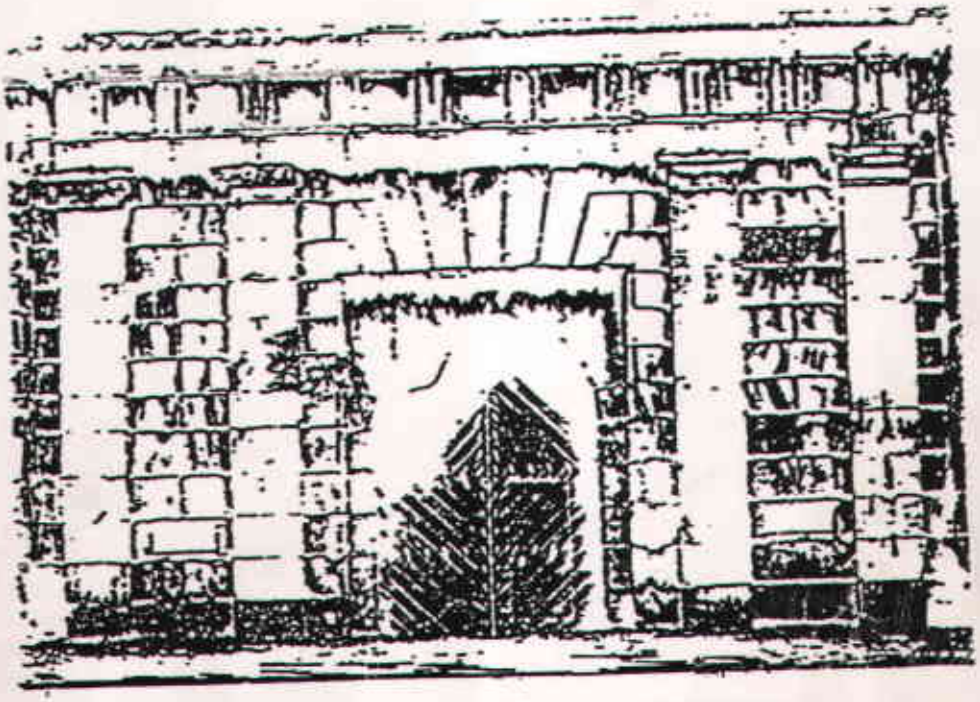


MOLT ILLUSTRE AJUNTAMENT
DE
ROSES

REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DE ROSES

TEXT REFOS

JULIOL 1993

INCORPORA LES ESMENES DERIVADES DELS ACORDS MUNICIPALS D'APROVACIO INICIAL (17-7-92 i 18-12-92), PROVISIONAL (18-5-93) I L'ACORD DE LA CPU DE GIRONA D'APROVACIO DEFINITIVA (7-7-93).

Normes Urbanístiques

NORMES URBANISTIQUES

INDEX

TITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

TITOL SEGON. REGIM URBANISTIC DEL SOL

LIGÈNCIA

es fa constar que aquest document forma part de l'expedient de Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, com a TEXT REFÓS, confeccionat per tal de complir l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona de 7-7-93 i l'acord del Ple de l'Ajuntament de Roses, adoptat el 21-7-93.

Roses, 22 de juliol de 1993

EL SECRETARI

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.

TITOL 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 Transitoria primera.

3. El Pla General s'ha formulat d'acord amb les prescripcions de l'ordenament urbanístic vigent i demés normes aplicables i, especificament, 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 "Butlleti Oficial de la provincia" i mantindrà la seva vigència de forma indefinida, mentres 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 algun 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 quatrienis. Aquesta variació s'entendrà substancial quan superi el 30 % de la prevista en el Pla.

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

d) La concurrència dels supostos 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, especificament, del manteniment dels , estandards del pla General en quant a equipaments i espais lliures. Les propostes tindràn 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 concorrer 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' Administracio 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 paissatge 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. Accesibilitat 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. Ús 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 Urbanistiques.
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 dels documents del Pla General

Art.7

1. 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 Parcials 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 topofràfics 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:

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

TITOL SEGON

REGIM URBANISTIC DEL SOL

Capitol Primer. Disposicions generals.

Classificació del sòl

Art.8

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.

2. El sòl Urbanitzable pot ser programat i no programat, segons la seva inclussió o no en el Programa d'Actuació.

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.

4. El sòl Urbanitzable no programat passarà a programat a travers 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.

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.

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 permetràn assolir els objectius del planejament en materia 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 procès d'urbanització i d'edificació, i desglosades les superficies resultants de l'aplicació dels standards urbanístics fixats, podran exercir les seves facultats dominicals.

3.2. S'entén 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'entén 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 platjes 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 procès 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 grafïen 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 estandards 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 computaràn als efectes de compliment dels estandars 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 recullides a la fitxa de la U.A. 15 que figura en aquest Text Refós.

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 mantingués, 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 mantindrán. 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 Segón. 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 garantitzar 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'extén a tot el sòl ordenat. Són sistemes locals aquells que estructuren 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:

SISTEMA	CLAU
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 platjes i espais arràn de mar	E
F. Sistema de canalitzacions i 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 demés normativa aplicable supletoria o subsidiariament 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 per el Pla General i totes aquelles que s'incorporin com a conseqüencia 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 funcio 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'accesibilitat 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.

Arees suplementàries de protecció de cruïlles.

Art.18 1. A les cruïlles entre dos vies de la xarxa viaria, 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 viaria 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 Parcials 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 viaria 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 tinguent en compte els periodes d'afluència turística a les platjes del terme municipal i al casc urbà de la vila.

Modalitats — Art.20

El sistema d'aparcaments comprén:

a) els espais oberts, a l'aire lliure, destinats a aparcaments de dimensió mitjana o gran.

b) les bandes d'aparcament annex a determinades vies, expressament senyalades als plànols de zonificació.

c) els patis d'illa igualment reservats a aquest fi.

d) els aparcaments en planta soterrani previstos en determinats espais públics

e) l'espai reservat per a terminial bus, per a línies regulars i discrecionals.

Projectes — Art.21

1. Els projectes d'espai d'aparcament de la modalitat a, tindràn en compte les possibles utilitzacions alternatives i complementaries d'aquests espais en periodes de poca afluència de forasters.

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.

3. Els aparcaments de la modalitat d, tindràn la capacitat màxima indicada pel Pla General i respectaràn les indicacions de disseny pel que fa a l'accés i posició del soterrani.

Incompatibilitats

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 podràn construirse aparcaments soterranis en espais destinats a usos públics, amb les excepcions expressament assenyalades pel Pla.

3. Tampoc podràn 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 linies regulars en els diferents periodes de l'any, i només subsidiariament acollirà els bus discrecionals.

2. El projecte determinarà les especies arborees 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 caracter 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 carècter públic es delimiten també al Pla General per al sòl urbà i, parcialment, per al sòl urbanitzable.

Els Plans Parcials 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'ordenarse amb arbolat, jardineria, sendes o recorreguts peatonals, petites construccions relacionades amb els serveis o el manteniment del parc i els elements accesoris que facilitin el millor ús per el descans i l'esbargiment.

Usos permesos Art.26 1. S'admetràn les edificacions destinades a ús cultural o de serveis de propietat municipal i les instal.lacions descobertes per a activitats esportives, sempre que la superficie ocupada no sobrepassi el 5% de la superficie 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'accés 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 regiràn 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 respectaràn els paràmetres d' edificació establerts normativament per aquella zona.

   - en sòl urbanitzable regiràn les següents condicions d'edificació:

     - edificabilitat màxima sobre parcel.la 1 m2/m2.

     - 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 m2/m2 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 distribuidors 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 permetràn 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 50 metres a comptar des del perímetre real de la zona d' enterraments.

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

Definició, objecte i ordenació. — Art. 32

1. El sistema de platges i espais arran 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 sistemes 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 textes legals esmentats.

Projectes de Passeig Maritims 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 conexió amb els sistemes generals de transport terrestre, aixi com les mesures complementàries a adoptar donat l'interès i la fragilitat del paisatje.

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

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

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 apareixin 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 estàn 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 podràn 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 urbanistics bàsics, d'acord amb l'article 115 del D Leg. 1/90.

Desenvolupament del sòl urbà Art.37 1. L'ordenació prevista per el pla General en sòl urbà serà d'aplicació directa, sense necessitat de planejament ulterior.

2. Això 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 aument d'edificabilitat zonal, podran realitzar-se sense modificar previa o simultàneament 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 de sistemes en sòl urbà

Art. 38

1. El Pla determina en sòl urbà els sistemes 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 estandards 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 gratuita 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.

Ambits 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 qualificacio 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 especifica

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 higiènico-sanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estètiques de la ordenació, de la 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 subsidiariament 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 Parcials.

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	Es la mida lineal entre dues paral.leles que constitueixen l'alineació de vial. Per a molts carrers s'especifica númericament en els plànols d'ordenació.
Alçada reguladora	Art.46	1. Es 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 horizontal cas de trobar-se enretirat). 2. Per sobre de l'alçada reguladora només es permetràn: 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 contraria expressa en les Normes Urbanístiques aplicables.

b) les cambres d'aire i elements de cobertura en el cas de coberta plana, amb una alçada no superior als 60 cmts.

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 per el 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 travers 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.les contigües, que s'eleva des de els fonaments a la coberta, encara que la seva continuitat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació.

2. Quan, com a conseqüencia 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 semitancants els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancament indesmuntables. Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladius amb únicament baranes. El vol permés des de la línia d'edificació s' estableix especificament per a cada zona.

2. Els cossos sortints es computaràn 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 semitancants -aquella que no queda oberta per tots costats a partir d'un pla paral.lel a la línia de façana- computaràn 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, sòcals, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caràcter ornamental, així coms els rètols i anuncis. Els elements sortints a la planta baixa no podràn volar més de 1/10 de l'amplada de la voravia, amb un màxim de 0,40 m. Els elements sortints situats per sobre dels 3 metres sobre la rasant de la voravia no podràn volar més de 1/3 de l'amplada de la voravia amb un màxim de 0,80 m. Els ràfecs tindràn un vol màxim des de la linia 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 edificiats corresponents a parcel.les 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, podràn 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'entén 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	Es la superficie de sòl urbà delimitada per alineacions de vial contigües.
Espai lliure interior d' illa o pati d'illa	Art.57	Es l'espai lliure d'edificació resultant d'aplicar a l'illa les profunditats edificables que li corresponguin o bé el que es defineix geomètricament de forma expressa per a cada illa.
Profunditat edificable	Art.58	Es 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, inclossos els cossos sortints -excepte els que volen sobre vial- i la superficie total de l'illa o de la parcel.la. Aquests percentatges s'estableixen en les diferents zones, diferenciant les edificacions principals i les auxiliars.

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.

Coeficients d'edificabilitat i de densitat — Art.61

1. S'entén per coeficient d'edificabilitat bruta el límit màxim d'edificabilitat en m2 st/m2s (metres quadrats de sostre edificable/ metres quadarats de sòl) de les unitats o polígons d'actuació, o dels sectors de planejament.

2. S'entén per coeficient d'edificabilitat neta la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats, una vegada deduits els sòls de cessió obligatòria a cada illa, unitat o polígon d'actuació, o sector de planejament.

3. S'entén per intensitat d'edificació per parcel.la l'índex resultant de dividir la superfície de sostre edificable màxim permés a la parcel.la per la seva superfície.

4. En les zones en que hi hagi canals les intensitats edificatories i els percentatges d'ocupació màxima establertes per a cada zona s'aplicaran exclusivament sobre la superfície dels solars, degudament registrats, incluint les parts invaides 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 eventuals canvis de ports i canals. En aquestes zones s'admet l'engrandiment dels espais per aparçament 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	Es el nombre màxim de pisos horizontals 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 inmediatament 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 situi 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 inmediatament per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en quansevol dels fronts d'edificació.

3. Als soterranis no es permés l'ús d'habitage: només 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.

Planta pis — Art.65

1. Es 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 només 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, portería, 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 només es podràn resoldre's amb paret mitgera quan existeixi un conveni exprès amb el propietari de la parcel.la veïna per tal de construir en el plaç 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 constrari, 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 patis de ventilació

Art.67

1. Tota vivienda o apartament rebrà ventilació i solejament a travers de la façana principal (segons definició de l'article 47) o a travers 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 depenències 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 depenència podrà ventilar a travers d'una altra.

Secció 3ª. Disposicions relatives a la Vila.

Definició Art.68 Les presents disposicions es referixen 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 travers de paràmetres i gàlibs 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.

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 correspondencia 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'accés 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 m2 de superfície útil i una per cada habitatge o apartament de superfície útil de 80 m2 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 m2.

4. Els edificis cumpliran 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 execpcions 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.

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 colectius 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 recularan 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 — Comprén aquelles edificacions de gran valor històric i/o artístic que conjuntament amb els seus elements auxiliars i zones enjardinades, són objecte d'especial protecció per el Pla.

Obres en les edificacions existent — Art.73

1. És conservarà, en aquesta zona, l'edificació actual, si bé 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.

2. També s'admeten obres de consolidació modernització, sanejament o reparació previa sol.licitud de llicència, en la qu es justificarà l'alcanç de la obra i mantenimment del caràcter arquitectònic l'edifici.

3. En cap cas s'admetrà la construcció plantes soterrani.

4. En cap cas l'Ajuntament conc llicència d'enderroc, total o parcial les edificacions, principal o auxi existents en aquesta zona. Tamp concedirà per a la tala dels arb espècies vegetals existents als jard

Usos admesos — Art.74 — La modificació de l'ús de l'edific jardins, està subjecte a prèvia l municipal. L'ús que s'assigni als o jardins serà en tot cas acord a caràcter històric o artístic, pro expressament els usos industri garatge públic.

Manteniment de les edificacions i jardins

Art.75

1. En cas d'arribar-se a un estat de deteriorament evident de la construcció, o de perdua sensible de les caràteristiques arquitectòniques o artístiques, o en cas de manifest estat d'abandó de l'edificació o dels jardins, l'Ajuntament requerirà al propietari perque, d'acord amb l'article 251 del D Leg. 1/90, porti a terme les obres necessàries per a la conservació de l'inmoble en el plaç que es determini. Si, esgotat el plaç, el propietari no hagués executat les obres, l'Ajuntament seguirà el procediment establert a 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.

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 raconada 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 periode 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 Urbanistic.

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, apertura 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 viviendes 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 façan posterior de l'edifici i el límit de la parcel.la quant aquest no coincideixi amb alineació de vial. El percentage 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 només d'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 subterranis 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 dóna front d'acord amb la taula següent:

	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. 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. Els elements sortints complirarn 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 servituts 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 apertures, 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 lluminossos 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 edicis exclusius sense limitació i en planta baixa d'edificis de residència plurifamiliar, amb un màxim de superficie de 800 m2. L'ús recreatiu s'admet en edificis exclusius i en planta baixa d'edificis de residència plurifamiliar, amb un màxim de superficie de 400 m2, 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 de 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 Riera de Ginjolers — Art.85

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 concesió 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 si 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

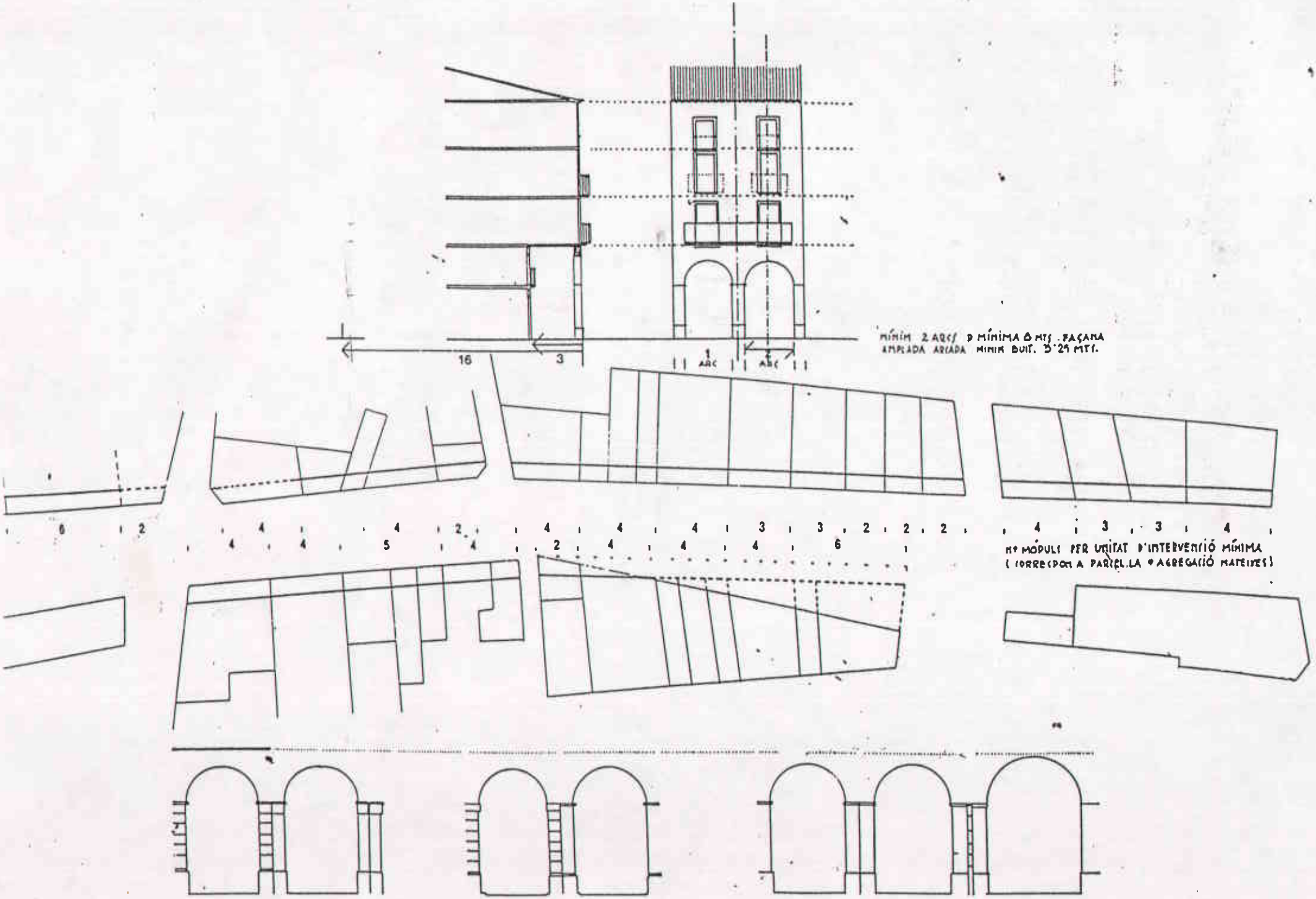
Art.86

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).


16
3
1 ARC
2 ARC
MÍNIM 2 ARCS D MÍNIMA 6 MTS. FAÇANA
AMPLADA ARCADA MÍNIM BUIT. 3'25 MTS.
6 2 4 4 4 5 4 2 4 4 4 4 3 3 2 2 2 4 3 3 4
Nº MÒDULS PER UNITAT D'INTERVENCIÓ MÍNIMA
(CORRESPON A PARCEL.LA O AGREGACIÓ MATEIXES)

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 "Poligon 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 d'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 subterranis 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. 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 següent:

	Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes
Carrers de menys de 7 mts.	9,50 mts.	PB+2P
Carrers de 7 mts. a 8mts.	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. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 3 mts.

3. 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. Els cossos sortints es separaran 1 metre respecte de l'eix de les parets mitgeres. La distància entre la rasant del carrer en quansevol punt de la façana i la cota inferior del cos sortint serà superior a 3,25 metres.

3. 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, hoteler 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 m2. 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 dóna front, d'acord amb la taula següent:

	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. 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. 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.

3. No s'ademten els cossos sortints tancats o semitancats.

Usos

Art.96

1. S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hoteler 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 construits 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 colectiu. 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 progresiva de l'urbanització, l'enjardinat i acondicionament dels espais lliures i la millora de la qualitat de les edificacions.
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 m2st/m2s, ni el net de 1,75 m2st/m2s. 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 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 volumetría definida expressament per a l'unitat de zona, amb un percentatge elevat de sòl lliure d'ús privat, atenent a determinats indexs que regulen l'ocupació, edificabilitat i densitat per tal de lograr les condicions ambientals optimes, 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.

Objectius Art.101 A l'àmbit dels desenvolupaments turístics i residencials, les Normes Urbanistiques regulen especialment:

- les intensitats de l'ús residencial del sòl, en relació a les condicions funcionals dels sectors amb l'objectiu d'evitar la congestió dels accesos, el dèficit d'aparcaments públics i el funcionament deficient dels serveis urbanístics.

- 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 de els 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 litológica i geotècnica; el manteniment i la millora de les platges i dels seus espais urbans inmediats.

- 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 residencies 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 m2.

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 travers d'un índex d'intensitat net, una alçada màxima, un coeficient d'ocupació màxima sobre la superficie neta de la parcel.la i unes separacions mínimes o màximes respecte dels llindars de la parcel.la.

3. Els índexos 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 m2 de parcel.la. Del nombre d'arbres que resulti es despreciarà 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.

Definició i objecte Art.104 1. Comprén 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 travers 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.

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 llindars de parcel.la i demés 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 distingueixen les següents modalitats, per a cada una de les quals regiran paràmetres específics:

	costat muntanya	costat mar
pendent inferior al 30 %	(1)	(4)
pendent entre el 30% i el 50%	(2)	(5)
pendent superior 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 la pendent real de la parcel.la.

Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones

Art.107 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 construïr 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 cades subzones entre les edificacions i els límits de parcel.la.

d) Els garatges i edificis auxiliars cumpliran també les separacions mínimes a límits de parcel.la excepte el que fa a la separació amb l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a cada cas. En el supost 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 admisible, 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, medida 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, medides 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 llindarts no podran situar-se a mé 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.

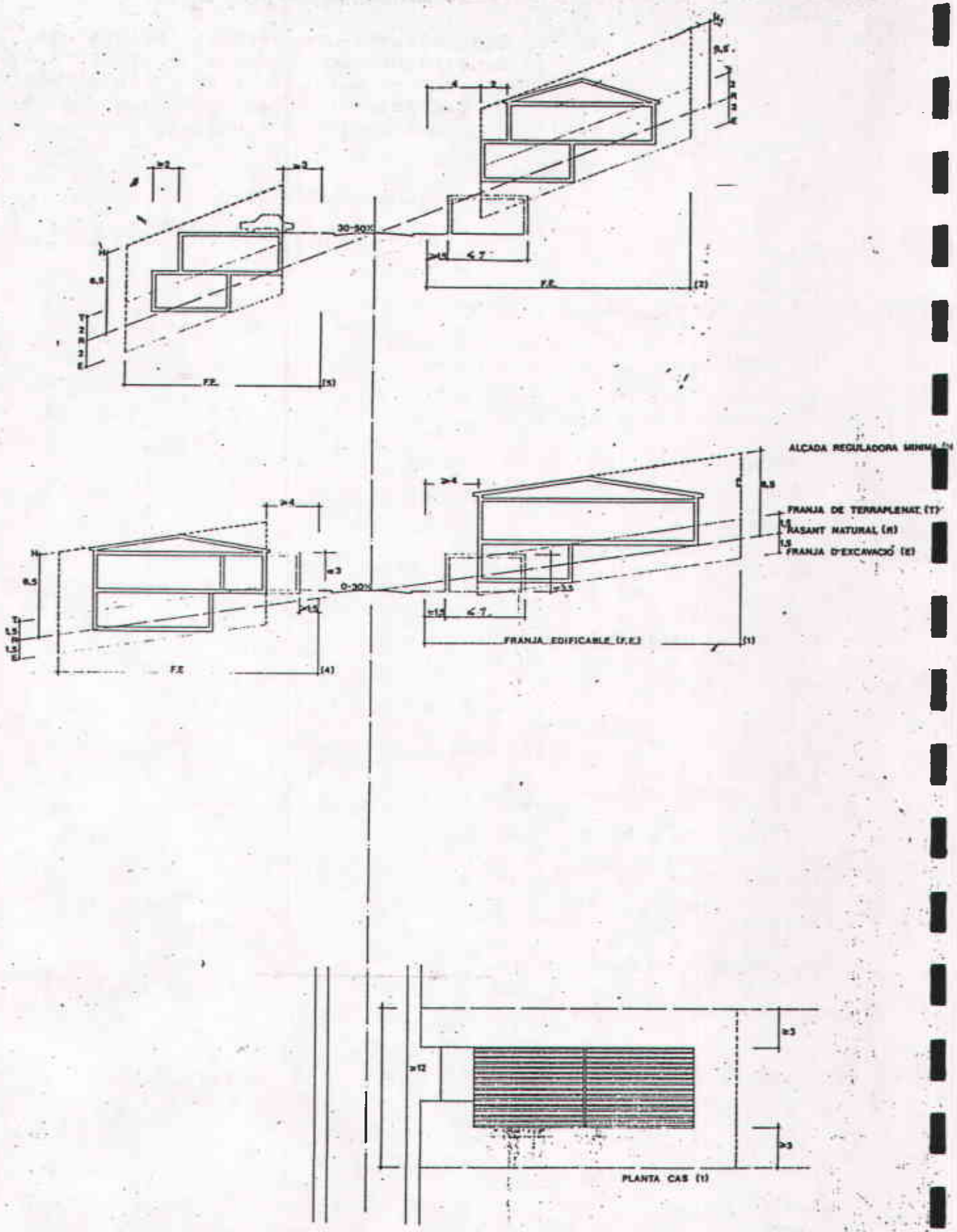
3. A les parcel.les de les modalitats de costat de mar amb pendent superior al 30% no podran construir-se edificacions quina cota de terra estigui per sobre de la rasant oficial del carrer. Unicament s'admetrà la construcció del garatge, amb unes dimensions màximes de 3,5 x 7 mts. i 2,5 mts. d'alçada respecte de la rasant del carrer. La separació respecte de l'alineació oficial serà de 1,5 mts. En el supost de l'article 104.2, es permetran dos garatges de les dimensions abans assenyalades.

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.

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	35	30	25	30	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0,5	0,45	0,35	0,45	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	15	15
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



ORDENANÇA ZONA 6a (parcel·la mínima 400m²)

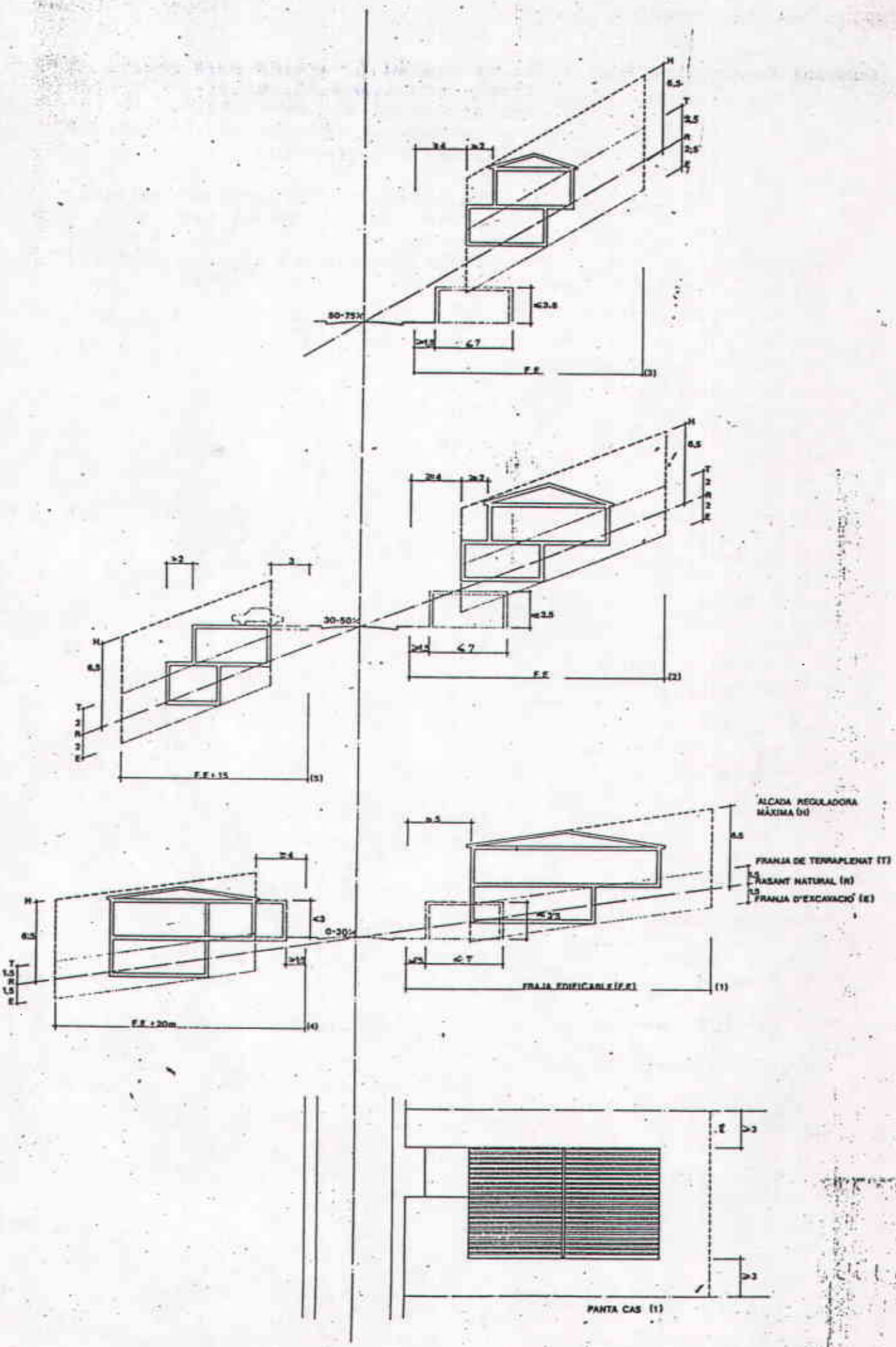
ARTICLE 109

Subzona b Art. 109

1. La parcel.la mínima serà de 600 m2, amb un front mínim de 15 metres. amb l'excepció del sector de Sta. Margarita, on s'admet la parcel.la mínima de 500 m2, amb el mateix front mínim.

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)	(%)	30	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0,5	0,4	0,35	0,4	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	15	15
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



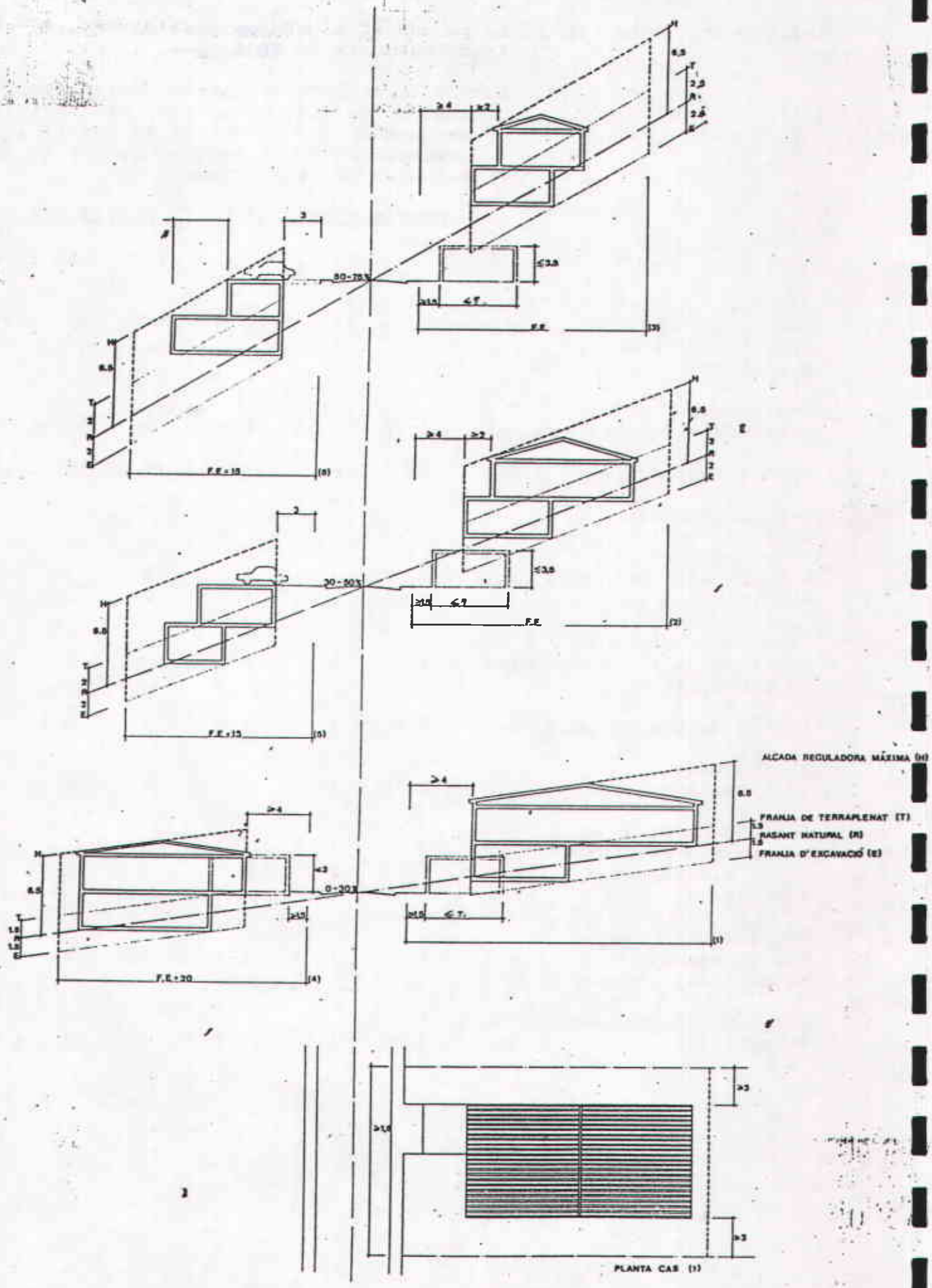
ORDENANÇA ZONA 6b (parcel·la mínima 600m²)

Subzona c Art. 110

1. La parcel.la mínima serà de 800 m2, amb un front mínim de 15 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.

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0,45	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	15	15
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



ORDENANÇA ZONA 6c (parcel·la mínima 800m²)

ARTICLE 110

Subzona d Art. 111

1. La parcel.la mínima serà de 1000 m2,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.

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	18	15
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