries
 - f) Estacionaments, inclosos o no en el sistema viari
 - g) Reserva dels espais necessaris per a la implantació del sistema de contenidors en el sistema viari – soterrats o no- per fer la recollida selectiva dels residus municipals.
 - h) Altres
4. Les reserves per a sistemes generals i locals es realitzen en virtut d'allò que disposen els articles 34 i 35 de la LU, en relació als diferents tipus i a la seva inclusió en sectors o polígons d'actuació.
5. Les superfícies destinades a reserves per a sistemes urbanístics que figuren en les "*Fitxes de polígons d'actuació i sectors de planejament*" d'aquest POUM tindran la consideració de valors mínims per als destinats a equipaments i espais lliures públics, mentre que tindran la consideració d'indicatius per a les reserves de vialitat de caràcter local. En qualsevol cas, es compliran les determinacions de l'article 64 de la LU pel que fa al manteniment global de les superfícies destinades a cadascun dels sistemes urbanístics locals.
6. L'execució d'aquest POUM es subjectarà a les majors reserves de sòl que, per a sistemes, imposi la legislació urbanística vigent en cada moment.

A l'apartat B.e) de l'article 131 del Capítol I - Disposicions generals del Títol tercer - Ordenació de Sistemes, s'incorpora la definició de l'habitatge dotacional.

Article 131. Definició, classificació, titularitat i valoració dels sistemes

A) Definició

1. La definició de sistemes urbanístics generals i locals ve recollit als articles 28 i 65 de les presents NU.
2. Els sistemes generals es regiran pel què es disposa a la legislació específica en la matèria i, a més, a l'ordre urbanístic per allò previst en aquestes Normes Urbanístiques i per la LU, el RLU i normativa que la desenvolupi.
3. La modificació dels sistemes establerts, sigui de qualsevol dels elements o de la seva totalitat, comportarà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal en ordre a mantenir la necessària proporció entre aquests i la població prevista en raó a la superfície afectada per les diferents qualificacions urbanístiques del sòl. No obstant, els petits ajusts per límits de propietat, amidaments a escala detallada o per a facilitar la gestió seran permesos dins la tramitació del planejament derivat o mitjançant la delimitació exacta de polígons, o del sistema o en la reparcel·lació o expropiació, sempre que no superi un 8% de la superfície del sector o de la superfície del sistema, si aquest es considera aïllat, tal com s'estableix a l'article 13.4 d'aquestes normes.

B) Classificació

Els sistemes determinants de l'estructura urbanística del municipi són els següents:

- a) Sistema general de comunicacions integrat per la xarxa ferroviària, la xarxa viària bàsica i la xarxa fixa de transport públic. Comprèn els següents elements:
 - Carreteres comarcals i locals
 - Artèries de comunicació municipal
 - Camins i itineraris preferentment per a vianants i d'interès municipal
 - Sistema portuari. Dins d'aquesta classificació de sistemes s'inclouen, també, les comunicacions marítimes
 - Sistema ferroviari
 - La xarxa fixa de transport públic
 - Altres camins o vies de comunicació
- b) Sistema general d'espais lliures, constituït pels següents elements:
 - Parcs públics i zones verdes
 - Parcs en sòls no urbanitzables
 - Altres espais lliures
- c) Sistema general d'equipaments comunitaris, integrat pels següents elements:
 - Equipaments docents
 - Equipaments esportius
 - Equipaments culturals
 - Equipaments administratius
 - Equipaments religiosos
 - Equipaments sanitaris i assistencials
 - Cementiris municipals
 - Mercats municipals
 - Serveis de seguretat i protecció ciutadana
 - Aparcaments públics si no estan adscrits al sistema de comunicacions.
 - Instal·lacions de gestió de residus.
 - Altres equipaments al servei del Municipi o d'un sector o àmbit determinat.

d) Sistema general de serveis tècnics, integrat per les infraestructures de:

- Abastament i tractament d'aigües
- Energia elèctrica
- Comunicacions
- Altres serveis tècnics

e) **Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials, d'acord amb el que preveu l'article 34.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, compatibles amb usos d'equipaments públics.**

En funció del col·lectiu al qual van destinats, es distingeixen, els següents tipus d'habitatges dotacionals:

- 1- **Habitatges dotacionals per a joves, clau Ed-j**
- 2- **Habitatges dotacionals per a gent, clau Ed-g**
- 3- **En les actuacions d'habitatges dotacionals definides als apartats 1) i 2) s'hi podran preveure com a ús no principal, habitatges destinats a col·lectius amb necessitats d'atenció social, que obeeixin a programes socials prèviament concretats.**

C) Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl que el Pla afecta a sistemes generals queda vinculat a aquest destí. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic i, per aquesta titularitat i destí, l'aplicació del règim jurídic propi del domini públic s'opera una vegada adquirit el sòl per l'administració a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en els casos que prescriu la llei i el POUM. Mentre no es procedeixi a aquesta adquisició, els terrenys mantindran la seva titularitat privada però estaran vinculats al destí determinat pel Pla atès que, amb la seva aprovació, els terrenys queden ja afectats a tal destí.
1. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic respecte d'aquells sistemes en què aquesta gestió sigui compatible amb la seva naturalesa i amb els objectius del Pla, fins i tot per la seva adquisició.
3. Sense perjudici del que disposi la legislació sectorial, el Pla admet la titularitat privada i el destí a sistemes en aquells casos en què és compatible aquesta titularitat i destí i resultin de situacions consolidades amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla.
4. Allò que disposa l'apartat anterior no impedirà l'exercici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació i de l'expropiació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat legitimadora de la transferència coactiva.

D) Valoració

1. Als efectes de la valoració dels sistemes generals s'estarà a allò determinat a la Llei estatal 6/1998 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions.
2. Quan el Pla adscriu un sistema general o local al sector o a un polígon d'actuació que no sigui desproporcionat amb el mateix i no afecti a un rendiment econòmic mitjà admès en el sector, la superfície computarà com a sòl aportat amb dret a l'aprofitament urbanístic del sector al que està adscrit amb un màxim del 90% en sòl urbanitzable i també 90% en sòl urbà no consolidat quan es doni la concurrència del supòsit previst a l'article 43.1 de la LU; i amb l'aprofitament que pertorqui en altres supòsits en sòl urbà i, per tant, serà de cessió obligatòria i gratuïta tota la superfície, d'acord amb el que disposa l'article 35 de la LU i aquestes NU, llevat que disposicions de rang superior a aquest POUM estableixin un règim diferent. Això sense perjudici de que, de tractar-se d'àmbits discontinus, es pugui ponderar el percentatge del sòl exterior aportat a l'àmbit.

3. En aquests casos en que no sigui aplicable l'institut de l'expropiació, els propietaris del sector costejaran i executaran les infraestructures generals necessàries de connexió fins a altres sistemes generals, i també hauran de costejar els costos de reforçament d'aquests sistemes generals si això es degué a la implantació del nou sector. En tot cas les obres d'infraestructura que imposin les lleis sectorials seran a càrrec dels propietaris del sector.

E) Règim transitori dels sistemes

Els sòls que avui estan ocupats per sistemes de comunicacions, en especial pel sistema ferroviari i pel de carreteres, i que estan inclosos en àmbits de gestió, no generaran aprofitament urbanístic mentre estiguin en servei i afectes a l'ús necessari de cada sistema o, en el seu cas, no es desmantelli la catenària.

A l'article 143 del Capítol IV - Sistema d'equipaments del títol tercer - Ordenació de Sistemes: S'incorpora l'ús d'habitatge dotacional.

Article 143. Definició dels usos i grups

Són admesos els usos següents:

- Educatiu- docent
- Sanitariassistencial
- Sociocultural
- Recreatiu
- Esportiu
- Subministraments
- Cementiri
- Públic-administratiu
- Comercial
- Oficines
- Aparcament
- **Habitatge dotacional públic**
- Tècnics: tals com tractament d'aigües, instal·lacions de gestió de residus, deixalleries de barri, etc. i que no siguin pròpiament els elements tècnics aïllats, sinó que constitueixin una entitat constructiva i funcional important –depuradores, centres de comunicacions de telefonia, aeronàutica, marítima, etc., incloses les estacions de telefonia mòbil en relació amb una entitat important, antenes de radio i televisió, etc.-.

S'admetran com a ús complementari de l'ús principal quan sigui necessari per l'adequat funcionament de l'equipament, els usos de restauració, comercial i habitatge del conserge o vigilant.

En els equipaments d'ús privat existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es mantindran els usos i la volumetria mínima existents.

A l'article 144.bis del capítol IV – Sistema d'equipaments del Títol tercer - Ordenació de Sistemes: S'afegeix al títol tercer com un nou article per tal de definir les condicions de l'edificació dels habitatges dotacionals.

Article 144 bis. Condicions d'edificació per als habitatges dotacionals.

1. L'edificabilitat màxima, ocupació, alçada i tipologia dels edificis serà la corresponent a la zona o sector en el qual estigui situat l'equipament, o els paràmetres corresponents a la zona o sector més propera.

La superfície útil dels allotjaments no pot ser superior a 50 m².

La superfície màxima protegible per al finançament és de 40 m² útils, que es pot incrementar el 20%, com a màxim, per incloure-hi la corresponent als serveis comuns. És a dir, la superfície màxima protegible és de 48 m².

En planta baixa s'admeten també els serveis complementaris de l'habitatge.

2. Regulació de les condicions d'edificació de la subclau Ed-j Anoya:

Superfície: 2.855,00 m²

Ordenació de l'edificació: L'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació segons edificació plurifamiliar aïllada.

Superfície mínima de parcel·la: 600 m²

Edificabilitat: 1,2 m² sostre/m² de sòl

Separació a vial i llindars: 3 metres

Alçada màxima: 12 metres (PB+3PP)

Superfície útil: màxima 50 m²

Superfície construïda mínima: 40 m²

Places d'aparcament: 32

Usos: Habitatge dotacional públic per a la gent jove.

Densitat: L'edificabilitat màxima permesa serà de 3.426 m² sostre i el nombre màxim d'habitatges serà de 52.

3. Regulació de les condicions d'edificació de la subclau Ed-g Peralada :

Superfície de la parcel·la: 2.907,07 m²

Ordenació de l'edificació: L'edificació s'ajustarà al tipus d'ordenació segons edificació plurifamiliar aïllada.

Superfície mínima de parcel·la: 800 m²

Façana mínima: 18 metres

Edificabilitat: 1m² sostre/m² de sòl

Ocupació: 30%

Separació a vial i llindars: 6 metres

Alçada màxima: 14 metres (planta baixa més tres plantes pis)

Superfície útil: màxima 50 m²

Superfície construïda mínima: 40 m²

Places d'aparcament: Tenint en compte la composició dels ocupants dels habitatges no es precisen aparcaments

Usos: Habitatge dotacional públic per a la gent gran.

Densitat: L'edificabilitat màxima permesa serà de 2.907, 07 m² sostre i el nombre màxim d'habitatges serà de 50.