



MOLT IL·LUSTRE AJUNTAMENT
DE
ROSES

REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DE ROSES

TEXT REFOS
PROVISIONAL

Maig 1993

Normes Urbanístiques

DILIGÈNCIA.-

Es fa constar que aquest document forma part de l'expedient Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses

NORMES URBANÍSTIQUES coincideix amb l'aprovat per la Corporació Municipal

INDEX

presentat a la sessió plenària extra-ordinària del 17-5-1993
Roses - VT 19 MAYO 1993

TITOL 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

TITOL SEGON. REGIM URBANISTIC 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

Art. 17 Projectació de les vies

Art. 18 Àrees 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 arràn 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

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 Ambits 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 la 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: Casc antic

Art. 76 Definició i objecte. PERI Casc 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

Subsecció 1ª. Zona 10: Desenvolupament urbà

Art. 151 Definició

Art. 152 Subzones

Art. 153 Subzona a: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat

Art. 154 Subzona a: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions.

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

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 1^a. Disposicions generals

Art. 172 Definició

Art. 173 Disposicions generals

Art. 174 Zones en sòl no urbanitzable

Secció 2^a. Zona 13: Agrícola

Art. 175 Definició

Art. 176 Condicions de parcel·lació i edificació

Secció 3^a. 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 4^a. Zona 15: Protecció paisatgística i ecològica.

Art. 184 Definició

Art. 185 Mesures de protecció

Secció 5^a. 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

TITOL 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 històric-artístic 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

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.

Capítol Quart. Règim de sòl urbanitzable.

Secció 1ª Disposicions generals.

Definició Art.142 El Pla General classifica com a sòl urbanitzable aquelles àrees aptes, en principi, per a ésser urbanitzades.

El sòl urbanitzable comprèn dues categories: sòl programat i sòl no programat, segons que estigui o no inclòs en el Programa d'Actuació d'aquest Pla General.

Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable Art.143 Els Plans Parcialis que es redactin per desenvolupar aquest Pla General, en sòl urbanitzable programat, i els programes d'Actuació Urbanística, en sòl urbanitzable no programat, compliran les determinacions establertes al D Leg. 1/90, a més de la legislació d'aplicació complementària o subsidiària i les que de forma específica es fixen per a cada un d'elles en aquest Pla General.

Densitat d'habitatges Art.144 1. Els Plans Parcialis respectaran les determinacions zonals respecte de l'ús residencial, densitat i nombre de vivendes. El nombre màxim d'habitatges o apartaments d'un sector de planejament és considerat una determinació fonamental del Pla General i en cap cas podrà sobrepassar-se.

2. A efectes de densitat, cada 6 places hoteleres, de residències o similars, computen com a un habitatge o apartament.



Secció 2ª. Sòl urbanitzable programat

Definició Art.145 El Pla General classifica com a sòl urbanitzable programat aquells terrenys aptes per a l'urbanització que han de desenvolupar-se d'acord amb les previsions del propi Programa d'Actuació Urbanística. La delimitació es fa al plànol "Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000

Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat Art.146 1. El sòl urbanitzable programat es troba dividit en sectors de planejament, a efectes del seu desenvolupament urbanístic mitjançant Plans Parcial d'Ordenació. Cada sector es desenvoluparà a través d'un Pla Parcial.

També podran aprovar-se Plans Parcial per a subsectors, amb les condicions exigides a l'article 63 del D Leg. 1/90.

2. En tant no s'aprovi el corresponent Pla Parcial no podrà portar-se a terme, en terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat, cap parcel·lació ni cap tipus d'obra d'urbanització o edificació, llevat que es tracti d'executar alguns dels sistemes generals previstos pel Pla General.

3. Els Plans Parcial contindran, d'acord amb les determinacions zonals que es contenen en aquestes Normes:

a) La divisió en polígons per a la seva execució, d'acord amb l'article 167 del D Leg. 1/90.

b) L'ajust o la precisió de la divisió en zones i sistemes, segons la delimitació efectuada per el Pla General.

c) La concreció dels espais destinats a sistemes locals de parcs i jardins urbans, dotacions socials i culturals, escoles i guarderies, i altres serveis públics, d'acord amb els estàndards del D Leg. 1/90 i els que, específicament per a cada zona, s'estableixen en aquestes Normes.

d) Les alineacions i rasant dels carrers, i demés determinacions de la xarxa viària local, en relació a la xarxa viària general del municipi.

e) L'ordenació de l'edificació i la seva regulació a través d'Ordenances.

Aprofitament mitjà

Art.147 1. L'aprofitament mitjà de cada un dels sectors de sòl urbanitzable programat s'estableix en el quadre situat a continuació de l'article 165, en funció de les seves condicions de posició, ús i edificabilitat.

2. Aquest aprofitament s'ha obtingut acumulant els aprofitaments respectius de les zones i dels sistemes inclosos pel Pla General en els sectors de planejament.

Reserves de sòl per a sistemes

Art.148 1. Els Plans Parciais respectaran els sistemes generals definits pel Pla General en sòl urbanitzable programat. Analògament, precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla General.

2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es defineixen normativament per a cada zona i es quantifiquen per a cada sector de planejament en els quadres adjunts a aquesta secció. Aquestes reserves s'afegiran als sistemes generals a que fa referència en número anterior, excepte quan s'indiqui expressament que poden computar-se a efectes d'obtenir la reserva mínima.

3. Els Plans Parciais distingiran els espais lliures per a jardins urbans, places parcs i zones forestals, i els espais lliures de titularitat privada al servei de l'edificació residencial. Aquest últims no computaran als efectes del compliment dels standards corresponents.

Regim de
cessions

Art.149

Les cessions de sòl que, amb caràcter obligatori i gratuït, definiran els Plans Parcial, compendran com a mínim:

- a) el sòl destinat a sistema viari i a sistema d'aparcaments públics.
- b) el sòl destinat a parcs i jardins, i a zones esportives públiques.
- c) el sòl destinat a centres docents i altres equipaments de caràcter social o d'interès públic que el Pla Parcial determini segons els usos i qualificacions zonals establertes.
- d) el sòl edificable en el que tingui coberta el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Zones en sòl
urbanitzable
programat

Art.150

El Pla General estableix les següents zones en sol urbanitzable programat:

ZONA 10. Desenvolupament urbà.

ZONA 11. Desenvolupament terciari.



Sòl urbanitzable programat. Dades numèriques globals.

	Sup. Total	Coef. sect.	Sostre edif.	Densitat bruta	Nombre habitatges	Població
PP1	62.250	0,40	24.900	35	218	763
PP2	173.520	0,40	69.408	35	607	2.125
PP3	382.265	0,50	191.133	40	1.529	5.352
PP4	307.250	0,50	153.625	40	1.129	3.952
PP5	214.550	0,50	107.275	40	858	3.003
PP6	136.920	0,15	20.538	10	137	479
PP7	41.982	0,15	6.297	10	42	147
PP8	67.540	0,40	35.016	20	175	613
PP9	90.821	0,18	16.348	4	36	126
<u>TOTAL</u>	1.497.098		624.540		4.731	16.560

OBSERVACIO.- En el Sòl urbanitzable programat UPI s'aplicarà el Pla Parcial anomenat "ELS GRECS II", promogut per l'INCASOL, que ha sigut aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona a la Sessió celebrada el dia 22 de maig de 1991.

Sòl urbanitzable programat. Càlcul de l'Aprofitament Mig Sectorial
(Art. 25.2 del D Leg. 1/1990).

	<u>Superfície</u>	<u>Intensitat</u>	<u>Coefficient</u>		<u>Aprof.zona=Aprof.sector</u>	
	<u>aprop.mig sector</u>	<u>Bruta</u>	<u>Homogenització</u>	<u>Densitat</u>	<u>Nombre d'habitats</u>	
	<u>= EA/Sup</u>	<u>Subzona</u>				
PP1	62.250 0,40	0,40	10a	1	35v/ha	24.900 218
PP2	173.520 0,40	0,40	10a	1	35v/ha	69.408 607
PP3	382.265 0,50	0,50	10b	1	40v/ha	191.133 1.529
PP4	307.250 0,50	0,50	10b	1	40v/ha	153.625 1.129
PP5	214.550 0,50	0,50	10b	1	40v/ha	107.275 858
PP6	136.920 0,15	0,15	10c	1	10v/ha	20.538 137
PP7	41.982 0,15	0,15	10c	1	10v/ha	6.297 42
PP8	87.540 0,40	0,40	11	1	20v/ha	35.016 175
PP9	90.821 0,18	0,18	10e	1	4v/ha	16.348 36

5. Els sòls per a sistemes locals, de cessió obligatòria i gratuïta, respectaran les següents previsions mínimes mesurables sobre la superfície total del sector de planejament:

a) Vials públics

b) Aparcaments públics 5% 1 plaça per habitatge

c) Parcs i jardins públics 10% 18 m2s per habitatge

d) Zones esportives públiques 4% 6 m2s per habitatge

e) Centres escolars o de caràcter docent 6% 12 m2s per habitatge

f) Altres equipaments i serveis d'interés social i cultural 4% 6 m2s per habitatge

6. Els sistemes generals inclosos pel Pla General en els sectors seran també de cessió, ja que se'ls atorga l'aprofitament mitjà d'acord amb allò que estableix l'article 122 del D Leg. 1/90.

7. La densitat màxima d'habitatges en els sectors de planejament corresponents a la subzona a, Intensitat I, és de 35 habitatges per hectàrea.

Subzona a: Art. 154
Paràmetres i
condicions a
respectar per
les edificacions

1. Les edificacions d'ús residencial podran ordenar-se a partir de les tipologies de la vivenda unifamiliar aïllada o parejada, la vivenda unifamiliar o plurifamiliar en filera, i els blocs exents o semitancats d'ús plurifamiliar. No s'admetrà l'illa tancada a menys que l'espai lliure interior sigui enjardinat i d'accés públics, i suposi com a mínim un 45% del total de l'illa.
2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada corresponent a planta baixa i tres plantes pis (PB+3P) i guardaran les degudes distàncies entre si i la relació amb l'amplada dels carrers que s'estableix per a la zona d'eixample urbà, com a mínim.
3. Es definiran els espais privats annexes o complementaris de l'edificació residencial, distingint-los clarament dels espais d'ús i titularitat pública. En cap cas quedaran espais lliures d'ús indefinit.
4. El Pla Parcial definirà expressament les ordenances aplicables a les noves edificacions, així com les condicions estètiques i d'ajust al paisatge que hagin de complir, pel que fa a materials, tipus de coberta, colors i normes compositives.

Subzona b: Art. 155
Edificabilitat,
reserves mínimes
de sòl de cessió
gratuïta i densitat.

1. L'índex d'edificabilitat bruta o zonal a aplicar a la superfície del sector de planejament és de 0,50 m2 de sostre per m2 de sòl.
2. L'índex d'edificabilitat complementària (inclòs a l'anterior) per a usos únicament comercials i d'oficines, però no residencials, serà com a mínim de 0,05 m2 de sostre per m2 de sòl.

3. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat, no sobrepassarà en cap cas l'índex de 1,25 m² st/m²s.
4. L'edificabilitat bruta sectorial defineix l'aprofitament mitjà del sector.
5. Els sòls per a sistemes locals, de cessió obligatòria i gratuïta, respectaran les següents previsions mínimes mesurables sobre la superfície total del sector de planejament:
 - a) Vials públics
 - b) Aparcaments públics 5% 1 plaça per habitatge
 - c) Parcs i jardins públics 10% 18 m²s per habitatge
 - d) Zones esportives públiques 4% 6 m²s per habitatge
 - e) Centres escolars o de caràcter docent 6% 12 m²s per habitatge
 - f) Altres equipaments i serveis d'interès social i cultural 4% 6 m²s per habitatge
6. Els sistemes generals inclosos pel Pla General en els sectors seran també de cessió, ja que se'ls atorga l'aprofitament mitjà d'acord amb allò que estableix l'article 122 del D Leg. 1/90.
7. La densitat màxima d'habitatges en els sectors de planejament corresponents a la subzona b, Intensitat II, és de 40 habitatges per hectàrea.

Subzona b:
Paràmetres i
condicions a
respectar per
les edificacions

Art.156

1. Les edificacions d'ús residencial podran ordenar-se a partir de les tipologies de l'habitatge unifamiliar aïllat o aparellat, l'habitatge unifamiliar o plurifamiliar en filera i els blocs exents o semitancats d'ús plurifamiliar. No s'admetrà l'illa tancada a menys que l'espai lliure interior sigui ajardinat i d'accés públic i suposi com a mínim un 45% del total de l'illa.
2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada corresponent a planta baixa i tres plantes pis (PB+3P) i guardaran les degudes distàncies entre elles i la relació amb l'amplada dels carrers que s'estableix per a la zona d'eixample urbà, com a mínim.
3. Es definiran els espais privats annexes o complementaris de l'edificació residencial, distingint-los clarament dels espais d'ús i titularitat pública. en cap cas quedaran espais lliures d'ús indefinit.
4. El Pla Parcial definirà expressament les ordenances aplicables a les noves edificacions, així com les condicions estètiques i d'ajust al paisatge que hagin de complir, pel que fa a materials, tipus de coberta, colors i normes compositives.

Subzona c:
Edificabilitat,
reserves mínimes
de sòl de cessió
gratuïta i
densitat.

Art.157

1. L'índex d'edificabilitat bruta o zonal a aplicar a la superfície del sector de planejament, és de 0,15 m2 de sostre per m2 de sòl.
2. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat, no sobrepassarà en cap cas l'índex de 0,375 m2st/m2s.
3. L'edificabilitat bruta sectorial defineix l'aprofitament mitjà del sector.

4. Els sòls per a sistemes locals, de cessió obligatòria i gratuïta, respectaran les següents previsions mínimes, mesurables sobre la superfície total del sector de planejament.

a) Vials públics

b) Aparcaments públics 4% 1 plaça per habitatge

c) Parcs i jardins públics 10% 18 m2s per habitatge

d) Zones esportives públiques 4% 6 m2s per habitatge

e) Centres escolars o de caràcter docent 5% 12 m2s per habitatge

f) Altres equipaments i serveis d'interès social i cultural 4% 6 m2s per habitatge

5. Els sistemes generals inclosos pel Pla General en els sectors seran també de cessió, ja que se'ls atorga l'aprofitament mitjà d'acord amb allò que disposa l'article 122 del D Leg. 1/90.

6. La densitat màxima d'habitatges en els sectors de planejament corresponents a la subzona c, intensitat III, és de 10 habitatges per hectàrea.

Subzona c: Art. 158 1. Les edificacions seran d'us unifamiliar, aïllades, aparellades o en filera.

Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions 2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada màxima de planta baixa i una planta pis (PB+1P).

3. El Pla Parcial definirà la resta de paràmetres aplicables a les edificacions i les condicions d'ús i titularitat dels espais lliures o també definirà les condicions estètiques referents a materials, cobertes, tanques, edificis auxiliars i demés extrems de l'ordenació.

Subzona d: Art. 159 1. L'índex d'edificació bruta o zonal serà de 0,18 m² de sostre per m² de sol.

Edificabilitat, reserves mínimes de sol de cessió gratuïta i densitat. 2. La densitat serà de 4 habitatges/ha. i la superfície mínima de parcel·la 1500 m².

3. S'efectuaran les reserves mínimes previstes al D leg 1/90 i al Reglament de Planejament i les edificacions hauran d'adaptar-se a les característiques dels terrenys on se situïn.

Subzona d: Art. 160 El tipus d'habitatge serà unifamiliar aïllat, admetent-se la possibilitat de cossos d'edificació auxiliar per a habitatge de guarda o personal de servei, i havent-se d'adaptar al màxim a les característiques dels terrenys en què s'ubiquen.

Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions.



Subsecció 2. Zona 11. Desenvolupament terciari.

- Definició Art.161 Comprèn el sector de planejament parcial (UP 8) previst al llarg de la carretera de Castelló d'Empuries per tal d'oferir condicions de localització, infraestructura, ordenació urbana i accessibilitat òptimes a la instal.lació dels usos de caràcter comercial, turístic, recreatiu o d'equipament que requereixin, gran espai d'instal.lació i previsió d'accés i aparcament propi. S'admet també l'ús residencial en la proporció regulada pels index d'edificabilitat establerts.
- Edificabilitat Art.162
1. L'index d'edificabilitat brut, a aplicar sobre superfície del sector de planejament, és de 0,25 m² de sostre per m² de sòl per als usos terciaris, més 0,15 m² de sostre per m² de sòl per als usos residencials.
 2. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat no sobrepasarà en cap cas l'index de 1 m²st/m²s.
 3. L'edificabilitat bruta sectorial defineix l'aprofitament mitjà del sector.
 4. La densitat màxima serà de 20 habitatges per hectàrea.
- Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta Art. 163
1. Els sòls per a sistemes locals, de cessió obligatòria i gratuïta, respectaran les següents previsions mínimes, mesurables sobre la superfície total del sector de planejament.
 - a) Vials públics
 - b) Aparcaments públics 6% 1 plaça per 100 m² sostre
 - c) Parcs i jardins 10%
 - d) Serveis d'interés públic i social 4%

2. Els sistemes generals inclosos pel Pla General en els sectors seran també de cessió, donat que se'ls atorga l'aprofitament mitjà d'acord amb allò que estableix l'article 122 del D Leg. 1/90.

Paràmetres i Art.164
condicions a
respectar per
les edificacions

1. La parcel.la mínima admissible serà de 1.000 m² i el front mínim de parcel.la de 20 metres.
2. Les edificacions es separaran un mínim de 5 metres respecte l'aliniació al carrer
3. L'alçada màxima en qualsevol punt del terreny serà de 12 metres.
4. El Pla Parcial definirà les altres condicions que hauran de complir les edificacions pel que fa a ocupació, volumetria i posició a la parcel.la , així com les característiques de composició i les condicions estètiques referents a materials, tanques, accesos, ús dels espais lliures privats i d'altres.

Usos Art. 165

En aquesta zona s'admeten els usos referits a oficines, supermercats, pavellons de venda, nàutiques, serveis tècnics, tallers d'inspecció o reparació de vehicles, gasolineres, discoteques, sales de festes, espectacles, jocs, esports, casinos, centres culturals, centres socials i representatius, magatzems, hotels, restaurants, serveis turístics i similars, així com el residencial, en les proporcions establertes per als respectius coeficients d'edificabilitat.

Secció 3a. Sòl urbanitzable no programat.

Definició	Art.166	El Pla General classifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys que poden ser objecte d'urbanització a través de l'aprovació d'un Programa d'Actuació Urbanística i, en desenvolupament d'aquest, de Plans Parcial de ordenació. La delimitació es fa al plànol "Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000.
Desenvolupa- ment del Pla General en sòl urbanitzable no programat	Art.167	<ol style="list-style-type: none">1. El sòl urbanitzable no programat es troba dividit en Unitats Urbanístiques Integrades, per a cada una de les quals es redactarà un Programa d'Actuació Urbanística.2. El Programa d'Actuació Urbanística serà redactat per l'Ajuntament o pels particulars. En aquest segon cas, s'adjudicarà mitjançant concurs públic.3. Aprovat el Programa d'Actuació Urbanística, es redactaran els Plans Parcial que el desenvolupin i els seus corresponents Projectes d'Urbanització.4. En tant no s'aprovi el Programa d'Actuació Urbanística, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions dels articles 68 i 127 del D Leg. 1/90 i l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística, i no s'autoritzaran altres usos que els legalment vigents en el moment d'aprovar-se aquest Pla.

Reserves de sòl per a sistemes Art.168

Els Programes d'Actuació Urbanística i els Plans Parcial respectaran els sistemes generals definits pel Pla General en sòl urbanitzable no programat. Anàlogament, precisaran i completaran els sistemes locals quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla General. Els vials que no siguin de sistema generals són merament indicatius i es concretaran en el Pla Parcial corresponent.

Règim de cessions Art.169

Les cessions gratuïtes que inclourà tot Programa de Actuació Urbanística comprendran, com a mínim:

- a) el sòl destinat a sistema viari i a sistema d'aparcaments públics
- b) el sòl destinat a parcs i jardins, serveis i dotacions d'interés general, amb l'alcanç establert per l'article 25 del D Leg. 1/90.
- c) el sòl edificable en el que tingui cabuda el 10% de l'aprofitament mig establert que es regirà per allò que disposa l'article 215.4 del D Leg. 1/90

Característiques dels Programes d'Actuació Urbanística

Art.170

1. La redacció dels Programes d'Actuació Urbanística es regirà per les determinacions establertes al D Leg. 1/90 i els Reglaments de Planejament i de Gestió Urbanística i per les especificacions contingudes en aquestes Normes Urbanístiques.
2. Els Programes d'Actuació establiran les mesures suficients per garantir un màxim respecte envers les condicions geogràfiques i naturals del territori, i les comunitats vegetals existents.

3. Les Bases del Concurs per a la redacció de les iniciatives de desenvolupament de sòl urbanitzable no programat respectaran les determinacions d'aquestes Normes, excepte si es tracta d'augmentar les reserves de sòl per a sistemes o de redistribuir les superfícies destinades a sistemes locals.
4. Les Bases establiran els compromisos i les garanties que assegurin el compliment de les obligacions que el D Leg. 1/90 -específicament en l'article 215-, i aquest Pla General, imposen als propietaris dels terrenys.
5. El desenvolupament dels Programes estarà en funció de la demanda per a cada tipus de sòl:
 - a) Les Unitats de desenvolupament urbà es programaran quan, a judici de l'Ajuntament existeixi una demanda suficient que justifiqui l'actuació.
 - b) Les Unitats de desenvolupament turístic o terciari es desenvoluparan quan, també a judici de l'Ajuntament:
 - b.1 es justifiqui la demanda de sòl per aquest ús en el sector concret on s'emplaci la Unitat.
 - b.2 es demostrï la suficiència de la infraestructura bàsica municipal per incorporar nou sòl urbà, en especial pel que fa referència a la incidència sobre el consum d'aigua, capacitat de la xarxa de clavegueres i depuració d'aigües.
 - b.3 l'actuació sigui considerada convenient i beneficiosa per a la comunitat municipal, tant en termes de transformació de l'ús del territori, com d'ordre social i econòmic.

Zones

- Art. 171
1. El Pla General defineix una única zona en sòl urbanitzable no programat, denominada de "desenvolupaments opcionals"(zona 12).
 2. Les condicions d'edificació, index d'intensitat i reserves de sòl, seran les següents:
 - a) El coeficient d'edificabilitat sectorial màxim serà de 0,40 m²st/m²s.
 - b) La densitat d'habitatges sectorial màxima serà de 35 habitatges per Hectàrea.
 - c) Reserves mínimes de sòl:
 - per a vials i aparcaments, 20%
 - per a espais lliures, 15%
 - per a equipaments i dotacions, 15%

Sòl urbanitzable no programat. Dades numèriques globals.

	Sup. Total	Coef. sect.	Sostre edif.	Densitat bruta	Nombre habitatges	Població
UNP1	217.160	0,40	86.864	35	760	2.660
UNP2	156.080	0,40	62.432	35	546	1.911
UNP3	139.360	0,40	55.744	35	487	1.704
UNP4	50.920	0,40	20.368	35	178	623
<hr/>						
TOTAL	563.520		225.408		1.971	6.898