

MOLT IL·LUSTRE AJUNTAMENT  
DE  
ROSES

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA  
DE ROSES

TEXT REFOS  
JULIOL 1993

INCORPORA LES ESMENES DERIVADES DELS ACORDS MUNICIPALS  
D'APROVACIÓ INICIAL (17-07-92 I 18-12-92), PROVISIONAL (18-05-93)  
I L'ACORD DE LA CPU. DE GIRONA D'APROVACIÓ DEFINITIVA (7-07-93).

NORMES URBANISTIQUES

TEXT REFÓS SEGONS ACORD DE CPU. DE 23-09-98



DILIGÈNCIA: Per fer constar que aquest plec formal per ... 260 ... Follis  
pertany a l'expedient administratiu que es segueix en relació a  
VERIFICACIÓ DEL TEXT REFÒS DE LES NN UU PGOU Roses .....

que aprova ..... al / X  
PLE ..... a la sessió  
EXTRAORDINÀRIA ..... De data 05/08/1999

NORMES URBANÍSTIQUES  
Roses. 13/08/99  
INDEX

Elisabet ABAD i GRABLIÓ S. Tals de la secció d'Urbanisme, per delegació del  
secretari general de l'Ajuntament, es data 12 de novembre de 1998.

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 1 Objecte i àmbit territorial del Pla General
- Art. 2 Revisió del Pla General
- Art. 3 Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General
- Art. 4 Modificació del Pla General
- Art. 5 Obligatorietat del Pla General
- Art. 6 Documentació del Pla General
- Art. 7 Interpretació dels documents del pla General

AJUNTAMENT  
de Roses  
Urbanisme

TÍTOL SEGON. REGIM URBANÍSTIC DEL SOL

Capítol Primer. Disposicions generals.

- Art. 8 Classificació del sòl
- Art. 9 Sistemes i Zones
- Art. 10 Estructura general i orgànica del territori
- Art. 11 Determinació dels sistemes generals i locals
- Art. 12 Titularitat dels sistemes

Capítol Segon. Regulació detallada dels sistemes

- Art. 13 Definició
- Art. 14 Classificació

Secció 1a. Sistema viari

- Art. 15 Definició
- Art. 16 Sistema viari general i local

GENERALITAT DE CATALUNYA  
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES  
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME  
DOCUMENT D'OBJECTE D'APROVA-  
CIÓ DE L'INICIATIVA PER LA COMISSIÓ  
D'URBANISME DE GIRONA EN  
DATA. 23 SET. 1998  
LA SECRETÀRIA



Art. 17 Projectació de les vies

Art. 18 Arees suplementàries de protecció de cruïlles

Secció 2a. Sistema d'aparcaments

Art. 19 Definició i objecte

Art. 20 Modalitats

Art. 21 Projectes

Art. 22 Incompatibilitats

Art. 23 Terminal bus

Secció 3a. Sistema de parcs i jardins

Art. 24 Definició

Art. 25 Ordenació i projecte

Art. 26 Usos permesos

Secció 4a. Sistema d'equipaments

Art. 27 Definició

Art. 28 Usos

Art. 29 Condicions d'ordenació i edificació

Art. 30 Serveis tècnics

Art. 31 Cementiris

Secció 5a. Sistema de platges, espais arran de mar i sistema portuari.

Art. 32 Definició, objecte i ordenació

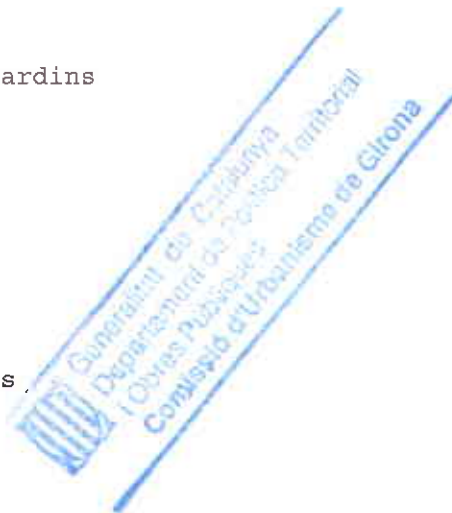
Art. 33 Projectes de passeigs marítims i ordenació de platges.

Art. 34 Pla Directori zona portuària.


Secció 6a. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua

Art. 35 Definició i objecte

Capítol Tercer. Règim de sòl urbà



AGENCIAMENT  
DE  
URBANISME



Secció 1a. Disposicions generals

- Art. 36 Definició
- Art. 37 Desenvolupament del sòl urbà
- Art. 38 Determinació de sistemes en sòl urbà
- Art. 39 Règim de cessions en sòl urbà
- Art. 40 Àmbits en sòl urbà
- Art. 41 Zones
- Art. 42 Aplicació de les normes

Secció 2a. Disposicions relatives als paràmetres comuns als diferents àmbits d'ordenació.

A. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

- Art. 43 Alineació de vial
- Art. 44 Alineació de l'edificació o línia de façana
- Art. 45 Ample de carrer
- Art. 46 Alçada reguladora
- Art. 47 Façana principal
- Art. 48 Façana posterior
- Art. 49 Façanes laterals
- Art. 50 Mitgera
- Art. 51 Cossos sortints
- Art. 52 Elements sortints
- Art. 53 Tanques

B. Paràmetres relatius a l'ocupació del sòl.

- Art. 54 Parcel·la
- Art. 55 Solar
- Art. 56 Illa
- Art. 57 Espai lliure interior d'illa o pati d'illa
- Art. 58 Profunditat edificable

- Art. 59 Percentatge d'ocupació
- Art. 60 Separacions mínimes de l'edificació
- Art. 61 Coeficients d'edificabilitat i de densitat

C. Paràmetres relatius a l'edificació

- Art. 62 Nombre de plantes
- Art. 63 Planta baixa
- Art. 64 Planta soterrani
- Art. 65 Planta pis
- Art. 66 Edificacions auxiliars i plantes baixes en interior d'illa i piscines.
- Art. 67 Celoberts i patis de ventilació

Secció 3a. Disposicions relatives a la vila

- Art. 68 Definició
- Art. 69 Objectius
- Art. 70 Disposicions generals
- Art. 71 Paràmetres comuns

Subsecció 1a. Zona 1: Edificis i jardins privats protegits

- Art. 72 Definició i objecte
- Art. 73 Obres en les edificacions existents
- Art. 74 Usos admesos
- Art. 75 Manteniment de les edificacions i jardins

Subsecció 2a. Zona 2: Nucli antic

- Art. 76 Definició i objecte. PERI Nucli Antic.
- Art. 77 Subzones especials
- Art. 78 Aplicació de la norma
- Art. 79 Ocupació
- Art. 80 Alçades d'edificació
- Art. 81 Cossos sortints
- Art. 82 Composició
- Art. 83 Usos

- Art. 84 Enderrocs  
Art. 85 Pla Especial Riera de Ginjolers  
Art. 86 Ordenança especial del Front de Mar

Subsecció 3a. Zona 3: Eixample urbà

- Art. 87 Definició i objecte  
Art. 88 Ocupació  
Art. 89 Alçades d'edificació  
Art. 90 Cossos sortints  
Art. 91 Usos



Subsecció 4a. Zona 4: Eixample Suburbà

- Art. 92 Definició i objecte  
Art. 93 Ocupació  
Art. 94 Alçades d'edificació  
Art. 95 Cossos sortints  
Art. 96 Usos

Subsecció 5a. Zona 5: Polígons d'habitatges

- Art. 97 Definició i objecte  
Art. 98 Edificabilitat  
Art. 99 Modificacions a l'ordenació

Secció 4a. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials

- Art. 100 Definició  
Art. 101 Objectius  
Art. 102 Disposicions generals  
Art. 103 Paràmetres comuns

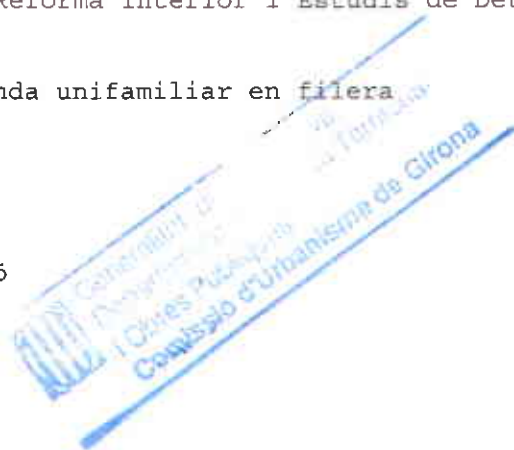
Subsecció 1a. Zona 6: Vivenda unifamiliar aïllada

- Art. 104 Definició i objecte

- Art. 105 Subzones
- Art. 106 Modalitats
- Art. 107 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones
- Art. 108 Subzona a
- Art. 109 Subzona b
- Art. 110 Subzona c
- Art. 111 Subzona d
- Art. 112 Subzona e
- Art. 113 Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

Subsecció 2a. Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera

- Art. 114 Definició i objecte
- Art. 115 Ocupació
- Art. 116 Alçades d'edificació
- Art. 117 Cossos sortints
- Art. 118 Modalitats
- Art. 119 Usos



Subsecció 3a. Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada

- Art. 120 Definició i objecte
- Art. 121 Subzones
- Art. 122 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones
- Art. 123 Espais lliures d'edificació
- Art. 124 Subzona a
- Art. 125 Subzona b
- Art. 126 Subzona c
- Art. 127 Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall
- Art. 128 Ordenança especial per a l'edificació i ús del sòl en el sector especial de blocs isolats del Pla Parcial Santa Rosa del Puig Rom (Subzona 8d).
- Art. 129 Us hotelers. (Subzona 8H).

Subsecció 4a. zona 9; Conjunts d'ordenació específica.



- Art. 130 Definició i objecte
- Art. 131 Ordenació
- Art. 132 Edificabilitat
- Art. 133 Condicions d'edificació
- Art. 134 Conjunts d'ordenació específica d'ús industrial i terciari, clau (9i)
- Art. 135 Conjunt d'ordenació específica clau 9 (t)

Subsecció 5a. Disposicions relatives als sectors de planejament especial.

- Art. 136 Definició i objecte. Documentació
- Art. 137 Aplicació de la normativa als sectors de planejament especial definits pel Pla General.
- Art. 138 Estàndards urbanístics

Secció 6a. Disposicions relatives a les Unitats d'Actuació

- Art. 139 Definició i objecte
- Art. 140 Règim de cessions
- Art. 141 Aplicació de la normativa a les Unitats d'Actuació



Capítol quart. Règim de sòl urbanitzable.

Secció 1a. Disposicions generals

- Art. 142 Definició
- Art. 143 Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable
- Art. 144 Densitat d'habitatges

Secció 2a. Sòl urbanitzable programat

- Art. 145 Definició
- Art. 146 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat
- Art. 147 Aprofitament mitjà
- Art. 148 Reserves de sòl per a sistemes
- Art. 149 Règim de cessions

- Art. 150 Zones en sòl urbanitzable programat
- Art. 151 Sòl Urbanitzable Programat: Dades numèriques globals.
- Art. 152 Sòl Urbanitzable Programat: Càlcul de l'aprofitament mig sectorial.

Subsecció 1a. Zona 10: Desenvolupament urbà

- Art. 153 Definició
- Art. 154 Subzones
- Art. 155 Subzona a: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat
- Art. 156 Subzona a: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions.
- Art. 157 Subzona b: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat.
- Art. 158 Subzona b: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions
- Art. 159 Subzona c: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat
- Art. 160 Subzona c: Paràmetres i condicions a respectar per l'edificació.

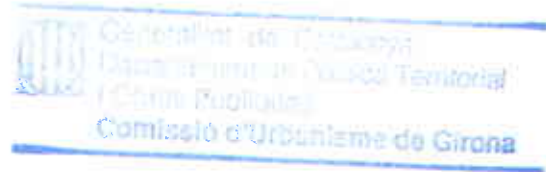
Subsecció 2a. zona 11. Desenvolupament terciari.

- Art. 161 Definició
- Art. 162 Edificabilitat
- Art. 163 Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta
- Art. 164 Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions
- Art. 165 Usos

Secció 3a. Sòl urbanitzable no programat

- Art. 166 Definició
- Art. 167 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no programat
- Art. 168 Reserves de sòl per a sistemes
- Art. 169 Règim de cessions
- Art. 170 Característiques dels Programes d'Actuació Urbanística
- Art. 171 Zones

Capítol cinquè. Règim de sòl no urbanitzable.



Secció 1a. Disposicions generals

- Art. 172 Definició
- Art. 173 Disposicions generals
- Art. 174 Zones en sòl no urbanitzable

Secció 2a. Zona 13: Agrícola

- Art. 175 Definició
- Art. 176 Condicions de parcel·lació i edificació

Secció 3a. Zona 14: Rural

- Art. 177 Definició
- Art. 178 Usos admesos
- Art. 179 Usos prohibits
- Art. 180 Subzones
- Art. 181 Subzona a: Us agropecuari
- Art. 182 Subzona b: Usos optatius
- Art. 183 Subzona c: Estructures mòbils

Secció 4a. Zona 15: Protecció paisatgística i ecològica.

- Art. 184 Definició
- Art. 185 Mesures de protecció

Secció 5a. Zona 16: Protecció d'infraestructures.

- Art. 186 Definició
- Art. 187 Mesures de protecció

Secció 6a. Zona 17: Reserves naturals

- Art. 188 Definició
- Art. 189 Mesures de protecció
- Art. 190 Pla Especial del Massís de Cap de Creus

- Art. 191 Titularitat
- Art. 192 Repoblació forestal
- Art. 193 Explotació forestal

Secció 7a. Zona 18: Edificacions i indrets d'especial interès

- Art. 194 Definició i condicions de tancament.
- Art. 195 Subzona a: D'interès històric i arquitectònic
- Art. 196 Subzona b: D'interès arqueològic
- Art. 197 Subzona c: Militar
- Art. 198 Subzona d: Nàutica

TÍTOL TERCER. REGIM D'USOS

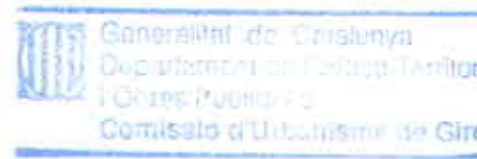
Capítol Primer. Disposicions generals

- Art. 199 Condicions d'ús
- Art. 200 Usos provisionals
- Art. 201 Classificació dels usos
- Art. 202 Us residencial
- Art. 203 Us comercial
- Art. 204 Us de magatzem
- Art. 205 Us d'oficines
- Art. 206 Us industrial
- Art. 207 Us de tallers
- Art. 208 Us de garatge
- Art. 209 Us docent
- Art. 210 Us sanitari
- Art. 211 Us assistencial
- Art. 212 Us socio-cultural
- Art. 213 Us administratiu
- Art. 214 Us esportiu





- Art. 215 Us recreatiu
- Art. 216 Us d'abasts
- Art. 217 Us agrícola
- Art. 218 Us forestal
- Art. 219 Us d'activitats extractives
- Art. 220 Us de campings i caravanings



Capítol Segon. Disposicions específiques sobre ús industrial

- Art. 221 Classificació
- Art. 222 Limitacions de l'ús industrial

TÍTOL QUART. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

Capítol Primer. Desenvolupament del Pla General

Secció 1a. Disposicions generals

- Art. 223 Competència
- Art. 224 Desenvolupament de planejament general
- Art. 225 Plans Parcial d'Ordenació
- Art. 226 Plans Parcial de promoció privada
- Art. 227 Plans Especials
- Art. 228 Plans Especials de Reforma Interior
- Art. 229 Estudis de Detall

Secció 2a. Desenvolupament del Pla General segons règims de sòl

- Art. 230 Desenvolupament del Pla General en sòl urbà.
- Art. 231 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat
- Art. 232 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no programat
- Art. 233 Desenvolupament del pla General en sòl no urbanitzable

Secció 3a. Desenvolupament dels Sistemes Generals.

Art. 234 Sistemes Generals

Capítol Segon. Execució del Planejament

Art. 235 Execució del Pla General

Art. 236 Execució de sistemes generals

Art. 237 Execució de sistemes locals

Art. 238 Sistemes d'actuació

Art. 239 Concessions per a equipaments i dotacions

Art. 240 Polígons d'Actuació

Art. 241 Unitats d'Actuació

Art. 242 Projectes de reparcel·lació

Capítol Tercer. Vigilància del Pla General

Art. 243 Seguiment i vigilància del Pla General

Art. 244 Defensa del Pla General

Art. 245 Cèdules urbanístiques

Art. 246 Memòria anual sobre gestió i execució del Pla

Capítol Quart. Intervenció municipal en obres particulars.

Art. 247 Actes subjectes a llicència

Art. 248 Silenci administratiu

Art. 249 Contingut de les llicències

Art. 250 Condicions de l'otorgament de llicència

Art. 251 Documentació de la sol·licitud de llicència

Art. 252 Obres majors i menors

Art. 253 Edificacions de caràcter historicoartístic i edificacions a l'entorn de protecció de la Ciutadella.

Art. 254 Procediment

Art. 255 Llicències en sòl urbanitzable

Art. 256 Llicències en sòl no urbanitzable

- Art. 257 Costos d'urbanització
- Art. 258 Caducitat de les llicències
- Art. 259 Termini i pròrroga de llicències
- Art. 260 Llicència per a moviment de terres
- Art. 261 Llicència de parcel·lació
- Art. 262 Llicència de primer ús
- Art. 263 Llicència de modificació d'ús
- Art. 264 Llicència d'enderrocs
- Art. 265 Llicència de tancament de parcel·les
- Art. 266 Llicència de tala d'arbres
- Art. 267 Llicència d'activitats extractives
- Art. 268 Llicència per a "campings" i "caravanings"

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Segona

Tercera

Quarta

Cinquena

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Segona

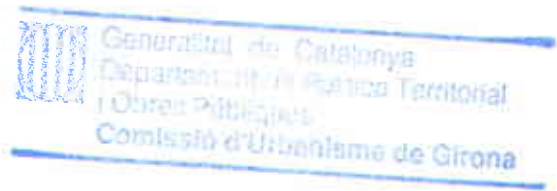
Tercera

ANNEXES

ANNEX I - Normativa urbanística PP1: ELS GRECS II.

ANNEX II - Normativa urbanística PMU ILLA D'ITHAKA (UA 6).

ANNEX III - Banc de dades parcel·làries municipals, any 1982-83.



## TÍTOL PRIMER

### DISPOSICIONS GENERALS

Objecte i àmbit territorial del Pla General.

Art.1 1. L'objecte del present Pla General és l'ordenació urbanística del territori municipal de Roses. D'acord amb el que disposa l'article 21 del Decret Legislatiu 1/1990 del 12 de juliol (D Leg. 1/90) i l'article 70 del Reial Decret Legislatiu 1/1992 del 26 de juny (R D Leg. 1/92). Aquest Pla General constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori que abarca l'esmentat municipi.

2. Aquest Pla General és el resultat de la revisió del Pla General aprovat per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona el 29 de juny de 1961 i de l'adaptació del mateix al D Leg. 1/90, segons el que preveu la seva Disposició Transitòria primera.

3. El Pla General s'ha formulat d'acord amb les prescripcions de l'ordenament urbanístic vigent i demès normes aplicables i, específicament, el Decret Legislatiu 1/90.

Revisió del Pla General

Art.2 1. Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Butlletí Oficial de la província" i mantindrà la seva vigència de forma indefinida, mentre no sigui precisa la seva revisió.

2. S'estableix com a terme per a la seva revisió els dotze anys sense perjudici de la revisió anticipada a que pot donar lloc alguna de les circumstàncies que s'estableixen a l'article següent o d'acord amb allò que disposa l'article 73.2 del D Leg. 1/90.

Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General

Art.3 1. La revisió del present Pla General serà procedent quan, previ l'estudi corresponent, es doni alguna de les següents circumstàncies:

a) Les majors exigències d'equipaments comunitaris i espais lliures a conseqüència del desenvolupament econòmic i social o de disposicions de superior rang.

b) L'alteració o variació substancial de les previsions de població resident durant algun dels quatriennis. Aquesta variació s'entendrà substancial quan superi el 30 % de la prevista en el Pla.

c) L'ocupació anticipada i de les quatre cinquenes parts del sòl urbà i urbanitzable previst pel Pla.

d) La concurrència dels suposits que per disposició legal o reglamentària donin lloc a la mateixa.

e) Sempre que, a criteri de l'Ajuntament, s'estimi convenient per raons socials o econòmiques justificades.

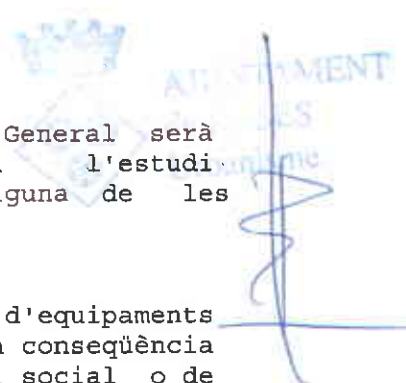
2. El Programa d'Actuació del Pla General serà objecte de revisió cada quatre anys, d'acord amb l'article 74 del D Leg. 1/90.

Modificació del Pla General

Art.4 1. Només podrà modificarse el Pla quan no s'alterin substancialment les seves determinacions o la coherència entre previsions de població i ordenació física, de forma que es faci necessària una revisió global. En qualsevol cas, la modificació s'ajustarà a allò que estableix l'article 75 del D Leg. 1/90 i al que es disposa en aquest article.

2. Les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la seva incidència en la ordenació vigent i, específicament, del manteniment dels , estandards del pla General en quant a equipaments i espais lliures. Les propostes tindran com a mínim, el grau de precisió propi del Pla General.

3. Si la modificació afecta a alguna zona



verda o espai lliure previst pel Pla General, es sotmetrà al tràmit previst per l'article 76 del D Leg. 1/90.

Obligatorietat del Pla General Art.5

1. Les determinacions d'aquest Pla obliguen per igual a l'Administració i als particulars, amb les limitacions establertes a l'article 91 del D Leg. 1/90

2. L'autorització excepcional d'usos u obres de caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, a que es refereix l'article 91.2 del D Leg. 1/90, haurà de basar-se en un estudi justificatiu.

3. Perquè puguin autoritzar-se les obres o usos a que fa referència el paràgraf anterior, hauràn de concórrer els següents requisits:

a) tenir un caràcter provisional i no naturalesa o finalitat permanents.

b) no entorpir l'execució del Pla General o dels altres Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquell.

c) l'autorització s'otorgarà a precari. Els usos i les obres hauràn de cesar o d'enderrocar-se sense dret a indemnització, quan l'Administració otorgant acordi la revocació de l'autorització. L'autorització acceptada per el propietari haurà d'inscriure's, amb les citades condicions, al Registre de la Propietat.

4. Així mateix l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, podrà ocupar temporalment terrenys, per a usos i obres provisionals, no previstos en el Pla, sempre que no dificulti la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

Documentació del Pla General Art.6

1. La documentació de que consta aquest Pla General s'ajusta a allò que disposa l'article 23 del D Leg. 1/90 i altres disposicions reglamentàries.

2. La documentació de que consta aquest Pla General és la següent:

2.1. Informació i Avanç de Pla.

a) Memòria de l'informació Urbanística.

b) Plànols d'informació:

I.1.1. L'Empordà. Topografia i curses d'aigua. E.1:100.000

I.1.2. L'Empordà. Xarxa de comunicacions. E.1:100.000

I.1.3. L'Empordà. Distribució dels municipis. E.1:100.000

I.1.4. L'Empordà. Els usos del territori E.1:100.000

I.2.1. Roses: enmarcament territorial. E.1:50.000

I.2.2. Roses: el massís de Cap de Creus. E.1:25.000

II.1.1. Topografia i rieres. E.1:10.000

II.1.2. Pendents: E.1:10.000

II.1.3. El paisatge vegetal. E.1:10.000

II.1.4. Litològic. E.1:10.000

II.1.5. Geotècnic. E.1:10.000

II.1.6. Hidrològic. E.1:10.000

II.1.7. Hidrogeològic. E.1:10.000

II.1.8. Geomorfològic. E.1:10.000

II.2.1. Camins i vies. E.1:10.000

II.2.2. Vies, geografia i paisatge E.1:10.000

II.2.3. Accessibilitat territorial. E.1:10.000

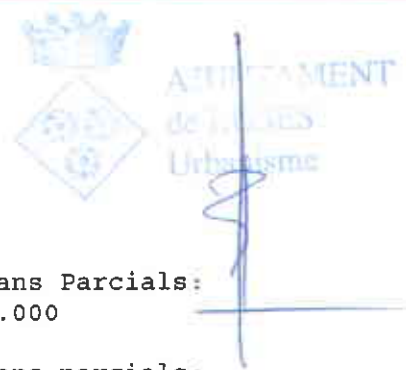
II.3.1. Les divisions del sòl. E.1: 10.000

II.3.2. Els usos dels sòl. E.1:10.000



- II.3.3. Partició i ús del territori.  
E.1:10.000
- II.4. El front del mar. E.1:10.000
- IV.1.1. Us del sòl: la vila. E.1:2.000
- IV.1.2. Us del sòl: Sta. Margarida.  
E.1:2.000
- IV.1.3. Us del sòl: Puig Rom E: 1: 2.000
- IV.2.1. Alçades edificació: la vila.  
E.1:2.000
- IV.2.2. Alçades edificació: Sta. Margarida  
E. 1:2.000
- IV.2.3. Alçades edificació: Puig Rom.  
E.1:2.000
- IV.3.1. La densitat residencial. E.1:5.000
- IV.3.2. Els equipaments i espais públics.  
E.1:5.000
- IV.3.3. L'estat de l'urbanització.  
E.1:5.000
- IV.4.1. Les trames urbanes: tipologia
- IV.4.2. Les trames urbanes: densitat
- IV.4.3. Les trames urbanes: estructura i  
posició. E.1:5.000
- V.1. L'evolució històrica de la vila.  
E.1:10.000
- V.2.1. L'ocupació recenta del sòl.  
Llicències d'edificació (la vila).  
E.1:2.000
- V.2.2. L'ocupació recenta del sòl.  
Llicències d'edificació (Sta.  
Maragarida)  
E.1:2.000
- V.2.3. L'ocupació recenta del sòl.  
Llicències d'edificació (Puig Rom).  
E.1:2.000
- VI.1. El Pla General de 1961 i els Plans  
Parcials. E.1:10.000
- VI.2.1 Les propostes del Plans Parcials:





la vila. E.1:2.000

VI.2.2. Les propostes dels Plans Parcials:  
Sta. Margarida. E.1:2.000

VI.2.3. Les propostes dels Plans parcials:  
Puig Rom. E.1:2.000

VI.3. Sòl urbanitzat i sòl expectant.  
E.1:5.000



c) Diagnòstic i Objectius de Planejament.

d) Plànols de l'Avanç del Pla

VIII.1. Avanç: directrius per l'esquema  
general viari.

VIII.2. Directrius per l'esquema de  
classificació del sòl i usos  
del territori.

VIII.3. Aproximació a la forma del  
territori.

e) Documents de procediment:

- Informe i fonamentació de la proposta de suspensió preventiva de llicències.
- Iniciatives en curs.
- Participació pública.

## 2.2. Pla

- a) Memòria justificativa de l'ordenació.
- b) Normes Urbanístiques.
- c) Programa d'Actuació i Estudi Econòmic i Financer.

d) Plànols d'ordenació.

IX.1. Ordenació territorial.  
E.1:10.000

IX.2. Estructura general i orgànica  
del territori (2 fulles).  
E.1:5.000

IX.3.1. Zonificació. La vila. E.1:2.000

IX.3.2. Zonificació. Sta. Margarida.  
E.1:2.000

IX.3.3. Zonificació. Puig Rom.  
E.1:2.000

IX.4.1. Ordenació i gestió. La vila.

E.1:2.000

IX.4.2. Ordenació i gestió.  
Sta. Margarita. E.1:2.000

IX.4.3. Ordenació i gestió. Puig Rom.  
E.1:2.000

IX.5. Zonificació, ordenació i gestió.  
Sector Mas Buscà/Mas Fumats.  
E.1:2.000

IX.6. Programa d'Actuació. E.1:5.000

IX.7.1. Esquemes de les xarxes de  
serveis. Aigua. E.1:5.000

IX.7.2. Esquemes de les xarxes de  
serveis. Clavegueram.  
E.1:5.000

IX.7.3. Esquemes de les xarxes de  
serveis. Enllumenat públic.  
E.1:5.000

IX.8. Carrers, places i detalls.

Interpretació Art.7 1.  
dels documents  
del Pla General

Les Normes Urbanístiques s'interpretaran atenint-se al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat del Pla expressats en la Memòria i en els altres documents del pla. En cas de conflicte d'interpretació entre la documentació gràfica i la normativa escrita, prevaldrà aquesta.

2.1. La delimitació gràfica dels sectors, polígons, unitats d'actuació, zones i sistemes del Pla podrà ser precisada per els Plans Parcialis o Especials, que el desenvolupin, respectant les regles següents:

- no s'alterarà la superfície de cada area delimitada en els plànols en més o menys d'un cinc per cent.
- no s'alterarà substancialment la forma de les àrees.

- 2.2 Quan els límits establerts en el Pla General siguin coincidents amb alineacions o límits de zones anteriorment aprovades, amb línees d'edificació consolidada, o amb límits topogràfics i físics evidents, no podran ser objecte de modificació.
3. Per als fins previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

| <u>CONCEPTE</u>                            | <u>CLAU</u> |
|--|-------------|
| <u>Sistemes</u>                            |             |
| Sistema viari                              | A           |
| Sistema d'aparcaments                      | B           |
| Sistema de parcs i jardins                 | C           |
| Sistema d'equipaments i dotacions          | D           |
| Sistema de platges i espais arràn del mar  | E           |
| Sistema de canalitzacions i curses d'aigua | F           |
| Sistema portuari                           | G           |
| <u>Zones</u>                               |             |
| <u>Sòl urbà</u>                            |             |
| I. <u>La vila</u>                          |             |
| Edificis i jardins privats protegits       | 1           |
| Casc antic                                 | 2           |
| Eixample urbà                              | 3           |
| Eixample suburbà                           | 4           |
| Polígon d'habitatges                       | 5           |

II. Els desenvolupaments turístics i  
residencials.

Vivienda unifamiliar aïllada 6

Vivienda unifamiliar en filera 7

Vivienda plurifamiliar aïllada 8

Conjunts d'ordenació  
específica 9

Sòl Urbanitzable Programat

Desenvolupament urbà 10

Desenvolupament terciari 11

Sòl Urbanitzable no Programat

Desenvolupament opcional 12

Sòl no Urbanitzable

Agrícola 13

Rural 14

Protecció paisatjística i  
ecològica 15

Protecció d'infraestructures 16

Reserves naturals 17

Edificacions i indrets d'  
especial interès 18

TÍTOL SEGON

REGIM URBANISTIC DEL SOL

Capítol Primer. Disposicions generals.

- |                          |       |  |
|--------------------------|-------|--|
| Classificació<br>del sòl | Art.8 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, als efectes del Règim jurídic del sòl i d'acord amb el que preveuen els articles 115, 116 i 117 del D Leg. 1/90, en Urbà, Urbanitzable i no Urbanitzable. La delimitació d'aquests tipus de sòl es fa en el plànol "Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000.</li><li>2. El sòl Urbanitzable pot ser programat i no programat, segons la seva inclusió o no en el Programa d'Actuació.</li><li>3. El sòl Urbanitzable passarà a Urbà mitjançant l'execució del planejament parcial, a mesura que es construeixin tots els elements de la Urbanització prevista en el mateix i es compleixin les obligacions dels propietaris afectats.</li><li>4. El sòl Urbanitzable no programat passarà a programat a través de l'aprovació del corresponent Programa d'Actuació Urbanística de la Unitat Urbanística Integrada. La incorporació de sòl Urbanitzable no programat a programat també podrà fer-se a la revisió del Programa d'Actuació prevista en l'article 74 del D Leg. 1/90 i d'acord amb les condicions i procediments definits a l'article 75 del mateix Decret. Anàlogament el sòl programat podrà desprogramar-se seguint el mateix procediment.</li><li>5. El sòl no Urbanitzable únicament podrà transformar-se en altres classes a través de la revisió del Pla General a que es refereixen els articles 2 i 3 d'aquestes Normes.</li></ol> |
|--------------------------|-------|--|



- Sistemes i zones      Art. 9
1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el Pla General qualifica el sòl en sistemes i zones.
  2. El Pla General qualifica com a sistemes aquells sòls d'interès general, que permetran assolir els objectius del planejament en matèria de vialitat, espais lliures, equipaments i serveis i que en el seu conjunt configuren l'estructura general i orgànica del territori.
  - 3.1. El Pla General qualifica com a zones els sòls en els que els particulars, d'acord amb les respectives especificacions per el procés d'urbanització i d'edificació, i desglosades les superfícies resultants de l'aplicació dels standards urbanístics fixats, podran exercir les seves facultats dominicals.
  - 3.2. S'entèn per "zona" l'extensió de sòl, continua o discontinua, sotmesa a un Règim uniforme. Dins d'algunes zones el pla ha distingit "subzones" a fi d'establir una gradació en la edificabilitat u ordenació de l'edificació.
  - 3.3. S'entèn per "unitat de zona" tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla General, delimitada per sòls de qualificació urbanística diferent.

- Estructura general i orgànica del territori      Art.10
1. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el Pla General distingeix entre sistemes generals i sistemes locals.
  2. L'estructura general i orgànica del territori és integrada pels elements següents:
    - a) sistema general de comunicacions i els seus espais de protecció i servei.

- b) sistema general de platges i espais arràn de mar.
  - c) sistema general d'espais lliures, destinats a parcs urbans i altres espais verds.
  - d) sistema general d'equipaments comunitaris.
3. L'estructura orgànica del territori es complementa, a nivell local, amb els següents elements determinants del procés urbà:
- a) sistema viari local
  - b) espais lliures i jardins públics
  - c) estacionaments
  - d) dotacions col·lectives

Determinació dels sistemes generals i locals.

- Art.11
1. El Pla General determina en la seva totalitat els sistemes generals referits en el paràgraf segon de l'article anterior, i, per al sòl urbà, també els sistemes locals relacionats en el paràgraf tercer de l'article anterior. També, excepcionalment, s'indiquen els sistemes locals en sòl urbanitzable. Els sistemes generals es grafien en els plànols d'"Estructura general i orgànica del territori" (e. 1:5000).
  2. La determinació dels sòls adscrits a sistemes locals es farà, quan sigui el cas, en els Plans parcials i en els Plans Especials, atenent als estàndards mínims que es fixen en aquestes Normes per a cada zona o sector.
  3. N'obstant això, quan el propi Pla General indiqui expressament la posició, el tamany o l'ús dels sistemes locals, en sectors subjectes a un posterior Pla Parcial o Especial, aquests computaran als efectes de compliment dels estàndards que siguin d'aplicació a la zona o sector.

Titularitat  
dels sistemes

- Art.12 1. El sòl destinat a sistemes generals i locals serà de domini públic, i l'Administració podrà exercir la gestió directa o indirecta mitjançant una concessió administrativa o establint un dret de superfície, llevat de l'equipament sanitari previst a la U.A 15, segons diu la Memòria d'aquest Pla i la Resolució de l'Honorable Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de data 6 de març de 1.989 i amb els requisits i limitacions imposades en aquesta última, que son recollides a la fitxa de la U.A. 15 que figura en aquest Text Refòs.
2. Això no obstant, aquells equipaments o serveis existents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, podran continuar llur titularitat i gestió privada, sempre que mantinguin el seu ús. Si aquest no es mantinguès, l'Administració podrà adquirir la propietat dels terrenys per qualsevol dels medis legals.
3. Els sistemes generals o locals que, en el moment de l'aprovació definitiva del Pla estiguin adscrits a un ús concret, el mantindran. Per els de nova creació en sòl urbà, el Pla General especificarà l'ús o usos opcionals; per els situats en sòl urbanitzable, la assignació d'ús es farà a través del corresponent Pla Parcial, quan el Pla General no l'hagi ja determinat.



Capítol Segon. Regulació detallada dels sistemes.

Definició Art.13 1. L'assignació de sòl per a sistemes determina l'Estructura General i Orgànica del Territori i permet assolir els objectius del Pla General en ordre a garantir el correcte funcionament de les activitats i en ordre a millorar la qualitat dels assentaments urbans.

2. Són sistemes generals aquells quina àrea d'influència s'extèn a tot el sòl ordenat. Són sistemes locals aquells que estructuraren orgànicament un sector determinat.

La determinació de sistemes generals i locals es fa als plànols d'ordenació d'acord amb els articles d'aquestes Normes.

Classificació Art.14 El Pla General determina els següents sistemes:

| <u>SISTEMA</u>                | <u>CLAU</u> |
|-------------------------------|-------------|
| A. Sistema viari              | A           |
| B. Sistema d'aparcaments      | B           |
| C. Sistema de parcs i jardins |             |
| Parc urbà                     | C1          |
| Jardí urbà                    | C2          |
| Parc arqueològic              | C3          |
| Altres espais lliures         | C4          |

D. Sistema d'equipaments i dotacions

|  |    |
|--|----|
| Docent   | D1 |
| Social i cultural                                | D2 |
| Administratiu                                    | D3 |
| Sanitari   | D4 |
| Assistencial                                     | D5 |
| Esportiu   | D6 |
| Abasts   | D7 |
| Serveis Tècnics                                  | D8 |
| Cementiri  | D9 |
| E. Sistema de platges i espais<br>arràn de mar   | E  |
| F. Sistema de canalitzacions i<br>curses d'aigua | F  |
| G. Sistema portuari                              | G  |



Secció 1a. Sistema viari.

- Definició Art.15 El sistema viari inclou:
- les carreteres i camins definits en els plànols d'Ordenació Territorial i Estructura General i Orgànica del Territori.
  - els carrers i els passatges peatonals definits en els plànols d'ordenació dels nuclis urbans.
  - a la vila, els "cadenys".
- Sistema viari general i local Art.16
1. Tindràn consideració de sistemes generals les vies incloses en l'apartat primer del número anterior, així com tots aquells carrers definits en els plànols d'"Ordenació Territorial" i "Estructura General i Orgànica del Territori". Les carreteres quedaràn subjectes a la Llei 16/85 de 11 de juliol d'ordenació de les carreteres de Catalunya i demès normativa aplicable supletoria o subsidiàriament pel que fa a la seva projectació, construcció, financiació, ús i explotació, havent-se previst en el Pla les faixes de protecció regulades en la citada Llei.
  2. Tindràn consideració de sistemes locals la resta de les vies definides pel Pla General i totes aquelles que s'incorporin com a conseqüència del desenvolupament dels plans parcials, les àrees suplementàries de protecció de cruïlles, els passatges i els "cadenys".
  3. La xarxa de camins en sòl no urbanitzable es regirà pel que es disposa per aquesta classe de sòl en general i a les zones corresponents en particular.

Projectació  
de les vies

- Art.17
1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'Ajuntament o Organisme actuant en funció de la demanda de tràfic rodat i peatonal, la funció territorial o urbana de la via, la topografia, la relació amb el espais urbans i territorials i altres dades rellevants. El Pla General indica en molts casos la distribució i amplada de les bandes enjardinades, voravies i passeigs, i estableix determinades seccions-tipus en funció dels usos de cada via.
  2. Els enllaços i encreuaments es dissenyaran d'acord amb les indicacions del pla i en funció de les característiques funcionals i territorials rellevants.
  3. Les calçades i voreres es projectaran complint el que disposen la Llei 13/1982, d'integració social dels minusvàlids; la Llei 20/1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i el Decret 100/84 de supressió de barreres arquitectòniques.
  4. El Pla General delimita un Pla Especial de Comunicacions, l'objectiu del qual és l'ordenació de la carretera de Canyelles per assolir una secció viària d'una amplada mínima d'11 metres, corresponents a dues bandes de circulació rodada (6m), voreres laterals (5m) i previsions per a aparcaments i passeig on sigui possible. A efectes cautelars, es delimita una franja de 10 m a ambdues bandes de l'eix de l'actual carretera, a efectes de suspensió de llicències. En aquest àmbit, únicament es permeten edificacions auxiliars seguint el procediment previst a l'article 91.2 del D Leg. 1/90.



Àrees  
suplementàries  
de protecció  
de cruïlles.

- Art.18 1. A les cruïlles entre dos vies de la xarxa viària, l'edificació de nova planta respectarà les àrees de protecció que apareixen dibuixades als plànols de ordenació. Quan es tracti de dues vies de la xarxa viària general, aquesta àrea serà com a mínim la definida per les alineacions de les vies i per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de 8 metres de radi. Si una de les vies és d'amplada inferior a 10 metres, el radi de la circumferència podrà ésser reduït a 6 metres.
2. En els Plans Parcial o Especials es definiran els xamfrans, que normalment es resoldran a quaranta-cinc graus (45°), respectant l'àrea suplementària de protecció.

Secció 2a. Sistema d'aparcaments.

|                     |        |  |
|---------------------|--------|--|
| Definició i objecte | Art.19 | Correspón als terrenys, estretament relacionats amb la xarxa viària general i local, destinats a la localització d'espais adequats per l'aparcament de vehicles rodats. La localització dels espais reservats a aparcament s'ha fet tenint en compte els períodes d'afluència turística a les platges del terme municipal i al casc urbà de la vila.   |
| Modalitats          | Art.20 | El sistema d'aparcaments comprèn:<br><br>a) els espais oberts, a l'aire lliure, destinats a aparcaments de dimensió mitjana o gran.<br><br>b) les bandes d'aparcament annex a determinades vies, expressament senyalades als plànols de zonificació.<br><br>c) els patis d'illa igualment reservats a aquest fi.<br><br>d) els aparcaments en planta soterrani previstos en determinats espais públics<br><br>e) l'espai reservat per a terminal bus, per a línies regulars i discrecionals.   |
| Projectes           | Art.21 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Els projectes d'espai d'aparcament de la modalitat a, tindran en compte les possibles utilitzacions alternatives i complementaries d'aquests espais en períodes de poca afluència de forasters.</li><li>2. Els projectes d'espai d'aparcament en les modalitats a, b i c inclouran les determinacions relatives a la plantació d'arbres, seguint les indicacions dels plànols d'ordenació, definint les espècies més adequades.</li><li>3. Els aparcaments de la modalitat d, tindran la capacitat màxima indicada pel Pla General i respectaran les indicacions de disseny pel que fa a l'accès i posició del soterrani.</li></ol> |

Incompati-  
bilitats

- Art.22
1. Es prohibeix expressament la construcció d'aparcaments de capacitat superior a les 500 places en l'àmbit de la vila.
  2. No podran construirse aparcaments soterranis en espais destinats a usos públics, amb les excepcions expressament assenyalades pel Pla.
  3. Tampoc podran construir-se aparcaments col·lectius, excepte els previstos pel Pla i els privats a que obliguen les normes zonals, amb accés directe des del passeig en el tram de front de mar de la vila.

Terminal bus

- Art.23
1. La terminal bus es projectarà tenint en compte el moviment i l'intensitat de les línies regulars en els diferents períodes de l'any, i només subsidiàriament acollirà els bus discrecionals.
  2. El projecte determinarà les espècies arbòrees i vegetals més adients i preveurà les edificacions auxiliars necessàries, els llocs coberts d'espera i el mobiliari urbà complementari. També inclourà un estudi dels recorreguts peatonals des de la vila i les urbanitzacions i una proposta d'acondicionament d'aquests recorreguts.
  3. El Pla també reserva el sòl necessari per l'aparcament dels busos discrecionals, amb capacitat per a 64 vehicles, que caldrà projectar degudament. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m.

Secció 3a. Sistema de parcs i jardins.

Definició Art.24 1. Inclou tots aquells terrenys destinats a la formació o conservació de parcs urbans i de jardins urbans públics. Els parcs urbans tenen consideració de sistema general. Es diferencien dels jardins urbans pel caràcter local d'aquests, més relacionats amb determinats barris o sectors.

2. El Pla General delimita les àrees reservades a parcs urbans. Els jardins urbans de caràcter públic es delimiten també al Pla General per al sòl urbà i, parcialment, per al sòl urbanitzable.

Els Plans Parciais hauràn de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema de parcs i jardins, d'acord amb els requeriments del D Leg. 1/90 i Reglament de Planejament, i els definits en aquestes Normes per a cada sector o unitat d'actuació.

Ordenació i Projecte Art.25 Els parcs i jardins públics hauràn d'ordenar-se amb arbrat, jardineria, sendes o recorreguts peatonals, petites construccions relacionades amb els serveis o el manteniment del parc i els elements accessoris que facilitin el millor ús pel descans i l'esbargiment.

Usos permesos Art.26 1. S'admetrà les edificacions destinades a ús cultural o de serveis de propietat municipal i les instal.lacions descobertes per a activitats esportives, sempre que la superfície ocupada no sobrepassi el 5% de la superfície del parc. L'alçada màxima de les edificacions serà de 6 mts.

2. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal del parc per instal.lacions mòbils amb finalitat recreativa (circ, fires, festes) als espais no enjardinats del parc però en cap cas s'admetràn aprofitaments privats del sòl o del subsòl, ni l'accès directe rodat a finques privades a través de parcs i jardins.

3. En certs casos especialment previstos pel Pla. s'admetrà l'utilització del subsòl com a espai destinat a aparcaments.

Secció 4a. Sistema d'equipaments i dotacions.

- Definició Art. 27 Constitueixen el sistema general d'equipaments aquells sòls que es destinen a usos públics o col·lectius al servei directe de tota la població.
- Tenen consideració de sistemes locals tots aquells sòls destinats a dotacions d'ús públic o col·lectiu al servei d'un determinat sector urbà.
- El sòl destinat a sistemes serà d'ús i domini públic, encara que la gestió pugui ser exercida per privats d'acord amb l'article 12. Els equipaments ja existents es regiran per l'article 12.2.
- Usos Art. 28 Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments previstos un ús determinat entre els següents: docent, socio-cultural, administratiu, sanitari, assistencial, esportiu i abasts. Això no obstant, l'Ajuntament podrà modificar aquesta assignació a partir d'un estudi justificatiu, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les necessitats públiques i el manteniment dels standards previstos per a cada ús.
- Condicions d'ordenació i edificació Art. 29
1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:
    - en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.
    - en sòl urbanitzable regiran les següents condicions d'edificació:
      - edificabilitat màxima sobre parcel·la 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
      - alçada reguladora, 9,15 mts., corresponent a PB+2P.
  2. L'equipament grafiat al plànol de zonificació amb la clau D3 (A), destinat a Ajuntament, tindrà un coeficient d'edificabilitat màxima de parcel·la de 4,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> i una alçada reguladora màxima de 13 m més el sota coberta, sense que li siguin d'aplicació els paràmetres del seu entorn, donat l'interès general de l'ús de l'edificació i per tal d'adequar-se formalment a la Casa Cambó.

Serveis  
Tècnics

Art.30 1. Els Serveis Tècnics s'incorporen al sistema d'equipaments i dotacions, amb indicació específica del seu destí.  
El Pla General ordena les infraestructures dels Serveis Tècnics (d'electricitat, de distribució d'aigua, de clavegueram, etc.) i delimita els sectors destinats a les seves instal·lacions.

2. Aquests sòls es reserven a certs elements dels serveis citats, com són les centrals respectives i distribuïdors d'energia elèctrica, estacions depuradores i terminals de clavegueram, plantes incineradores, col·lector d'escombraries, parcs de material de neteja o maquinària adscrita als serveis públics, centrals de comunicació i telèfons, i altres possibles serveis de caràcter similar, així com els respectius entorns de protecció. Només es permetran els usos aquí descrits i els directament vinculats amb l'instal·lació o servei de que es tracti.

3. En el cas de que es fes necessària la instal·lació d'algun d'aquests serveis per el que no s'hagués previst una reserva de sòl, aquest es podrà situar en sòl no urbanitzable seguint la tramitació a que fa referència l'article 127 en relació amb el 68 del D Leg. 1/90.

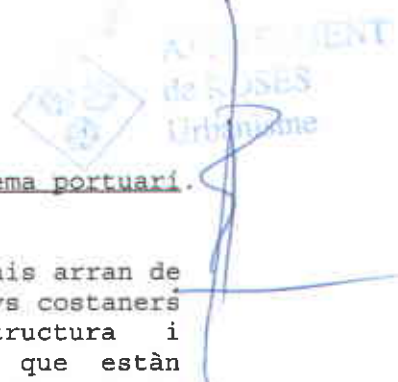
Cementiris

Art. 31

1. Les reserves de sòl per a cementiris municipals, amb indicació específica del seu destí, comprenen els espais necessaris per a les zones d'enterrament, jardins annexes, oficines administratives, dipòsits de material i zones de protecció.

2. En qualsevol cas, s'estableix una franja de protecció, no edificable, quina amplada serà de 25 metres a comptar des del perímetre real de la zona d'enterraments.





Secció 5a. sistema de platges, espais arràn de mar i sistema portuari.

- Definició, objecte i ordenació. Art. 32
1. El sistema de platges i espais arràn de mar comprèn la faixa de terrenys costaners delimitada als plànols d'estructura i ordenació del Pla General, que estàn subjectes a especial protecció. Queda inclosa en aquesta delimitació la zona situada dins del límit jurisdiccional del sòl de domini públic marítim-terrestre.
  2. Aquests espais s'ordenaran mitjançant els següents documents:
    - a) Projectes de passeig marítim i d'ordenació de platges.
    - b) Pla directori zona portuària.
  3. A aquest sistema serà d'aplicació el que disposa la Llei 22/1988 de 28 de juliol de Costes i el seu Reglament, per tant, qualsevol actuació en aquests indrets haurà d'ajustar-se al previst en els textos legals esmentats.
- Projectes de Passeig Marítims i ordenació de Platges Art. 33
1. En tant no s'aprovin els projectes de passeig marítim i ordenació per a cadascuna de les platges o trams costaners subjectes a aquest Règim, no podran portar-se a terme obres d'urbanització ni d'edificació, ni tant sols de caràcter provisional, en els terrenys afectats. Tampoc podran efectuar-se desmunts ni terraplens, ni alterar les característiques naturals dels sòls.
  2. Els esmentats projectes determinaran la posició i les característiques dels passeigs marítims, quan estiguin previstos, així com la localització dels aparcaments i serveis de platja necessaris -tals com quioscos, vestuaris, oficines d'informació, casetes de salvament i d'altres-, que seran ubicats en construccions d'una sola planta, amb accés des del passeig sempre que sigui possible.
- Pla directori zona portuària Art. 34
1. El Departament de Ports i Costes de la Generalitat, redactarà un Pla Directori de la zona portuària que sotmetrà a informe i aprovació de l'Ajuntament. Aquest Pla preveurà, entre les seves determinacions, les mesures i previsions necessàries per garantir una eficient explotació de l'espai portuari, el seu desenvolupament i la seva connexió amb els sistemes generals de transport terrestre, així com les mesures complementàries a adoptar donat

l'interès i la fragilitat del paisatge.

2. L'àmbit d'aquest Pla ve grafiat als plànols d'ordenació i gestió del Pla General.



Secció 6a. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua.



AJUNTAMENT  
DE GIRONA  
Urbanisme

[Handwritten signature]

Definició i objecte Art.35 1.

El sistema de canalitzacions i curses d'aigua està format per:

- els rius, rieres i avingudes, de caràcter permanent o temporal, que apareixen al plànol II.1.6."Hidrològic", amb l'alcanç mínim corresponent als sòls de domini públic sota la jurisdicció de la Confederació Hidrogràfica.
- els entorns de protecció dels rius, rieres i avingudes, quan apareguin expressament delimitats als plànols de zonificació i ordenació.
- les vaguades i espais també delimitats als plànols de zonificació i ordenació.
- els canals, existents o previstos, navegables o no, situats a les urbanitzacions turístiques que, d'acord amb la Llei 22/88 de juliol de Costes, són de domini públic.



2. Usos:

Els terrenys a què fa referència l'article anterior estan subjectes a estricta protecció, de tal forma que no podran alterar-se les seves característiques naturals, realitzar desmunts o terraplens, efectuar vertits de cap mena, modificar o canalitzar el curs de l'aigua sense preceptiva autorització. Quan es tracti de rieres o curses d'aigua situades en sòls urbanitzables o urbans, les obres de canalització i urbanització s'efectuaran d'acord amb els plans i projectes aprovats. En cap cas podran construir-se edificacions, ni tant sols amb caràcter provisional.

Capítol Tercer. Règim de sòl urbà.

Secció 1a. Disposicions generals.

Definició. Art. 36 El Pla General classifica com a sòl urbà les àrees consolidades per l'edificació o que compten amb els serveis urbanístics bàsics, d'acord amb l'article 115 del D Leg. 1/90.

Desenvolupament  
del sòl urbà Art.37

1. L'ordenació prevista pel pla General en sòl urbà serà d'aplicació directa, sense necessitat de planejament ulterior.

2. Aixó no obstant, el Pla General preveu en sòl urbà sectors en els que és preceptiva la redacció d'un Pla Especial, a través del que caldrà assolir els objectius expressament definits respecte a l'obtenció de sòl públic, millora de l'urbanització o reconsideració dels paràmetres per a l'edificació privada.

3.1. Quan les circumstàncies així ho aconsellin, l'Ajuntament podrà autoritzar la redacció de Plans Especials o Estudis de Detall per tal de resoldre problemes específics; en aquest cas es justificarà la necessitat o conveniència, la coherència amb el Pla General i la incidència possible de les mesures a adoptar, d'acord amb el que estableix l'article 35.3 del D Leg. 1/90.

3.2. Quan els Plans Especials a que fa referència el número anterior incrementin les superfícies de sòl destinades a vies i places públiques, parcs i jardins públics, o equipaments i serveis d'interès públic i social, sense que per això donin lloc a augment d'edificabilitat zonal, podran realitzar-se sense modificar previa o simultàniament el Pla General.

4.1. El Pla General preveu en sòl urbà Unitats d'Actuació, amb l'objectiu de coordinar la ordenació i facilitar la gestió del sòl inclòs en cada Unitat.

4.2. La delimitació, característiques i normativa aplicable a cada Unitat d'Actuació en sòl urbà, s'explicita a la Secció 6a. d'aquest capítol.



Determinació Art. 38 1. El Pla determina en sòl urbà els sistemes de sistemes en sòl urbà generals i els locals.

2. Els Plans Especials, previstos o no en el Pla General, complementaran els sistemes locals en els seus respectius àmbits de planejament assolint els estàndards fixats en aquestes Normes.

Règim de cessions en sòl urbà Art. 39 El Règim de cessions aplicable a les reserves de sòl per a sistemes en sòl urbà és el regulat per l'article 120.3 del D Leg. 1/90.

La cessió de sòl per a carrers i vies, aparcaments, jardins, places i centres docents i assistencials en el marc de les Unitats d'Actuació delimitades per aquest Pla General serà gratuïta i obligatòria, i s'efectuarà previament a l'edificació.

A les cessions de sòl per a vials locals, aparcaments, jardins, centres docents i assistencials previstos en els sectors subjectes a planejament especial els serà aplicat el mateix Règim.

Àmbits en sòl urbà Art.40 Aquest Pla General estableix dos àmbit diferencials en el tractament funcional i normatiu de l'ordenació del sòl urbà, segons el predomini actual i previst de la residència de caracter permanent o temporal, als que correspon una distinta gradació en les reserves de sòl per a sistemes, prioritats dels usos, característiques del serveis, prescripcions tècniques en les edificacions i espais urbans i altres especialitats, que són:

- I. La Vila.
- II. Els desenvolupaments turístics i residencials.

Zones Art.41 1. La regulació de les directrius per a l'ordenació urbanística i l'aplicació dels paràmetres per a l'edificació privada, es fa a través de la qualificació zonal que desenvolupa cada un dels àmbits definits a l'article anterior:

- I. La Vila
  - ZONA 1. Edificis i jardins privats protegits.

ZONA 2. Casc antic.

ZONA 3. Eixample urbà.

ZONA 4. Eixample suburbà

ZONA 5. Polígon d'habitatges.

II. Els desenvolupaments turístics i  
residencials

ZONA 6. Vivienda unifamiliar aïllada

ZONA 7. Vivienda unifamiliar en filera.

ZONA 8. Vivienda plurifamiliar aïllada

ZONA 9. Conjunts d'ordenació específica

2. La delimitació gràfica de les zones es  
conté en els plànols de zonificació  
IX.3.1., IX.3.2., IX.3.3. i IX.5.

Aplicació de  
les Normes

Art.42

1. Aquest capítol conté la reglamentació  
detallada de l'ús pormenoritzat, volum i  
condicions higiènic-sanitàries dels  
terrenys i construccions, així com de les  
característiques estètiques de la  
ordenació, de l'edificació i del seu  
entorn, d'acord amb l'article 23.2.1f del  
D Leg. 1/90.
2. Les normes d'aquest capítol s'aplicaran  
subsidiàriament al sòl urbanitzable que  
s'incorpori al procés urbà, en tot allò  
que no sigui objecte d'una reglamentació  
diferent derivada dels corresponents dels  
Plans Parciais.
3. Les Normes d'aquest capítol s'aplicaran al  
sòl urbà en concordància amb les  
determinacions gràfiques dels plànols  
"Zonificació", "Ordenació i gestió",  
"Programa d'Actuació", atenent a les  
regles d'interpretació establertes a  
l'article 7 d'aquestes Normes.
4. En tot l'àmbit municipal serà obligatori  
el compliment de la Norma Bàsica contra  
Incendis NBE.CPI.91, aprovada per R Decret  
núm. 279/91 del Ministeri d'Obres  
Públiques i Urbanisme (BOE 8/3/1991).

Secció 2a. Disposicions relatives als paràmetres comuns als diferents àmbits d'ordenació.

A. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic.

- |  |        |   |
|--|--------|---|
| Alineació de vial                            | Art.43 | Es la línia que estableix al llarg de les vies la separació entre espai públic i espai privat.  |
| Alineació de la edificació o línia de façana | Art.44 | Es la línia que estableix els límits de les edificacions i que pot ser obligada (coincidint amb l'alineació de vial o reculant respecte d'ella) o opcional per a cada parcel·la.  |
| Ample de carrer                              | Art.45 | És la mida lineal entre dues parcel·les que constitueixen l'alineació de vial.<br><br>Per a molts carrers s'especifica numèricament en els plànols d'ordenació.   |
| Alçada reguladora                            | Art.46 | 1. És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mitg de la façana, entre la rasant del carrer (o el terreny si es tracta d'una edificació en la que la línia de façana no coincideix amb l'alineació de vial) i l'intersecció amb la cara superior del forjat (o la seva projecció horitzontal cas de trobar-se enretirat).<br><br>2. Per sobre de l'alçada reguladora només es permetran:<br><br>a) la coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30% i quin arrencament no superi l'alçada reguladora. Les golfes resultants no seràn habitables excepte especificació contrària expressa en les Normes Urbanístiques aplicables.<br><br>b) les cambres d'aire i elements de cobertura en el cas de coberta plana, amb una alçada no superior als 60 cmts.<br><br>c) les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1,50 mts. |

d) les construccions tècniques o auxiliars, tals com dipòsits, caixes d'escala, etc, que hauran de quedar per sota dels diedres formats pel pla horitzontal de l'alçada reguladora i els plans que en línees de façana formin amb aquell un angle de 45°. L'edificació per aquests usos no sobrepassarà en planta el 15% de la superfície ocupada en la planta inferior.

3. Quan, donada la pendent del terreny, la diferència d'alçades entre els extrems de la façana sigui superior a 1 metre, es dividirà la façana en tants trams com sigui necessari per tal de que en cap cas es sobrepassi aquesta diferència i es procedirà a la medició de cada tram tal com s'estableix en aquest article.

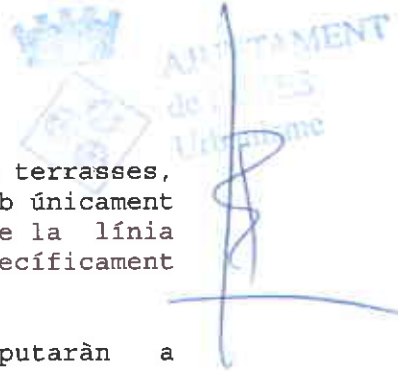
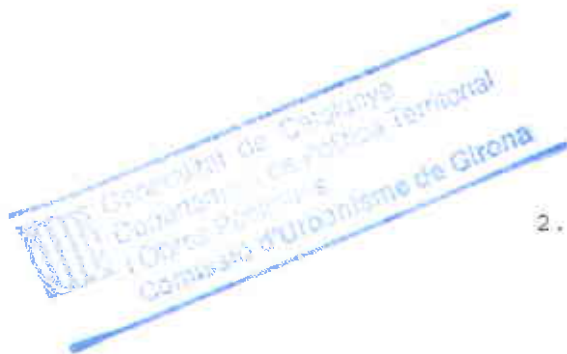
Façana principal                      Art.47                      Tram del perímetre de l'edificació que limita directament -o a través d'un espai lliure, fruit d'una reculada- amb el vial.

Façana posterior                      Art.48                      Tram del perímetre de l'edificació incloent els cossos sortints que dona front a l'espai lliure interior de l'illa, o de la parcel.la.

Façanes laterals                      Art.49                      Trams del perímetre de l'edificació que no constitueixen façana principal ni posterior.

Mitgera                      Art.50                      1. Es la pared lateral, límit entre dues edificacions o parcel.las contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació.  
  
2. Quan, com a conseqüència de les diferents alçades, reculades, profunditats edificables o altres motius quedin mitgeres al descobert, aquestes hauràn de tractar-se amb un acabat similar al de la resta de les façanes.

Cossos sortints                      Art.51                      1. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancament indesmuntables.



Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladís amb únicament baranes. El vol permès des de la línia d'edificació s' estableix específicament per a cada zona.

2. Els cossos sortints es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel.la.
3. Els cossos sortints tancats i la part tancada dels cossos sortints semitancats -aquella que no queda oberta per tots costats a partir d'un pla paral.lel a la línia de façana- computaran a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat i de la superfície de sostre edificable.
4. Es prohibeixen els cossos sortints a la planta baixa.

Elements  
sortints

- Art.52
1. Són elements sortints els ràfecs, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caràcter ornamental, així com els rètols i anuncis. Els elements sortints a la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'amplada de la voravía, amb un màxim de 0,40 m. Els elements sortints situats per sobre dels 3 metres sobre la rasant de la voravía no podran volar més de 1/3 de l'amplada de la voravía amb un màxim de 0,80 m. Els ràfecs tindran un vol màxim des de la línia de façana de 0,45 m. en carrers de menys de 12 metres i 0,65 m. en carrers de 12 metres o més.
  2. En els carrers sense voreres els elements sortints no volaran, en cap cas, més de 0,20 mts.

Tanques

Art.53

Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel.lles contigües o la separació entre aquestes i els vials.

Quan no s'especifiqui el contrari, seràn opaques fins una alçada de 0,80 m. i calades o vegetals fins a una alçada de

dos metres, mesurades des de la rasant del carrer. Quan siguin divisòries de dues parcel·les, podran ser opaques fins a l'alçada de 2 metres.

En les zones urbanes on no hi ha voreres, les tanques de les parcel·les es construiran reculades 1 metre de l'al·lineació a vial.

B. Paràmetres relatius a l'ocupació del sòl.

|  |        |   |
|--|--------|---|
| Parcel·la                                  | Art.54 | S'entèn per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable d'acord amb les condicions mínimes de superfície, amplada i profunditat establertes per a cada zona.   |
| Solar                                      | Art.55 | Parcel·la que per reunir les condicions de forma, dimensions i urbanització establertes en el D Leg. 1/90 i en aquestes Normes, és apta per a ser edificada.  |
| Illa                                       | Art.56 | És la superfície de sòl urbà delimitada per alineacions de vial contigües.  |
| Espai lliure interior d'illa o pati d'illa | Art.57 | És l'espai lliure d'edificació resultant d'aplicar a l'illa les profunditats edificables que li corresponguin o bè el que es defineix geomètricament de forma expressa per a cada illa.   |
| Profunditat edificable                     | Art.58 | És la distància perpendicular a la alineació de l'edificació, entre la façana principal i la façana posterior de l'edifici.   |
| Percentatge d'ocupació                     | Art.59 | El percentatge d'ocupació -d'illa o de parcel·la- és la relació entre el sòl ocupable per les edificacions, inclosos els cossos sortints -excepte els que volen sobre vial- i la superfície total de l'illa o de la parcel·la. Aquests percentatges s'estableixen en les diferents zones, diferenciant les edificacions principals i les auxiliars. |



APROBAMENT  
PLANS  
Urbanisme

Separacions  
mínimes de  
l'edificació

Art.60

1. Són les distàncies mínimes que haurà de guardar l'edificació respecte als límits de la parcel·la (front, fons i partions).
2. En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues o més vies, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb vial.

Coefficients  
d'edificabilitat  
i de densitat

Art.61

1. S'entèn per coeficient d'edificabilitat bruta el límit màxim d'edificabilitat en m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup>s (metres quadrats de sostre edificable/ metres quadrats de sòl) de les unitats o polígons d'actuació, o dels sectors de planejament.
2. S'entèn per coeficient d'edificabilitat neta la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats, una vegada deduïts els sòls de cessió obligatòria a cada illa, unitat o polígon d'actuació, o sector de planejament.
3. S'entèn per intensitat d'edificació per parcel·la l'índex resultant de dividir la superfície de sostre edificable màxim permès a la parcel·la per la seva superfície.
4. En les zones en que hi hagi canals les intensitats edificatòries i els percentatges d'ocupació màxima establertes per a cada zona s'aplicaran exclusivament sobre la superfície dels solars, degudament registrats, incluint les parts invaïdes per canals o ports privats que no hagin estat qualificades com a "sistema general de canalitzacions o curses d'aigua" (clau F), segons el plànol de zonificació d'aquest Pla General. Aquesta superfície es pendrà sempre com a base de càlcul malgrat pugui quedar modificada per eventuais canvis de ports i canals. En aquestes zones s'admet l'engrandiment dels espais per aparcament de vaixells en terrenys privats.
5. A efectes de densitat, cada 6 places hoteleres, de residències o similars, computen com a un habitatge.

C. Paràmetres relatius a l'edificació

- Nombre de plantes Art.62 És el nombre màxim de pisos horitzontals que poden forjar-se dins de l'alçada reguladora establerta, i que es determina inequívocament per a cada zona.
- Planta baixa Art.63
1. La planta baixa és aquella planta situada immediatament per sobre de la planta soterrani, real o possible.
  2. A l'àmbit de la vila, la planta baixa és aquella planta situada al nivell de la rasant del carrer. En el cas de que l'edifici es situï sobre un terreny en pendent, s'entendrà com planta baixa aquella que tingui el paviment situat entre 0,60 mts. per sobre o per sota de la rasant del carrer; si existís més d'una en aquestes condicions es pendrà com a tal la de posició inferior.
  3. En el cas de parcel·les enfrontades a dos vials oposats es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.
  4. Per a cada zona es definirà el límit superior per a l'alçada lliure de la planta baixa, que en cap cas serà inferior a 2,60 mts.
- Planta soterrani Art.64
1. Les plantes soterrani són tota planta enterrada o semienterrada sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. No computaran com a sostre edificable.
  2. A l'àmbit de la vila, les plantes soterrani, quan siguin admeses, són aquelles situades immediatament per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

3. Als soterranis no es permès l'ús d'habitatge: nomès s'admetrà el seu ús com a garatge, magatzem, instal·lacions tècniques, serveis i similars. La seva alçada lliure mínima serà de 2,20 metres. La prohibició d'úsos de les plantes soterranis afecten únicament l'ús de l'habitatge i la ubicació d'habitacions a l'ús residencial i sanitari, i es podran autoritzar altres usos diferents del d'habitatge i residencial si es dota el local de mesures tècniques de seguretat que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres.

Planta pis                      Art.65    1. És tota aquella planta situada per sobre de la planta baixa. La seva alçada lliure oscil·larà entre 2,50 mts. com a mínim i 3 mts. com a màxim.

2. L'ús residencial a les golfes resultants de l'inclinació de la coberta nomès s'admetrà de forma expressa i excepcional a les normes urbanístiques aplicables a cada zona o unitat d'actuació, i sempre que es garantitzin les adequades condicions d'habitabilitat.

Edificacions auxiliars i plantes baixes en interior d'illa i piscines                      Art.66    1. Són edificacions auxiliars totes aquelles que estàn al servei de l'edificació principal, i que estàn destinades a usos tals com garatge privat, magatzem, hivernacle, galliners, garites de guarda, porteria, dipòsit d'eines dels horts o jardins, vestuaris, etc, però en cap cas residencial. Les condicions de superfície, alçada, ocupació, i situació a la parcel·la s'estableixen per a cada zona. Les edificacions auxiliars i les plantes baixes situades a l'interior de les illes nomès es podran resoldre amb paret mitgera quan existeixi un conveni exprès amb el propietari de la parcel·la veïna per tal de construir en el terreni que s'estableixi en el citat conveni, que es formalitzarà simultaniament a la concessió de la llicència, la construcció auxiliar complementària, quina paret mitgera es correspondrà exactament amb la primera. En cas contrari, es separaran 1,50 mts. del límit de la parcel·la.

2. Les piscines es separaran com a mínim 1m de qualsevol dels límits de la parcel·la, excepte pacte o conveni amb el veí afectat. En aquest cas, es podran construir al límit.

Celoberts i  
patís de  
ventilació

- Art.67
1. Tota habitatge o apartament rebrà ventilació i solejament a través de la façana principal (segons definició de l'article 47) o a través d'un pati de illa en el que sigui possible d'inscriure una circumferència de diàmetre mínim de 25 metres.
  2. Les condicions d'il.luminació i ventilació dels dormitoris i estàncies dels apartaments seran les regulades pel Decret 346/1983 de 8 de juliol (D.O.G. 24/8/83).
  3. Les condicions d'il.luminació i ventilació de les altres dependències i escales també seran regulades per la mateixa normativa de l'apartat anterior.
  4. Si el celobert o pati de ventilació és mancomunat serà indispensable que així es faci constar mitjançant escriptura pública inscrita al Registre de la Propietat.
  5. Cap dependència podrà ventilar a través d'una altra.



Secció 3a. Disposicions relatives a la vila.

Definició Art.68 Les presents disposicions es refereixen a l'àmbit delimitat al plànol d'"Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000, anomenat "La vila". En aquest àmbit urbà es situa majoritàriament la residència de caracter fix, així com una part important de l' activitat comercial, cultural i terciària del municipi, i part dels serveis, oficines i residències relacionades amb l'activitat turística. La vila constitueix un àmbit urbà en el que el fraccionament de les propietats, les formes d'ocupació del sòl i les característiques dels edificis es relacionen estretament amb la forma i el dimensionat dels espais públics. En aquest àmbit, l'edificació es regularitza a través de paràmetres i gàlils que estableixen relacions de proporcionalitats amb el espais públics lliures; la forma urbana queda prefigurada per les envolvents volumètriques que resultin de l'aplicació d'aquests paràmetres.

Comissió d'Urbanisme de Girona

Objectius Art.69 A l'àmbit de la vila, les Normes Urbanístiques regulen especialment:

- l'estructura i l'intensitat dels usos del sòl, especialment pel que fa als usos residencials, terciari, comercial i industrial, amb l'objectiu de determinar les prioritats i les incompatibilitats.

- la correspondència entre les intensitats residencials i terciàries amb la potencialitat de la infraestructura urbana que les soporta, tractant d'establir un equilibri futur pel que fa a les necessitats, d'accès viari, aparcament, equipament urbà, serveis urbanístics i espais lliures.

-les transformacions que poden afectar a l'edificació existent -obres de conservació, restauració, consolidació, millora o ampliació-, especialment a la zona de casc antic, en la que cal protegir les qualitats urbanes ambientals i representatives.

-la substitució d'edificis, inadequats o en ruïnes, o la construcció de noves edificacions en els solars lliures, d'acord amb els paràmetres diferencials establerts per a cada zona.

Disposicions  
generals

Art.70

1. En tot l'àmbit de la vila, els projectes per a edificis de sis o més habitatges o apartaments hauran de preveure una plaça d'aparcament per cada dos habitatges o apartaments de menys de 80 m<sup>2</sup> de superfície útil i una per cada habitatge o apartament de superfície útil de 80 m<sup>2</sup> o més.
2. Els hotels i residències disposaran d'un aparcament privat suficient per a un nombre de places igual o superior al 75% del nombre d'habitacions previst.
3. No s'admeten habitatges o apartaments de superfície útil inferior a 40 m<sup>2</sup>.
4. Els edificis compliran les condicions higièniques establertes a l'article 67. La suma de les superfícies de patis a parcel·la, celoberts i patis de ventilació per a cada planta serà sempre superior al 12 % de la superfície de la parcel·la. No obstant això, les finques que siguin edificables en la seva totalitat en aplicació d'aquestes NNUU, és a dir, que la totalitat de superfície de parcel·la pugui ser construïda en un 100% en qualsevol planta, estaran exentes del compliment d'aquesta norma.

Paràmetres  
comuns

Art.71

1. L'alineació de l'edificació coincidirà normalment amb la de vial, amb les excepcions que s'estableixen per a cada zona o unitat d'actuació en consideració a determinades singularitats de l'ordenació.
2. Les profunditats edificables es determinen per a cada zona en funció del tamany de l'illa i de la regularitat de l'edificació existent.
3. Les alçades de l'edificació es determinen per a cada zona en relació a l'amplada del carrer o espai públic al que donen front i de la regularitat de l'edificació existent.
4. En aquest àmbit no es permeten els cossos sortints a la façana posterior de l'edificació, llevat de què no superin la profunditat edificable establerta. Els cossos sortints a la façana principal seran oberts i s'ajustaran a les condicions establertes per a cada zona.

Comissió d'Urbanisme de Girona  
Comissió d'Urbanisme de Girona

Alcalde de Girona  
Urbanisme

5. No es permet el desdoblament de la planta baixa en semisoterrani i entresòl, ni la construcció d'entresolats encara que aquest únicament tinguin accés des de la planta baixa, amb l'excepció de l'art. 85.
6. No s'admet l'addició d'àtics o sobreàtics per sobre de l'alçada reguladora
7. Els soterranis destinats a aparcaments col·lectius només s'admeten en certes zones amb determinades condicions referides al tamany de la parcel·la i l'accés.
8. En el tram del vial Gran Via, comprès entre la Riera de la Cuana i la carretera del Mas Oliva, a ambdòs costats de l'aliniació del vial, les façanes de les edificacions es regularan 5 m. Aquest espai serà inedificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus seto de "pitosporum". L'espai restant entre la vorera i el pla de la façana es mantindrà a la mateixa cota del vial.

Subsecció 1a. Zona 1: Edificis i jardins privats protegits:

|   |        |   |
|---|--------|---|
| Definició i objecte                       | Art.72 | Comprèn aquelles edificacions de gran valor històric i/o artístic que conjuntament amb els seus elements auxiliars i zones enjardinades, són objecte d'especial protecció pel Pla.  |
| Obres en les edificacions existent        | Art.73 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. És conservarà, en aquesta zona, l'edificació actual, si bèn es permet, mitjançant obres de restauració o millora, augmentar, per una sola vegada, el volum en un deu per cent respecte del total existent, sempre que no es desvirtui el caràcter de l'edifici o dels jardins.</li><li>2. Tambè s'admeten obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, previa sol.licitud de llicència, en la que es justificarà l'alcanç de la obra i el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.</li><li>3. En cap cas s'admetrà la construcció de plantes soterrani.</li><li>4. En cap cas l'Ajuntament concedirà llicència d'enderroc, total o parcial, de les edificacions, principal o auxiliars, existents en aquesta zona. Tampoc es concedirà per a la tala dels arbres o espècies vegetals existents als jardins.</li></ol> |
| Usos admesos                              | Art.74 | La modificació de l'ús de l'edifici o dels jardins, està subjecte a prèvia llicència municipal. L'ús que s'assigni als edificis o jardins serà en tot cas acord amb el seu caràcter històric o artístic, prohibint-se expressament els usos industrials i de garatge públic.  |
| Manteniment de les edificacions i jardins | Art.75 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. En cas d'arribar-se a un estat de deteriorament evident de la construcció, o de perdua sensible de les característiques arquitectòniques o artístiques, o en cas de manifest estat d'abandó de l'edificació o dels jardins, l'Ajuntament requerirà al propietari perquè, d'acord amb l'article 251 del D Leg. 1/90, porti a terme les obres necessàries per a la conservació de l'immoble en el termini que es determini. Si, esgotat el termini, el propietari no haguès executat les obres, l'Ajuntament seguirà el procediment establert a</li></ol>  |



Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Infraestructures  
Comissió d'Urbanisme de Girona

l'article 10,3 del Reglament de Disciplina Urbanística.

2. L'Ajuntament determinarà, en el seu cas, les exempcions fiscals i el Règim de contribucions aplicable a les finques incloses en aquesta zona.

1977  
AJUNTAMENT  
de GIRONA  
Urbanisme

Subsecció 2a. Zona 2: Casc antic.

Definició i objecte  
PERI casc antic

Art. 76 1. El casc antic comprèn aquells espais de la vila de major antiguitat i quina especial significació urbana, per la seva posició central, característiques formals i activitat direccional, aconsella un tractament específic, tendent per una banda a la protecció del patrimoni arquitectònic i urbanístic, així com a la millora de les condicions d'habitabilitat als habitatges i per una altra a la potenciació de la qualitat urbana i de la imatge representativa dels espais públics.

2.1. Es redactarà un Pla Especial de Reforma Interior del Casc Antic, quins objectius seran la rehabilitació, recuperació i regeneració del Centre Històric de la Vila i l'establiment de la necessària coherència de la seva xarxa viària, mitjançant l'estudi de les següents operacions puntuals:

- Obertura d'un tram de vial i rectificació d'alineacions per a donar continuïtat, fins a la Riera de Ginjolers, del carrer que travessa la Plaça de l'Església.

- Rectificació d'alineacions a regularitzar la secció del C/ Perelada.

- Rectificació d'alineació per a donar continuïtat al C/ Nou en la seva cruïlla amb el C/ Perelada.

- Obertura de vial, travessant dues illes d'edificacions per a obtenir la connexió del C/ Nou amb el C/ Sant Sebastià mitjançant el perllongament del C/ Sant Isidre.

- Obertura de vial, travessant dues illes d'edificació en direcció paral·lela al C/ Sant Sebastià des de la raonada existent al C/ Cap Norfeu.

2.2. Als efectes de no obstaculitzar aquest estudi de reforma de la xarxa viària queden suspeses de llicències d'edificació en els solars que puguin esdevenir afectats pel Pla Especial, si bé el Pla podrà modificar aquestes afectacions o proposar-ne d'altres.

2.3. L'àmbit del Pla Especial queda delimitat al plànol d'Ordenació i Gestió de la Vila

(Plànol IX 4.1.).

2.4. Durant el període comprès entre gener de 1986 i juny de 1990 s'ha procedit a aprovar i exposar al públic, l'avanç de planejament d'aquest PERI, d'acord al procediment establert a l'article 125 del Reglament de Planejament Urbanístic.

Subzones  
especials

Art.77

Dins de la zona de casc antic s'estableixen les següents subzones especials.

- Riera de Ginjolers
- Front de mar

A aquestes subzones els hi seràn d'aplicació els paràmetres generals de la zona en tot allò que no sigui expressament modificat per els respectius Pla Especial i Ordenança Especial.

Aplicació de  
la norma

Art.78

1. Els paràmetres que s'estableixen per aquesta zona són d'aplicació a les obres d'ampliació o de substitució de l'edificació existent, així com a les de construcció d'edificacions de nova planta.
2. Les obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, que tinguin com a objectiu rehabilitar o adaptar les edificacions velles a les necessitats actuals, així com les obres d'ampliació d'edificis ja existents, es projectaran d'acord amb les característiques compositives i constructives de l'edifici, especialment pel que fa als materials de construcció, obertura de portes i finestres a façana, colors, cossos sortints i rètols.

Ocupació

Art.79

1. En aquesta zona no es fixa parcel.la mínima.
2. La façana mínima per a edificis d'ús d'habitatge plurifamiliar serà de 6 metres.
3. El percentatge d'ocupació de la parcel.la serà tal que faci possible l'adequada ventilació de les vivendes i locals, d'acord amb l'article 67 d'aquestes Normes. En tot cas, quedarà un espai mínim de 3 metres entre qualsevol punt de la façana posterior de l'edifici i el límit de la parcel.la quan aquest no coincideixi amb alineació de vial. El percentatge d'ocupació de la parcel.la així

obtingut serà sempre inferior al 80% en les plantes pis. A les illes en las que sigui possible inscriure un cercle de 40 metres de diàmetre, la profunditat edificable es limitarà a 16 metres. La planta baixa serà edificable en la seva totalitat. Això serà d'aplicació quan la parcel·la permeti una profunditat edificable mínima a 6 mts. En altres supòsits la parcel·la serà edificable en la seva totalitat inclús en plantes pis; sempre complint les condicions de l'article 67.

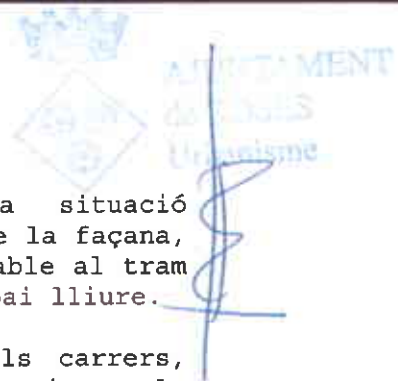
4. Les plantes soterrani destinades a aparcament nomès s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6m i a parcel·les de superfície igual o superior a 250 m2. No obstant això, s'admetran aparcaments soterranis a parcel·les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Alçades  
d'edificació

- Art.80 1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al que l'edificació dona front d'acord amb la taula que s'assenyala a continuació.

|                            | Alçada reguladora | Nombre màxim de plantes                           |
|----------------------------|-------------------|---|
| Carrers de menys de 7 mts. | 9,50 mts.         | PB+2P   |
| Carrers de 7 mts. a 8 mts. | 12,40 mts.        | PB+2P+àtic retirat 3 mts. de l'alineació de vial. |
| Carrers de més de 8 mts.   | 12,40 mts.        | PB+3P   |
| Front de Mar               | 15,45 mts.        | PB+4P   |

2. Les edificacions, la façana de les quals doni front íntegrament a places o espais lliures, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinaran atenent a la major de les alçades corresponents a les vies que aflueixen o formen la plaça.



En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en un tram de la façana, aquesta norma només serà aplicable al tram que doni front a la plaça o espai lliure.

No es tindrà en compte aquells carrers, l'amplada dels quals sigui superior a la dimensió mínima de la plaça.

3. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 mts.

Cossos  
sortints

- Art.81
1. En aquesta zona no s'admeten els cossos sortints amb excepció dels balcons o cossos sortints oberts que poden avançar un màxim de 0,30 mts. de la línia de façana, en carrers de menys de 6 metres, i de 0,50 mts. en carrers de 6 mts. o més.
  2. La volada màxima dels cossos sortints en edificis que donin front íntegrament a places o espais lliures, es determinarà en funció de l'amplada del major carrer que aflueixi o formi la plaça.

En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en la part dels voladissos que donin front a les places o espais lliures, aquesta norma només serà aplicable a la volada màxima dels cossos sortints que donin front a la plaça o espai lliure.

3. Els elements sortints compliran les condicions generals de l'article 52.

Composició

- Art.82
1. Les parets mitgeres, o les parts de les parets mitgeres que quedin al descobert es tractaran com a façana, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de l'edificació al solar veí.
  2. La coberta de l'edifici serà normalment de teula àrab; altrament caldrà justificar el material projectat.
  3. La façana es projectarà seguint les pautes de l'edificació tradicional del carrer o plaça a la que pertany, pel que fa a la proporció i pauta de les obertures, materials, acabaments i colors.
  4. Els balcons seran projectats amb els laterals ortogonals a la línia de façana i amb barana de barretes de ferro.
  5. Els elements sortints s'integraran a l'edificació pel que fa a materials, forma i posició i estaran subjectes a prèvia llicència municipal.

6. Les cornises i ràfecs de coberta són obligats en el cas de coberta de teula àrab, amb un vol de 0,45 mts. des de la línia de façana.

7. Els següents elements i materials queden subjectes a expressa autorització municipal:

- sostres i aplacats de fibrociment i pissarra
- murs cortina i façanes de vidre
- façanes amb aplacats de plafons plàstics
- Fusteria metàl·lica o de PVC.
- rètols lluminosos de plàstic
- gelosies en façana
- façanes acabades amb materials de colors de la gamma freda o poc comuns.

Usos

Art.83

Els usos admesos són el residencial unifamiliar i plurifamiliar, magatzem, oficines, serveis i equipaments. L'ús comercial s'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta baixa d'edificis de residència plurifamiliar, amb un màxim de superfície de 800 m<sup>2</sup>. L'ús recreatiu s'admet en edificis exclusius i en planta baixa d'edificis de residència plurifamiliar, amb un màxim de superfície de 400 m<sup>2</sup>, amb previ informe municipal relatiu a aïllament de sorolls i seguretat. No s'admet en planta soterrani. L'ús industrial i de tallers s'admet únicament per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en planta baixa exenta o d'edifici residencial, amb un màxim de potència instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs.

Enderrocs

Art.84

1. Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultànea de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un plaç d'execució d'acord amb el D Leg. 1/90.
2. La declaració de ruina a que es refereix l'article 253 del D Leg. 1/90 que afecti a un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per

a aquesta zona, en el plaç que fixi l'Ajuntament.

Pla Especial      Art.85  
Riera      de  
Ginjolers

Les edificacions de nova planta amb front al Passeig previst per el Pla General sobre la riera de Ginjolers, en el tram indicat als plànols, quedaran subjectes a un Pla Especial que concretarà les condicions que a continuació s'enumeren:

- a) Les llicències de nova planta queden suspeses en tant no s'aprovi definitivament el Pla Especial.
- b) El Pla Especial respectarà les alineacions actuals, amb les excepcions que resultin tècnicament justificades.
- c) La concessió de noves llicències no quedarà vinculada al cobriment de la riera, d'acord amb el que estableixi el Pla Especial.
- d) El Pla Especial determinarà una zona porxada de 3 mts. de profunditat i de 6 mts. d'alçada.
- e) La solució tècnica del porxat permetrà, fins on sigui possible, que cada propietari pugui edificar independentment.
- f) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitage plurifamiliar serà de 8 mts.
- g) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà com a màxim de 16m.
- h) Els aparcaments no podran tenir sortida directa al Passeig previst entre el carrer Puig Rom i el Passeig Marítim, però sí als carrers de darrera, encara que tinguin un ample inferior a 6 mts.
- i) L'alçada reguladora serà de 15,15 mts., corresponents a la planta baixa amb entresolat, més tres plantes pis (PB+E+3P).
- j) Els usos de la planta baixa i l'entresolat seran els que determinin el pla Especial.
- k) A títol merament indicatiu, s'acompanya un gràfic expressiu de la possible composició de les façanes.

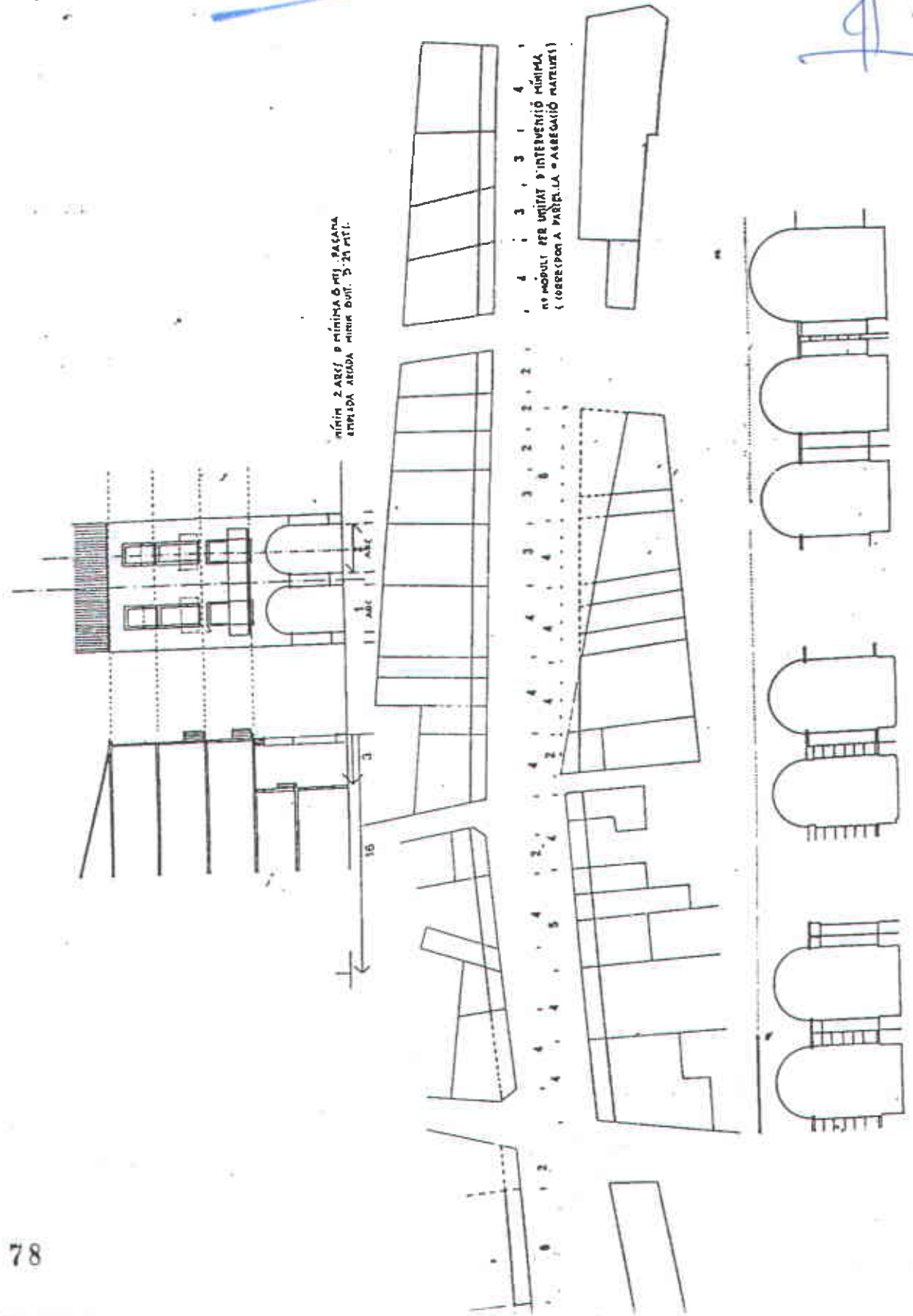
Ordenança  
especial del  
Front de Mar

Art.86

Les edificacions de nova planta amb front al Passeig Marítim, compliran les següents condicions:

- a) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitatge plurifamiliar serà de 8 mts.
- b) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà com a màxim de 16 mts.
- c) L'alçada reguladora serà de 15,45 mts., corresponent a planta baixa i quatre plantes pis (PB+4P).

 Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori  
i Infraestructures  
Comissió d'Urbanisme de Girona



Subsecció 3a. Zona 3: Eixample urbà.

Definició i  
objecte

Art.87 1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'eixample més regulars i amb major superfície de sòl destinat a vial, desenvolupats al llarg dels anys seixanta i setanta com a extensió residencial del casc antic de la vila. L'objectiu del Pla en aquesta zona és de millorar els nivells d'urbanització dels carrers i de dotació d'equipaments, jardins urbans, espais per a aparcaments i serveis públics. També es sistematitza el tipus edificatori residencial, unificant les ordenances dels antics plans parcials "Polígon I" i "Mas de les Figueres".

2. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 3\*) són d'aplicació les següents normes:

a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.

b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).

c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.

d) La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, prohibint-se els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.

e) Els colors es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, prohibint-se els colors estridents.

f) L'alineació serà d'acord amb l'edifici de Correus.

g) Alçada màxima: planta baixa més dos (PB+2P), sense àtics ni entresols i com a màxim 10 m d'alçada fins a ràfec.

3. L'edifici de correus haurà de mantenir-se en el seu estat actual.

4. En l'illa on es troba ubicat l'edifici de Correus, la part grafiada com a zona 3\*1 s'hi podrà autoritzar un edifici de PB+3PP. En la tercera planta es podrà construir un àtic, retirat respecte de

L'edifici de Correus, de tal manera que no ultrapassi el 70% de la superfície del solar i s'enretiri 3 m. de l'al.lineació del carrer.

Ocupació Art.88 1. El front mínim de parcel.la o façana mínima serà de 8 metres.

2.1. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 16 metres. En el pati d'illa resultant serà sempre possible inscriure un cercle de 10 metres de diàmetre; en cas contrari es reduirà la profunditat edificable fins arribar a 12 metres com a màxim. Si, aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat.

2.2. A aquesta norma general le seran d'aplicació les següents excepcions:

a) Quan es tracti d'una parcel.la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles.

b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podrà igualar la de la planta inferior.

c) L'aplicació d'aquestes excepcions no suposaran en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel.la tindria per ampliació de la norma general.

3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat.

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6m i a parcel.las de superfície igual o superior a 250 m<sup>2</sup>. No obstant això, s'admetran aparcaments subterranis a parcel.las que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Alçades  
d'edificació

Art. 89 1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dóna front d'acord amb la taula que es detalla a continuació.

| Alçada reguladora | Nombre màxim de plantes |
|-------------------|-------------------------|
|-------------------|-------------------------|

Carrers de menys de 7 mts. 9,50 mts. PB+2P

Carrers de 7 mts. a 8 mts. 12,40 mts. PB+2P+àtic retirat 3 mts de l'alineació del vial.

Carrers de més de 8 mts. 12,40 mts. PB+3P

Front de Mar 15,45 mts. PB+4P

2. Les edificacions, la façana de les quals doni front íntegrament a places o espais lliures, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinaran atenent a la major de les alçades corresponents a les vies que aflueixen o formen la plaça.

En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en un tram de la façana, aquesta norma només serà aplicable al tram que doni front a la plaça o espai lliure.

No es tindrà en compte aquells carrers, l'amplada dels quals sigui superior a la dimensió mínima de la plaça.

3. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 mts.

4. L'alçada mínima de les plantes pis, serà la que regula l'article 65.

Cossos  
sortints

Art.90 1. S'admeten els cossos sortints, oberts, al carrer, en les condicions de l'article 52, amb un vol màxim de 0,50 mts. en els carrers de menys de 10 metres d'ample, de 0,65 m. en els carrers d'ample entre 10 i 16 metres, i de 0,80 mts. en carrers de més de 16 metres d'ample.

2. La volada màxima dels cossos sortints en edificis que donin front íntegrament a places o espais lliures, es determinarà en funció de l'amplada del major carrer que aflueixi o formi la plaça.

En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en la part dels voladissos que donin front a les places o espais lliures, aquesta norma només serà aplicable a la volada màxima dels cossos sortints que donin front a la plaça o espai lliure.

3. Els cossos sortints es separaran 1 metre respecte de l'eix de les parets mitgeres. La distància entre la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana i la cota inferior del cos sortint serà superior a 3,25 metres.
4. No s'admeten els cossos sortints tancants o semitancats.

Usos

Art.91

S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hotelier i recreatiu. L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l'habitage, en edifici exclusiu o planta baixa d'edifici residencial, amb un màxim de potència instal.lada de 25 Cv i sorolls menors de 45 dbs.

Subsecció 4a. Zona 4: Eixample suburbà.

Definició i objecte      Art.92      1.      Correspón a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en sectors d'extensió urbana del casc o en certes urbanitzacions exteriors de la vila, normalment amb insuficiència de sòl destinat a vial, aparcament i espais lliures, desenvolupades amb gran fraccionament del parcel.lari i tipus arquitectònics de façana estrets.

2.      A les zones amb aquesta qualificació situades fora de l'àmbit de la vila se'ls aplicaran també les disposicions corresponents a aquesta secció.

3.      A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 4\*) són d'aplicació els apartats a, b, c, d i e de l'article 87.2, i també la següent norma:

L'alçada màxima reguladora serà de 12,40 mts, corresponents a PB+3PP sense àtics ni entresols.

Ocupació      Art.93      1.      El front mínim de la parcel.la o façana mínima serà de 6 metres.

2.1.      La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 16 metres. En el pati d'illa resultant serà sempre possible inscriure un cercle de 10 metres de diàmetre; en cas contrari es reduirà la profunditat edificable fins arribar a 12 metres com a màxim. Si aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat.

2.2.      A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:

a) Quan es tracti d'una parcel.la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles.

b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podrà igualar la de la planta inferior.

c) L'aplicació d'aquestes excepcions, no suposarà en cap cas un increment de l'

aprofitament urbanístic que la parcel·la tindria per aplicació de la norma general.

3. La planta baixa és edificable en la seva totalitat.
4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6m i a parcel·les de superfície igual o superior a 250 m<sup>2</sup>. No obstant això, s'admetran aparcaments subterranis en parcel·les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Alçades  
d'edificació

Art.94 1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dona front, d'acord amb la taula que s'assenyala a continuació.

| Alçada reguladora | Nombre màxim de plantes |
|-------------------|-------------------------|
|-------------------|-------------------------|

|                            |           |       |
|----------------------------|-----------|-------|
| Carrers de menys de 7 mts. | 9,50 mts. | PB+2P |
|----------------------------|-----------|-------|

|                            |            |   |
|----------------------------|------------|---|
| Carrers de 7 mts. a 8 mts. | 12,40 mts. | PB-2P+àtic retirat 3 mts. de l'alineació de vial. |
|----------------------------|------------|---|

|   |         |       |
|---|---------|-------|
| Carrers de més de 8 mts. o amb zonificació 4(4) | 12,40 m | PB+3P |
|---|---------|-------|

2. Les edificacions, la façana de les quals doni front íntegrament a places o espais lliures, l'alçada reguladora màxima i el nombre de plantes es determinaran atenent a la major de les alçades corresponents a les vies que aflueixen o formen la plaça.

En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en un tram de la façana, aquesta norma només serà aplicable al tram que doni front a la plaça o espai lliure.

No es tindrà en compte aquells carrers, l'amplada dels quals sigui superior a la dimensió mínima de la plaça.

2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa

serà de 2,75 metres.

3. L'alçada mínima de les plantes pis, és la regulada per l'article 65.

Cossos  
sortints

- Art.95
1. S'admeten els cossos sortints, oberts, al carrer, en les condicions de l'article 52, amb un vol màxim de 0,30 mts. en carrers de menys de 6 mts. d'ample, de 0,50 mts. em els carrers de 6 a menys de 10 mts. d'ample i de 0,65 mts. en els carrers de 10 metres d'ample o més.
  2. Així mateix, la volada màxima dels cossos sortints en edificis que donin front a a places o espais lliures, es determinarà en funció de l'amplada del major carrer que aflueixi o formi la plaça. No es tindran en compte aquells carrers, l'amplada dels quals sigui superior a la dimensió mínima de la plaça.

En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en la part dels voladissos que donin front a les places o espais lliures, aquesta norma només serà aplicable a la volada màxima dels cossos sortints que donin front a la plaça o espai lliure.

3. Els cossos sortints es separaran 0,75 mts. respecte de l'eix de les parets mitgeres, en carrers de menys de 10 mts. d'ample, i 1 metre en carrers de 10 metres d'ample o més.
4. No s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats.

Usos

- Art.96
1. S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hotelier i recreatiu. L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en edifici exclusiu o planta baixa, amb un màxim de potència instal.lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs.
  2. A les zones situades fora de l'àmbit de la vila s'admet també l'ús de taller o industrial en edifici o planta baixa exenta, amb separació mínima de 1 metre respecte les edificacions d'ús residencial contigues, amb un màxim de potència instal.lada de 50 CV i sorolls menors de 65 dbs.

Subsecció 5a. Zona 5: Polígon d'habitatges.

Definició i objecte      Art.97      Correspón a sectors construïts unitàriament en base a previ projecte de distribució i ordenació volumètrica de l'edificació, definició dels espais lliures o enjardinats i, en el seu cas, dels edificis destinats a equipament col·lectiu. En aquesta zona el Pla General manté les característiques de l'ordenació anterior, pel que fa a ocupació i ús del sòl, edificabilitat, nombres d'habitatges, alçades d'edificació, espais lliures i equipaments, i propugna la millora progressiva de l'urbanització, l'enjardinat i acondicionament dels espais lliures i la millora de la qualitat de les edificacions.

Comissió d'Urbanisme de Círcul  
Comissió d'Urbanisme de Círcul

Edificabilitat      Art.98      L'edificabilitat bruta total de cada unitat de zona serà la que resulti del projecte d'ordenació anterior o en tot cas la que resulti de la volumetria existent a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.

Modificacions a l'ordenació      Art.99      1. Quan resulti aconsellable la modificació de l'ordenació volumètrica anterior, la transformació dels tipus edificatoris, l'augment de les dotacions o el canvi d'ús, caldrà aprovar un Pla Especial de Reforma Interior, d'acord amb l'art. 83 R.P., o si és el cas, un Estudi de Detall, d'acord amb l'art. 65 R.P.

2. Els Plans Especials de Reforma Interior que modifiquin l'anterior ordenació de volums no sobrepassaran l'índex d'edificabilitat brut zonal de 1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, ni el net de 1,75 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. Les alçades reguladores de l'edificació seràn les que corresponen a l'amplada del carrer, segons la normativa aplicable a les zones contigües al polígon.

Secció 4a. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials.

|           |         |   |
|-----------|---------|---|
| Definició | Art.100 | <p>Les presents disposicions es refereixen als sectors de sòl urbà delimitats al plànol d'"Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5000, en els que l'edificació es situa de forma aïllada en la seva parcel·la, o s'organitza amb una volumetria definida expressament per a l'unitat de zona, amb un percentatge elevat de sòl lliure d'ús privat, atenent a determinats índexs que regulen l'ocupació, edificabilitat i densitat per tal de lograr les condicions ambientals òptimes, i a determinats paràmetres que regulen la posició de les edificacions respecte dels espais públics, els espais lliures privats i les altres edificacions, amb la finalitat de controlar els conflictes de veïnatge i l'ús de les zones comunes.</p>   |
| Objectius | Art.101 | <p>A l'àmbit dels desenvolupaments turístics i residencials, les Normes Urbanístiques regulen especialment:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les intensitats de l'ús residencial del sòl, en relació a les condicions funcionals dels sectors amb l'objectiu d'evitar la congestió dels accessos, el dèficit d'aparcaments públics i el funcionament deficient dels serveis urbanístics.</li><li>- l'adaptació de les edificacions a les característiques geomorfològiques del territori, amb l'objectiu de controlar l'impacte sobre les constants paisatgístiques i ambientals; de protegir els indrets representatius, les vaguades i els careners, els punts geogràfics significats i els espais arràn de mar; de preservar les visuals i panoràmiques al territori i especialment a mar des dels espais públics; de definir els desmunts màxims necessaris per a les obres d'infraestructura i d'edificació a les diferents zones segons la seva posició, pendent i configuració litològica i geotècnica; el manteniment i la millora de les platges i dels seus espais urbans immediats.</li></ul> |

- la millora i acabament de l'urbanització, de les condicions dels vials i carrers i dels espais públics; la previsió de espais per aparcaments públics, la previsió de sòl per a places públiques i jardins; les reserves de sòl per a repoblació forestal entre les zones edificades; la reserva de sòl per a equipaments de tipus turístic, especialment de caràcter esportiu, comercial i assistencial.

- la situació transitòria de les parcel·les i edificacions situades en llocs inapropiats o aparegudes en base a ordenances anteriors no homologables a les normes urbanístiques presents, per tal de conseguir la seva progressiva adaptació al nou Règim.

Disposicions  
generals

- Art.102
1. En aquest àmbit, cada parcel·la disposarà de l'espai necessari per l'aparcament dels vehicles propis -un per habitatge o apartament, com a mínim.
  2. Els hotels i residències disposaran d'un aparcament privat suficient per a un nombre de places igual al nombre d'habitacions previst.
  3. No s'admeten habitatges o apartaments de superfície útil inferior als 40 m<sup>2</sup>.
  4. Els edificis compliran les condicions higièniques establertes a l'article 67.

Paràmetres  
comuns

- Art.103
1. La parcel·la es defineix per la seva superfície i fronts mínims, i per les condicions que ha de complir la seva forma.
  2. L'edificació corresponent a cada parcel·la es defineix a través d'un índex d'intensitat net, una alçada màxima, un coeficient d'ocupació màxima sobre la superfície neta de la parcel·la i unes separacions mínimes o màximes respecte dels llindars de la parcel·la.
  3. Els índexs d'intensitat neta inclouen totes les edificacions permeses, principals o auxiliars. Els coeficients d'ocupació per a les edificacions auxiliars apareixen desglosats per a cada zona.
  4. Per a determinades zones s'estableixen també els coeficients d'edificabilitat bruta i neta zonals, i els coeficients

d'ocupació sobre l'illa.

5. Les parcel·les amb dues modalitats de pendent hauran d'ajustar-se únicament a una d'elles.
6. Per tal de millorar les condicions estètiques d'aquestes zones, s'estableix l'obligació de plantar i/o mantenir l'arbrat existent dins de les parcel·les edificables en una proporció mínima d'1 arbre per cada 200 m<sup>2</sup> de parcel·la. Del nombre d'arbres que resulti es desprestarà la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre d'arbres s'incrementarà en una unitat. Els arbres tindran una alçada mínima de 2m.



Subsecció 1a. Zona 6: Vivienda unifamiliar.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Planejament  
Comissió d'Urbanisme de Girona

- Definició i objecte Art.104
1. Comprèn els sectors en els que l'edificació, de tipus unifamiliar, es defineix per a cada parcel·la en funció de la seva superfície, forma i dimensions. La definició de l'edificació unifamiliar aïllada, així com la de les seves edificacions annexes d'ús auxiliar, es fa a través dels índexs d'intensitat neta per parcel·la i dels paràmetres o gèlids que estableixen la posició de les edificacions a la parcel·la, l'alçada i les relacions amb l'espai públic i amb les edificacions veïnes.
  2. Per als sectors de Puig Rom i Canyelles, com a excepció, s'admet l'ubicació d'edificis parejats per a dos habitatges en les parcel·les de 800 a 1.500 m2, segons les subzones, sempre que la composició i el projecte sigui unitari i mantingui les separacions establertes a l'indar de parcel·la i demès paràmetres zonals. Aquestes zones s'indiquen expressament amb el grafisme de zona 6(\*).

Subzones Art.105

S'estableixen les següents subzones atenent al tamany de la parcel·la i la intensitat d'edificació:

Parcel·la mínima

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Subzona a                   | 400 m2   |
| Subzona b                   | 600 m2   |
| (Subzona b: Sta. margarida) | (500 m2) |
| Subzona c                   | 800 m2   |
| Subzona d                   | 1.000 m2 |
| Subzona e                   | 1.500 m2 |

- Modalitats Art.106
1. A fi i efecte d'assegurar una correcta implantació de les edificacions en relació al territori, així com de regular l'adaptació a la topografia, es distingeixen les següents modalitats, per a cada una de les quals regiran paràmetres específics:

costat muntanya    costat mar

|                                  |     |     |
|----------------------------------|-----|-----|
| pendent inferior<br>al 30 %      | (1) | (4) |
| pendent entre el<br>30% i el 50% | (2) | (5) |
| pendent superior<br>al 50%       | (3) | (6) |

2. Les parcel·les amb pendent superior al 75% no seran edificables.
3. Quan no s'indiquin de forma expressa als plànols de zonificació, les modalitats paramètriques aplicables a cada parcel·la seran les que resultin de la seva posició a costat de mar o a costat de muntanya i de la seva pendent.
4. Quan s'indiquen expressament les modalitats paramètriques aplicables a una unitat de zona, aquestes regiran per a totes les parcel·les incloses, encara que alguna d'elles excedeixi els límits assenyalats per a les pendents, excepte que la finca es trobi entre parcel·les edificades amb anterioritat a l'aplicació d'aquest Pla. En aquest cas, s'admetrà el canvi de modalitat per ajustar-se a la pendent real. A aquests efectes, haurà de presentar-se plànol topogràfic i tres seccions longitudinals visat pel Col·legi Oficial de Topògrafs acreditant el pendent real de la parcel·la.

Paràmetres Art.107 d'aplicació general a totes les subzones

1. Són d'aplicació general a totes subzones els següents paràmetres:

- a) L'alçada reguladora màxima per a les edificacions principals s'estableix en 6,50 metres, corresponents a planta baixa i planta pis (PB+1P). Aquesta alçada es determinarà per a cada punt del terreny, des de la seva rasant natural. Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva. El nombre total de plantes que es poden forjar per parcel·la és de dos, disivibles en quatre entreplantes, a més de l'edificació auxiliar. No obstant això, en parcel·les de pendent inferior al 10%, es podrà construir una planta soterrània, sempre que la cara superior forjat del mateix no sobrepassi la rasant definitiva del terreny.
- b) La parcel·la màxima a efectes de

comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl s'estableix en 2.000 m2.

c) Els cossos sortints no podran invadir les faixes de separació establertes per a cada subzona entre les edificacions i els límits de parcel·la.

d) Els garatges i edificis auxiliars compliran també les separacions mínimes a límits de parcel·la excepte pel que fa a la separació amb l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a cada cas. En el supòsit de l'article 66, els edificis auxiliars podran construir-se amb paret mitgera. Els aparcaments que tinguin consideració de subterranis no computaran com a sostre edificable.

e) Les tanques i murs a carrer en les parcel·les a costat de muntanya, tindran la mateixa alçada del garatge i seran de manposteria de pedra natural. El mur podrà rematar-se amb barana calada en el cas de formar-se terrassa per sobre del pla del forjat del garatge. Les tanques, en les parcel·les a costat de mar, tindran una alçada màxima de 1,20 metres.

f) Les cobertes inclinades seran de teula.

g) Els usos admesos són el residencial unifamiliar, equipaments, garatge privat, i sempre que ocupin locals de superfície útil inferior a 200 m2, comercial, oficines i serveis privats.

2. Són de determinació específica per a cada subzona en funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel·la:

a) La parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la i l'ocupació màxima admissible, desglosada per l'edificació principal i auxiliar.

b) El coeficient d'edificabilitat màxima per parcel·la en m2 sostre edificable per m2 de sòl net, que inclou l'edificació auxiliar.

c) La franja edificable en la que necessàriament es situaran totes les edificacions, mesurada des de l'alineació del carrer. Quan la parcel·la estigui afectada per les servituds públiques, la franja edificable es computarà a partir del límit en què finalitzi

l'afectació.

- d) Les separacions de les edificacions a límits de parcel·la.
- e) L'alçada màxima i la profunditat edificable màxima del garatge.
- f) Les modificacions permeses de la rasant natural del terreny per tal de permetre l'assentament de l'edificació principal, mesures en cada punt del terreny. L'interval defineix els plans paral·lels al terreny que delimiten l'excavació o el terraplenat màxim admissible. Les plataformes d'anivellació als llindars no podran situar-se a més d'1 m per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de tal manera que no rebassin uns talusos ideals de pendent de 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindarts. Els murs interiors de contenció de terres no podran rebassar a la part vista una alçada de 3 metres.
- g) El vol màxim dels cossos sortints.

3. En les parcel·les de les modalitats de costat mar, amb pendent superior al 30%, no podran construir-se edificacions, la cota de terra de les quals estigui per sobre de la rasant oficial del carrer. Únicament s'admetrà la construcció d'un cos d'edificació, d'accés i vinculat funcionalment i compositivament amb l'edifici de superfície màxima construïda de 16 metres quadrats i 2,50 metres d'alçada lliure, respecte la cota superior del forjat de la planta pis. La separació respecte a l'alineació oficial a carrer serà de 3 metres com a mínim.

Els garatges coberts només s'admeten si el seu sostre no sobrepassa la rasant del carrer, la separació del qual serà d'1,5 metres com a mínim. En el supòsit de l'article 104.2, es permetran dos cossos d'edificació de les dimensions abans esmentades. Igualment, s'admetrà l'aparcament de vehicles en superfície, sense que se superi la rasant de carrer.

Subzona a Art. 108 1. La parcel.la mínima serà de 400 m2, amb un front mínim de 12 metres.

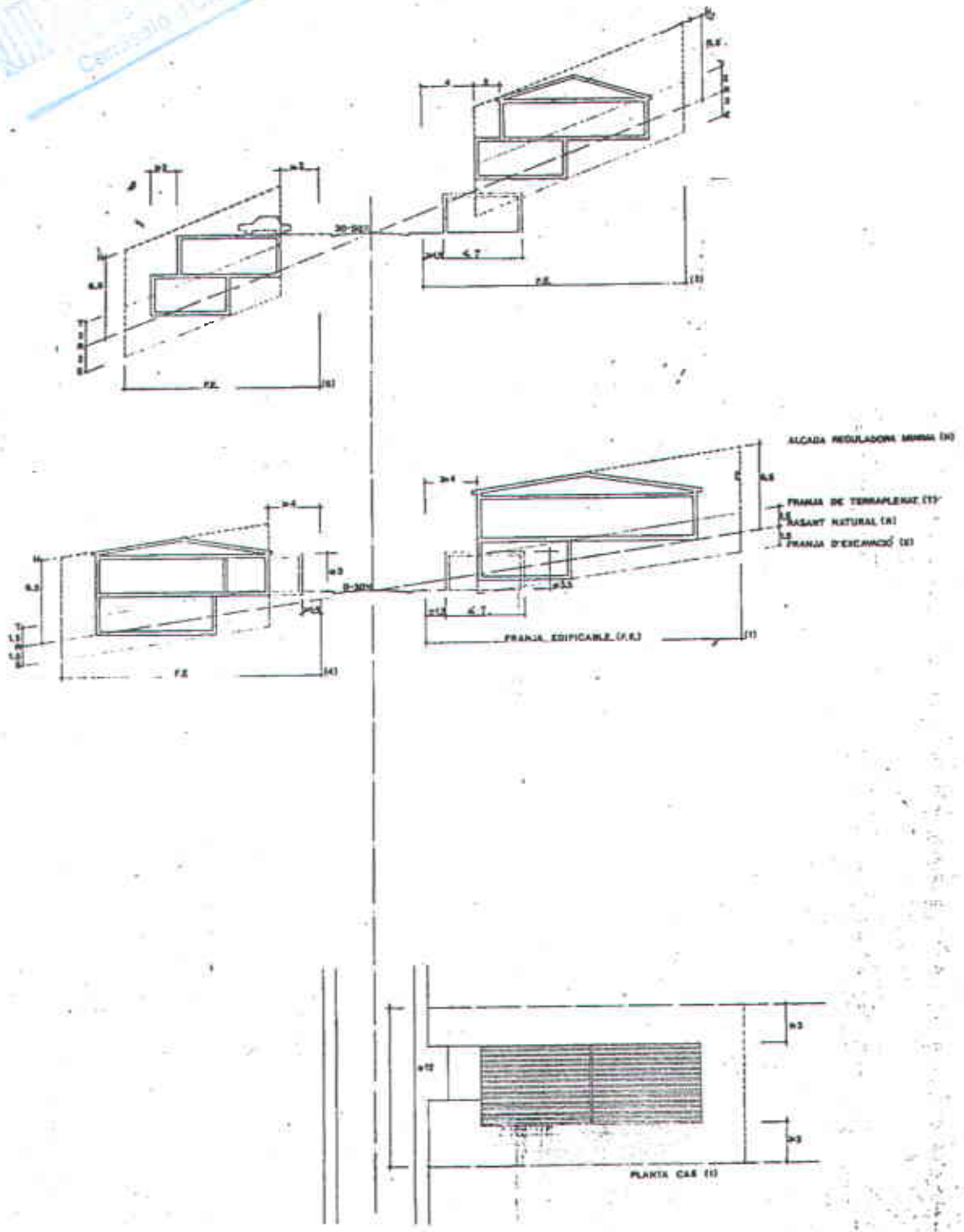
2. Els altres paràmetres aplicables són funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel.la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

Governat de Catalunya  
Departament d'Urbanisme i Territori  
Comissió d'Urbanisme de Girona

AJUNTAMENT  
de POSES  
Urbanisme

|  | COSTAT MUNTANYA |      |      | COSTAT MAR |      |      |
|--|-----------------|------|------|------------|------|------|
|  | (1)             | (2)  | (3)  | (4)        | (5)  | (6)  |
| Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar) (%)         | 35              | 30   | 25   | 30         | 25   | 25   |
| Coefficient edificabilitat net (m2/m2)                                       | 0,5             | 0,45 | 0,35 | 0,45       | 0,35 | 0,35 |
| Franja edificable (m)  | 28              | 28   | 28   | 20         | 20   | 20   |
| Separació mínima a carrer:   |                 |      |      |            |      |      |
| - Edificació principal (m)   | 4               | 4    | 3    | 4          | 4    | 3    |
| - Edificació auxiliar (m)  | 1,5             | 1,5  | 1,5  | 1,5        | 1,5  | 1,5  |
| Separació mínima a partions i a fons de parcel.la (m)                        | 3               | 3    | 3    | 3          | 3    | 3    |
| Alçada màxima garatge (m)  | 3,5             | 3,5  | 2,5  | 3          | 2,5  | 2,5  |
| Profunditat edificable garatge (m)   | 7               | 7    | 7    | 7          | 7    | 7    |
| Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana) (m) | -               | 2    | 2    | -          | 2    | 2    |
| Modificació màxima de la rasant natural del terreny (m)                      | 1,5             | 2    | 2    | 1,5        | 2    | 2    |
| Vol màxim cossos sortints (m)  | 1,5             | 1,5  | 1,5  | 2          | 2    | 2    |


 Consell de l'Ajuntament de Girona  
 Departament d'Urbanisme i Territori



Subzona b Art. 109

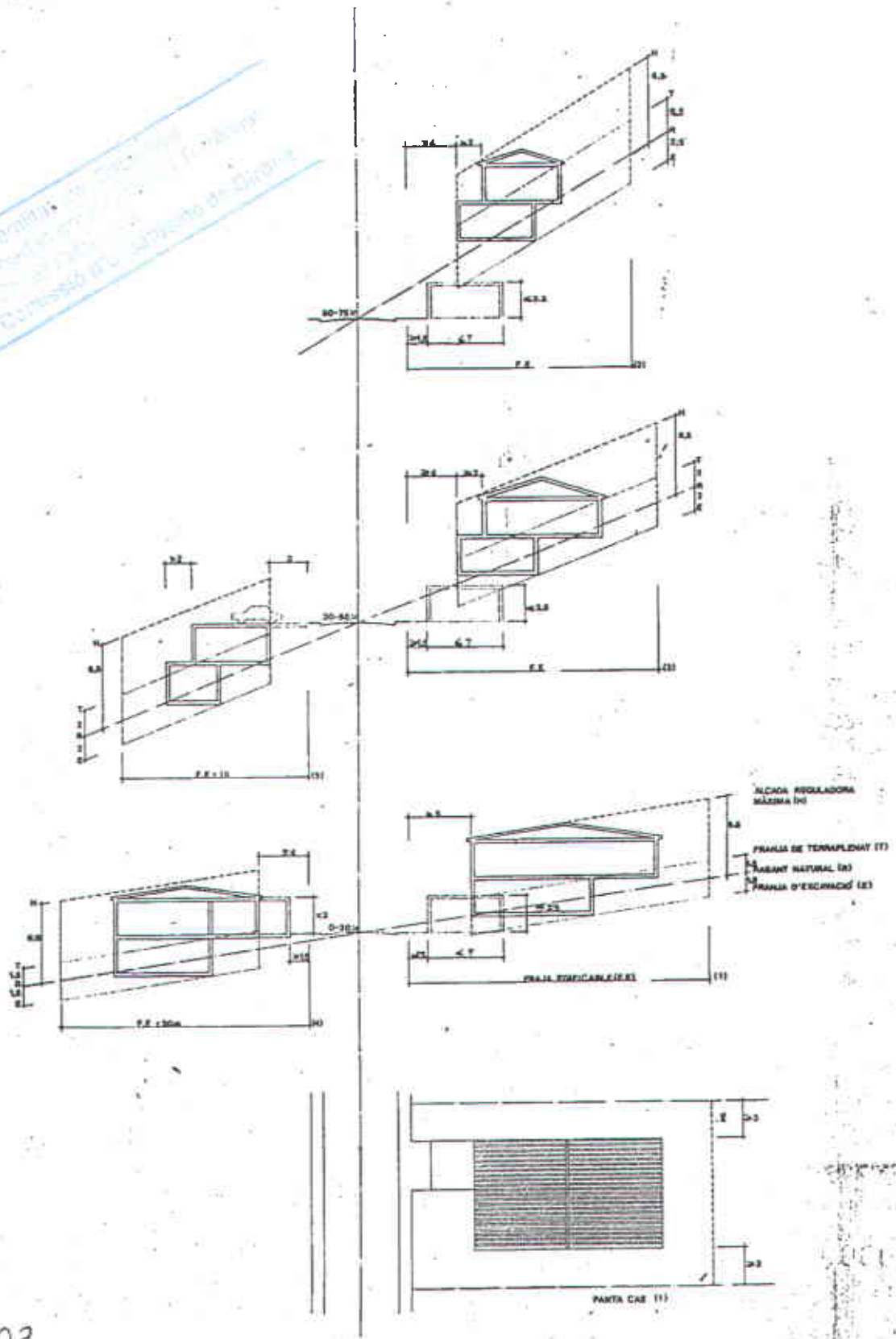
1. La parcel·la mínima serà de 600 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 15 metres. amb l'excepció del sector de Sta. Margarita, on s'admet la parcel·la mínima de 500 m<sup>2</sup>, amb el mateix front mínim.

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Urbanisme i Territori  
Còdex PUG  
Comissió d'Urbanisme de Subzona

2. Els altres paràmetres aplicables són funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel·la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

|  | <u>COSTAT MUNTANYA</u> |     |      | <u>COSTAT MAR</u> |      |      |
|--|------------------------|-----|------|-------------------|------|------|
|  | (1)                    | (2) | (3)  | (4)               | (5)  | (6)  |
| Ocupació màxima parcel·la (Edifici Principal + Edifici auxiliar) (%)         | 30                     | 25  | 25   | 25                | 25   | 25   |
| Coefficient edificabilitat net (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )             | 0,5                    | 0,4 | 0,35 | 0,4               | 0,35 | 0,35 |
| Franja edificable (m)  | 28                     | 28  | 28   | 20                | 20   | 20   |
| Separació mínima a carrer:   |                        |     |      |                   |      |      |
| - Edificació principal (m)   | 5                      | 4   | 4    | 4                 | 3    | 3    |
| - Edificació auxiliar (m)  | 1,5                    | 1,5 | 1,5  | 1,5               | 1,5  | 1,5  |
| Separació mínima a partions i a fons de parcel·la (m)                        | 3                      | 3   | 3    | 3                 | 3    | 3    |
| Alçada màxima garatge (m)  | 3,5                    | 3,5 | 3,5  | 3                 | 2,5  | 2,5  |
| Profunditat edificable garatge (m)   | 7                      | 7   | 7    | 7                 | 7    | 7    |
| Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana) (m) | -                      | 2   | 2    | -                 | 2    | 2    |
| Modificació màxima de la rasant natural del terreny (m)                      | 1,5                    | 2   | 2,5  | 1,5               | 2    | 2,5  |
| Vol màxim cossos sortints (m)  | 1,5                    | 1,5 | 1,5  | 2                 | 2    | 2    |


 Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme i Territori  
 Comissió de l'Entorn de l'Edifici





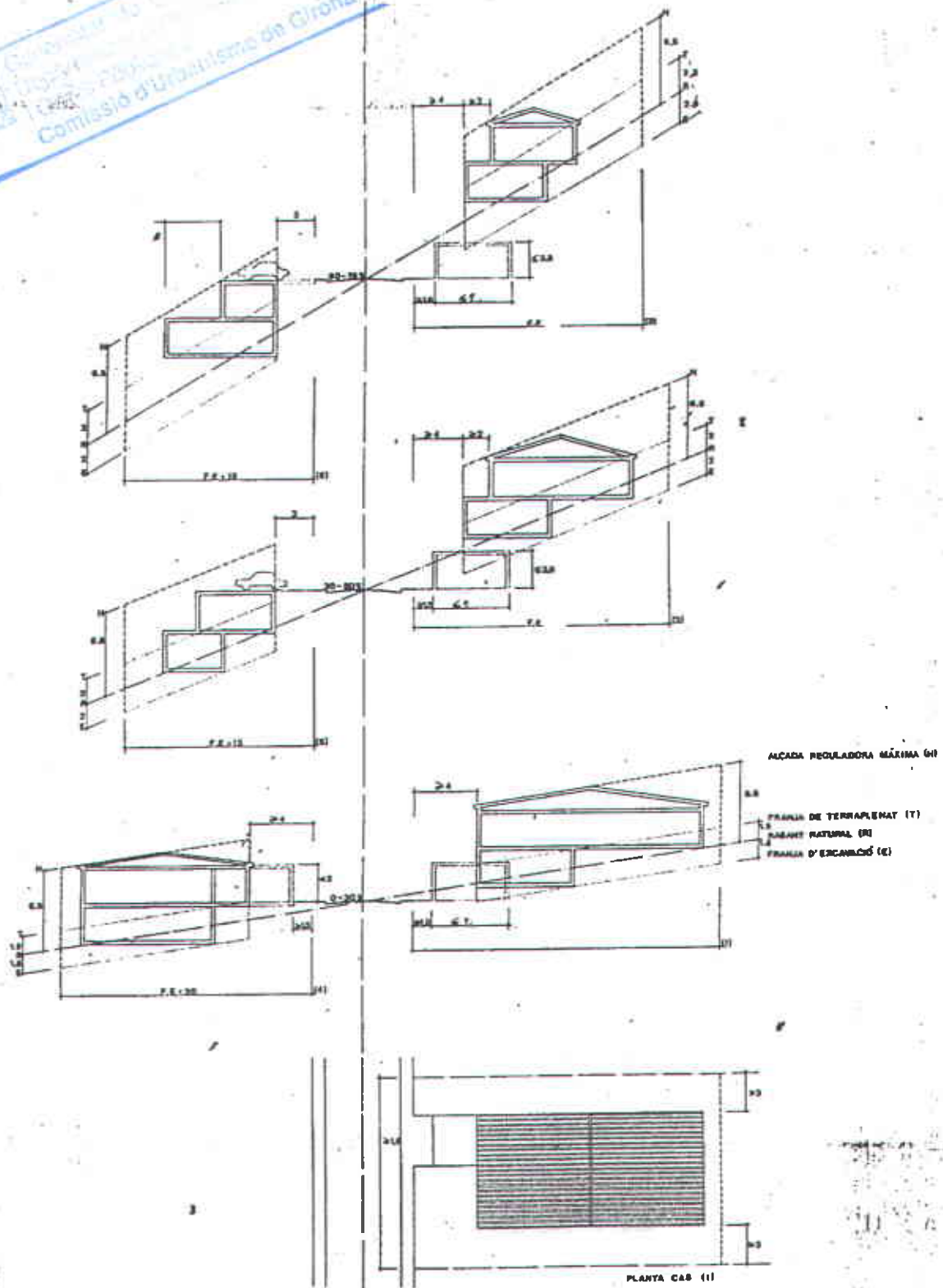
Subzona c Art. 110 1. La parcel·la mínima serà de 800 m2, amb un front mínim de 15 metres.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Ordenació  
Comissió d'Urbanisme de Girona

2. Els altres paràmetres aplicables són funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel·la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

|  | COSTAT MUNTANYA |      |      | COSTAT MAR |      |      |
|--|-----------------|------|------|------------|------|------|
|  | (1)             | (2)  | (3)  | (4)        | (5)  | (6)  |
| Ocupació màxima parcel·la (Edifici Principal + Edifici auxiliar) (%)         | 25              | 25   | 25   | 25         | 25   | 25   |
| Coefficient edificabilitat net (m2/m2)                                       | 0,45            | 0,35 | 0,35 | 0,35       | 0,35 | 0,35 |
| Franja edificable (m)  | 28              | 28   | 28   | 20         | 20   | 20   |
| Separació mínima a carrer:   |                 |      |      |            |      |      |
| - Edificació principal (m)   | 5               | 4    | 4    | 5          | 3    | 3    |
| - Edificació auxiliar (m)  | 1,5             | 1,5  | 1,5  | 1,5        | 1,5  | 1,5  |
| Separació mínima a partions i a fons de parcel·la (m)                        | 3               | 3    | 3    | 3          | 3    | 3    |
| Alçada màxima garatge (m)  | 3,5             | 3,5  | 3,5  | 3          | 2,5  | 2,5  |
| Profunditat edificable garatge (m)   | 7               | 7    | 7    | 7          | 7    | 7    |
| Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana) (m) | -               | 2    | 2    | -          | 2    | 2    |
| Modificació màxima de la rasant natural del terreny (m)                      | 1,5             | 2    | 2,5  | 1,5        | 2    | 2,5  |
| Vol màxim cossos sortints (m)  | 1,5             | 1,5  | 1,5  | 2          | 2    | 2    |

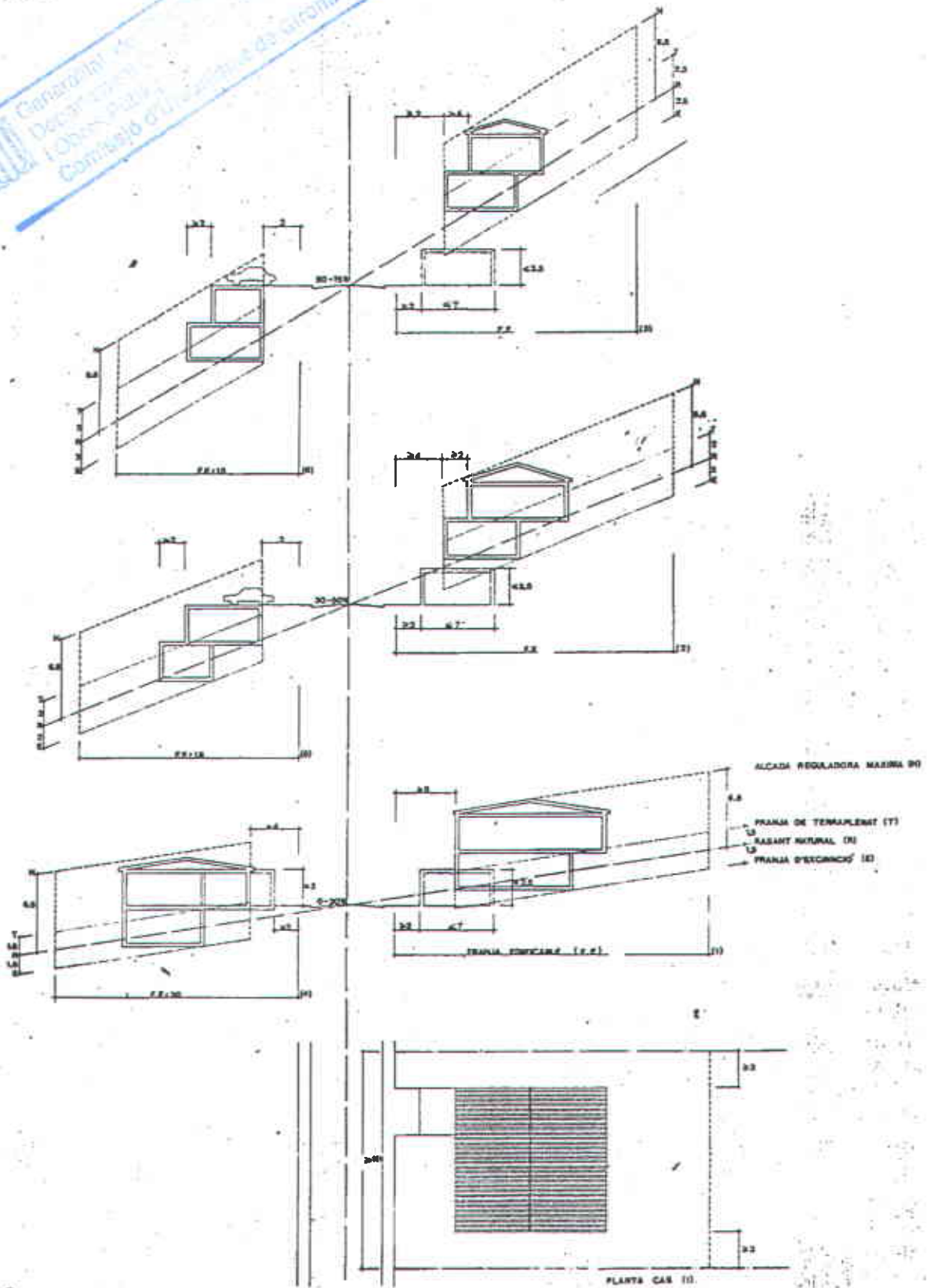

 Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme i Territori  
 Comissió d'Urbanisme de Girona



- Subzona d Art. 111
1. La parcel·la mínima serà de 1000 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 18 metres.
  2. Els altres paràmetres aplicables són funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel·la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

|  |                                   | <u>COSTAT MUNTANYA</u> |      |      | <u>COSTAT MAR</u> |      |      |
|--|-----------------------------------|------------------------|------|------|-------------------|------|------|
|  |                                   | (1)                    | (2)  | (3)  | (4)               | (5)  | (6)  |
| Ocupació màxima parcel·la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)         | (%)                               | 25                     | 25   | 25   | 25                | 25   | 25   |
| Coefficient edificabilitat net   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 0,35                   | 0,35 | 0,35 | 0,35              | 0,35 | 0,35 |
| Franja edificable  | (m)                               | 28                     | 28   | 28   | 20                | 20   | 20   |
| Separació mínima a carrer:   |                                   |                        |      |      |                   |      |      |
| - Edificació principal   | (m)                               | 5                      | 4    | 4    | 4                 | 3    | 3    |
| - Edificació auxiliar  | (m)                               | 2                      | 2    | 2    | 2                 | 1,5  | 1,5  |
| Separació mínima a partions i a fons de parcel·la                        | (m)                               | 3                      | 3    | 3    | 3                 | 3    | 3    |
| Alçada màxima garatge  | (m)                               | 3,5                    | 3,5  | 3,5  | 3                 | 2,5  | 2,5  |
| Profunditat edificable garatge   | (m)                               | 7                      | 7    | 7    | 7                 | 7    | 7    |
| Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana) | (m)                               | -                      | 2    | 2    | -                 | 2    | 2    |
| Modificació màxima de la rasant natural del terreny                      | (m)                               | 1,5                    | 2    | 2,5  | 1,5               | 2    | 2,5  |
| Vol màxim cossos sortints  | (m)                               | 1,5                    | 1,5  | 1,5  | 2                 | 2    | 2    |


 Generalitat de Catalunya  
 Departament d'Urbanisme i Territori  
 Oficina d'Urbanisme i Territori  
 Consell d'Urbanisme de Sarriena



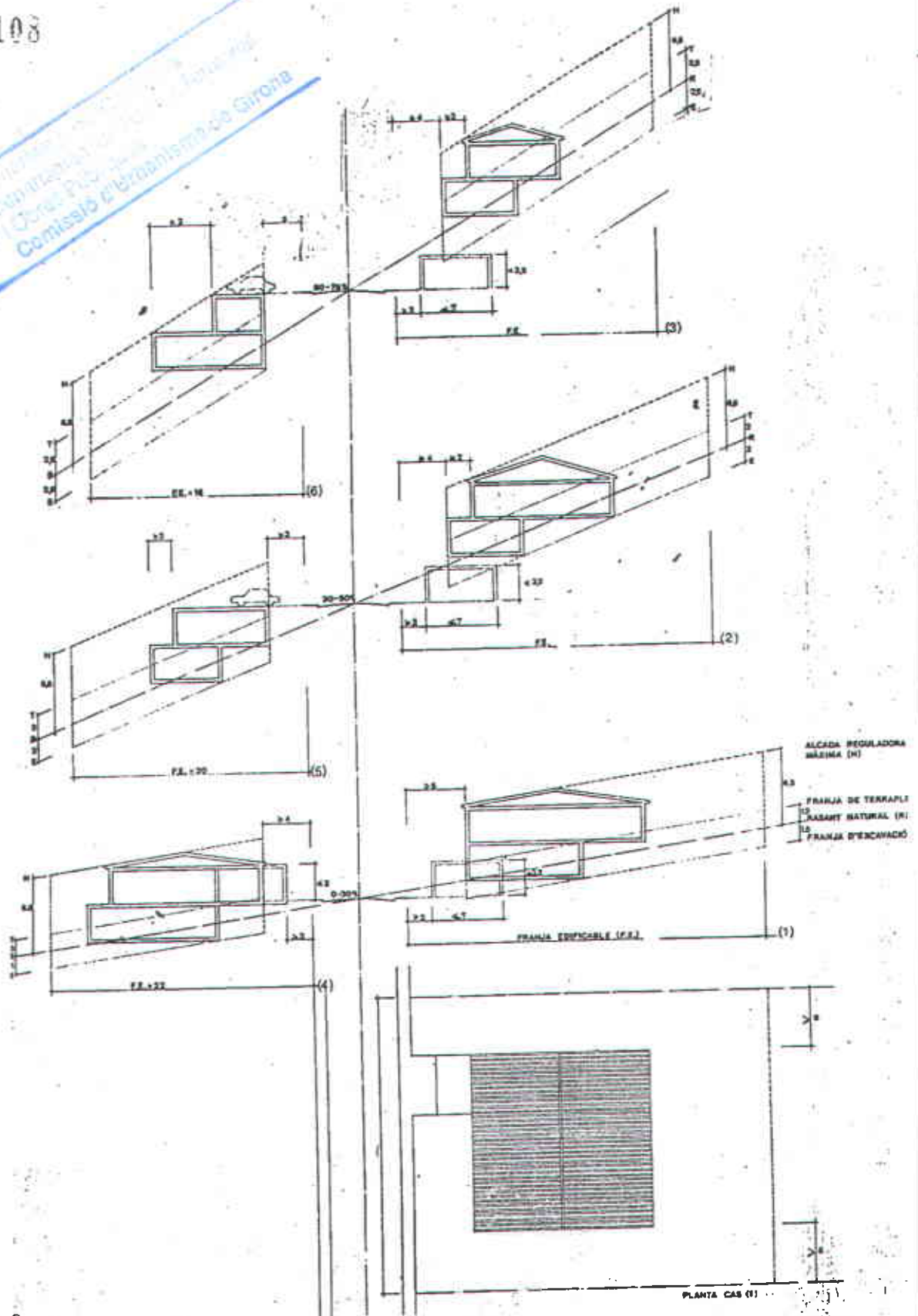


Subzona e Art. 112 1. La parcel·la mínima serà de 1500 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 25 metres.

2. Els altres paràmetres aplicables són funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel·la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

|  |                                   | <u>COSTAT MUNTANYA</u> |      |      | <u>COSTAT MAR</u> |      |      |
|--|-----------------------------------|------------------------|------|------|-------------------|------|------|
|  |                                   | (1)                    | (2)  | (3)  | (4)               | (5)  | (6)  |
| Ocupació màxima parcel·la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)         | (%)                               | 25                     | 25   | 25   | 25                | 25   | 25   |
| Coefficient edificabilitat net   | (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 0,35                   | 0,35 | 0,35 | 0,35              | 0,35 | 0,35 |
| Franja edificable  | (m)                               | 30                     | 28   | 28   | 22                | 20   | 20   |
| Separació mínima a carrer:   |                                   |                        |      |      |                   |      |      |
| - Edificació principal   | (m)                               | 5                      | 4    | 4    | 4                 | 3    | 3    |
| - Edificació auxiliar  | (m)                               | 2                      | 2    | 2    | 2                 | 1,5  | 1,5  |
| Separació mínima a partions i a fons de parcel·la                        | (m)                               | 5                      | 5    | 5    | 5                 | 5    | 5    |
| Alçada màxima garatge  | (m)                               | 3,5                    | 3,5  | 3,5  | 3                 | 2,5  | 2,5  |
| Profunditat edificable garatge   | (m)                               | 7                      | 7    | 7    | 7                 | 7    | 7    |
| Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana) | (m)                               | -                      | 2    | 2    | -                 | 2    | 2    |
| Modificació màxima de la rasant natural del terreny                      | (m)                               | 1,5                    | 2    | 2,5  | 1,5               | 2    | 2,5  |
| Vol màxim cossos sortints  | (m)                               | 2                      | 2    | 2    | 2                 | 2    | 2    |

Departament d'Urbanisme i Territori  
 Direcció General d'Urbanisme  
 Comissió d'Urbanisme de Girona



Plans especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

Art.113 Els Plans Especials de Reforma Interior i els Estudis de Detall d'ordenació de volums respectaran les següents condicions:

a) Es referiran a un sector homogeni, que podrà ser una illa sencera o bè una part de la mateixa de superfície superior a 10.000 m2.

b) El coeficient màxim d'edificabilitat referit a la superfície neta dels solars edificables serà el que resulti de les qualificacions subzonals segons les modalitats aplicables.

c) El percentatge de sòl destinat a espais verds o dotacions de caràcter públic serà com a mínim del 10%

d) La densitat bruta màxima de vivientes per hectàrea de sòl serà:

Subzona a 20 viv/Ha

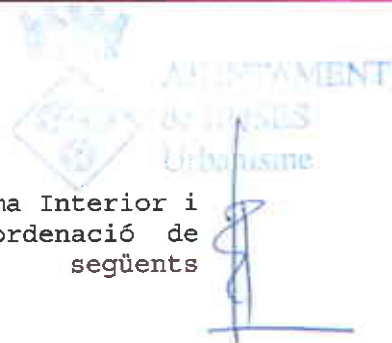
Subzona b 15 viv/Ha

Subzona c 10 viv/Ha

Subzona d 8 viv/Ha

Subzona e 6 viv/Ha

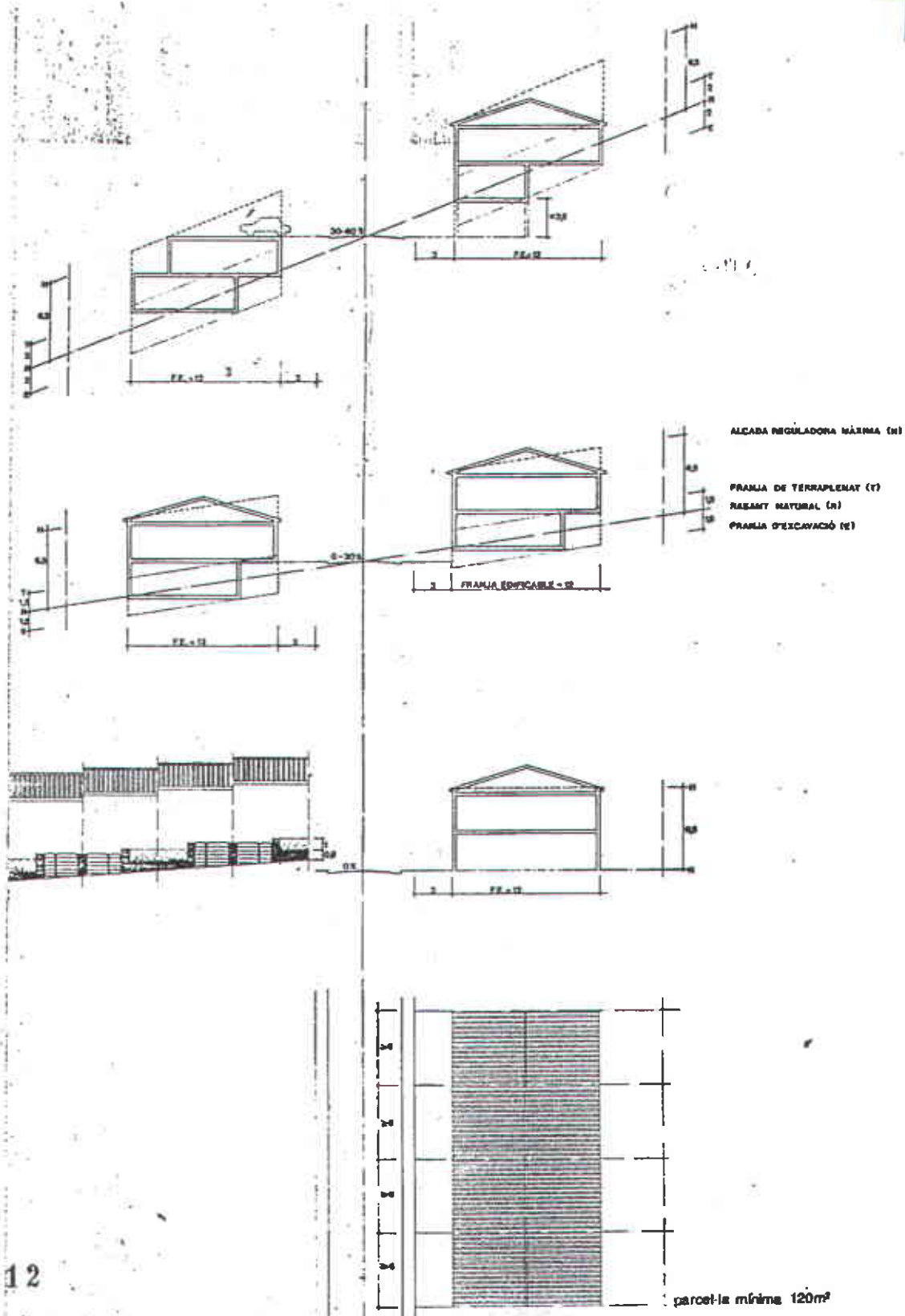
e) Podràn agrupar-se els volums resultants de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat, respectant l'alçada reguladora i el percentatge d'ocupació, quan es destini a ús hoteler, residencies, pensions, sanatoris o siminlars, però no a edificis d'apartaments o residencial plurifamiliar.



Subsecció 2a. Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera

|                      |         |  |
|----------------------|---------|--|
| Definició i objecte  | Art.114 | Correspón als conjunts de vivendes unifamiliars entre mitgeres i amb jardins individuals, construïdes de forma fraccionada o conjunta, en els que es pretèn mantenir una regularitat en la definició tipològica de les edificacions i dels jardins.  |
| Ocupació             | Art.115 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. La parcel·la mínima es fixa en 120 m2.</li><li>2. El front mínim de parcel·la o façana mínima serà de 6 metres.</li><li>3. La profunditat edificable, mesurada des de l'alineació de l'edificació, serà de 12 metres.</li><li>4. Les plantes soterrani s'admeten quan estàn destinades a garatge o edificació auxiliar.</li></ol> |
| Alçades d'edificació | Art.116 | L'alçada reguladora serà de 6,50 metres, corresponents a planta baixa més un pis (PB+1P)   |
| Cossos sortints      | Art.117 | No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats.<br><br>Els cossos sortints oberts podràn avançar un màxim de 0,50 mts. de la línia de façana.   |
| Modalitats           | Art.118 | Quan es tracti de conjunts de vivenda unifamiliar en filera que es trobin en alguna de les modalitats senyalades a l'article 106, s'ajustaran als paràmetres i gèlbers que s'estableixen en els gràfics adjunts.   |
| Usos                 | Art.119 | S'admet l'ús residencial unifamiliar, comercial en planta baixa i d'equipaments.<br><br>No s'admet l'ús industrial.  |

112



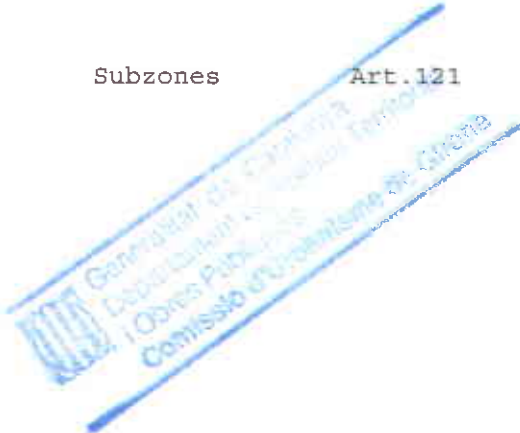
112

ORDENANCA ZONA 7 (viviendes en filera)

Subsecció 3a. Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada.

Definició i objecte                      Art.120                      Comprèn els sectors en els que l'edificació -de tipus plurifamiliar- es defineix per a cada parcel·la en funció de la seva superfície, forma i dimensions. La definició de l'edificació plurifamiliar aïllada, així com la de les seves edificacions annexes d'ús auxiliar, es fa a través dels índexs d'intensitat neta per parcel·la i dels paràmetres o gàlibs que estableixen la posició de les edificacions a la parcel·la, l'alçada i les relacions amb l'espai públic i amb les edificacions veïnes.


Subzones                              Art.121                      Atenent a la gradació d'intensitats i a la diferent regulació paramètrica de l'edificació, s'estableixen les subzones següents:



|           |                |
|-----------|----------------|
| Subzona a | Intensitat I   |
| Subzona b | Intensitat II  |
| Subzona c | Intensitat III |
| Subzona H | Ús hoteler     |

Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones                      Art.122                      Són d'aplicació general a totes les subzones les següents condicions i paràmetres edificatoris:

- a) La parcel·la mínima serà de 600 m<sup>2</sup>, excepte a Sta. Margarida, que serà de 500 m<sup>2</sup>.
- b) El front mínim de parcel·la serà de 15 mts., excepte per aquelles parcel·les de superfície superior a 800 m<sup>2</sup>, per a les quals el front mínim de parcel·la serà de 20 mts.
- c) Les partions de parcel·la seran normals a l'alineació del vial.
- d) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la serà del 40% inclosa l'edificació secundària.
- e) La volada màxima dels cossos sortints serà de 1,5 mts. en totes les façanes, sempre i quant es compleixi el que disposa l'article 51.2 d'aquestes normes.



f) Les separacions a llindars de parcel·la de l'edificació principal seran com a mínim, les següents:

- a façana, 4 mts.
- als laterals, 4 mts. per a la zona 8a i 3 m. per la resta. (8b, 8c i 8h).
- al fons, 6 mts.

g) Les separacions a llindars de parcel·la de l'edificació auxiliar seran, com a mínim, les següents:

- a façana, 1,5 mts.
- als laterals, 3 mts.
- al fons, 6 mts.

amb l'excepció considerada a l'article 66 per a edificacions auxiliars aparellades.

h) La superfície útil mínima per a habitatge o apartament serà de 40 m<sup>2</sup>.

i) Els usos admesos a les edificacions són el residencial, d'equipaments, comercial, oficines, garatge, recreatiu i hotel·ler.

Espais  
lliures  
d'edificació

Art.123

Els usos admesos als espais lliures privats són els de jardins, piscines i esportiu. La projecció d'aquests espais quedarà definida en el projecte d'obres corresponent. En qualsevol cas, no es podrà pavimentar més del 50% d'aquest espai. Les plataformes d'anivellació, als llindars no podran situar-se a més d'1m per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de tal manera que no rebassin uns talusos ideals de pendent d'1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars. Els murs interiors de contenció de terres no podran rebassar a la part vista una alçada de 3m.

Subzona a

Art.124

1. Per a la subzona a regiran a més de les establertes als articles 122 i 123, les següents condicions i paràmetres edificatoris:

|  | <u>COSTAT MUNTANYA</u> |      |      | <u>COSTAT MAR</u> |      |      |
|--|------------------------|------|------|-------------------|------|------|
|  | (1)                    | (2)  | (3)  | (4)               | (5)  | (6)  |
| Ocupació màxima parcel·la (%)  | 40                     | 30   | 20   | 40                | 30   | 20   |
| Ocupació edificació principal (%)  | 35                     | 25   | 15   | 35                | 25   | 15   |
| Ocupació edificació auxiliar (%)   | 5                      | 5    | 5    | 5                 | 5    | 5    |
| Coefficient edificabilitat (m2/m2)   | 1,4                    | 0,75 | 0,60 | 1,4               | 0,75 | 0,60 |
| Alçada reguladora màxima edificació principal (excepte Sta. Margarida) (m) | 15,45                  | 8    | 8    | 15,45             | 8    | 8    |
| Modificació màxima de la rasant natural del terreny (m)                    | 1,5                    | 2    | 2,5  | 1,5               | 1,5  | 2    |
| Alçada reguladora màxima edificació auxiliar (PB) (m)                      | 3                      | 3    | 3    | 3                 | 3    | 3    |

2. El nombre màxim de plantes de l'edificació principal serà de PB+4P.
3. L'alçada mínima serà de PB+2P amb una ocupació mínima del 20% en totes les plantes.
4. A l'àmbit de Santa Margarida, l'alçada màxima serà de 18,40 m i PB+5P.
5. La parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl, s'estableix en 3.000 m2, excepte quan es destini a ús hotel·ler, sanatoris, hospitals, geriàtrics o similars.
6. En aquelles parcel·les en les que justificadament no sigui aconsellable construir més d'una planta soterrani, es permetrà que l'esmentada planta ocupi la totalitat de la parcel·la, respectant les separacions a llindars establertes per a l'edificació principal, excepte la sepració a façana que podrà ser d'1,5 m, sempre que sigui destinada als aparcaments obligatoris per a aquesta subzona i que la cara



Comissió d'Urbanisme de Girona

ENT  
de Girona  
Urbanisme

superior del forjat no sobrepassi la rasant del carrer. Aquest forjat obligatòriament s'haurà de cobrir amb una capa vegetal d'un espessor mínim de 0,50 m i d'1m com a màxim que permeti la plantació d'espècies arbòries amb la proporció mínima establerta a l'article 103.6.

Subzona b Art.125 1. Per a la subzona b regiran, a més de les establertes a l'article 122 i 123, les següents condicions i paràmetres edificatoris:

|   |     | <u>COSTAT MUNTANYA</u> |      |      | <u>COSTAT MAR</u> |      |      |
|---|-----|------------------------|------|------|-------------------|------|------|
|   |     | (1)                    | (2)  | (3)  | (4)               | (5)  | (6)  |
| Ocupació màxima parcel·la                           | (%) | 40                     | 30   | 20   | 40                | 30   | 20   |
| Ocupació edificació principal                       | (%) | 35                     | 25   | 15   | 35                | 25   | 15   |
| Ocupació edificació auxiliar                        | (%) | 5                      | 5    | 5    | 5                 | 5    | 5    |
| Coefficient edificabilitat (m2/m2)                  |     | 0,65                   | 0,50 | 0,40 | 0,65              | 0,50 | 0,40 |
| Alçada reguladora màxima edificació principal       | (m) | 9,45                   | 8    | 8    | 9,45              | 8    | 8    |
| Modificació màxima de la rasant natural del terreny | (m) | 1,5                    | 2    | 2,5  | 1,5               | 1,5  | 2    |
| Alçada reguladora màxima edificació auxiliar (PB)   | (m) | 3                      | 3    | 3    | 3                 | 3    | 3    |

2. El nombre màxim de plantes de l'edificació principal serà de PB+2P.

3. La parcel·la màxima, a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl, es fixa en 2.000 m2, excepte quan es destini a ús hoteler, sanatoris, hospitals, geriàtrics o similars.



Subzona c Art. 126 1. Per a la subzona c regiran a més de les establertes als articles 122 i 123, les següents condicions i paràmetres edificatoris:

|   |         | <u>COSTAT MUNTANYA</u> |      |      | <u>COSTAT MAR</u> |      |      |
|---|---------|------------------------|------|------|-------------------|------|------|
|   |         | (1)                    | (2)  | (3)  | (4)               | (5)  | (6)  |
| Ocupació màxima parcel·la                           | (%)     | 40                     | 30   | 20   | 40                | 30   | 20   |
| Ocupació edificació principal                       | (%)     | 35                     | 25   | 15   | 35                | 25   | 15   |
| Ocupació edificació auxiliar                        | (%)     | 5                      | 5    | 5    | 5                 | 5    | 5    |
| Coefficient edificabilitat                          | (m2/m2) | 0,35                   | 0,25 | 0,20 | 0,35              | 0,25 | 0,20 |
| Alçada reguladora màxima edificació principal.      | (m)     | 6,50                   | 6,50 | 6,50 | 6,50              | 6,50 | 6,50 |
| Modificació màxima de la rasant natural del terreny | (m)     | 1,5                    | 2    | 2,5  | 1,5               | 1,5  | 2    |
| Alçada reguladora màxima edificació auxiliar (PB)   | (m)     | 3                      | 3    | 3    | 3                 | 3    | 3    |

2. El nombre màxim de plantes de l'edificació principal serà de PB+1PP.

3. La parcel·la màxima, a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl, s'estableix en 2.400 m2, excepte quan es destini a ús hoteler, sanatoris, hospital, geriàtrics o similars.

Plans especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

Art.127 Els plans Especials de Reforma Interior i els Estudis de Detall d'ordenació de volums respectaran les següents condicions:

1. a) Es referiran a un sector homogeni, que podrà ser una illa sencera o bè una part de la mateixa de superfície superior a 10.000 m2.

b) El coeficient màxim d'edificabilitat referit a la superfície neta dels solars edificables serà el que resulti de les qualificacions subzonals segons les modalitats aplicables.

c) El percentatge de sòl destinat a espais verds o dotacions de caràcter públic serà com a mínim del 10%.

d) La densitat bruta màxima de vivientes per hectàrea de sòl serà:

Subzona a (I) 75 viv/Ha

Subzona b (II) 45 viv/Ha

Subzona c (III) 25 viv/Ha.

2. Quan la documentació gràfica del Pla ho previngui expressament.

Ordenança  
Especial per a  
l'edificació i  
l'ús del sòl en  
el sector de  
blocs aïllats  
del Pla Parcial  
Sta. Rosa del  
Puig Rom  
(subzona 8d)

Art.128 1. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació correspon al de blocs aïllats, els quals en cap cas podran superar en un metre la cota corresponent a la rasant de la carretera de Roses a Canyelles.

2. Superfície mínima de parcel.la edificable.

Es mantè l'actual estructura parcel.lària coherentment amb al que es preveu a la Disposició Transitòria Segona. No se fixa la superfície de parcel.la mínima edificable excepte per a les noves parcel.lacions, en què cada unitat de parcel.la haurà de complir la superfície mínima de 1.500 m2.

S'admeten les agregacions o agrupacions de parcel.lles i finques actuals.

3. Ordenació del volum edificable i volum disconforme.

En les parcel.lles actualment edificades en què l'edificació existent incompleixi alguns dels paràmetres establerts a l'apartat 4, s'entendran amb "volum disconforme" als efectes que estableix la legislació vigent. Les parcel.lles que

encara estiguin sense edificar, a més d' aquelles en què es produeixi una substitució total de l'edificació existent, la nova edificació resultant haurà d'ajustar-se als paràmetres edificatoris establerts en l'apartat següent.

#### 4. Paràmetres edificatoris.

##### 4.1. Alçada màxima de l'edificació.

Es fixa en 15 m com a màxim mesurats des de cada punt de la rasant final del terreny. Correspon a planta baixa i quatre plantes-pis (PB + 4P). El criteri d'amidament de l'alçada màxima serà l'establert a l'article 106 i 108 d'aquestes Normes.

##### 4.2. Ocupació màxima de parcel·la.

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 33% de la seva superfície real.

##### 4.3. Coeficient d'edificabilitat màxima.

Es fixa en 0,66 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s aplicats a la superfície real de la parcel·la.

##### 4.4. Separació mínima de les edificacions.

a) De blocs a vial públic rodat (carretera de Canyelles i carrer Joan Gris).  
Es fixa en 6 m com a mínim.

b) De blocs a límits de parcel·la veïna o vial públic de vianants (camins i escales de connexió del Camí de Ronda i la Cra. de Canyelles).  
Es fixa com a mínim en 8 m.

c) De blocs a zona marítimo-terrestre i camí de ronda.

Es fixa com a mínim en 14 m. S'estarà en la situació més restrictiva.

##### 4.5. Cossos sortints.

Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes fixades en l'apartat anterior.

##### 4.6. Condicions de cobertes.

Les caixes d'ascensors i escales no sobrepassaran en més d' 1 m la rasant de la carretera de Roses a Canyelles.

Els pendents màxims de les cobertes

inclinades no superaran els 30\*.

Els materials de coberta plana i inclinada seran de tipus ceràmic (teules i rajoles).

Us hoteler  
(Subzona 8H)

Art.129

S'estableix la subzona 8H, d'ús exclusivament hoteler, en la qual les condicions d'edificació seran les generals zonals i les corresponents a la subzona 8a, amb les excepcions de l'índex d'intensitat neta per parcel·la, que s'estableix en 1,2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s), i de l'alçada màxima que es fixa en 12,40 mts. corresponents a PB+3P.





Subsecció 4a. Zona 9: Conjunts d'ordenació específica.

|                         |         |  |
|-------------------------|---------|--|
| Definició i objecte     | Art.130 | Correspón a sectors, normalment en procés d'Urbanització i/o edificació, o no edificats, per als quals el Pla General proposa, considerades les especials condicions urbanístiques que hi concurreixen, una ordenació específica dels espais urbans lliures i edificables, ja sigui directament a través de les indicacions contingudes als plànols d'ordenació, ja sigui a través de la delimitació de sectors de plantejament especial, polígons o unitats d'actuació.   |
| Ordenació               | Art.131 | Per a determinar la forma precisa l'ordenació urbana d'aquests sectors, pel que fa als usos del sòl, la disposició volumètrica de les edificacions, les condicions d'urbanització i altres aspectes de l'ordenació, caldrà aprovar Estudis de Detall o, si és necessari, Plans Especials de Reforma Interior o de Millora Urbana que desenvoluparan la proposta continguda al Pla General.   |
| Edificabilitat          | Art.132 | L'edificabilitat bruta total de cada unitat de zona serà la que derivi de l'ordenació específica que es conté al Pla General. Quan l'edificabilitat no es defineixi numèricament de forma expressa, aquesta serà la que resulti de multiplicar la superfície ocupada en planta per les edificacions dibuixades per l'alçada reguladora establerta.   |
| Condicions d'edificació | Art.133 | <p>Les condicions i els paràmetres aplicables a les edificacions i espais lliures s'establiran de forma expressa per a cada unitat de zona, unitat d'Actuació o sector de planejament especial.</p> <p>En qualsevol cas es compliran les següents condicions:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>La parcel·la mínima serà de 120 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 6 mts.</li><li>L'alçada màxima s'estableix en planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP).</li><li>S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, equipaments, comercial, garatge privat i hotelier.</li><li>El coeficient net d'edificabilitat no superarà l'índex de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> amb un màxim d'ocupació del 50%.</li></ol> |

Conjunts  
d'ordenació  
específica  
d'ús  
industrial  
i terciari,  
clau (9i)

Art.134

Les tres illes situades amb front a la carretera de Figueres, indicades amb la grafia 9 (i), formen un conjunt d'ordenació específica que s'ordenarà d'acord amb les següents condicions:

- a) Els usos admesos seran els establerts a l'article 165 d'aquestes Normes. Tambè s'admet l'ús industrial d'acord amb les disposicions del capítol Segon del Títol III.
- b) La parcel·la mínima es fixa en 1.200 m<sup>2</sup> i el front mínim de parcel·la en 20 mts.
- c) Les separacions a front i llindars de parcel·la seran de 5 mts.
- d) L'alçada màxima de l'edificació en qualsevol punt del terreny serà de 15,45 mts.
- e) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la serà del 70%.
- f) El coeficient net d'edificabilitat no superarà l'índex de 1'25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Conjunt  
d'ordenació  
específica  
Clau 9 (t)

Art.135


Els terrenys situats en el Sector Puig Rom en front a la Cta Canyelles-Almadrava qualificats amb la clau 9 (t), tindran les següents condicions d'edificació, a les quals s'ajustarà el projecte d'obres. Seran les següents:

- Ocupació màxima parcel·la: 50%
- Volum màxim: 0,45 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Alçada màxima:planta baixa + 2 plantes
- retranqueig a veïns i carrers: 3 m. llevat del de la Cta de Canyelles, que s'ajustarà al Pla Especial de Comunicacions.

SUPEDITAR l'executivitat de tals qualificacions: de la zona d'ordenació específica (clau (9t)), respecte els terrenys situats en l'àmbit de Puig Rom i la zona de sistema de parc urbà (clau C1) respecte el Castell de la Trinitat i el seu entorn a que s'acrediti fefaentment la cessió efectiva per Eurobrava, S.A. a l'Ajuntament de Roses dels esmentats terrenys del Castell de la Trinitat i el seu entorn, segons Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques

Generalitat de Catalunya  
Departament d'Urbanisme i Obres Públiques  
Comissió d'Urbanisme de Girona

de la Generalitat de 06.03.89. Durant el període comprès entre aquesta data i juny de 1992, s'ha complert aquesta condició.

ARMONIA  
de ROSES  
Urbanisme  


Secció 5a. Disposicions relatives als sectors de planejament especial

Definició i  
objecte.  
Documentació

Art.136 1. El Pla General delimita diversos sectors per als que es precis redactar i aprovar Plans Especials de Reforma Interior. Aquests sectors corresponen a àrees en Règim de sòl urbà en les que es fa necessari endegar un procés tendent al completament i millora de la urbanització, rehabilitació de la edificació, remodelació puntual, augment de les dotacions i serveis, protecció del paisatge o previsió i execució d'espais enjardinats o arbrats. Els Plans Especials de Reforma Interior tindran per objecte la consecució d'un o varis d'aquests objectius, segons el sector.

2. Tambè podran redactar-se Plans Especials de Reforma Interior no especialment previstos pel Pla General quan es tracti s'assolir algùn dels objectius citats en el número anterior, per a àrees en sòl urbà que requereixin una acció de millora, renovació o remodelació

3. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran la següent documentació mínima:

- Plànol topogràfic actualitzat a escala mínima 1:500
- Plànol d'informació, usos del sòl i característiques dels terrenys.
- Estudis sobre la situació del sector, antecedents urbanístics i solucions propugnades per tal d'actuar la millora, rehabilitació o remodelació urbana propugnada.
- Plànols d'ordenació.
- Estudi econòmic sobre els costos de l'urbanització, dotacions, espais verds i serveis urbanístics
- Ordenances d'edificació en desenvolupament de les Normes zonals del Pla General



Aplicació de la normativa als sectors de planejament especial definits pel Pla General

Art.137 1. Els sòls inclosos en els perímetres definits per el Pla General subjectes a previa aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior, es troben qualificats en zones i sistemes, quines condicions normatives són les que s'estableixen en els articles corresponents d'aquestes Normes. Als efectes de la redacció i aprovació dels Plans Especials, tindran un caracter vinculant aquestes qualificacions urbanístiques, així com els traçats viaris, localització d'espais per a parcs i jardins urbans i afectació de sòls per a equipaments i dotacions.

Els Plans Especials delimitats compliran les condicions específiques establertes en el quadre adjunt a aquesta secció.

2. No podran concedir-se llicències de parcel·lació, urbanització o edificació sense la prèvia aprovació del Pla Especial de Reforma Interior.

Estàndards urbanístics

Art.138 1. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran les reserves de sòl suficients per a atendre les necessitats col·lectives en matèria de vials i places públiques, estacionaments, espais lliures i dotacions urbanístiques.

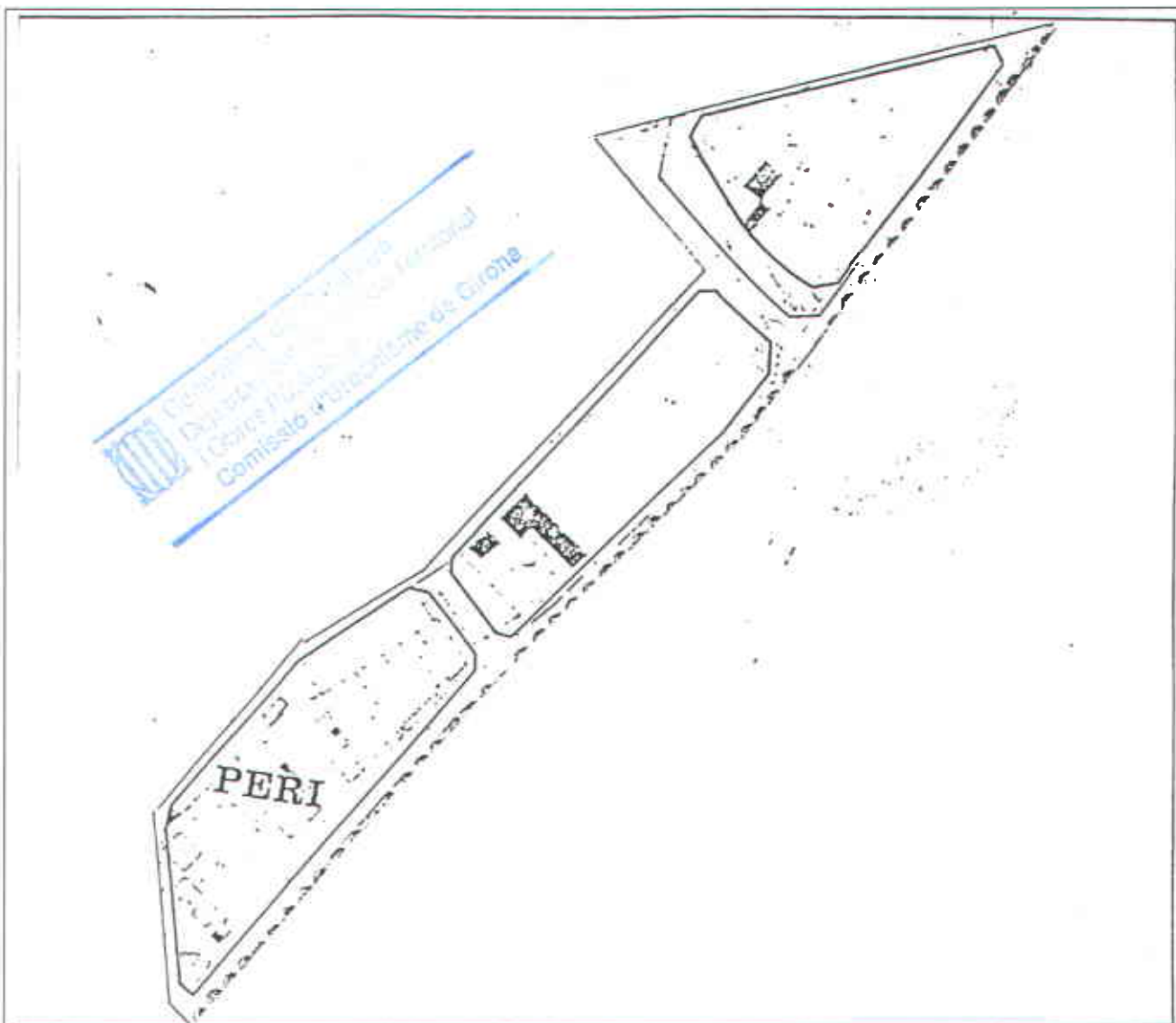
2. Com a mínim, es contindran les reserves de sòl suficients per tal de complir els següents estàndards:

a) Espais verds públics: 18 metres quadrats de sòl per habitatge, amb un mínim del 10% de la superfície total del sector

b) Dotacions públiques: 10 metres quadrats de sòl per habitatge.

3. Els Plans Especials de Reforma Interior delimitats pel Pla General contindran les reserves de sòl afectes a usos públics que s'indiquen en el quadre adjunt aquesta secció.

4. Aquests estàndards no seran d'aplicació en els PERI Riera Ginjolers i Casc Antic.



|                    | Superfície    |               | Sostre Edificab. |             | Habitatges |           |
|--------------------|---------------|---------------|------------------|-------------|------------|-----------|
|                    | m2            | %             | (m2)             | (m2/m2)     | max. H/Ha  |           |
| Vials              | 9.720         | 32,31         |                  |             |            |           |
| Aparcaments        |               |               |                  |             |            |           |
| Espais lliures     |               |               |                  |             |            |           |
| Dotacions          |               |               |                  |             |            |           |
| TOTAL USOS PUBLICS | 9.720         | 32,31         |                  |             |            |           |
| TOTAL USOS PRIVATS | 20.360        | 67,68         |                  | 0,88        |            |           |
| <b>TOTAL PERI</b>  | <b>30.800</b> | <b>100,00</b> | <b>17.972</b>    | <b>0,59</b> | <b>110</b> | <b>36</b> |

**OBSERVACIONS:**

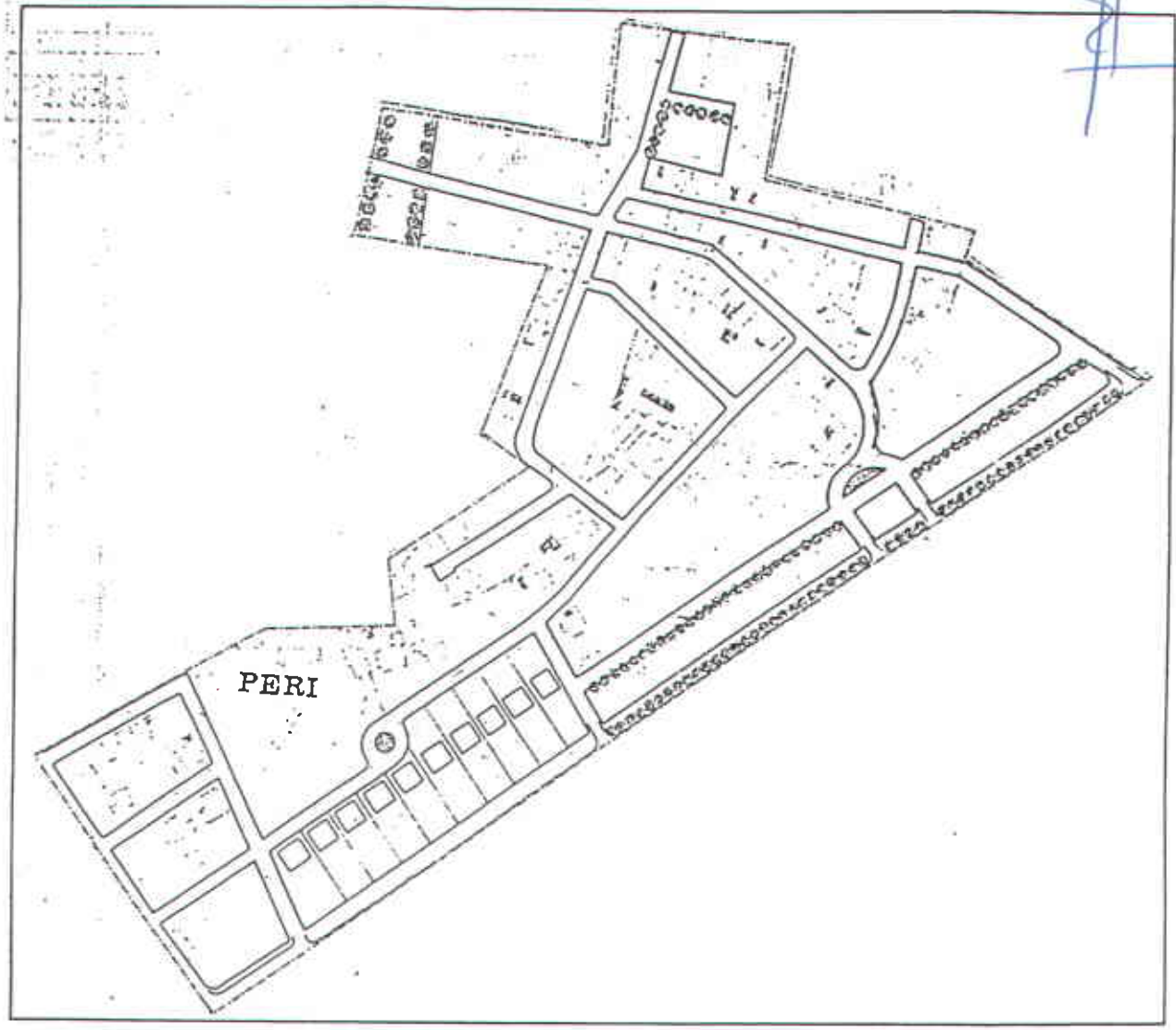
Qualificació zonal:

Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6b): 2.560 m2

Vivenda unifamiliar en filera (zona 7): 17.800 m2.

Correspon a un sector integrat en l'antic pla parcial del polígon I, actualment edificat en part amb edificis fora d'ordenació i amb algunes vivendes. L'objecte del PERI és el de possibilitar l'obertura futura d'un vial de connexió amb la perllongació de la riera i accés al sector dels Grecs, de gran importància en l'esquema viari general del Pla. A la vegada, es reorganitza l'edificació, introduint la tipologia de la casa en filera en els fronts de la riera.

**PERI GRANJA ST. JOSEP**



|                    | Superfície     |               | Sostre Edificab. |             | Habitatges |           |
|--------------------|----------------|---------------|------------------|-------------|------------|-----------|
|                    | m2             | %             | (m2)             | (m2/m2)     | max.       | H/Ha      |
| Vials              | 27.000         | 22,03         |                  |             |            |           |
| Aparcaments        |                |               |                  |             |            |           |
| Espais lliures     | 12.252         | 10,00         |                  |             |            |           |
| Dotacions          | 6.760          | 5,51          |                  |             |            |           |
| TOTAL USOS PUBLICS | 46.012         | 37,55         |                  |             |            |           |
| TOTAL USOS PRIVATS | 76.508         | 62,44         |                  | 0,45        |            |           |
| <b>TOTAL PERI</b>  | <b>122.520</b> | <b>100,00</b> | <b>34.428</b>    | <b>0,28</b> | <b>180</b> | <b>15</b> |

**OBSERVACIONS:**

Qualificacions zonals: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6 a)  
 Correspon al Pla parcial del mateix nom, no aprovat definitivament, encara que consolidat per l'edificació en gran part. La legalització urbanística del sector s'obtindrà a través de l'aprovació d'un Pla especial, d'acord amb l'ordenació i qualificacions proposades.  
 Durant el període comprès entre gener de 1986 i juny 1992 s'ha aprovat i exposat al públic l'avanç de PERI, complint el tràmit de l'article 125 RPU.

**PERI LES GARRIGUES**

Secció 6a. Disposicions relatives a les Unitat d'Actuació

Definició i objecte Art.139 El Pla General delimita expressament diverses Unitats d'Actuació en sòl urbà, atès el que disposa l'article 167.3 del D Leg. 1/90.

L'objecte de les Unitats d'Actuació és el de desenvolupar les previsions del Pla General en els terrenys que comprenen, tant per el que fa a l'obtenció de sòl per a sistemes locals, com a la reparcel.lació del sòl d'acord amb els criteris fixats pel Pla i a la seva edificació segons la normativa que els hi és aplicable.

Règim de cessions Art.140 Els sòls reservats en cada Unitat per a vials i aparcaments públics, jardins i places, centres docents i centres assistencials, seran de cessió obligatòria i gratuïta a càrrec dels propietaris dels terrenys de la Unitat, excepte en els casos especials indicats. Aquestes cessions s'efectuaran en la forma definida a l'article 120.3 del D Leg. 1/90.

Aplicació de la normativa a les Unitats d'Actuació Art.141 1. La normativa aplicable a les Unitats d'Actuació és la que deriva de les qualificacions urbanístiques del sòl en zones i sistemes, i les que s'estableixen de forma específica per a cada Unitat.

2. Als efectes de l'execució de les Unitats d'Actuació tindran caràcter vinculant les qualificacions urbanístiques establertes, la divisió parcel.laria i l'ordenació de l'edificació definida als plànols d'ordenació, així com els traçats viaris i la localització dels espais lliures i dotacions. Això no obstant, aquesta ordenació podrà ser ajustada o redefinida mitjançant la aprovació d'un Estudi de Detall, sempre que es mantinguin els paràmetres i coeficients establerts per a l'Unitat.

3. Les modificacions o excepcions que s'introdueix per a cada Unitat respecte de la normativa zonal, són conseqüència de la valoració diferencial a que les condicions de posició i ordenació singulars dels terrenys que incorporen dona lloc, i de la compensació de l'edificabilitat que, en alguns casos, s'opera a l'intern de l'Unitat, a fi de fer possible la justa distribució de les càrregues i beneficis i facilitar l'obtenció dels sistemes locals previstos.



4. A les Unitats d'Actuació no numerades, delimitades als plànols, corresponents als sectors "Mas Marès" i "Canigó" (Sta. Margarida), així com a la UA49, es mantindran la vigència del planejament anterior definitivament aprovat. Al sector "Mas Marès", la densitat d'habitatges serà com a màxim de dos per cada 800 m2 de parcel·la edificable. Als habitatges col·lectius, s'aplicarà en quant a la densitat, la normativa genèrica sobre hotels continguda en aquestes normes.
5. A les Unitats d'Actuació UA35, UA39 i UA41 seran d'aplicació tots paràmetres i condicions urbanístiques derivats d'aquest Pla General, mantenint-se l'àmbit corresponent al planejament anterior únicament a efectes de complertar la reparcel·lació, les obres d'urbanització i les cessions de sòl corresponents.

|   | <u>UNITATS</u> | <u>SUP. TOTAL</u> | <u>VERD</u>   | <u>DOTACIONS</u> | <u>VIALS</u>  | <u>ZONES</u>         |
|---|----------------|-------------------|---------------|------------------|---------------|----------------------|
| I. Reforma o recuperació de sòl en casc urbà consolidat | 1              | 3.084             | 300           | -                | 856           | 1.619 (4)            |
|   |                |                   |               |                  |               | 309 (2)              |
|   | 2              | 10.800            | 4.920         | -                | 3.200         | 2.680 (3)            |
|   | 3              | 13.120            | 1.750         | -                | 2.440         | 8.930 (3)            |
|   | 32             | 1.400             | -             | -                | 500           | 840 (9)              |
|   | 38             | 5.680             | 440           | -                | 440           | 60 (8b)<br>4.800 (4) |
| <b>TOTAL</b>  | <b>34.084</b>  | <b>7.410</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>         | <b>7.436</b>  | <b>19.238</b>        |
| II. Ordenació de sectors buits en sòl urbà.             | 4              | 10.200            | 1.008         | -                | 3.672         | 960 (4)              |
|   |                |                   |               |                  |               | 4.560 (7)            |
|   | 14             | 6.040             | -             | -                | 2.320         | 3.720 (8b)           |
|   | 15             | 31.600            | 4.120         | 14.080 (D4)      | 3.120         | 5.640 (3)            |
|   |                |                   |               |                  |               | 4.640 (8b)           |
|   | 16             | 11.040            | -             | -                | 2.600         | 8.440 (8a)           |
|   | 22             | 38.008            | 8.995         | 3.074 (D8)       | 5.756         | 16.148 (6c)          |
|   |                |                   |               | 210 (B)          |               | 3.825 (8b)           |
|   | 23             | 14.480            | -             | 4.400 (B)        | 4.884         | 4.400 (9)            |
|   |                |                   |               |                  |               | 805 (8b)             |
|   | 26             | 161.280           | 78.760        | -                | 6.800         | 62.280 (6c)          |
|   |                |                   |               |                  |               | 13.440 (6e)          |
|   | 33             | 10.880            | -             | -                | 720           | 10.160 (6c)          |
|   | 34             | 23.080            | -             | 2.400 (B)        | 7.160         | 13.520 (6c)          |
|   | 40             | 3.760             | -             | -                | 1.360         | 2.400 (8b)           |
|   | 44             | 7.755             | 400           | -                | 2.508         | 4.847 (7)            |
|   | 45             | 7.280             | -             | -                | 2.560         | 4.720 (9)            |
|   | 46             | 15.408            | -             | -                | 4.608         | 10.800 (9)           |
|   | 47             | 12.560            | -             | -                | 936           | 11.624 (9i)          |
|   | 48             | 7.200             | -             | -                | 420           | 6.780 (9i)           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>360.571</b> | <b>93.283</b>     | <b>24.164</b> | <b>-</b>         | <b>49.424</b> | <b>193.709</b>       |



|  | UNITATS | SUP. TOTAL                         | VERD    | DOTACIONS  | VIALS   | ZONES   |
|--|---------|------------------------------------|---------|--|---------|---|
| III. Gestió de urbanitzacions amb planjement anterior            | 8       | 95.660                             | 16.500  | 3.720 (D3)   | 4.600   | 68.040 (6a)<br>400 (6c)<br>2.400 (verd privat)          |
|  | 10      | 27.450                             | -       | 414 (D5)   | 3.280   | 23.756 (6a)   |
|  | 12      | 9.200                              | 525     | -  | 840     | 4.955 (6a)<br>2.880 (6c)                                |
|  | 13      | 170.040                            | -       | 1.225 (D2)<br>9.320 (D8)<br>1.680 (F)<br>5.100 (B) | 40.422  | 21.170 (4)<br>18.125 (6a)<br>69.073 (8b)<br>3.925 (8H)  |
|  | 17      | 178.880                            | 13.168  | 2.320 (D2)   | 51.240  | 45.280 (6a)<br>21.560 (6d)<br>29.000 (4)<br>16.312 (8b) |
|  | 21      | 32.560                             | 3.256   | -  | 9.050   | 20.254 (9)  |
|  | 25      | 17.500                             | 1.573   | -  | 2.327   | 13.600 (6a)   |
|  | 27      | 26.660                             | 1.760   | -  | 5.900   | 15.600 (6c)<br>3.400 (8b)                               |
|  | 28      | 659.960                            | 206.006 | -  | 81.902  | 316.472 (6a)<br>55.520 (6e)                             |
|  | 30      | 329.160                            | 41.123  | 12.120 (D)   | 56.340  | 219.577 (6a)  |
|  | 35      | ANTIC PLA PARCIAL "POLIGON I"      |         |  |         |   |
|  | 39      | ANTIC PLA PARCIAL "STA. MARGARIDA" |         |  |         |   |
|  | 42      | 54.020                             | -       | -  | 11.484  | 42.536 (8d)   |
|  | 49      | 6.600                              | 400     | -  | -       | 6.200 (9)   |
| <hr/>  |         |                                    |         |  |         |   |
|  | TOTAL   | 1.607.690                          | 284.421 | 35.899   | 267.385 | 1.020.035   |
| IV. Ordenacions alternatives en sectors amb planejament anterior | 5       | 15.680                             | 4.070   | 2.650 (B)  | 1.960   | 7.000 (4)   |
|  | 6       | 46.320                             | 5.230   | 520 (B)  | 19.000  | 20.185 (9)  |
|  |         |                                    |         | 1.375 (D2)   |         |   |
|  | 7       | 17.000                             | -       | 1.800 (B)  | 3.240   | 11.980 (9)  |
|  | 18      | 46.800                             | 12.689  | 2.375 (B)  | 14.504  | 16.432 (9)  |
|  |         |                                    |         | 800 (D3)   |         |   |
|  | 20      | 16.200                             | 3.600   | 800 (D2)   | 3.340   | 8.460 (9)   |
|  | 24      | 24.182                             | 3.200   | 1.062 (B)  | -       | 15.800 (7)<br>4.120 (8a)                                |
| <hr/>  |         |                                    |         |  |         |   |
|  | TOTAL   | 166.182                            | 28.799  | 11.382   | 42.044  | 83.957  |