

Núm. 11.659

**AJUNTAMENT DE
ROSES
Gerència Municipal d'Urbanisme**

Anunci

...

EDICTES

EXP. 5686/2002

Planejament i Gestió Urbanística

Clau 5.1.1.2

Ref/r

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, a la sessió de data 26 de març de 2003, acordà, d'una banda, corregir les errades materials existents a les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Roses, que afecten a l'article 110.2 (quadre de paràmetres aplicables a la subzona c, finques costat mar, modalitat 4); a l'esquema gràfic que consta després de l'article 110 titulat "Ordenança zona 6 c (parcel·la mínima 800 m2). Article 110", i a l'article 152 (aprofitament mig sector PP7).

D'altra banda, acordà donar conformitat al text refós, actualitzat en data novembre de 2002, de la normativa urbanística del Pla general d'ordenació de Roses, verificat per l'Ajuntament en sessió plenària de 27 de gener de 2003, així com publicar l'acord i les normes urbanístiques corresponents al redactat íntegre dels articles 110 i 152 en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat.

Per tot això, mitjançant el present edicte es procedeix a publicar l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 26 de març de 2003, relatiu al Text refós de les normes urbanístiques del Pla general del terme municipal de Roses, així com el text íntegre de les Normes urbanístiques de la revisió del PGOU de Roses, d'acord amb el que disposa l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

Contra el present acord, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes, a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest acord en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

Es fa saber per a coneixement general i als efectes oportuns.

Roses, 4 de novembre de 2003.— L'Alcalde-President. Signat: Carles Pàramo i Ponsetí

ANNEX

NORMES URBANÍSTIQUES

**MOLT IL·LUSTRE AJUNTAMENT DE ROSES
REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DE ROSES
TEXT REFÓS
JULIOL 1993**

Incorpora les esmenes derivades dels acords municipals d'aprovació inicial (17/7/92 i 18/12/92), provisional (18/5/93) i l'acord de la CPU de Girona d'aprovació definitiva (7/7/93).

Normes urbanístiques

** ÚLTIMA ACTUALITZACIÓ: Novembre de 2002**

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

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

TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**Capítol Primer. Disposicions generals**

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

Capítol Segon. Regulació detallada dels sistemes

- Art. 13 Definició
- Art. 14 Classificació
- Secció 1a. Sistema viari
 - Art. 15 Definició
 - Art. 16 Sistema viari general i local
 - Art. 17 Projectació de les vies
 - Art. 18 Àrees suplementàries de protecció de cruïlles

Secció 2a. Sistema d'aparcaments

- Art. 19 Definició i objecte
- Art. 20 Modalitats
- Art. 21 Projectes
- Art. 22 Incompatibilitats
- Art. 23 Terminal bus

Secció 3a. Sistema de parcs i jardins

- Art. 24 Definició
- Art. 25 Ordenació i projecte
- Art. 26 Usos permesos

Secció 4a. Sistema d'equipaments

- Art. 27 Definició
- Art. 28 Usos
- Art. 29 Condicions d'ordenació i edificació
- Art. 30 Serveis tècnics
- Art. 31 Cementiris

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

- Art. 32 Definició, objecte i ordenació
- Art. 33 Projectes de passeigs marítims i ordenació de platges
- Art. 34 Pla Directori zona portuària

Secció 6a. Sistema de canalitzacions i cursos d'aigua
Art. 35 Definició i objecte

Capítol Tercer. Règim de sòl urbà

Secció 1a. Disposicions generals

Art. 36 Definició

Art. 37 Desenvolupament del sòl urbà

Art. 38 Determinació de sistemes en sòl urbà

Art. 39 Règim de cessions en sòl urbà

Art. 40 Àmbits en sòl urbà

Art. 41 Zones

Art. 42 Aplicació de les normes

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

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

Art. 43 Alineació de vial

Art. 44 Alineació de l'edificació o línia de façana

Art. 45 Ample de carrer

Art. 46 Alçada reguladora

Art. 47 Façana principal

Art. 48 Façana posterior

Art. 49 Façanes laterals

Art. 50 Mitgera

Art. 51 Cossos sortints

Art. 52 Elements sortints

Art. 53 Tanques

B. Paràmetres relatius a l'ocupació del sòl

Art. 54 Parcel·la

Art. 55 Solar

Art. 56 Illa

Art. 57 Espai lliure interior d'illa o pati d'illa

Art. 58 Profunditat edificable

Art. 59 Percentatge d'ocupació

Art. 60 Separacions mínimes de l'edificació

Art. 61 Coeficients d'edificabilitat i de densitat

C. Paràmetres relatius a l'edificació

Art. 62 Nombre de plantes

Art. 63 Planta baixa

Art. 64 Planta soterrani

Art. 65 Planta pis

Art. 66 Edificacions auxiliars i plantes baixes en interior d'illa i
piscines

Art. 67 Celoberts i patis de ventilació

Secció 3a. Disposicions relatives a la vila

Art. 68 Definició

Art. 69 Objectius

Art. 70 Disposicions generals

Art. 71 Paràmetres comuns

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

Art. 72 Definició i objecte

Art. 73 Obres en les edificacions existents

Art. 74 Usos admesos

Art. 75 Manteniment de les edificacions i jardins

Subsecció 2a. Zona 2: Nucli antic

Art. 76 al 86: Veure annexos IV, V i VI de les NNUU

Subsecció 3a. Zona 3: Eixample urbà

Art. 87 Definició i objecte

Art. 88 Ocupació

Art. 89 Alçades d'edificació

Art. 90 Cossos sortints

Art. 91 Usos

Subsecció 4a. Zona 4: Eixample Suburbà

Art. 92 Definició i objecte

Art. 93 Ocupació

Art. 94 Alçades d'edificació

Art. 95 Cossos sortints

Art. 96 Usos

Subsecció 5a. Zona 5: Polígons d'habitatges

Art. 97 Definició i objecte

Art. 98 Edificabilitat

Art. 99 Modificacions a l'ordenació

Secció 4a. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics
i residencials

Art. 100 Definició

Art. 101 Objectius

Art. 102 Disposicions generals

Art. 103 Paràmetres comuns

Subsecció 1a. Zona 6: Vivenda unifamiliar aïllada

Art. 104 Definició i objecte

Art. 105 Subzones

Art. 106 Modalitats

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

Art. 108 Subzona a

Art. 109 Subzona b

Art. 110 Subzona c

Art. 111 Subzona d

Art. 112 Subzona e

Art. 113 Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

Subsecció 2a. Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera

Art. 114 Definició i objecte

Art. 115 Ocupació

Art. 116 Alçades d'edificació

Art. 117 Cossos sortints

Art. 118 Modalitats

Art. 119 Usos

Subsecció 3a. Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada

Art. 120 Definició i objecte

Art. 121 Subzones

Art. 122 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones

Art. 123 Espais lliures d'edificació

Art. 124 Subzona a

Art. 125 Subzona b

Art. 126 Subzona c

Art. 127 Plans Especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

Art. 128 Ordenança especial per a l'edificació i ús del sòl en el
sector especial de blocs isolats del Pla Parcial Santa
Rosa del Puig Rom (Subzona 8d)

Art. 129 Ús hotel·ler (Subzona 8H)

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

Art. 130 Definició i objecte

Art. 131 Ordenació

Art. 132 Edificabilitat

Art. 133 Condicions d'edificació

Art. 134 Conjunts d'ordenació específica d'ús industrial i ter-
ciari, clau (9i)

Art. 135 Conjunt d'ordenació específica clau 9 (t)

Subsecció 5a. Disposicions relatives als sectors de planejament especial

Art. 136 Definició i objecte. Documentació

Art. 137 Aplicació de la normativa als sectors de planejament especial definits pel Pla General

Art. 138 Estàndards urbanístics

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

Art. 139 Definició i objecte

Art. 140 Règim de cessions

Art. 141 Aplicació de la normativa a les Unitats d'Actuació

Capítol quart. Règim de sòl urbanitzable

Secció 1a. Disposicions generals

Art. 142 Definició

Art. 143 Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable

Art. 144 Densitat d'habitatges

Secció 2a. Sòl urbanitzable programat

Art. 145 Definició

Art. 146 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat

Art. 147 Aprofitament mitjà

Art. 148 Reserves de sòl per a sistemes

Art. 149 Règim de cessions

Art. 150 Zones en sòl urbanitzable programat

Art. 151 Sòl Urbanitzable Programat: Dades numèriques globals

Art. 152 Sòl Urbanitzable Programat: Càlcul de l'aprofitament mig sectorial

Subsecció 1a. Zona 10: Desenvolupament urbà

Art. 153 Definició

Art. 154 Subzones

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

Art. 156 Subzona a: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art. 157 Subzona b: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat

Art. 158 Subzona b: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art. 159 Subzona c: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat

Art. 160 Subzona c: Paràmetres i condicions a respectar per l'edificació

Subsecció 2a. Zona 11. Desenvolupament terciari

Art. 161 Definició

Art. 162 Edificabilitat

Art. 163 Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta

Art. 164 Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art. 165 Usos

Secció 3a. Sòl urbanitzable no programat

Art. 166 Definició

Art. 167 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no programat

Art. 168 Reserves de sòl per a sistemes

Art. 169 Règim de cessions

Art. 170 Característiques dels Programes d'Actuació Urbanística

Art. 171 Zones

Capítol cinquè. Règim de sòl no urbanitzable

Secció 1a. Disposicions generals

Art. 172 Definició

Art. 173 Disposicions generals

Art. 174 Zones en sòl no urbanitzable

Secció 2a. Zona 13: Agrícola

Art. 175 Definició

Art. 176 Condicions de parcel·lació i edificació

Secció 3a. Zona 14: Rural

Art. 177 Definició

Art. 178 Usos admesos

Art. 179 Usos prohibits

Art. 180 Subzones

Art. 181 Subzona a: Us agropecuari

Art. 182 Subzona b: Usos optatius

Art. 183 Subzona c: Estructures mòbils

Secció 4a. Zona 15: Protecció paisatgística i ecològica

Art. 184 Definició

Art. 185 Mesures de protecció

Secció 5a. Zona 16: Protecció d'infraestructures

Art. 186 Definició

Art. 187 Mesures de protecció

Secció 6a. Zona 17: Reserves naturals

Art. 188 Definició

Art. 189 Mesures de protecció

Art. 190 Pla Especial del Massís de Cap de Creus

Art. 191 Titularitat

Art. 192 Repoblació forestal

Art. 193 Explotació forestal

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

Art. 194 Definició i condicions de tancament

Art. 195 Subzona a: D'interès històric i arquitectònic

Art. 196 Subzona b: D'interès arqueològic

Art. 197 Subzona c: Militar

Art. 198 Subzona d: Nàutica

TÍTOL TERCER. RÈGIM D'USOS

Capítol Primer. Disposicions generals

Art. 199 Condicions d'ús

Art. 200 Usos provisionals

Art. 201 Classificació dels usos

Art. 202 Ús residencial

Art. 203 Ús comercial

Art. 204 Ús de magatzem

Art. 205 Ús d'oficines

Art. 206 Ús industrial

Art. 207 Ús de tallers

Art. 208 Ús de garatge

Art. 209 Ús docent

Art. 210 Ús sanitari

Art. 211 Ús assistencial

Art. 212 Ús socio-cultural

Art. 213 Ús administratiu

Art. 214 Ús esportiu

Art. 215 Ús recreatiu

Art. 216 Ús d'abasts

Art. 217 Ús agrícola

Art. 218 Ús forestal
 Art. 219 Ús d'activitats extractives
 Art. 220 Ús de càmpings i caravanings

Capítol Segon. Disposicions específiques sobre ús industrial
 Art. 221 Classificació
 Art. 222 Limitacions de l'ús industrial

TÍTOL QUART. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

Capítol Primer. Desenvolupament del Pla General
 Secció 1a. Disposicions generals
 Art. 223 Competència
 Art. 224 Desenvolupament de planejament general
 Art. 225 Plans Parcial d'Ordenació
 Art. 226 Plans Parcial de promoció privada
 Art. 227 Plans Especials
 Art. 228 Plans Especials de Reforma Interior
 Art. 229 Estudis de Detall

Secció 2a. Desenvolupament del Pla General segons règims de sòl
 Art. 230 Desenvolupament del Pla General en sòl urbà
 Art. 231 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat
 Art. 232 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no programat
 Art. 233 Desenvolupament del pla General en sòl no urbanitzable

Secció 3a. Desenvolupament dels Sistemes Generals
 Art. 234 Sistemes Generals

Capítol Segon. Execució del Planejament
 Art. 235 Execució del Pla General
 Art. 236 Execució de sistemes generals
 Art. 237 Execució de sistemes locals
 Art. 238 Sistemes d'actuació
 Art. 239 Concessions per a equipaments i dotacions
 Art. 240 Polígons d'Actuació
 Art. 241 Unitats d'Actuació
 Art. 242 Projectes de reparcel·lació

Capítol Tercer. Vigilància del Pla General
 Art. 243 Seguiment i vigilància del Pla General
 Art. 244 Defensa del Pla General
 Art. 245 Cèdules urbanístiques
 Art. 246 Memòria anual sobre gestió i execució del Pla

Capítol Quart. Intervenció municipal en obres particulars
 Art. 247 Actes subjectes a llicència
 Art. 248 Silenci administratiu
 Art. 249 Contingut de les llicències
 Art. 250 Condicions de l'otorgament de llicència
 Art. 251 Documentació de la sol·licitud de llicència
 Art. 252 Obres majors i menors
 Art. 253 Edificacions de caràcter històric-artístic i edificacions a l'entorn de protecció de la Ciutadella
 Art. 254 Procediment
 Art. 255 Llicències en sòl urbanitzable
 Art. 256 Llicències en sòl no urbanitzable
 Art. 257 Costos d'urbanització
 Art. 258 Caducitat de les llicències

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

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera
 Segona
 Tercera
 Quarta
 Cinquena

DISPOSICIONS FINALS

Primera
 Segona
 Tercera

ANNEXOS

ANNEX I	Normativa urbanística PP1: ELS GRECS II
ANNEX II	Normativa urbanística PEMU ILLA D'ITHAKA (UA 6)
ANNEX III	Banc de dades parcel·làries municipals, any 1982-83
ANNEX IV	Normativa urbanística de la Mod. puntual 20 del PGOUR
ANNEX V	Normativa urbanística de la Mod. puntual 21 del PGOUR
ANNEX VI	Normativa urbanística de la Mod. puntual 27 del PGOUR
ANNEX VII	Normativa urbanística de la UA 34
ANNEX VIII	Normativa urbanística del Pla parcial del sector industrial
ANNEX IX	Normativa urbanística del Pla parcial d'ordenació d'un sector del Puig Rom (Polígon II-L'Olivet)
ANNEX X	Normativa urbanística del Pla especial de millora urbana d'una finca situada a la UA 15
ANNEX XI	Normativa urbanística del Pla especial de reforma interior Les Garrigues
ANNEX XII	Normativa urbanística del Pla especial Gran Via, des del moll Comercial fins a la ctra. C-260 Figueres-Roses

TÍTOL PRIMER DISPOSICIONS GENERALS

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

Aquest Pla General constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori que abarca l'esmentat municipi.

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

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

Art. 2 Revisió del Pla General

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

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

Art. 3 Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4 Modificació del Pla General

1. Només podrà modificar-se 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 l'ordenació vigent i, específicament, del manteniment dels estàndards del Pla General en quant a equipaments i espais lliures. Les propostes tindran com a mínim, el grau de precisió propi del Pla General.

3. Si la modificació afecta a alguna zona verda o espai lliure previst pel Pla General, se sotmetrà al tràmit previst per l'article 76 del D Leg. 1/90.

Art. 5 Obligatorietat del Pla General

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 què 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 què fa referència el paràgraf anterior, hauran de concòrrer 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 hauran de cessar o d'enderrocar-se sense dret a indemnització, quan l'Administració otorgant acordi la revocació de l'autorització. L'autorització acceptada pel 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.

Art. 6 Documentació del Pla General

1. La documentació de què 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 què consta aquest Pla General és la següent:

2.1. Informació i Avanç de Pla.

a) Memòria de la 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. Pendants. E.1:10.000

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

II.1.4. Litològic. E.1:10.000

II.1.5. Geotècnic. E.1:10.000

II.1.6. Hidrològic. E.1:10.000

II.1.7. Hidrogeològic. E.1:10.000

II.1.8. Geomorfològic. E.1:10.000

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

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

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

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

II.3.2. Els usos dels sòl. E.1:10.000

II.3.3. Partició i ús del territori. E.1:10.000

II.4. El front del mar. E.1:10.000

IV.1.1. Ús del sòl: la vila. E.1:2.000

IV.1.2. Ús 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 la 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. Margarida). 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 Parciais. E.1:10.000

VI.2.1 Les propostes del Plans Parciais: la vila. E.1:2.000

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

VI.2.3. Les propostes dels Plans parciais: 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 pre-ventiva de llicències.
- Iniciatives en curs.
- Participació pública.

2.2. Pla

a) Memòria justificativa de l'ordenació.

b) Normes Urbanístiques.

c) Programa d'Actuació i Estudi Econòmic i Financer.

d) Plànols d'ordenació:

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

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

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

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

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

IX.4.1. Ordenació i gestió. La vila. E.1:2.000

IX.4.2. Ordenació i gestió. Sta. Margarida. 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.

Art. 7 Interpretació dels documents del Pla General

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 pels Plans Parciais o Especials, que el desenvolupin, respectant les 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 línies d'edificació consolidada, o amb límits topogràfics i físics evidents, no podran ser objecte de modificació.

3. Per als fins previstos en aquest Pla, el codi d'identificació en els plànols és el següent:

CONCEPTE

Sistemes

Sistema viari	A
Sistema d'aparcaments	B
Sistema de parcs i jardins	C
Sistema d'equipaments i dotacions	D
Sistema de platges i espais arran del mar	E
Sistema de canalitzacions i cursos 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

II. Els desenvolupaments turístics i residencials

Vivienda unifamiliar aïllada	6
Vivienda unifamiliar en filera	7
Vivienda plurifamiliar aïllada	8
Conjunts d'ordenació específica	9

Sòl Urbanitzable Programat

Desenvolupament urbà	10
Desenvolupament terciari	11

Sòl Urbanitzable no Programat

Desenvolupament opcional	12
--------------------------	----

Sòl no Urbanitzable

Agrícola	13
Rural	14
Protecció paisatgística i ecològica	15
Protecció d'infraestructures	16
Reserves naturals	17
Edificacions i indrets d'especial interès	18

TÍTOL SEGON RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol Primer. Disposicions generals.

Art. 8 Classificació del sòl

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 inclusió 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 través de l'aprovació del corresponent Programa d'Actuació Urbanística de la Unitat Urbanística Integrada. La incorporació de sòl Urbanitzable no programat a programat també podrà fer-se a la revisió del Programa d'Actuació prevista en l'article 74

del D Leg. 1/90 i d'acord amb les condicions i procediments definits a l'article 75 del mateix Decret.

Anàlogament el sòl programat podrà desprogramar-se seguint el mateix procediment.

5. El sòl no Urbanitzable únicament podrà transformar-se en altres classes a través de la revisió del Pla General a què es refereixen els articles 2 i 3 d'aquestes Normes.

Art. 9 Sistemes i zones

1. Per la seva funció en l'ordenació del territori, el Pla General qualifica el sòl en sistemes i zones.

2. El Pla General qualifica com a sistemes aquells sòls d'interès general, que permetran assolir els objectius del planejament en matèria de vialitat, espais lliures, equipaments i serveis i que en el seu conjunt configuren l'estructura general i orgànica del territori.

3.1. El Pla General qualifica com a zones els sòls en els que els particulars, d'acord amb les respectives especificacions per el procés d'urbanització i d'edificació, i desglossades les superfícies resultants de l'aplicació dels estàndards urbanístics fixats, podran exercir les seves facultats dominicals.

3.2. S'entén per "zona" l'extensió de sòl, contínua o discontinua, sotmesa a un Règim uniforme. Dins d'algunes zones el pla ha distingit "subzones" a fi d'establir una gradació en l'edificabilitat u ordenació de l'edificació.

3.3. S'entén per "unitat de zona" tota superfície homogènia qualificada per aquest Pla General, delimitada per sòls de qualificació urbanística diferent.

Art. 10 Estructura general i orgànica del territori

1. Per la seva incidència en la definició de l'estructura del territori, el Pla General distingeix entre sistemes generals i sistemes locals.

2. L'estructura general i orgànica del territori és integrada pels elements següents:

- a) sistema general de comunicacions i els seus espais de protecció i servei.
- b) sistema general de platges i espais arran de mar.
- c) sistema general d'espais lliures, destinats a parcs urbans i altres espais verds.
- d) sistema general d'equipaments comunitaris.

3. L'estructura orgànica del territori es complementa, a nivell local, amb els següents elements determinants del procés urbà:

- a) sistema viari local
- b) espais lliures i jardins públics
- c) estacionaments
- d) dotacions col·lectives

Art. 11 Determinació dels sistemes generals i locals

1. El Pla General determina en la seva totalitat els sistemes generals referits en el paràgraf segon de l'article anterior, i, per al sòl urbà, també els sistemes locals relacionats en el paràgraf tercer de l'article anterior. També, excepcionalment, s'indiquen els sistemes locals en sòl urbanitzable. Els sistemes generals es grafien en els plànols d'"Estructura general i orgànica del territori" (e. 1:5000).

2. La determinació dels sòls adscrits a sistemes locals es farà, quan sigui el cas, en els Plans Parciais i en els Plans Especials, atenent als estàndards mínims que es fixen en aquestes Normes per a cada zona o sector.

3. No obstant això, quan el propi Pla General indiqui expressament la posició, el tamany o l'ús dels sistemes locals, en sectors subjectes a un posterior Pla Parcial o Especial, aquests computaran als efectes de compliment dels estàndards que siguin d'aplicació a la zona o sector.

Art. 12 Titularitat dels sistemes

1. El sòl destinat a sistemes generals i locals serà de domini públic, i l'Administració podrà exercir la gestió directa o indirecta mitjançant una concessió administrativa o establint un dret de superfície, llevat de l'equipament sanitari previst a la U.A 15, segons diu la Memòria d'aquest Pla i la Resolució de l'Honorable Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de data 6 de març de 1.989 i amb els requisits i limitacions imposades en aquesta última, que son recollides a la fitxa de la U.A. 15 que figura en aquest Text Refós.

La titularitat dels terrenys en els que s'ubicaran els equipaments previstos en el Pla especial Cala Montjoi es fixarà en la redacció d'aquest Pla en funció de la naturalesa d'aquells.

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 mantindran. Per als de nova creació en sòl urbà, el Pla General especificarà l'ús o usos opcionals; per als situats en sòl urbanitzable, l'assignació d'ús es farà a través del corresponent Pla Parcial, quan el Pla General no l'hagi ja determinat.

Capítol Segon. Regulació detallada dels sistemes.

Art. 13 Definició

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

2. Són sistemes generals aquells quina àrea d'influència s'extén a tot el sòl ordenat.

Són sistemes locals aquells que estructurin 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.

Art. 14 Classificació

El Pla General determina els següents sistemes:

<u>SISTEMA</u>	<u>CLAUS</u>
A. Sistema viari	A
B. Sistema d'aparcaments	B
C. Sistema de parcs i jardins	
Parc urbà	C1
Jardí urbà	C2
Parc arqueològic	C3
Altres espais lliures	C4
D. Sistema d'equipaments i dotacions	
Docent	D1
Social i cultural	D2
Administratiu	D3
Sanitari	D4
Assistencial	D5
Esportiu	D6
Abasts	D7
Serveis Tècnics	D8

SISTEMA

Cementiri

E. Sistema de platges i espais arràn de mar
 F. Sistema de canalitzacions i cures d'aigua
 G. Sistema portuari

Secció 1a. Sistema viari.

Art. 15 Definició

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".

Art. 16 Sistema viari general i local

1. Tindran 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 quedaran subjectes a la Llei 16/85 de 11 de juliol d'ordenació de les carreteres de Catalunya i demás normativa aplicable supletòria o subsidiàriament pel que fa a la seva projectació, construcció, financiació, ús i explotació, havent-se previst en el Pla les faixes de protecció regulades en la citada Llei.

2. Tindran consideració de sistemes locals la resta de les vies definides pel Pla General i totes aquelles que s'incorporin com a conseqüència del desenvolupament dels plans parcials, les àrees suplementàries de protecció de cruïlles, els passatges i els "cadenys".

3. La xarxa de camins en sòl no urbanitzable es regirà pel que es disposa per aquesta classe de sòl en general i a les zones corresponents en particular.

Art. 17 Projectació de les vies

1. Les característiques de la secció de cada via es decidiran per l'Ajuntament o Organisme actuant en funció de la demanda de tràfic rodat i peatonal, la funció territorial o urbana de la via, la topografia, la relació amb els espais urbans i territorials i altres dades rellevants. El Pla General indica en molts casos la distribució i amplada de les bandes enjardinades, voravies i passeigs, i estableix determinades seccions-tipus en funció dels usos de cada via.

2. Els enllaços i encreuaments es dissenyaran d'acord amb les indicacions del pla i en funció de les característiques funcionals i territorials rellevants.

3. Les calçades i voreres es projectaran complint el que disposen la Llei 13/1982, d'integració social dels minusvàlids; la Llei 20/1991 de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i el Decret 100/84 de supressió de barreres arquitectòniques.

4. El Pla General delimita un Pla Especial de Comunicacions, l'objectiu del qual és l'ordenació de la carretera de Canyelles per assolir una secció viària d'una amplada mínima d'11 metres, corresponents a dues bandes de circulació rodada (6m), voreres laterals (5m) i previsions per a aparcaments i passeig on sigui possible.

A efectes cautelars, es delimita una franja de 10 m a ambdues bandes de l'eix de l'actual carretera, a efectes de suspensió de llicències. En aquest àmbit, únicament es permeten edificacions auxiliars seguint el procediment previst a l'article 91.2 del D Leg. 1/90.

CLAUS

D9

E

F

G

Art. 18 Àrees suplementàries de protecció de cruïlles

1. A les cruïlles entre dos vies de la xarxa viària, l'edificació de nova planta respectarà les àrees de protecció que apareixen dibuixades als plànols de ordenació. Quan es tracti de dues vies de la xarxa viària general, aquesta àrea serà com a mínim la definida per les alineacions de les vies i per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de 8 metres de radi. Si una de les vies és d'amplada inferior a 10 metres, el radi de la circumferència podrà ésser reduït a 6 metres.

2. En els Plans Parcial o Especials es definiran els xamfrans, que normalment es resoldran a quaranta-cinc graus (45°), respectant l'àrea suplementària de protecció.

Secció 2a. Sistema d'aparcaments.

Art. 19 Definició i objecte

Correspon als terrenys, estretament relacionats amb la xarxa viària general i local, destinats a la localització d'espais adequats per l'aparcament de vehicles rodats. La localització dels espais reservats a aparcament s'ha fet tenint en compte els períodes d'afluència turística a les platges del terme municipal i al casc urbà de la vila.

Art. 20 Modalitats

El sistema d'aparcaments comprèn:

- els espais oberts, a l'aire lliure, destinats a aparcaments de dimensió mitjana o gran.
- les bandes d'aparcament annex a determinades vies, expressament senyalades als plànols de zonificació.
- els patis d'illa igualment reservats a aquest fi.
- els aparcaments en planta soterrani previstos en determinats espais públics
- l'espai reservat per a terminal bus, per a línies regulars i discrecionals.

Art. 21 Projectes

1. Els projectes d'espai d'aparcament de la modalitat a, tindran en compte les possibles utilitzacions alternatives i complementàries d'aquests espais en períodes 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, tindran la capacitat màxima indicada pel Pla General i respectaran les indicacions de disseny pel que fa a l'accés i posició del soterrani.

Art. 22 Incompatibilitats

1. Es prohibeix expressament la construcció d'aparcaments de capacitat superior a les 500 places en l'àmbit de la vila.

2. No podran construir-se aparcaments soterranis en espais destinats a usos públics, amb excepcions expressament assenyalades pel Pla.

3. Tampoc podran construir-se aparcaments col·lectius, excepte els previstos pel Pla i els privats a què obliguen les normes zonals, amb accés directe des del passeig en el tram de front de mar de la vila.

Art. 23 Terminal bus

1. La terminal bus es projectarà tenint en compte el moviment i la intensitat de les línies regulars en els diferents períodes de l'any, i només subsidiàriament acollirà els busos discrecionals.

2. El projecte determinarà les espècies arbòrees i vegetals

més adients i preveurà les edificacions auxiliars necessàries, els llocs coberts d'espera i el mobiliari urbà complementari. També inclourà un estudi dels recorreguts peatonals des de la vila i les urbanitzacions i una proposta d'acondicionament d'aquests recorreguts.

3. El Pla també reserva el sòl necessari per l'aparcament dels busos discrecionals, amb capacitat per a 64 vehicles, que caldrà projectar degudament. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 m.

Secció 3a. Sistema de parcs i jardins.

Art. 24 Definició

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

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

Els Plans Parciaus hauran 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.

Art. 25 Ordenació i Projecte

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

Art. 26 Usos permessos

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

2. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal del parc per instal·lacions mòbils amb finalitat recreativa (circ, fires, festes) als espais no enjardinats del parc però en cap cas s'admetran 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 la utilització del subsòl com a espai destinat a aparcaments.

Secció 4a. Sistema d'equipaments i dotacions.

Art. 27 Definició

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.

Art. 28 Usos

Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments previstos un ús determinat entre els següents: docent, socio-cultu-

ral, 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 estàndards previstos per a cada ús.

Art. 29 Condicions d'ordenació i edificació

1. Els equipaments i dotacions de nova creació i aquells ja existents que es mantenen, es regiran per les següents condicions:

-en sòl urbà, regirà el tipus d'ordenació de la zona en el que s'ubiqui l'equipament, o el de la zona contigua, i es respectaran els paràmetres d'edificació establerts normativament per aquella zona.

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

-edificabilitat màxima sobre parcel·la 1 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.

Art. 30 Serveis Tècnics

1. Els Serveis Tècnics s'incorporen al sistema d'equipaments i dotacions, amb indicació específica del seu destí.

El Pla General ordena les infraestructures dels Serveis Tècnics (d'electricitat, de distribució d'aigua, de clavegueram, etc.) i delimita els sectors destinats a les seves instal·lacions.

2. Aquests sòls es reserven a certs elements dels serveis citats, com són les centrals respectives i distribuïdors d'energia elèctrica, estacions depuradores i terminals de clavegueram, plantes incineradores, col·lector d'escombraries, parcs de material de neteja o maquinària adscrita als serveis públics, centrals de comunicació i telèfons, i altres possibles serveis de caràcter similar, així com els respectius entorns de protecció. Només es permetran els usos aquí descrits i els directament vinculats amb la instal·lació o servei de què 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 què fa referència l'article 127 en relació amb el 68 del D Leg. 1/90.

Art. 31 Cementiris

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

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

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

Art. 32 Definició, objecte i ordenació

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 estan 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 aquests 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 textos legals esmentats.

Art. 33 Projectes de Passeig Marítime i ordenació de Platges

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 marítime, 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.

Art. 34 Pla directori zona portuària

1. El Departament de Ports i Costes de la Generalitat, redactarà un Pla Directori de la zona portuària que sotmetrà a informe i aprovació de l'Ajuntament. Aquest Pla preveurà, entre les seves determinacions, les mesures i previsions necessàries per garantir una eficient explotació de l'espai portuari, el seu desenvolupament i la seva connexió amb els sistemes generals de transport terrestre, així com les mesures complementàries a adoptar donat l'interès i la fragilitat del paisatge.

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

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

Art. 35 Definició i objecte

1. El sistema de canalitzacions i cures 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'alçanc mínim corresponent als sòls de domini públic sota la jurisdicció de la Confederació Hidrogràfica.

-els entorns de protecció dels rius, rieres i avingudes, quan apareguin expressament delimitats als plànols de zonificació i ordenació.

-les vaguades i espais també delimitats als plànols de zonificació i ordenació.

-els canals, existents o previstos, navegables o no, situats a les urbanitzacions turístiques que, d'acord amb la Llei 22/88 de juliol de Costes, són de domini públic.

2. Usos:

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

Capítol Tercer. Règim de sòl urbà.

Secció 1a. Disposicions generals.

Art. 36 Definició

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

Art. 37 Desenvolupament del sòl urbà

1. L'ordenació prevista pel 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 la 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 què fa referència el número anterior incrementin les superfícies de sòl destinades a vies i places públiques, parcs i jardins públics, o equipaments i serveis d'interès públic i social, sense que per això donin lloc a augment d'edificabilitat zonal, podran realitzar-se sense modificar prèvia o simultàniament el Pla General.

4.1. El Pla General preveu en sòl urbà Unitats d'Actuació, amb l'objectiu de coordinar l'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.

Art. 38 Determinació de sistemes en sòl urbà

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 estàndards fixats en aquestes Normes.

Art. 39 Règim de cessions en sòl urbà

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

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

Art. 40 Àmbits en sòl urbà

Aquest Pla General estableix dos àmbits diferencials en el tractament funcional i normatiu de l'ordenació del sòl urbà, segons el predomini actual i previst de la residència de caràcter permanent o temporal, als que correspon una distinta gradació de 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.

Art. 41 Zones

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

I. La Vila

ZONA 1. Edificis i jardins privats protegits.

ZONA 2. Casc antic.

ZONA 3. Eixample urbà.

ZONA 4. Eixample suburbà

ZONA 5. Polígon d'habitatges.

II. Els desenvolupaments turístics i residencials

ZONA 6. Vivienda unifamiliar aïllada

ZONA 7. Vivienda unifamiliar en filera.

ZONA 8. Vivienda plurifamiliar aïllada

ZONA 9. Conjunts d'ordenació específica

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

Art. 42 Aplicació de les Normes

1. Aquest capítol conté la reglamentació detallada de l'ús pormenoritzat, volum i condicions higiènic-sanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estètiques de la ordenació, de l'edificació i del seu entorn, d'acord amb l'article 23.2.1f del D Leg. 1/90.

2. Les normes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent derivada dels corresponents dels Plans Parciais.

3. Les Normes d'aquest capítol s'aplicaran al sòl urbà en concordança 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.

Art. 43 Alineació de vial

És la línia que estableix al llarg de les vies la separació entre espai públic i espai privat.

Art. 44 Alineació de l'edificació o línia de façana

És la línia que estableix els límits de les edificacions i que pot ser obligada (coincint amb l'alineació de vial o reculant respecte d'ella) o opcional per a cada parcel·la.

Art. 45 Ample de carrer

És la mida lineal entre dues paralel·les que constitueixen l'alineació de vial.

Per a molts carrers s'especifica numèricament en els plànols d'ordenació.

Art. 46 Alçada reguladora

1. És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mig 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 la intersecció amb la cara superior del forjat (o la seva projecció horitzontal cas de trobar-se enretirat).

2. Per sobre de l'alçada reguladora només es permetran:

a) la coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30% i quin arrencament no superi l'alçada reguladora. Les golfes resultants no seran habitables excepte especificació contrària 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 cm.

c) les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1,50 m.

d) les construccions tècniques o auxiliars, tals com dipòsits, caixes d'escala, etc, que hauran de quedar per sota dels diedres formats pel pla horitzontal de l'alçada reguladora i els plans que en línies 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 se sobrepassi aquesta diferència i es procedirà a la mesura de cada tram tal com s'estableix en aquest article.

Art. 47 Façana principal

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

Art. 48 Façana posterior

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.

Art. 49 Façanes laterals

Trams del perímetre de l'edificació que no constitueixen façana principal ni posterior.

Art. 50 Mitgera

1. És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació.

2. Quan, com a conseqüència de les diferents alçades, reculades, profunditats edificables o altres motius quedin mitgeres al descobert, aquestes hauran de tractar-se amb un acabat similar al de la resta de les façanes.

Art. 51 Cossos sortints

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

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

2. Els cossos sortints es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel·la.

3. Els cossos sortints tancats i la part tancada dels cossos sortints semitancats -aquella que no queda oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana- computaran a

efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat i de la superfície de sostre edificable.

4. Es prohibeixen els cossos sortints a la planta baixa.

Art. 52 Elements sortints

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

2. En els carrers sense voreres els elements sortints no volaran, en cap cas, més de 0,20 mts.

Art. 53 Tanques

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

Quan no s'especifiqui el contrari, seran opaques fins una alçada de 0,80 m. i calades o vegetals fins a una alçada de dos metres, mesurades des de la rasant del carrer. Quan siguin divisòries de dues parcel·les, podran ser opaques fins a l'alçada de 2 metres.

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

B. Paràmetres relatius a l'ocupació del sòl.

Art. 54 Parcel·la

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.

Art. 55 Solar

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.

Art. 56 Illa

És la superfície de sòl urbà delimitada per alineacions de vial contigües.

Art. 57 Espai lliure interior d'illa o pati d'illa

És 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.

Art. 58 Profunditat edificable

És la distància perpendicular a l'alineació de l'edificació, entre la façana principal i la façana posterior de l'edifici.

Art. 59 Percentatge d'ocupació

El percentatge d'ocupació -d'illa o de parcel·la- és la relació entre el sòl ocupable per les edificacions, inclosos els cossos sortints -excepte els que volen sobre vial- i la superfície total de l'illa o de la parcel·la. Aquests percentatges s'estableixen en les diferents zones, diferenciant les edificacions principals i les auxiliars.

Art. 60 Separacions mínimes de l'edificació

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.

Art. 61 Coeficients d'edificabilitat i de densitat

1. S'entén per coeficient d'edificabilitat bruta el límit màxim d'edificabilitat en m² st/m²s (metres quadrats de sostre edificable/ metres quadrats 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 deduïts 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 permès a la parcel·la per la seva superfície.

4. En les zones en què hi hagi canals les intensitats edificatòries i els percentatges d'ocupació màxima establertes per a cada zona s'aplicaran exclusivament sobre la superfície dels solars, degudament registrats, incluint les parts invaïdes per canals o ports privats que no hagin estat qualificades com a "sistema general de canalitzacions o cursos d'aigua" (clau F), segons el plànol de zonificació d'aquest Pla General. Aquesta superfície es pendrà sempre com a base de càlcul malgrat pugui quedar modificada per eventuais canvis de ports i canals. En aquestes zones s'admet l'engrandiment dels espais per aparcament de vehicles 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

Art. 62 Nombre de plantes

És el nombre màxim de pisos horitzontals que poden forjar-se dins de l'alçada reguladora establerta, i que es determina inequívocament per a cada zona.

Art. 63 Planta baixa

1. La planta baixa és aquella planta situada immediatament per sobre de la planta soterrani, real o possible.

2. A l'àmbit de la vila, la planta baixa és aquella planta situada al nivell de la rasant del carrer. En el cas de que l'edifici es situï sobre un terreny en pendent, s'entendrà com planta baixa aquella que tingui el paviment situat entre 0,60 mts. per sobre o per sota de la rasant del carrer; si existís més d'una en aquestes condicions es prendrà 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.

Art. 64 Planta soterrani

1. Les plantes soterrani són tota planta enterrada o semienterrada sempre que llur sostre estigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa. No computaran com a sostre edificable.

2. A l'àmbit de la vila, les plantes soterrani, quan siguin admeses, són aquelles situades immediatament per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.

3. Als soterranis no es permès l'ús d'habitage; només s'ad-

metrà el seu ús com a garatge, magatzem, instal·lacions tècniques, serveis i similars. La seva alçada lliure mínima serà de 2,20 metres. La prohibició d'usos de les plantes soterranis afecten únicament l'ús de l'habitatge i la ubicació d'habitacions a l'ús residencial i sanitari, i es podran autoritzar altres usos diferents del d'habitatge i residencial si es dota el local de mesures tècniques de seguretat que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres.

Art. 65 Planta pis

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

2. L'ús residencial a les golfes resultants de la 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.

Art. 66 Edificacions auxiliars i plantes baixes en interior d'illa i piscines

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

En cas contrari, se separaran 1,50 mts. del límit de la parcel·la.

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

Art. 67 Celoberts i patis de ventilació

1. Tot habitatge o apartament rebrà ventilació i sojament a través de la façana principal (segons definició de l'article 47) o a través d'un pati d'illa en el que sigui possible d'inscriure una circumferència de diàmetre mínim de 25 metres.

2. Les condicions d'il·luminació i ventilació dels dormitoris i estàncies dels apartaments seran les regulades pel Decret 346/1983 de 8 de juliol (D.O.G. 24/8/83).

3. Les condicions d'il·luminació i ventilació de les altres dependències i escales també seran regulades per la mateixa normativa de l'apartat anterior.

4. Si el celobert o pati de ventilació és mancomunat serà indispensable que així es faci constar mitjançant escriptura pública inscrita al Registre de la Propietat.

5. Cap dependència podrà ventilar a través d'una altra.

Secció 3a. Disposicions relatives a la vila.

Art. 68 Definició

Les presents disposicions es refereixen a l'àmbit delimitat al plànol d'"Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000, anomenat "La vila". En aquest àmbit urbà se situa majoritàriament la residència de caràcter 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 urbà, l'edificació es regularitza a través de paràmetres i gèlids que estableixen relacions de proporcionalitats amb els espais públics lliures; la forma urbana queda prefigurada per les envoltants volumètriques que resultin de l'aplicació d'aquests paràmetres.

Art. 69 Objectius

A l'àmbit de la vila, les Normes Urbanístiques regulen especialment:

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

-la correspondència entre les intensitats residencials i terciàries amb la potencialitat de la infraestructura urbana que les soporta, tractant d'establir un equilibri futur pel que fa a les necessitats, d'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.

Art. 70 Disposicions generals

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 compliran les condicions higièniques establertes a l'article 67.

La suma de les superfícies de patis a parcel·la, celoberts i patis de ventilació per a cada planta serà sempre superior al 12% de la superfície de la parcel·la. No obstant això, les finques que siguin edificables en la seva totalitat en aplicació d'aquestes NNUU, és a dir, que la totalitat de superfície de parcel·la pugui ser construïda en un 100% en qualsevol planta, estaran exemptes del compliment d'aquesta norma.

Art. 71 Paràmetres comuns

1. L'alineació de l'edificació coincidirà normalment amb la de vial, amb les excepcions que s'estableixen per a cada zona o unitat d'actuació en consideració a determinades singularitats de l'ordenació.

2. Les profunditats edificables es determinen per a cada zona en funció del tamany de l'illa i de la regularitat de l'edificació existent.

3. Les alçades de l'edificació es determinen per a cada zona en relació a l'amplada del carrer o espai públic al que donen front i de la regularitat de l'edificació existent.

4. En aquest àmbit no es permeten els cossos sortints a la façana posterior de l'edificació, llevat de que 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 semi-soterrani i entresòl, ni la construcció d'entresolats encara que aquest únicament tinguin accés des de la planta baixa, amb l'excepció de l'Art. 85.

6. No s'admet l'addició d'àtics o sobreàtics per sobre de l'alçada reguladora

7. Els soterranis destinats a aparcaments col·lectius només s'admeten en certes zones amb determinades condicions referides al tamany de la parcel·la i l'accés.

8. En el tram del vial Gran Via, comprès entre la Riera Ginjolers i la Riera de la Quana, a ambdós costats de l'alineació del vial, les façanes de les edificacions es regularan 5 m. Aquest espai serà no edificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus seto VEGETAL, d'1 m. d'alçada màxima. L'espai restant entre la vorera i el pla de la façana es mantindrà al mateix nivell que aquesta.

L'ús admès en els espais lliures de propietat privada en aquest tram, serà exclusivament el de zona enjardinada privada de l'edificació, quedant expressament prohibit l'ús d'aparcament de tot tipus de vehicles.

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

Art. 72 Definició i objecte

Comprèn aquelles edificacions de gran valor històric i/o artístic que conjuntament amb els seus elements auxiliars i zones enjardinades, són objecte d'especial protecció pel Pla.

Art. 73 Obres en les edificacions existents

1. Es 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, prèvia sol·licitud de llicència, en la que es justificarà l'alcanc de la obra i el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.

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

4. En cap cas l'Ajuntament concedirà llicència d'enderroc, total o parcial, de les edificacions, principal o auxiliars, existents en aquesta zona. Tampoc es concedirà per a la tala dels arbres o espècies vegetals existents als jardins.

Art. 74 Usos admesos

La modificació de l'ús de l'edifici o dels jardins, està subjecte a prèvia llicència municipal. L'ús que s'assigni als edificis o jardins serà en tot cas acord amb el seu caràcter històric o artístic, prohibint-se expressament els usos industrials i de garatge públic.

Art. 75 Manteniment de les edificacions i jardins

1. En cas d'arribar-se a un estat de deteriorament evident de la construcció, o de pèrdua sensible de les característiques arquitectòniques o artístiques, o en cas de manifest estat d'abandó de l'edificació o dels jardins, l'Ajuntament requerirà al propietari perquè, d'acord amb l'article 251 del D Leg. 1/90, porti a terme les obres necessàries per a la conservació de l'immoble en el termini que es determini.

Si, esgotat el termini, el propietari no 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.

Els articles 76 al 86 (ambdós inclosos) han estat substituïts per allò que s'estableix a les Modificacions del Pla general núm. 20, 21 i 27 aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en les sessions de data 7 de juny de 2000, 13 de setembre de 2000 i 11 de juliol de 2000, respectivament, la normativa de les quals consta en els Annexos IV (Modificació puntual núm. 20), V (Modificació puntual núm. 21) i VI (Modificació puntual núm. 27) de les actuals normes urbanístiques.

Els plànols d'ordenació referents a aquest àmbit substitueixen els d'Ordenació i gestió i zonificació - la Vila -, aprovats l'any 1993.

Subsecció 3a. Zona 3: Eixample urbà.

Art. 87 Definició i objecte

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

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

- a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.
- b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).
- c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.

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

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

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

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

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

4. En l'illa on es troba ubicat l'edifici de Correus, la part grafiada com a zona 3*1 s'hi podrà autoritzar un edifici de PB+3PP. En la tercera planta es podrà construir un àtic, retirat respecte de l'edifici de Correus, de tal manera que no ultrapassi el 70% de la superfície del solar i s'enretiri 3 m. de l'alineació del carrer.

5. Al tram d'illa situada al carrer Pep Ventura núm. 2-12 (PC 4593500) i 14-26 (PC 4594600) s'hi podrà construir un edifici de PB+3PP. A la quarta planta es podrà construir un àtic retirat 4 metres de l'alineació de carrer, segons els plànols d'ordenació i detall de la Modificació puntual núm. 29 del PGOU, numerats amb el 4 i 7.

Art. 88 Ocupació

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 ins-

criure 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 suposaran en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel·la tindria per ampliació de la norma general.

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

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6 m. 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.

Art. 89 Alçades d'edificació

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

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

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

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

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

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

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

Art. 90 Cossos sortints

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

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

En el supòsit que aquesta situació únicament es doni en la

part dels voladissos que donin front a les places o espais lliures, aquesta norma només serà aplicable a la volada màxima dels cossos sortints que donin front a la plaça o espai lliure.

3. Els cossos sortints se separaran 1 metre respecte de l'eix de les parets mitgeres.

La distància entre la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana i la cota inferior del cos sortint serà superior a 3,25 metres.

4. No s'admeten els cossos sortints tancants o semitancats.

Art. 91 Usos

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

Subsecció 4a. Zona 4: Eixample suburbà.

Art. 92 Definició i objecte

1. Correspon 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 entresòls.

Art. 93 Ocupació

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 6 m. 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'adme-

ten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Art. 94 Alçades d'edificació

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

	<u>Alçada reguladora</u>	<u>Nombre màxim de plantes</u>
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)	2,40 m	PB+3P

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

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

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

2. L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 2,75 metres.

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

Art. 95 Cossos sortints

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. en els carrers de 6 a menys de 10 mts. d'ample i de 0,65 mts. en els carrers de 10 metres d'ample o més.

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

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

3. Els cossos sortints se separaran 0,75 mts. respecte de l'eix de les parets mitgeres, en carrers de menys de 10 mts. d'ample, i 1 metre en carrers de 10 metres d'ample o més.

4. No s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats.

Art. 96 Usos

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

2. A les zones situades fora de l'àmbit de la vila s'admet també l'ús de taller o industrial en edifici o planta baixa exenta, amb separació mínima de 1 metre respecte les edificacions d'ús residencial contigües, amb un màxim de potència instal·lada de 50 CV i sorolls menors de 65 dbs.

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

Art. 97 Definició i objecte

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

Art. 98 Edificabilitat

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.

Art. 99 Modificacions a l'ordenació

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.

Art. 100 Definició

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 se situa de forma aïllada en la seva parcel·la, o s'organitza amb una volumetria definida expressament per a la unitat de zona, amb un percentatge elevat de sòl lliure d'ús privat, atenent a determinats índexs que regulen l'ocupació, edificabilitat i densitat per tal de lograr les condicions ambientals òptimes, i a determinats paràmetres que regulen la posició de les edificacions respecte dels espais públics, els espais lliures privats i les altres edificacions, amb la finalitat de controlar els conflictes de veïnatge i l'ús de les zones comunes.

Art. 101 Objectius

A l'àmbit dels desenvolupaments turístics i residencials, les Normes Urbanístiques 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 accessos, 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 arran de mar; de preservar les visuals i panoràmiques al territori i especialment a mar des dels espais públics; de definir els desmuntats màxims necessaris per a les obres d'infraestructura i d'edificació a les diferents zones segons la seva posició, pendent i configuració litològica i geotècnica; el manteniment i la millora de les platges i dels seus espais urbans immediats.

-la millora i acabament de la 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.

Art. 102 Disposicions generals

1. En aquest àmbit, cada parcel·la disposarà de l'espai necessari per l'aparcament dels vehicles propis -un per habitatge o apartament, com a mínim.

2. Els hotels i residències disposaran d'un aparcament privat suficient per a un nombre de places igual al nombre d'habitacions previst.

3. No s'admeten habitatges o apartaments de superfície útil inferior als 40 m².

4. Els edificis compliran les condicions higièniques establertes a l'article 67.

Art. 103 Paràmetres comuns

1. La parcel·la es defineix per la seva superfície i fronts mínims, i per les condicions que ha de complir la seva forma.

2. L'edificació corresponent a cada parcel·la es defineix a través d'un índex d'intensitat net, una alçada màxima, un coeficient d'ocupació màxima sobre la superfície neta de la parcel·la i unes separacions mínimes o màximes respecte dels lindars de la parcel·la.

3. Els índexs d'intensitat neta inclouen totes les edificacions permeses, principals o auxiliars. Els coeficients d'ocupació per a les edificacions auxiliars apareixen desglossats 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 2 m.

Subsecció 1a. Zona 6: Vivienda unifamiliar.

Art. 104 Definició i objecte

1. Comprèn els sectors en els que l'edificació, de tipus unifamiliar, es defineix per a cada parcel·la en funció de la seva superfície, forma i dimensions.

La definició de l'edificació unifamiliar aïllada, així com la de les seves edificacions annexes d'ús auxiliar, es fa a través dels índexs d'intensitat neta per parcel·la i dels paràmetres o gèlids que estableixen la posició de les edificacions a la parcel·la, l'alçada i les relacions amb l'espai públic i amb les edificacions veïnes.

2. Per als sectors de Puig Rom i Canyelles, com a excepció, s'admet la 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 separa-

cions establertes a l'indar de parcel·la i demés paràmetres zonals. Aquestes zones s'indiquen expressament amb el grafisme de zona 6(*).

Art. 105 Subzones

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

	<u>Parcel·la mínima</u>
Subzona a	400 m ²
Subzona b	600 m ²
(Subzona b: Sta. Margarida)	(500 m ²)
Subzona c	800 m ²
Subzona d	1.000 m ²
Subzona e	1.500 m ²

Art. 106 Modalitats

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

	<u>costat muntanya</u>	<u>costat mar</u>
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 el pendent real de la parcel·la.

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

1. Són d'aplicació general a totes les 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, divisibles en quatre entreplantes, a més de l'edificació auxiliar. No obstant això, en parcel·les de pendent inferior al 10%, es podrà construir una planta soterrània, sempre que la cara superior forjat del mateix no sobrepassi la rasant definitiva del terreny.

b) La parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl s'estableix en 2.000 m².

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

d) Els garatges i edificis auxiliars compliran també les separacions mínimes a límits de parcel·la excepte el que fa a la separació amb l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a

cada cas. En el supòsit de l'article 66, els edificis auxiliars podran construir-se amb paret mitgera. Els aparcaments que tinguin consideració de soterranis 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 què es trobi la parcel·la:

a) La parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la i l'ocupació màxima admissible, desglossada 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 se situaran totes les edificacions, mesurada des de l'alineació del carrer. Quan la parcel·la estigui afectada per les servituds públiques, la franja edificable es computarà a partir del límit en què finalitzi l'afectació.

d) Les separacions de les edificacions a límits de parcel·la.

e) L'alçada màxima i la profunditat edificable màxima del garatge.

f) Les modificacions permeses de la rasant natural del terreny per tal de permetre l'assentament de l'edificació princi-

pal, mesures en cada punt del terreny. L'interval defineix els plans paral·lels al terreny que delimiten l'excavació o el terraplenat màxim admissible. Les plataformes d'anivellació als llinars no podran situar-se a més d'1 m. per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de tal manera que no rebassin uns talussos ideals de pendent de 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llinars. Els murs interiors de contenció de terres no podran rebassar a la part vista una alçada de 3 metres.

g) El vol màxim dels cossos sortints.

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

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

Art. 108 Subzona a

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 què 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	(m ² /m ²)	0,5	0,45	0,35	0,45	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	20	20
Separació mínima a carrer:							
-Edificació principal	(m)	4	4	3	4	4	3
-Edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	2,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2	1,5	2	2
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2

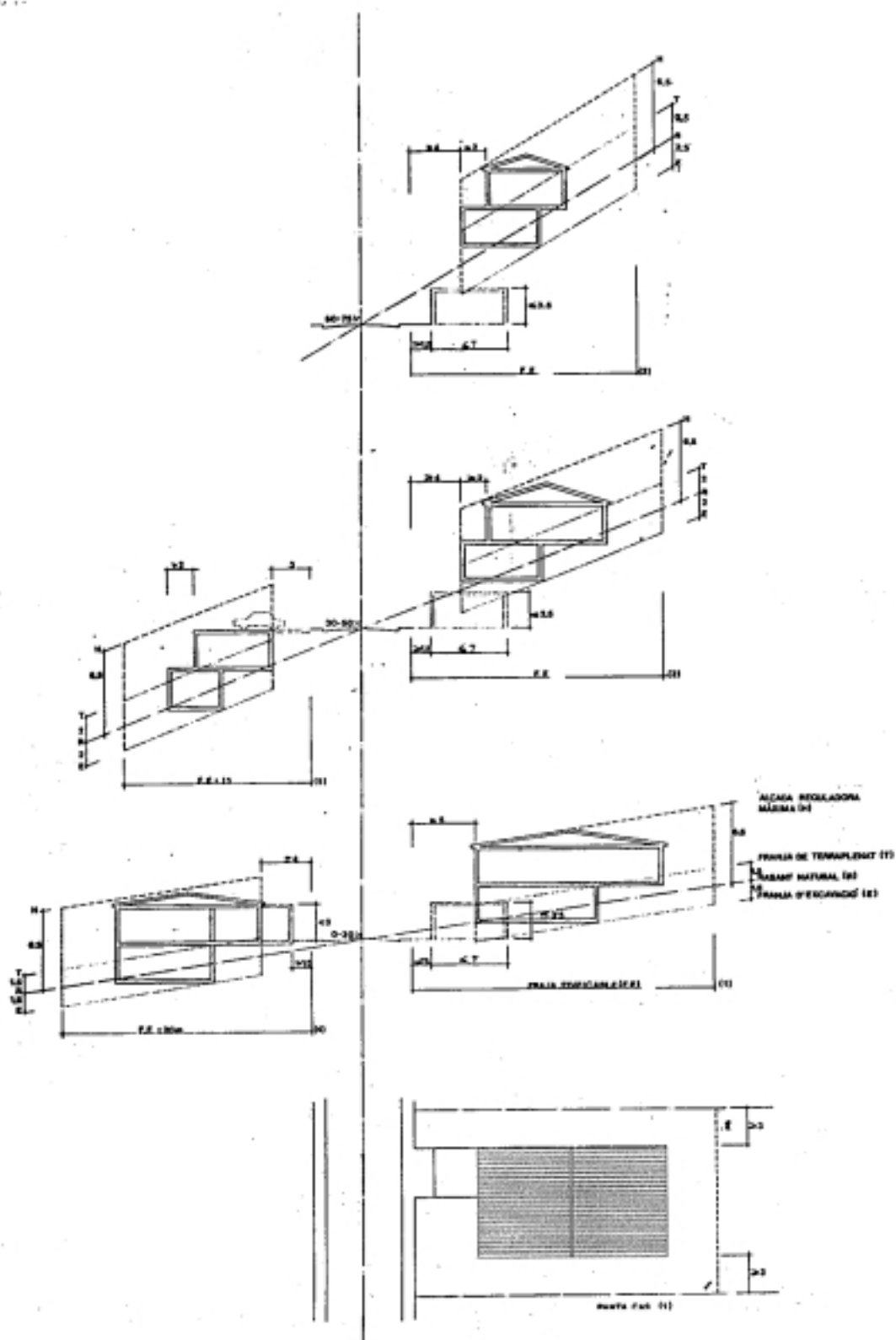
Art. 109 Subzona b

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 què es trobi la parcel·la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

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

102



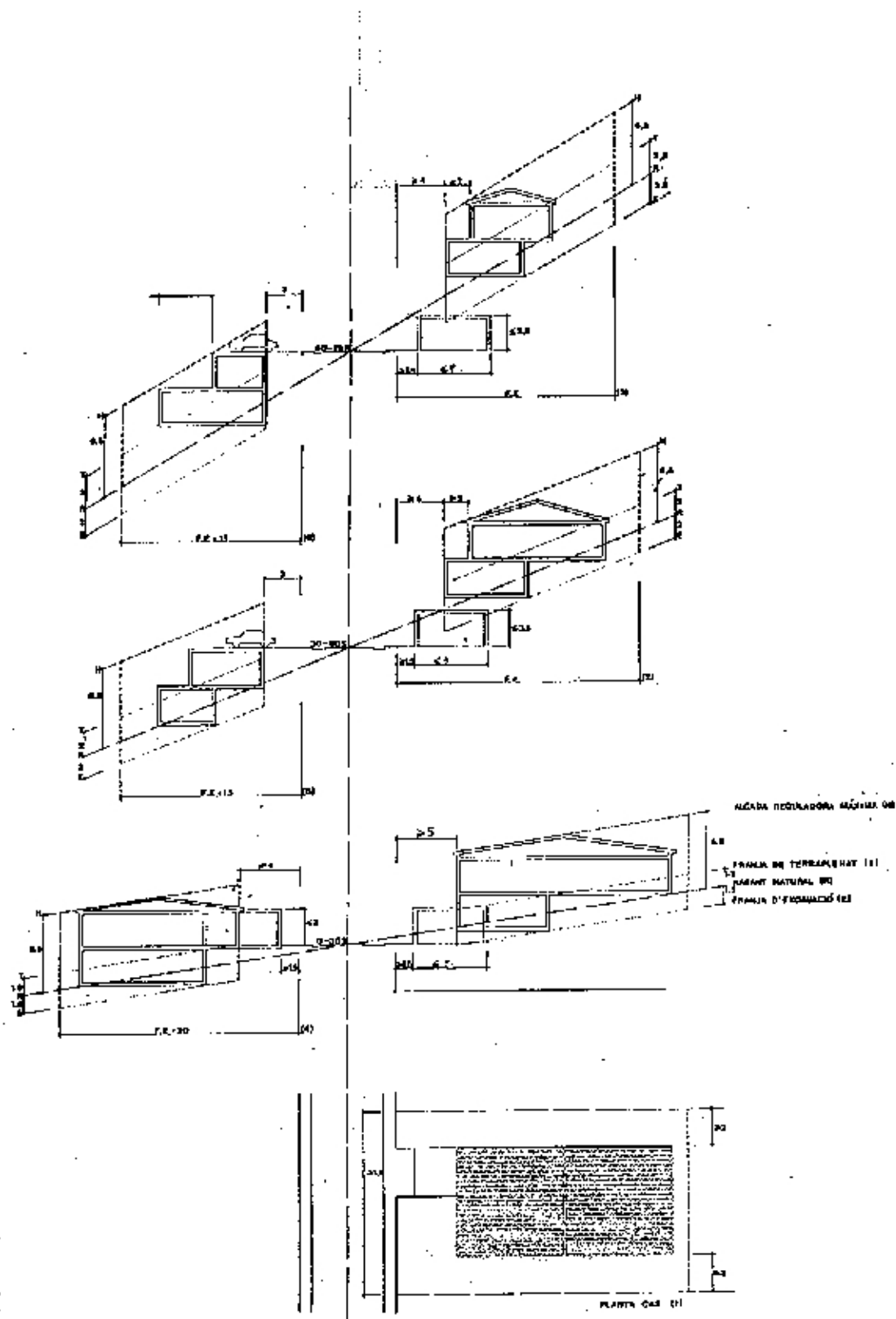
ORDENANÇA ZONA 6b (parcel·la mínima 600m²)

Art. 110 Subzona c

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 què es trobi la parcel·la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

		<u>COSTAT MUNTANYA</u>			<u>COSTAT MAR</u>		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0,45	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	20	20
Separació mínima a carrer:							
-Edificació principal	(m)	5	4	4	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

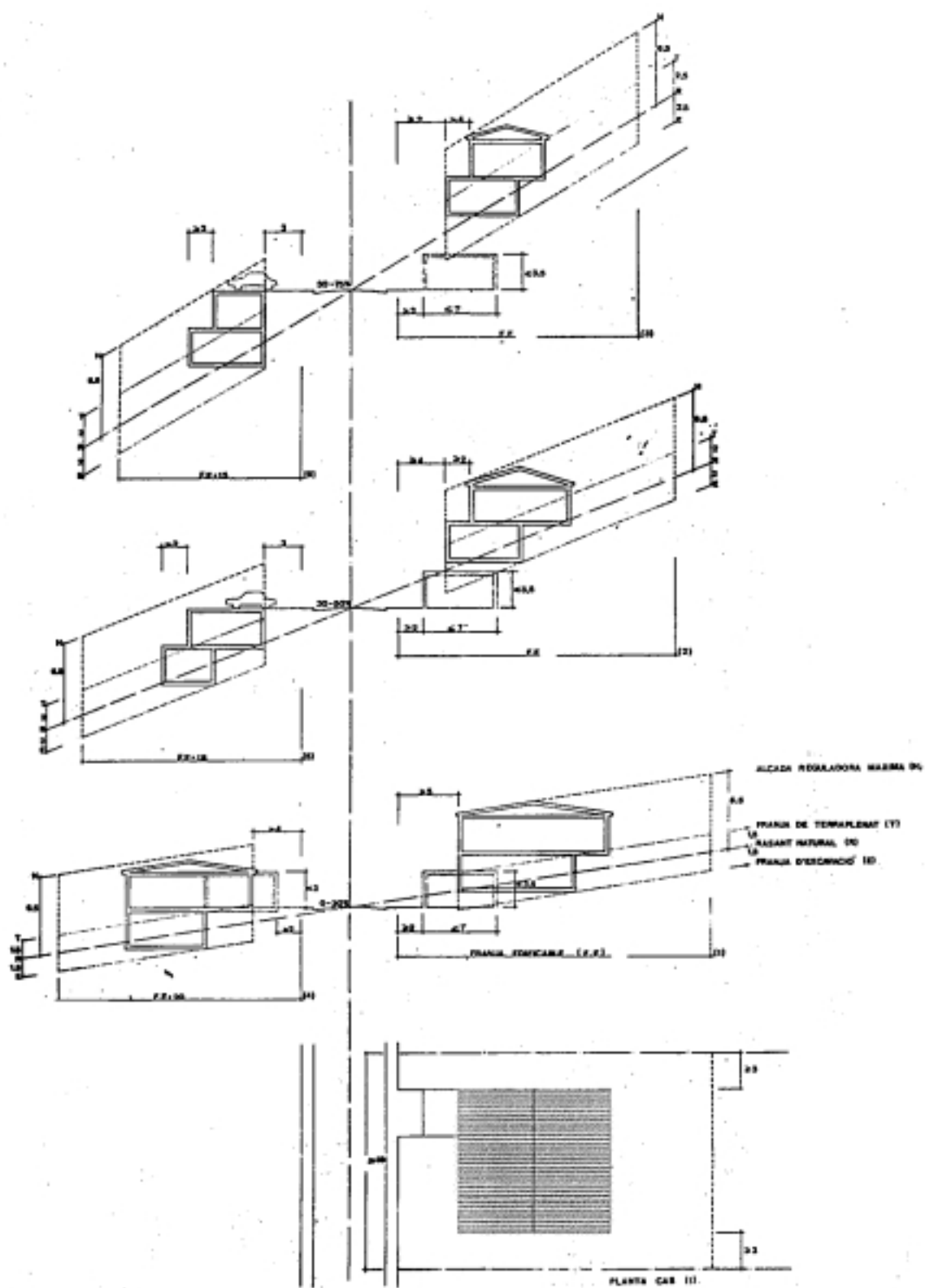


Art. 111 Subzona d

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 què es trobi la parcel·la i es defineixen en el següent quadre i en els esquemes gràfics adjunts.

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



Art. 112 Subzona e

1. La parcel·la mínima serà de 1500 m2, amb un front mínim de 25 metres.

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

		<u>COSTAT MUNTANYA</u>			<u>COSTAT MAR</u>		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	30	28	28	22	20	20
Separació mínima a carrer:							
-Edificació principal	(m)	5	4	4	4	3	3
-Edificació auxiliar	(m)	2	2	2	2	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	5	5	5	5	5	5
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5
Vol màxim cossos sortints	(m)	2	2	2	2	2	2

Art. 113 Plans especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

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

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

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

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

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

Subzona a	20 viv/Ha
Subzona b	15 viv/Ha
Subzona c	10 viv/Ha
Subzona d	8 viv/Ha
Subzona e	6 viv/Ha

e) Podran agrupar-se els volums resultants de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat, respectant l'alçada reguladora i el percentatge d'ocupació, quan es destini a ús hotel·ler, residències, pensions, sanatoris o similars, però no a edificis d'apartaments o residencial plurifamiliar.

Subsecció 2a. Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera

Art. 114 Definició i objecte

Correspon als conjunts de vivendes unifamiliars entre mitgeres i amb jardins individuals, construïdes de forma fraccionada o conjunta, en els que es pretén mantenir una regularitat en la definició tipològica de les edificacions i dels jardins.

Art. 115 Ocupació

1. La parcel·la mínima es fixa en 120 m².

2. El front mínim de parcel·la o façana mínima serà de 6 metres.

3.1. La profunditat edificable màxima serà de 16 metres.

3.2. La separació mínima a l'alineació de vial serà de 3 metres.

3.3. La separació mínima de la façana posterior al límit de parcel·la serà de 5 metres.

4. Les plantes soterrani s'admeten quan estan destinades a garatge o edificació auxiliar.

Art. 116 Alçades d'edificació

L'alçada reguladora serà de 6,50 metres, corresponents a planta baixa més un pis (PB+1P)

Art. 117 Cossos sortints

No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats.

Els cossos sortints oberts podran avançar un màxim de 0,50 mts. de la línia de façana.

Art. 118 Modalitats

Quan es tracti de conjunts de vivenda unifamiliar en filera que es trobin en alguna de les modalitats senyalades a l'article 106, s'ajustaran als paràmetres i gèl·lips que s'estableixen en els gràfics adjunts.

Art. 119 Usos

S'admet l'ús residencial unifamiliar, comercial en planta baixa i d'equipaments.

No s'admet l'ús industrial.

Subsecció 3a. Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada.

Art. 120 Definició i objecte

Comprèn els sectors en els que l'edificació -de tipus plurifamiliar- es defineix per a cada parcel·la en funció de la seva superfície, forma i dimensions.

La definició de l'edificació plurifamiliar aïllada, així com la de les seves edificacions annexes d'ús auxiliar, es fa a través dels índexs d'intensitat neta per parcel·la i dels paràmetres o gàlils 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.

Art. 121 Subzones

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

Subzona a	Intensitat I
Subzona b	Intensitat II
Subzona c	Intensitat III
Subzona H	Ús hotel·ler

Art. 122 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones

Són d'aplicació general a totes les subzones les següents condicions i paràmetres edificatoris:

- La parcel·la mínima serà de 600 m², excepte a Sta. Margarida, que serà de 500 m².
- El front mínim de parcel·la serà de 15 mts., excepte per aquelles parcel·les de superfície superior a 800 m², per a les quals el front mínim de parcel·la serà de 20 mts.
- Les partions de parcel·la seran normals a l'alineació del vial.
- El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la serà del 40% inclosa l'edificació secundària.

e) La volada màxima dels cossos sortints serà de 1,5 mts. en totes les façanes, sempre i quan es compleixi el que disposa l'article 51.2 d'aquestes normes.

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

-a façana, 4 mts.

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

-al fons, 6 mts.

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

-a façana, 1,5 mts.

-als laterals, 3 mts.

-al fons, 6 mts.

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

h) La superfície útil mínima per a habitatge o apartament serà de 40 m².

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

Art. 123 Espais lliures d'edificació

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

Art. 124 Subzona a

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

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

2. El nombre màxim de plantes de l'edificació principal serà de PB+4P.

3. L'alçada mínima serà de PB+2P amb una ocupació mínima del 20% en totes les plantes.

4. A l'àmbit de Santa Margarida, l'alçada màxima serà de 18,40 m i PB+5P.

5. La parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl, s'estableix en 3.000 m², excepte quan es destini a ús hotel·ler, sanatoris, hospitals, geriàtrics o similars.

6. En aquelles parcel·les en les que justificadament no sigui aconsellable construir més d'una planta soterrani, es permetrà que l'esmentada planta ocupi la totalitat de la parcel·la, respectant les separacions a l'edificació principal, excepte la separació a façana que podrà ser d'1,5 m, sempre que sigui destinada als aparcaments obligatoris per a aquesta subzona i que la cara superior del forjat no sobrepassi la rasant del carrer. Aquest forjat obligatòriament s'haurà de cobrir amb una capa vegetal d'un espessor mínim de 0,50 m. i d'1 m. com a màxim que permeti la plantació d'espècies arbòries amb la proporció mínima establerta a l'article 103.6.

Art. 125 Subzona b

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

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

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

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

Art. 126 Subzona c

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

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

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

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

Art. 127 Plans especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

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

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

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

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

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

Subzona a (I)	75 viv/Ha
Subzona b (II)	45 viv/Ha
Subzona c (III)	25 viv/Ha.

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

Art. 128 Ordenança Especial per a l'edificació i l'ús del sòl en el sector de blocs aïllats del Pla Parcial Sta. Rosa del Puig Rom (subzona 8d)

1. Tipus d'ordenació.

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

2. Superfície mínima de parcel·la edificable.

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

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

3. Ordenació del volum edificable i volum disconforme.

En les parcel·les actualment edificades en què l'edificació existent incompleixi alguns dels paràmetres establerts a l'apartat 4, s'entendran amb "volum disconforme" als efectes que estableix la legislació vigent. Les parcel·les que encara estiguin sense edificar, a més d'aquelles en què es produeixi una substitució total de l'edificació existent, la nova edificació resultant haurà d'ajustar-se als paràmetres edificatoris establerts en l'apartat següent.

4. Paràmetres edificatoris.

4.1. Alçada màxima de l'edificació.

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

4.2. Ocupació màxima de parcel·la.

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

4.3. Coeficient d'edificabilitat màxima.

Es fixa en 0,66 m²t/m²s aplicats a la superfície real de la parcel·la.

4.4. Separació mínima de les edificacions.

a) De blocs a vial públic rodat (carretera de Canyelles i carrer Joan Gris).

Es fixa en 6 m com a mínim.

b) De blocs a límits de parcel·la veïna o vial públic de vianants (camins i escales de connexió del Camí de Ronda i la Ctra. de Canyelles).

Es fixa com a mínim en 8 m.

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

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

4.5. Cossos sortints.

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

4.6. Condicions de cobertes.

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

Els pendents màxims de les cobertes inclinades no superaran els 30°.

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

Art. 129 Ús hotel·ler (Subzona 8H)

S'estableix la subzona 8H, d'ús exclusivament hotel·ler, en la qual les condicions d'edificació seran les generals zonals i les corresponents a la subzona 8a, amb les excepcions de l'índex d'intensitat neta per parcel·la, que s'estableix en 1,2 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl (1,2 m²st/m²s), i de l'alçada màxima que es fixa en 12,40 mts. corresponents a PB+3P.

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

Art. 130 Definició i objecte

Correspon a sectors, normalment en procés d'urbanització i/o edificació, o no edificats, per als quals el Pla General proposa, considerades les especials condicions urbanístiques que hi concorren, una ordenació específica dels espais urbans lliures i edificables, ja sigui directament a través de les indicacions contingudes als plànols d'ordenació, ja sigui a través de la delimitació de sectors de plantejament especial, polígons o unitats d'actuació.

Art. 131 Ordenació

Per a determinar la forma precisa l'ordenació urbana d'aquests sectors, pel que fa als usos del sòl, la disposició volumètrica de les edificacions, les condicions d'urbanització i altres aspectes de l'ordenació, caldrà aprovar Estudis de Detall o, si és necessari, Plans Especials de Reforma Interior o de Millora Urbana que desenvoluparan la proposta continguda al Pla General.

Art. 132 Edificabilitat

L'edificabilitat bruta total de cada unitat de zona serà la que derivi de l'ordenació específica que es conté al Pla General. Quan l'edificabilitat no es defineixi numèricament de forma expressa, aquesta serà la que resulti de multiplicar la superfície ocupada en planta per les edificacions dibuixades per l'alçada reguladora establerta.

Art. 133 Condicions d'edificació

Les condicions i els paràmetres aplicables a les edificacions i espais lliures s'establiran de forma expressa per a cada unitat de zona, unitat d'actuació o sector de planejament especial.

En qualsevol cas es compliran les següents condicions:

a) La parcel·la mínima serà de 120 m², amb un front mínim de 6 mts.

b) L'alçada màxima s'estableix en planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP).

c) S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, equipaments, comercial, garatge privat i hotel·ler.

d) El coeficient net d'edificabilitat no superarà l'índex de 1,5 m²/m² amb un màxim d'ocupació del 50%.

Art. 134 Conjunts d'ordenació específica d'ús industrial i terciari, clau (9i)

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

a) Els usos admesos seran els establerts a l'article 165 d'aquestes Normes. També s'admet l'ús industrial d'acord amb les disposicions del capítol Segon del Títol III.

b) La parcel·la mínima es fixa en 1.200 m² i el front mínim de parcel·la en 20 mts.

c) Les separacions a front i llinars de parcel·la seran de 5 mts.

d) L'alçada màxima de l'edificació en qualsevol punt del terreny serà de 15,45 mts.

e) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la serà del 70%.

f) El coeficient net d'edificabilitat no superarà l'índex de 1'25 m²/m².

Art. 135 Conjunt d'ordenació específica Clau 9 (t)

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

Seran les següents:

-Ocupació màxima parcel·la: 50%

-Volum màxim: 0,45 m²st/m²s

-Alçada màxima: planta baixa + 2 plantes

-Retranqueig a veïns i carrers: 3 m. llevat del de la Cta de Canyelles, que s'ajustarà al Pla Especial de Comunicacions.

SUPEDITAR l'executivitat de tals qualificacions: de la zona d'ordenació específica (clau (9t)), respecte els terrenys situats en l'àmbit de Puig Rom i la zona de sistema de parc urbà (clau C1) respecte el Castell de la Trinitat i el seu entorn a que s'acrediti fefaentment la cessió efectiva per Eurobrava, S.A. a l'Ajuntament de Roses dels esmentats terrenys del Castell de la Trinitat i el seu entorn, segons Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de 06.03.89. Durant el període comprès entre aquesta data i juny de 1992, s'ha complert aquesta condició.

Secció 5a. Disposicions relatives als sectors de planejament especial

Art. 136 Definició i objecte. Documentació

1. El Pla General delimita diversos sectors per als que es precis redactar i aprovar Plans Especials de Reforma Interior.

Aquests sectors corresponen a àrees en Règim de sòl urbà en les que es fa necessari endegar un procés tendent al compliment i millora de la urbanització, rehabilitació de l'edificació, remodelació puntual, augment de les dotacions i serveis, protecció del paisatge o previsió i execució d'espais enjardinats o arbrats. Els Plans Especials de Reforma Interior tindran per

objecte la consecució d'un o varis d'aquests objectius, segons el sector.

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

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

-Plànol topogràfic actualitzat a escala mínima 1:500

-Plànol d'informació, usos del sòl i característiques dels terrenys.

-Estudis sobre la situació del sector, antecedents urbanístics i solucions propugnades per tal d'actuar la millora, rehabilitació o remodelació urbana propugnada.

-Plànols d'ordenació.

-Estudi econòmic sobre els costos de l'urbanització, dotacions, espais verds i serveis urbanístics

-Ordenances d'edificació en desenvolupament de les Normes zonals del Pla General

Art. 137 Aplicació de la normativa als sectors de planejament especial definits pel Pla General

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

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

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

Art. 138 Estàndards urbanístics

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

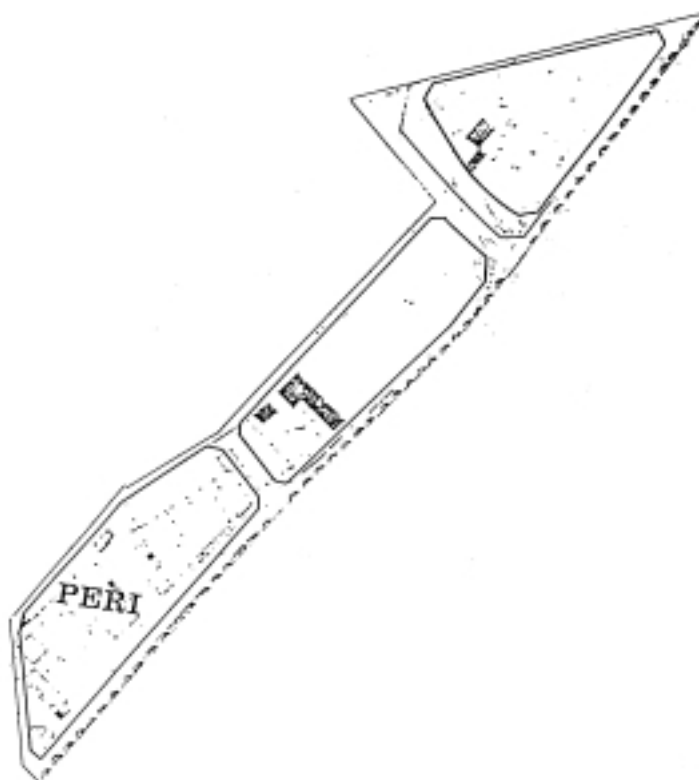
2. Com a mínim, es contindran les reserves de sòl suficients per tal de complir els següents estàndards:

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

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

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

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



	<u>Superfície</u> m2	%	<u>Sostre</u> (m2)	<u>Edificab.</u> (m2/m2)	<u>Habitatges</u> max. H/Ha
Vials	9.793	33,39			
Aparcaments					
Espais lliures	1.935	6,59			
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS	11.728	39,98			
TOTAL USOS PRIVATS	17.603	60,02		0,98	
TOTAL PERI	29.331	100,00	17.972	0,61	140 48

Objecte: El PERI té per objecte completar la urbanització d'aquest sector.

Sistema d'actuació: El sistema d'actuació serà el de compensació.

Condicions: Qualificació zonal: Conjunt d'ordenació específica clau 9 (i)

Per a les zones definides en el PERI Granja Sant Josep s'estableix aquesta clau 9 (j) corresponent a conjunts d'ordenació específica que s'ordenaran a través d'un Pla especial de reforma interior que definirà les condicions i els paràmetres aplicables a les edificacions sense superar les següents condicions:

a) Parcel·la mínima: 120 m2 i front mínim de 6 metres.

b) Alçada màxima: PB + 2PP (9,50 metres)

c) Usos admesos: residencial unifamiliar, plurifamiliar i garatge privat, comercial i oficina en la planta baixa.

d) Edificabilitat total en el conjunt de l'àmbit del PERI: 17.972 M2

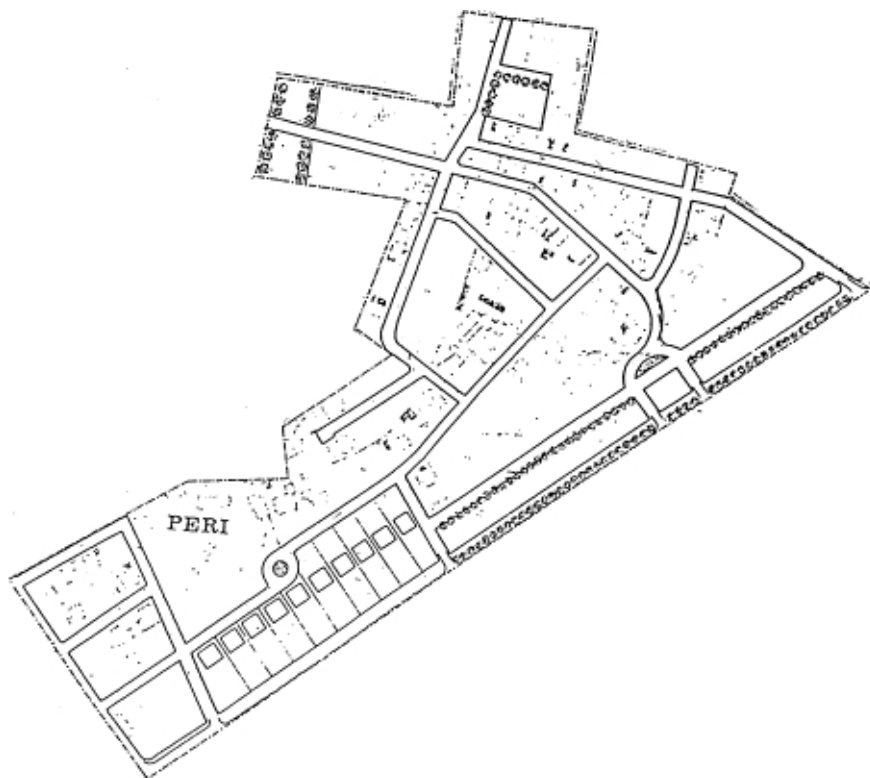
e) Ocupació màxima en el conjunt de l'àmbit del PERI: 40%

f) L'accés rodat a les parcel·les s'haurà de preveure a través dels vials secundaris no permetent-se a través del vial principal (giratori el·líptic).

Condicions de la urbanització El vial paral·lel a la Riera, en tant que no s'executi el giratori el·líptic, haurà de resoldre la seva continuïtat viària sobre l'àrea qualificada de C2.

Mentre no s'executi el giratori el·líptic, en els projectes d'urbanització es podran acceptar solucions provisionals que resolguin el funcionament en les interseccions viàries.

PERI GRANJA ST. JOSEP



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

OBSERVACIONS:

Qualificacions zonals: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6 a)

Correspon al Pla parcial del mateix nom, no aprovat definitivament, encara que consolidat per l'edificació en gran part. La legalització urbanística del sector s'obtindrà a través de l'aprovació d'un Pla especial, d'acord amb l'ordenació i qualificacions proposades.

Durant el període comprès entre gener de 1986 i juny 1992 s'ha aprovat i exposat al públic l'avanç de PERI, complint el tràmit de l'article 125 RPU.

PERI LES GARRIGUES

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

Art. 139 Definició i objecte

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

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

Art. 140 Règim de cessions

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

Art. 141 Aplicació de la normativa a les Unitats d'Actuació

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

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

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

4. A les Unitats d'Actuació no numerades, delimitades als plànols, corresponents als sectors "Mas Marès" i "Canigó" (Sta. Margarida), així com a la UA 49, es mantindran la vigència del planejament anterior definitivament aprovat. Al sector "Mas Marès", la densitat d'habitatges serà com a màxim de dos per cada 800 m2 de parcel·la edificable. Als habitatges col·lectius, s'aplicarà en quant a la densitat, la normativa genèrica sobre hotels continguda en aquestes normes.

5. A les Unitats d'Actuació UA 35, UA 39 i UA 41 seran d'aplicació tots els paràmetres i condicions urbanístiques derivats d'aquest Pla General, mantenint-se l'àmbit corresponent al planejament anterior únicament a efectes de completar la reparcel·lació, les obres d'urbanització i les cessions de sòl corresponents.

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

	<u>UNITATS</u>	<u>SUP.TOTAL</u>	<u>VERD</u>	<u>DOTACIONS</u>	<u>VIALS</u>	<u>ZONES</u>
III. Gestió d'Urbanitzacions amb planejament anterior	8	95.660	16.500	3.720 (D3)	4.600	68.040 (6a) 400 (6c) 2.400 (verd privat)
	10	27.450	-	414 (D5)	3.280	23.756 (6a)
	12	9.200	525	-	840	4.955 (6a) 2.880 (6c)
	13	170.040	-	1.225 (D2) 9.320 (D8) 1.680 (F) 5.100 (B)	40.422	21.170 (4) 18.125 (6a) 69.073 (8b) 3.925 (8H)
	17	178.880	13.168	2.320 (D2)	51.240	45.280 (6a) 21.560 (6d) 29.000 (4) 16.312 (8b)
	21	32.560	3.256	-	9.050	20.254 (9)
	25	17.500	1.573	-	2.327	13.600 (6a)
	27	26.660	1.760	-	5.900	15.600 (6c) 3.400 (8b)
	28	659.960	206.006	-	81.902	316.472 (6a) 55.520 (6e)
	30	329.160	41.123	12.120 (D)	56.340	219.577 (6a)
	35	ANTIC PLA PARCIAL "POLIGON I"				
	39	ANTIC PLA PARCIAL "STA. MARGARIDA"				
	42	54.020	-	-	11.484	42.536 (8d)
	49	6.600	400	-	-	6.200 (9)
	TOTAL	1.607.690	284.421	35.899	267.385	1.020.035
IV. Ordenacions alternatives en sectors amb planejament anterior	5	15.680	4.070	2.650 (B)	1.960	7.000 (4)
	6	46.320	5.230	520 (B) 1.375 (D2)	19.000	20.185 (9)
	7	17.000	-	1.800 (B)	3.240	11.980 (9)
	18	46.800	12.689	2.375 (B) 800 (D3)	14.504	16.432 (9)
	20	16.200	3.600	800 (D2)	3.340	8.460 (9)
	24	24.182	3.200	1.062 (B)	-	15.800 (7) 4.120 (8a)
	TOTAL	166.182	28.799	11.382	42.044	83.957
	<u>UNITATS</u>	<u>SUP.TOTAL</u>	<u>VERD</u>	<u>DOTACIONS</u>	<u>VIALS</u>	<u>ZONES</u>
V. Legalització de sectors consolidats	9	6.100	1.120	-	1.080	3.900 (6a)
	11(AiB)	30.920	-	-	2.200	28.720 (6c)
	19	10.160	1.650	-	2.760	5.750 (6a)
	29	46.280	4.080	-	4.480	37.720 (6a)
	31	27.840	4.040	-	5.000	18.800 (6a)
	36	67.680	1.400	-	15.560	50.720 (6a)
	37	47.760	880	2.000 (D)	5.200	39.680 (6a)
	41	ANTIC PLA PARCIAL CANYELLES PETITES-L'ALMADRAVA				
	43	14.720	-	1.300 (B)	1.120	12.300 (9)
	TOTAL	251.460	13.170	3.300	37.400	197.090
	TOTAL GENERAL	2.419.987	427.083	74.745	403.689	1.514.029

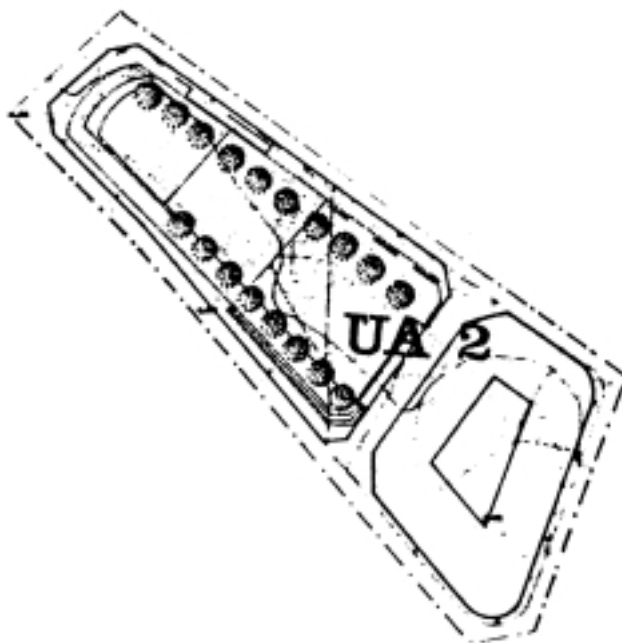
NOTA: Les superfícies corresponents a les UA 35 ("Polígon I"), UA 39 ("Sta. Margarida") i UA 41 ("Canyelles") no apareixen en aquest total.

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Casc antic (zona 2). Eixample suburbà (Zona 4)

L'objecte de la Unitat és l'obtenció dels vials i la zona verda. La zona verda és de compra o expropiació per l'Ajuntament.

U.A.1

**OBSERVACIONS:**

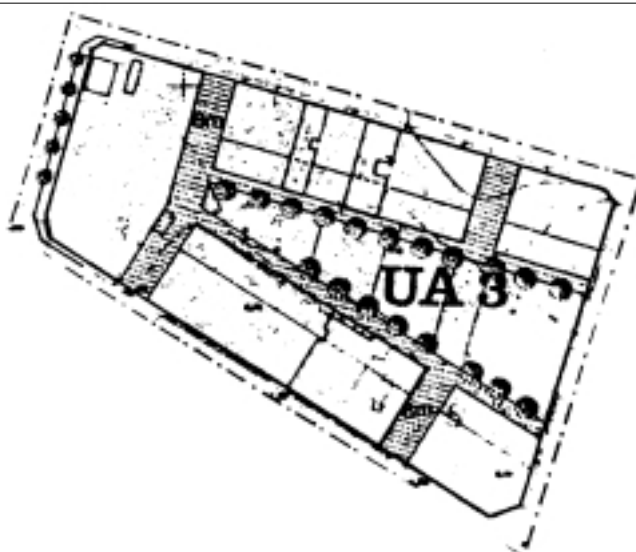
Qualificació zonal: Eixample urbà (Zona 3)

L'objecte de la Unitat és l'obtenció del vial i la zona verda que són de compra o expropiació per l'Ajuntament.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va comprar la major part de la zona verda i el vial.

Queda pendent d'obtenir una finca, havent-se iniciat el procediment expropiatori.

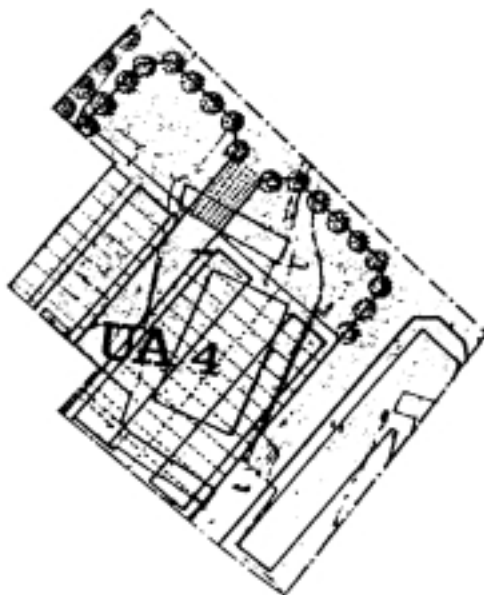
U.A.2

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Eixample urbà (Zona 3)

L'objecte de la Unitat és l'obtenció dels vials i la zona verda interior. La profunditat edificable dels llocs laterals és de 25 m en la planta baixa i en les plantes pis. Les plantes baixes seran accessibles des del pati interior d'illa i es podran destinar a usos comercials a terciari. Els fronts al pati interior es tractaran com a façana. Durant el període comprès entre gener 1986-juny 1992, els terrenys destinats a vials i zones verdes van passar a ésser propietat municipal. L'objectiu actual és la urbanització dels esmentats espais. Així mateix, s'ha aprovat el projecte d'urbanització del sector i s'ha fet un repartiment de contribucions especials.

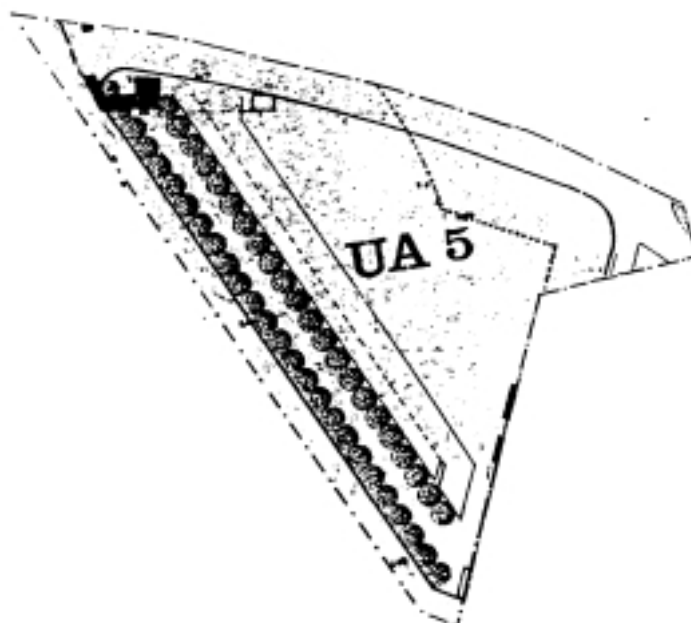
U.A.3

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivendes unifamiliar en filera zona (7)

L'objecte de la Unitat és la cessió dels vials i la zona verda així com la urbanització del sector.

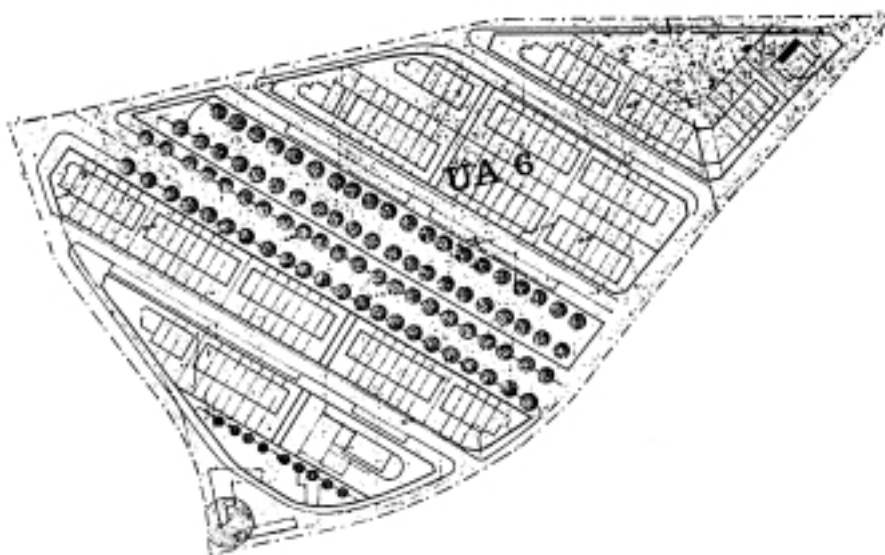
U.A.4

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Eixample suburbà (Zona 4)

Les edificacions amb front a la Gran Via i al carrer València tindran una profunditat edificable de 16 m i una alçada de PB + 3P. Les edificacions situades en el pati interior d'illa seran destinades a usos comercials terciaris o equipaments i tindran una alçada màxima d'una planta subdivisible en planta baixa i entresolat sense sobrepassar l'alçada de 6 m. Els aparcaments seran de titularitat pública. Els límits de la unitat s'han ajustat a la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de data 06.03.89

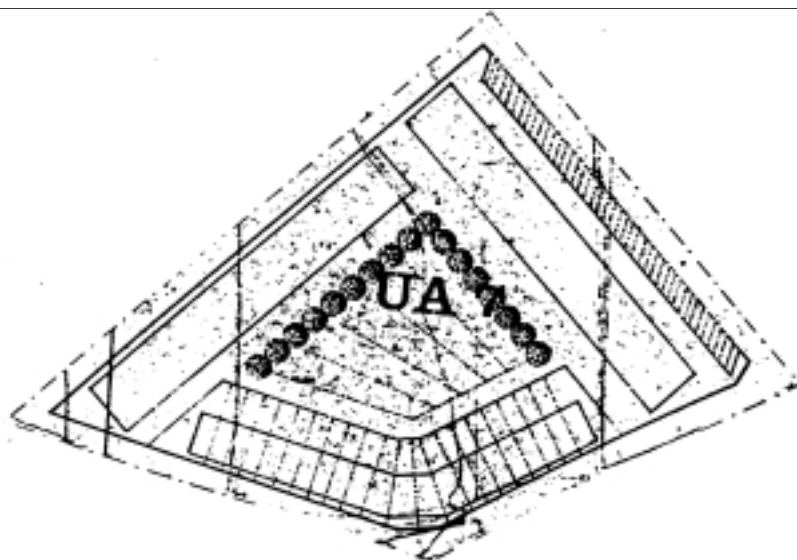
U.A.5

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)

Durant el període comprès entre gener de 1991 i juny de 1992 es va desenvolupar el sector mitjançant l'aprovació definitiva del P.E. de Millora Urbana (CPU 12-07-89) i el Projecte de Compensació. Havent-se obtingut els espais de cessió a l'Ajuntament previstos, l'objectiu actual és la urbanització del sector per part de la Junta de Compensació legalment constituïda, segons el Projecte d'Urbanització definitivament aprovat.

U.A.6



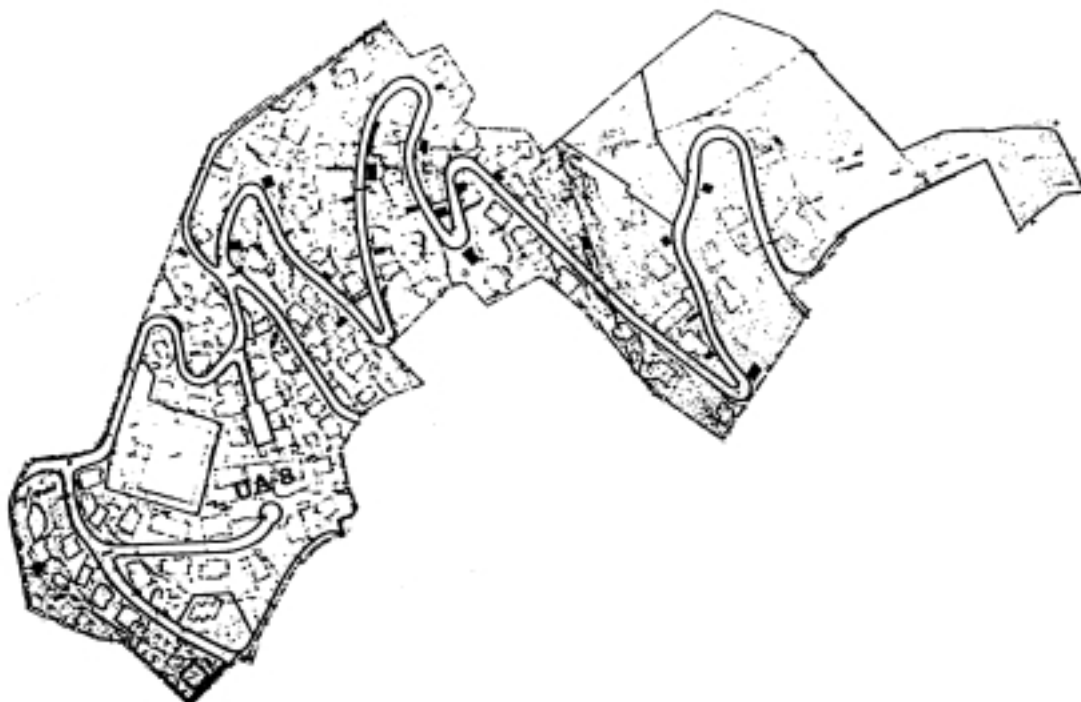
	<u>Superfície</u> m2	%	<u>Sostre</u> (m2)	<u>Edificab.</u> (m2/m2)	<u>Habitatges</u> max. H/Ha	
Vials	3.240	19,05				
Aparcaments	1.800	10,58				
Espais lliures						
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	5.040	29,64				
TOTAL USOS PRIVATS	11.960	70,35	1,42			
TOTAL UA	17.000		1,00	17.000	127	75

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)

L'objecte de la Unitat és el d'organitzar l'edificació i els espais lliures de l'illa, que ja comptava amb pla parcial aprovat, encara que no executat.

U.A.7

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a) i (Zona 6c)

Correspon a l'antic pla parcial del mateix nom, aprovat definitivament.

La Unitat d'Actuació es delimita a efectes del completament de la urbanització i de la formació de l'Entitat col·laboradora de Conservació. La vigència de les modificacions introduïdes en aquest Pla en relació a l'aprovat el 19.12.1985 relatives a afectacions, desafectacions i canvis de zones verdes, queda condicionada suspensivament a que el promotor cedeixi a l'Ajuntament de manera gratuïta i lliure de càrregues, els terrenys afectats, en el termini de 6 mesos, a comptar des de la seva vigència. En cas contrari, restarà vigent l'ordenació i la zonificació continguda al document aprovat el 19.12.1985.

U.A.8

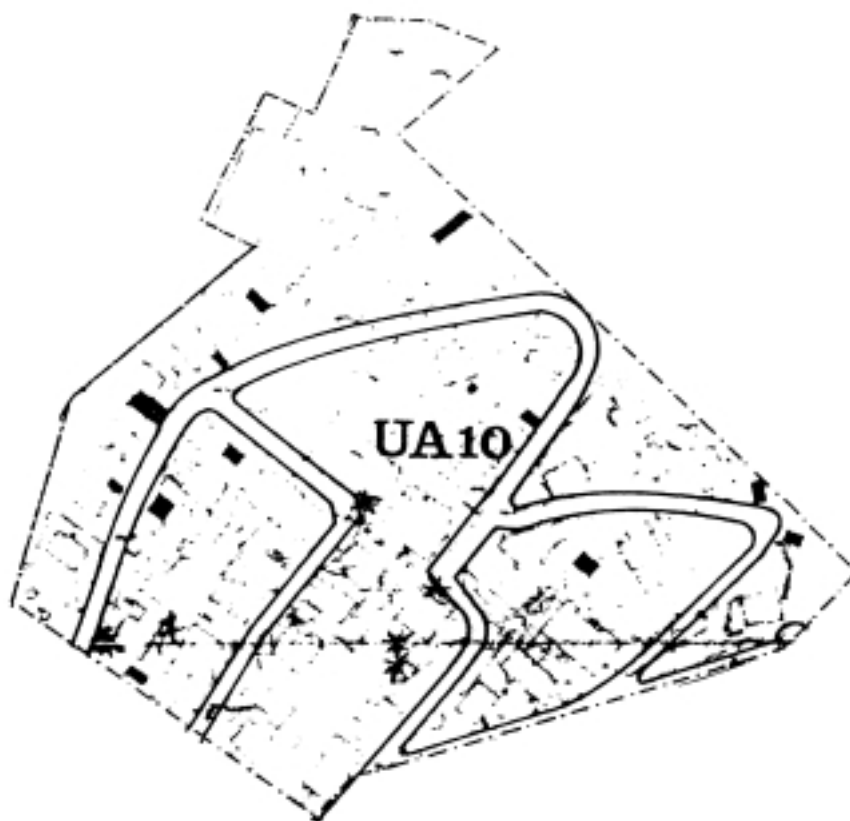
**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a)

Correspon a un sector ja edificat situat fora del perímetre del pla parcial aprovat. No compta amb planejament legalment vigent. La Unitat d'Actuació suposa la legalització urbanística del sector, si bé caldrà completar la urbanització, cedir la zona verda i formar l'Entitat de Conservació.

Durant el període comprès entre gener de 1986 i juny 1992 es va procedir a efectuar a favor de l'Ajuntament les cessions previstes i a urbanitzar el sector. Les obres d'urbanització estan pendents d'ésser rebudes.

U.A.9



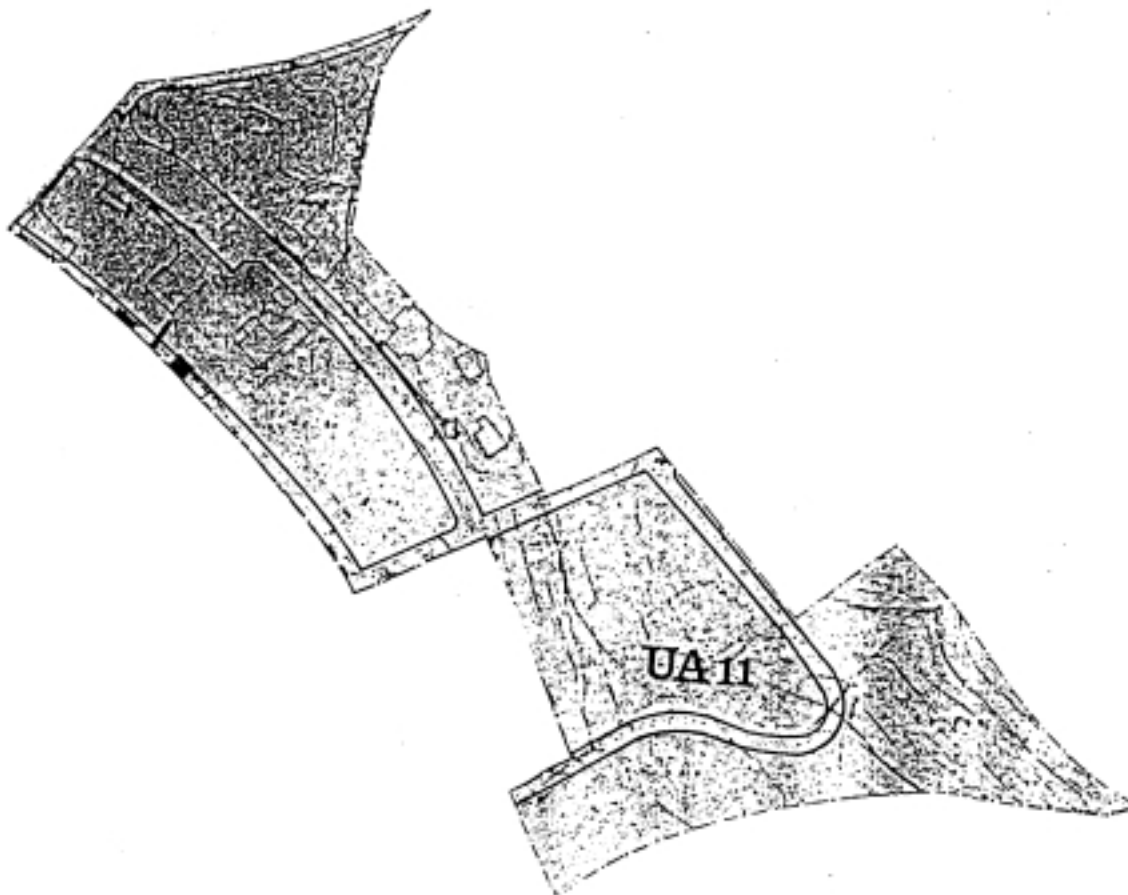
	<u>Superfície</u> m2	%	<u>Sostre</u> (m2)	<u>Edificab.</u> (m2/m2)	<u>Habitatges</u> max. H/Ha	
Vials	3.280					
Aparcaments						
Espais lliures						
Dotacions	414					
TOTAL USOS PUBLICS	6.244					
TOTAL USOS PRIVATS	23.756			0,45		
TOTAL UA	27.450		10.690	0,35	60	20

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6a)

Correspon a l'antic Pla Parcial del mateix nom, aprovat definitivament. La Unitat d'Actuació delimita a efectes del compliment de la urbanització, execució de les cessions i la formació de l'Entitat de Conservació.

U.A.10

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: vivenda unifamiliar (6c)

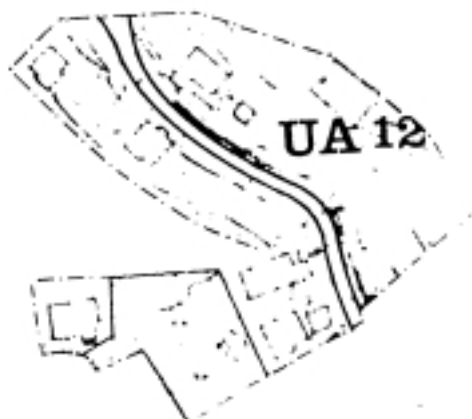
Cessió i urbanització de vials, completant i complementant els serveis urbanístics.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va procedir a dividir la Unitat d'Actuació 11 en dos unitats la UA 11A i la UA 11B.

De la UA 11A es van aprovar definitivament els Estatuts i Bases d'Actuació de la Junta de Compensació, així com el projecte d'urbanització, restant pendent el Projecte de Compensació i la Urbanització i cessió de l'obra urbanitzadora.

La UA 11B no ha fet cap tràmit.

U.A.11



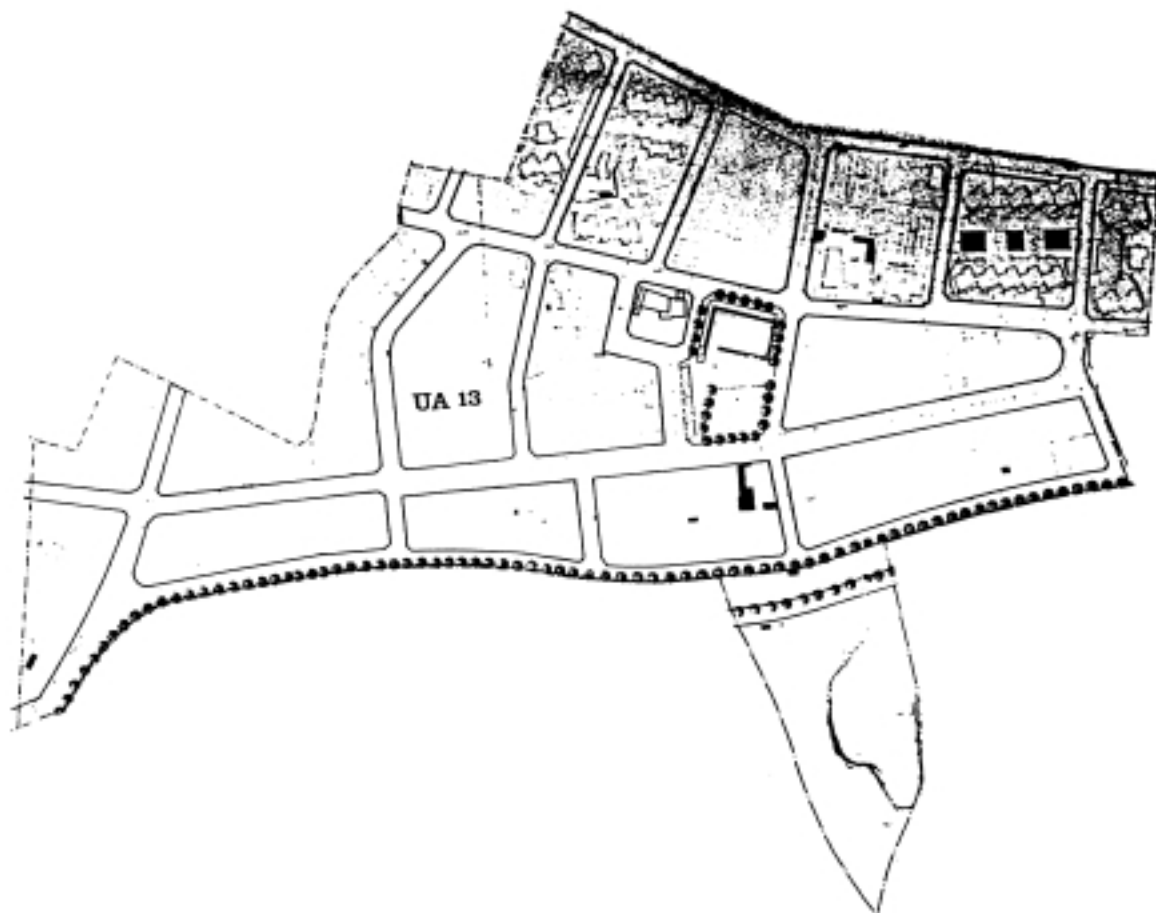
	<u>Superfície</u> m2	%	<u>Sostre</u> (m2)	<u>Edificab.</u> (m2/m2)	<u>Habitatges</u> max. H/Ha	
Vials	840	9,10				
Aparcaments						
Espais lliures	1.260	13,69				
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	2.100	22,85				
TOTAL USOS PRIVATS	7.100	77,17		0,45		
TOTAL UA	9.200	100,00	3.195	0,34	18	20

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6a) i (Zona 6c)

Correspon a un antic pla parcial aprovat. L'objecte de la Unitat és el de possibilitar l'obertura del vial de connexió amb la urbanització veïna, allargant el cul-de-sac existent, completar la urbanització, formalitzar les cessions de zones verdes i formar l'Entitat de Conservació.

U.A.12

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Eixample suburbà (Zona 4)

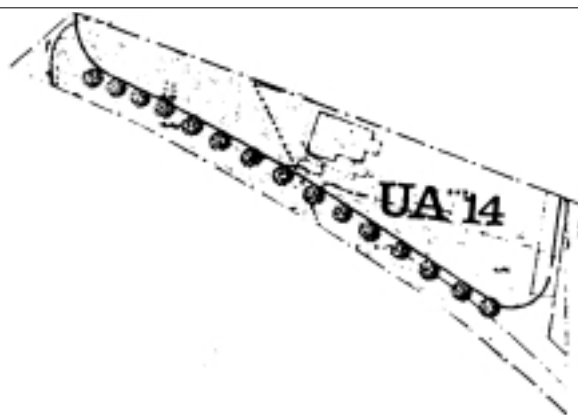
Vivenda unifamiliar (Zona 6)

Vivenda plurifamiliar (Zona 8) i (Zona 8 H)

L'objecte de la Unitat és completar la urbanització i formar l'entitat de conservació.

Durant el període comprès entre gener 1989 i juny 1992 es va completar la Urbanització i es van a cedir a favor de l'Ajuntament els espais públics.

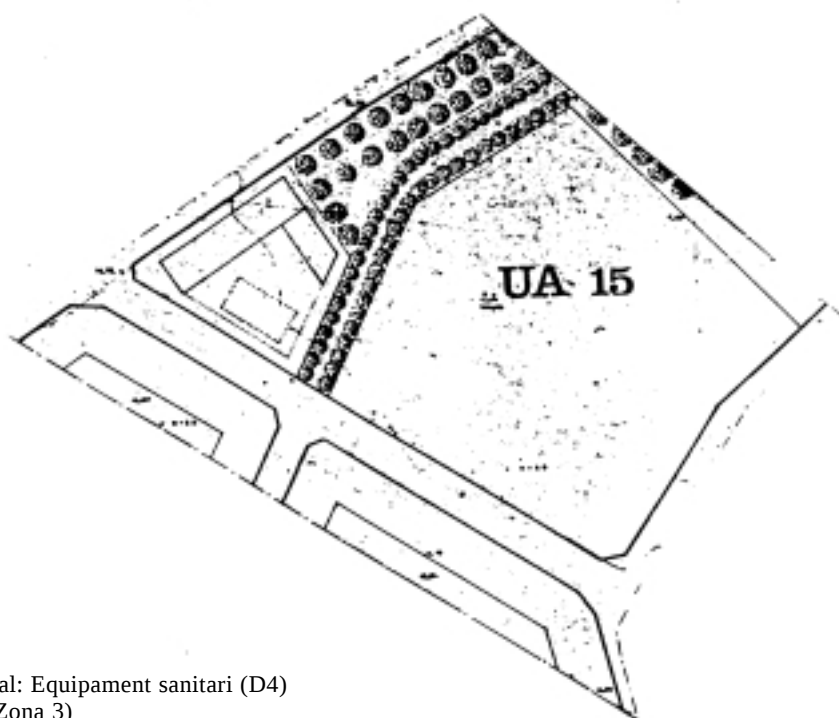
U.A.13

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8b)

L'objecte de la Unitat és l'obtenció del vial Gran Via i la seva urbanització. La quantitat de terreny que sobrepassi el 33% de la propietat inicial i que sigui d'ús públic serà de compra per l'Ajuntament.

U.A.14



Qualificació zonal: Equipament sanitari (D4)

Eixample urbà (Zona 3)

Vivenda plurifamiliar aïllada zona (8b)

L'objecte de la Unitat és l'obtenció dels espais públics i la reparcel·lació del sector. Admetre que l'equipament sanitari ubicat en la Unitat d'Actuació núm. 15 sigui de titularitat privada amb les següents condicions: a) Que es procedeixi a inscriure en el Registre de la Propietat la indivisibilitat dels terrenys d'aquest equipament i per tant la seva impossible segregació. b) Vincular l'atorgament de qualsevol llicència en aquest àmbit, a més de a les establertes per la vigent legislació urbanística, a qué s'acrediti fefaentment la circumstància assenyalada en l'apartat anterior. c) Que en el supòsit d'extingir-se la titularitat privada del centre sanitari, el Pla General mantindria l'ús d'equipament havent de formular-se un Pla Especial de desenvolupament en el qual es concreti el seu futur ús i titularitat.

Tot això, segons Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de 06.03.89.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va aprovar definitivament l'Estudi de Detall, la reparcel·lació voluntària i el Projecte d'Urbanització del sector, havent-se procedit a efectuar les cessions previstes a favor de l'Ajuntament i a executar les obres d'urbanització, que encara resten per rebre.

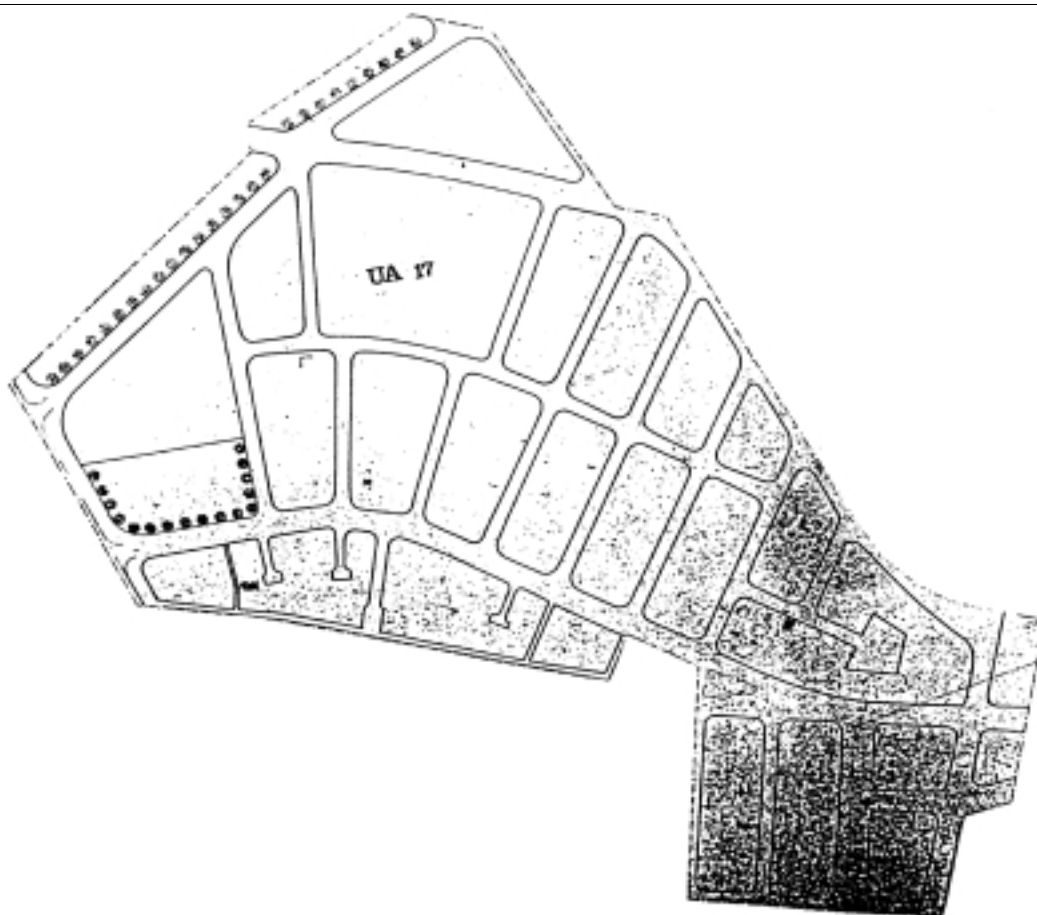
U.A.15

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8a)

L'objecte de la Unitat és l'obtenció del vial lateral i la urbanització.

U.A.16

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (Zona 6a)

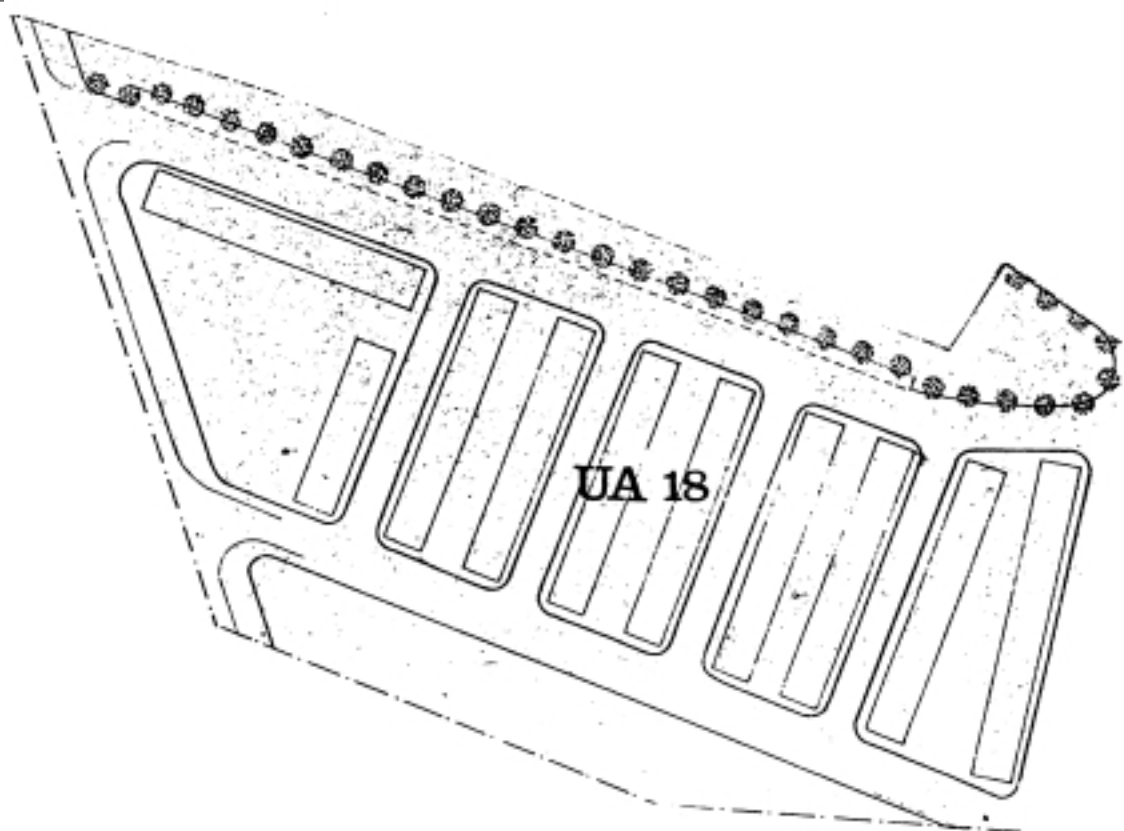
Eixample suburbà (Zona 4)

Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8b)

L'objecte de la Unitat és facilitar el completar la urbanització i constituir l'Entitat col·laboradora de conservació.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992, es va acordar la innecessarietat de la reparcel·lació física i es va aprovar una memòria valorada del cost de les obres d'urbanització. Així mateix, es va fer un repartiment previ, provisional, global i no individualitzat de quotes d'urbanització.

U.A.17

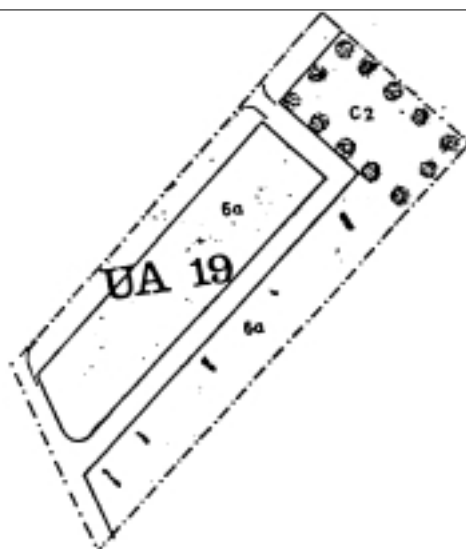


Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)

Correspon a la part no executada del Pla Parcial Matas.

L'objecte de la Unitat és el de reordenar l'edificació, en base a la tipologia de vivendes en filera, per tal de deixar els espais lliures previstos al plànol. La normativa aplicable serà la de la zona verda situada per sota el passeig serà la de zona de vivendes en filera, admetent-se l'alçada de PB+2P i l'ús plurifamiliar. La zona verda situada per sota del passeig peatonal de la plataforma superior, serà de cessió. La zona verda situada al sud només s'executarà quan es projecti el redreçament de l'accés a la Vila, segons la nova traça proposada. Determinar que l'espai configurat com a rambla central comprès entre el sòl urbanitzable no programat 4 i la Unitat d'Actuació núm. 18, mantenint aquell caràcter, podrà ajustar-se mitjançant la formulació d'un Pla Especial que haurà de tenir en compte els criteris de continuïtat viària i ajust dels límits de les finques així com l'objectiu prioritari d'evitar que l'ús pre-existent del Càmping impedeixi l'obertura de la via.

U.A.18



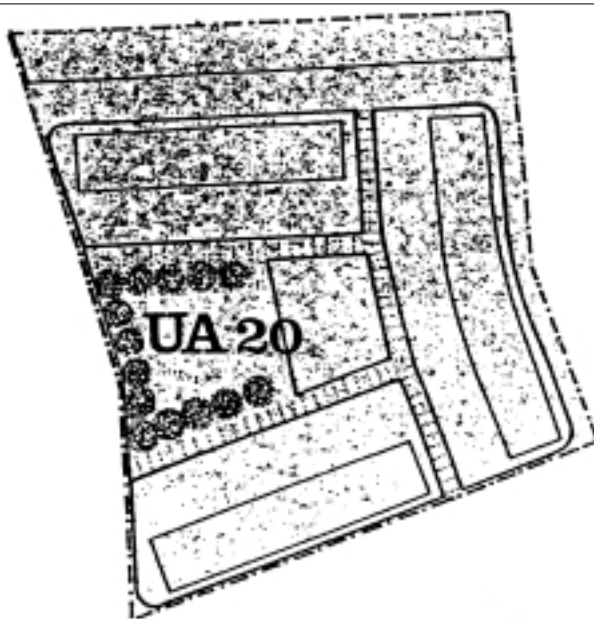
	<u>Superfície</u> m2	%	<u>Sostre</u> (m2)	<u>Edificab.</u> (m2/m2)	<u>Habitatges</u> max. H/Ha	
Vials						
Aparcaments	2.760	27,16				
Espais lliures	1.650	16,24				
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	4.410	43,40				
TOTAL USOS PRIVATS	5.750	56,59		0,62		
TOTAL UA	10.160	100,00	3.556	0,35	20	20

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6a)

Correspon a una petita parcel·lació consolidada, situada al costat de la carretera de Cadaqués, actualment no qualificada. L'objecte de la Unitat és el de legalitzar urbanísticament la zona, facilitant l'adequada urbanització dels carrers, amb previsió d'una plaça en el punt d'accés, i constituir l'Entitat de conservació.

U.A.19



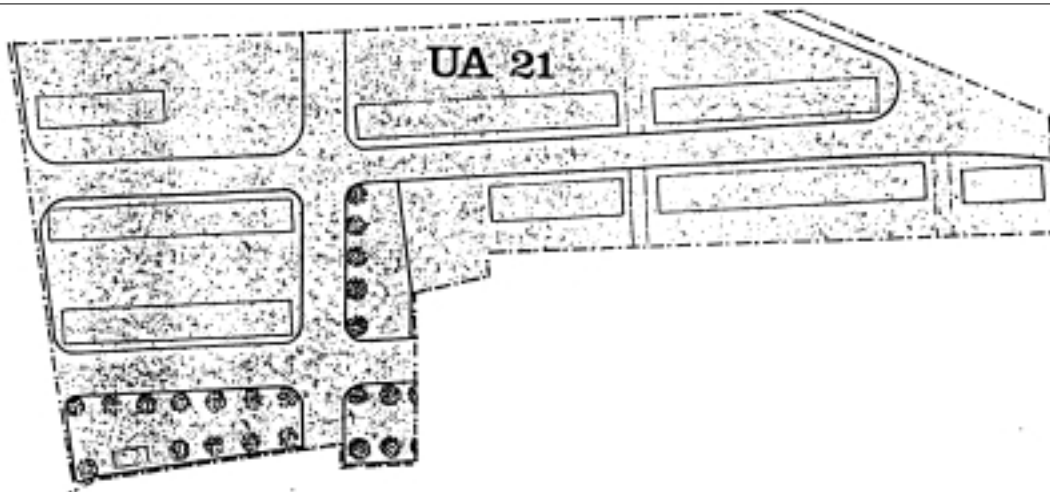
	<u>Superfície</u> m2	%	<u>Sostre</u> (m2)	<u>Edificab.</u> (m2/m2)	<u>Habitatges</u> max. H/Ha	
Vials						
Aparcaments	3.340	20,62				
Espais lliures	3.600	22,22				
Dotacions	800	4,94				
TOTAL USOS PUBLICS	7.740	47,77				
TOTAL USOS PRIVATS	8.460	52,22		1,15		
TOTAL UA	16.200	100,00	9.720	0,60	81	50

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)

Correspon a un càmping existent, situat dins del sector Sta. Margarida. L'objecte de la Unitat és el de preveure la futura ordenació del sector, per al cas de que el càmping desapareixi o es traslladi. L'edificació s'ordena en blocs de PB+2P, d'acord amb el plànol. Es preveu una plaça pública i un edifici d'equipament, que corresponen a les cessions de la Unitat (1.600 m2 + 800 m2). La resta d'espais lliures, en part destinats al canal, s'obtindran de forma coordinada amb aquesta obra, que afecta també a altres sectors colindants.

U.A.20

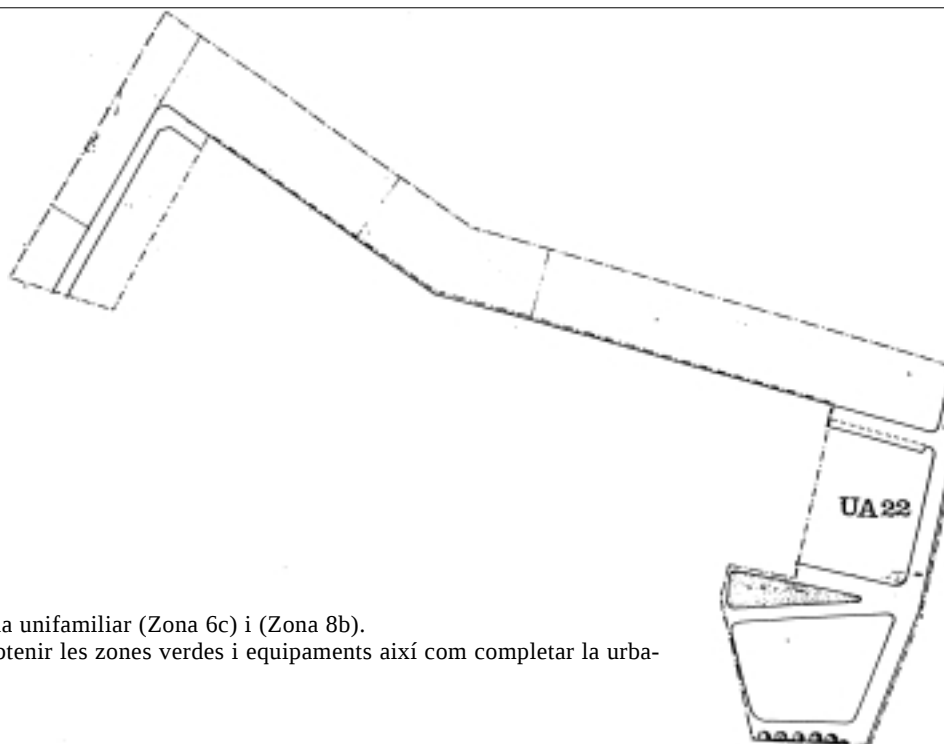


	<u>Superfície</u> m2	%	<u>Sostre</u> (m2)	<u>Edificab.</u> (m2/m2)	<u>Habitatges</u> max. H/Ha
Vials					
Aparcaments	9.050	27,79			
Espais lliures	3.256	10,00			
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS	12.306	37,79			
TOTAL USOS PRIVATS	20.254	62,20		0,96	
TOTAL UA	32.560	100,00	19.536	0,60	163 50

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)

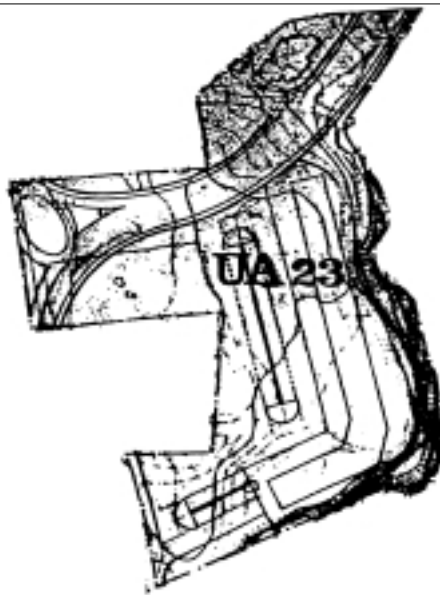
Correspon a l'antic Pla Parcial del mateix nom, aprovat definitivament. L'objecte de la Unitat és el d'adaptar l'ordenació prevista a la general del sector, amb la que entrava en contradicció. Es mantenen les edificacions existents. La edificació no executada s'ordena en base a blocs de PB+2P, d'acord amb el plànol adjunt.

U.A.21**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (Zona 6c) i (Zona 8b).

L'objecte de la Unitat és obtenir les zones verdes i equipaments així com completar la urbanització del sector.

U.A.22

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació (Zona 8 b) i (Zona 9)

L'objecte de la Unitat és obtenir la cessió dels terrenys del vial Gran Via i els de l'aparcament. S'hi ubica un lloc de 120 m de façana i una alçada de PB+5 que no sobrepassarà els 18,40 m. La profunditat del lloc és de 10 m i en planta baixa 11,5 m. El 50% de la PB ha de ser d'ús de pàrquing privat, segons resolució Conseller Política Territorial de 6.3.89. Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es van cedir a favor de l'Ajuntament els terrenys del vial Gran Via i els de l'aparcament. Així mateix, es va a construir el bloc edificatori. Els objectius estan complerts.

U.A.23

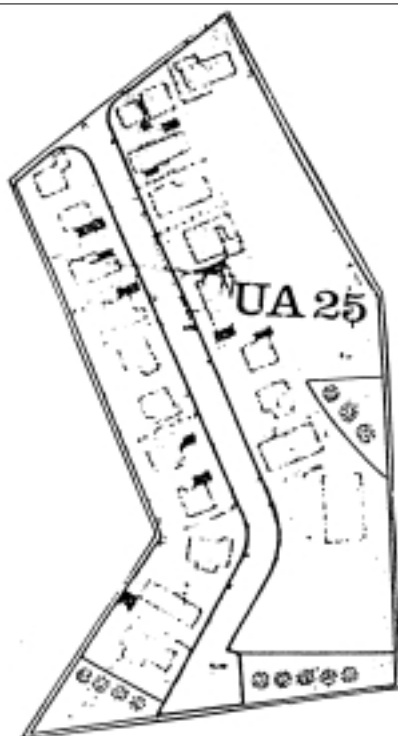
**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar en filera (Zona 7)

Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 8a)

L'objecte de la Unitat és obtenir les zones verdes i els aparcaments. Durant el període comprès entre gener de 1986 i juny 1992 es va aprovar definitivament l'Estudi de Detall i el Projecte d'Urbanització de la Unitat. Així mateix, es van cedir les zones verdes i l'aparcament. L'objectiu actual és completar la Urbanització segons el projecte i rebre la urbanització una vegada executades les obres d'urbanització.

U.A.24

**OBSERVACIONS:**

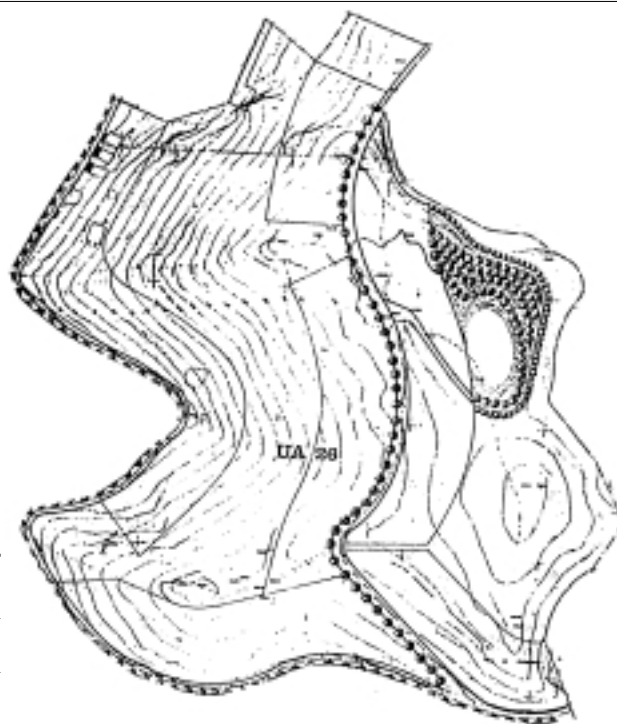
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6a)

Correspon a l'antic Pla Parcial del mateix nom. L'objecte de la Unitat és el de completar la urbanització i espais verds, i constituir l'Entitat de Conservació.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es van cedir els espais verds.

L'objectiu actual és completar la urbanització i constituir l'Entitat de Conservació.

U.A.25

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (Clau 6 e*) (Clau 6 c*).

L'objecte de la unitat és la cessió dels espais públics i completar la urbanització.

Durant el període comprès entre gener de 1986 i juny 1992 es va aprovar definitivament el projecte d'urbanització.

Els objectius actuals són cedir els espais públics i completar la urbanització.

U.A.26

**OBSERVACIONS:**

Qualificacions zonals: vivenda unifamiliar aïllada (zona 6c): 17.600 m²

vivenda plurifamiliar aïllada (zona 8b): 5.520 m²

En la zona 6a es distingeixen les modalitats (1), (2) i (5), amb superfícies respectives de 6.860 m², 7.740 m², i 3.000 m². Correspon al pla parcial del mateix nom, anteriorment aprovat. L'objecte de La unitat és el d'adequar la normativa a les zones previstes pel Pla General, fomentar el completament i millora de la urbanització, i formar l'Entitat de Conservació.

U.A.27

**OBSERVACIONS:**

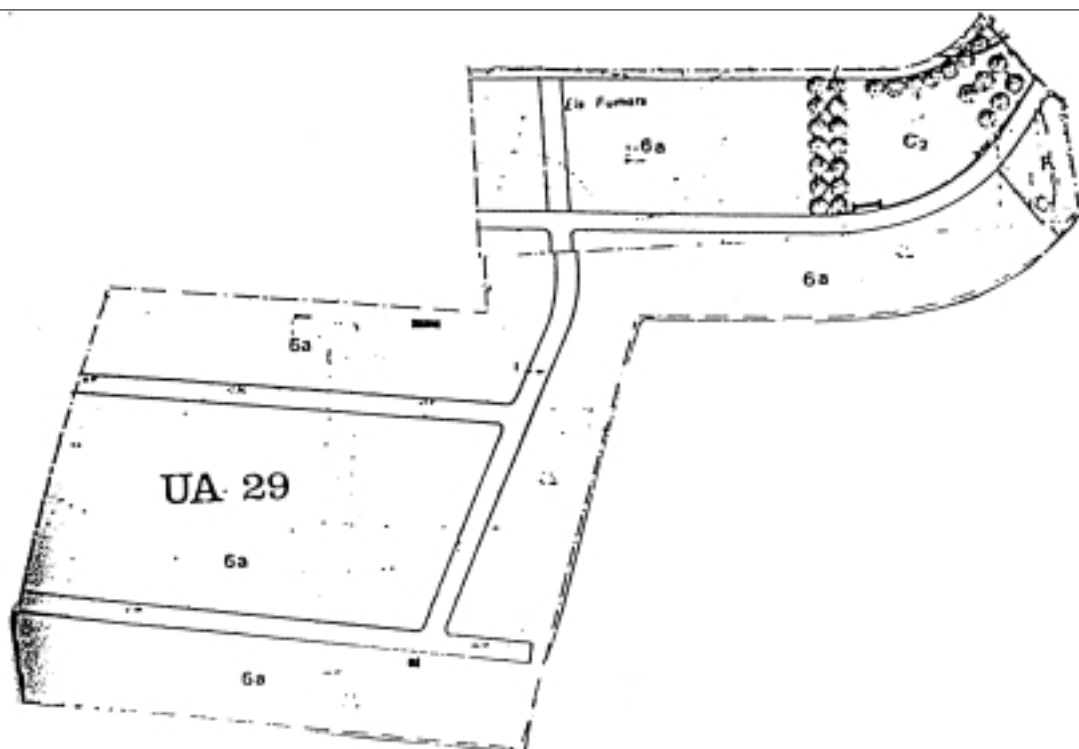
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (Zona 6a, 6e).

L'objecte de La unitat és el completament de la urbanització del Pla Parcial Mas Fumats, la cessió dels espais públics i la formació de l'entitat de conservació.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va declarar la innecessarietat de la reparcel·lació, una vegada efectuades les cessions a favor de l'Ajuntament. També es va aprovar definitivament el projecte d'Urbanització i la constitució de l'Entitat Urbanística de Conservació.

Inicialment es va aprovar el repartiment previ, provisional i individualitzat de quotes d'urbanització.

U.A.28



	<u>Superfície</u> m2	%	<u>Sostre</u> (m2)	<u>Edificab.</u> (m2/m2)	<u>Habitatges</u> max. H/Ha	
Vials i						
Aparcaments	4.480	9,68				
Espais lliures	4.080	8,80				
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	8.560	18,49				
TOTAL USOS PRIVATS	37.720	81,50		0,45		
TOTAL UA	46.280	100,00	16.974	0,36	90	19

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a)

Correspon a un sector en part ja consolidat per l'edificació i en part encara buit que no comptava amb Pla parcial aprovat. La Unitat suposa la legalització urbanística del sector, si bé caldrà cedir els espais destinats a plaça pública i jardins, completar la urbanització i formar l'Entitat col·laboradora de Conservació.

U.A.29



	<u>Superfície</u> m2	%	<u>Sostre</u> (m2)	<u>Edificab.</u> (m2/m2)	<u>Habitatges</u> max. H/Ha
Vials i					
Aparcaments	56.340	16,78			
Espais lliures	40.700	12,12			
Dotacions	12.120	3,61			
TOTAL USOS PUBLICS	109.160	32,51			
TOTAL USOS PRIVATS	226.600	67,49		0,45	
TOTAL UA	335.760	100,00	101.970	0,30	566 17

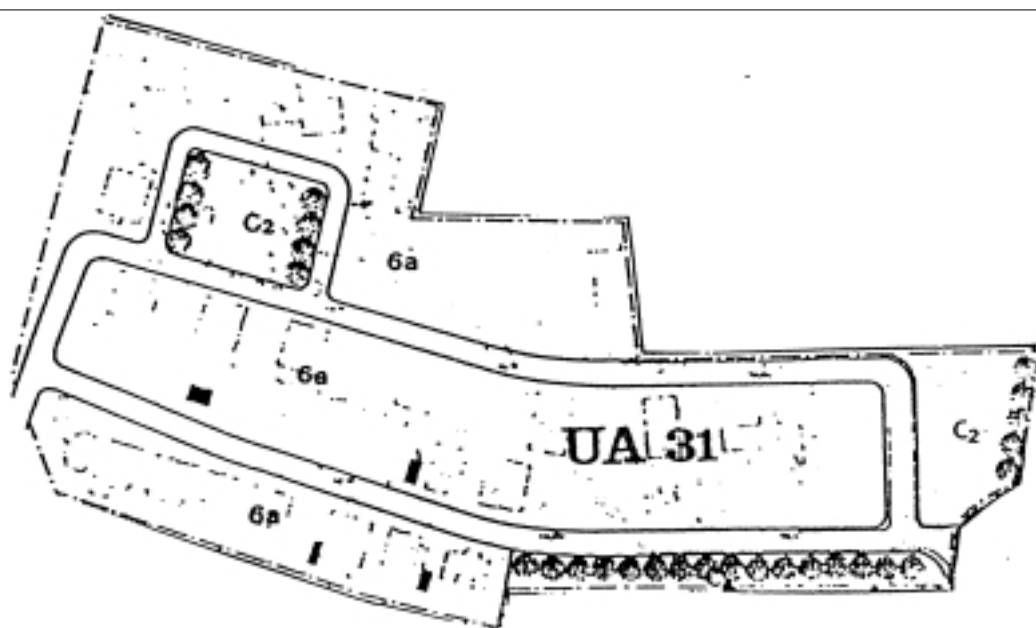
OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a)

Correspon al pla parcial del mateix nom, aprovat amb anterioritat. L'objecte de la unitat és el de completar la urbanització i formar l'Entitat de conservació.

Durant el període comprès entre gener 1986 i 30 de juny 1992, es van obtenir cessions d'espais lliures per un total de 34.885,71 m2. L'objectiu actual és completar la resta de cessions, la urbanització i formar l'entitat de conservació. La vigència de les modificacions introduïdes en aquest Pla en relació a l'aprovat el 19.12.1985, relatives a afectacions, desafectacions i canvis de zones verdes, resta condicionada suspensivament a que el promotor cedeixi a l'Ajuntament de manera gratuïta i lliure de càrregues els terrenys afectats, en el termini de 6 mesos, comptat a partir de la seva vigència. En cas contrari, restarà vigent l'ordenació i la zonificació contingudes al document aprovat el 19.12.1985.

U.A.30

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6ª)

Correspon a l'antic Pla Parcial del mateix nom. L'objecte de la Unitat és el de completar la urbanització i espais verds, i constituir l'Entitat de Conservació.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es van cedir els espais verds.

L'objectiu actual és completar la urbanització i constituir l'Entitat de Conservació.

U.A.31

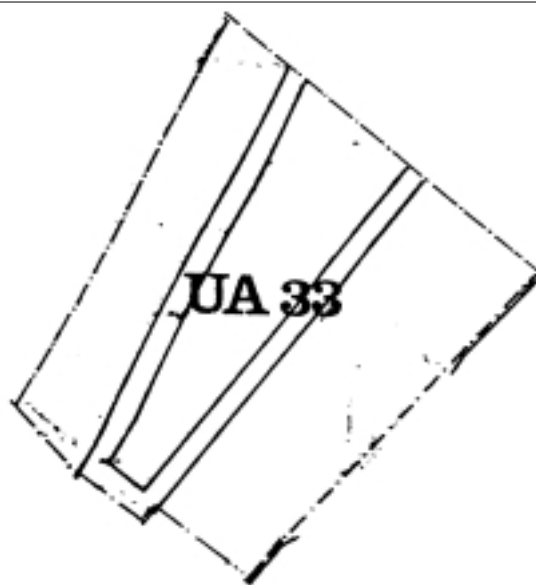
**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)

L'objecte de la unitat és l'obtenció del tram del vial Gran Via que afecta a la parcel·la. L'edificabilitat de la parcel·la (0,65 m2/m2) es concentra en la parcel·la resultant amb una alçada màxima de PB+3P, segons resolució Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 6.3.89.

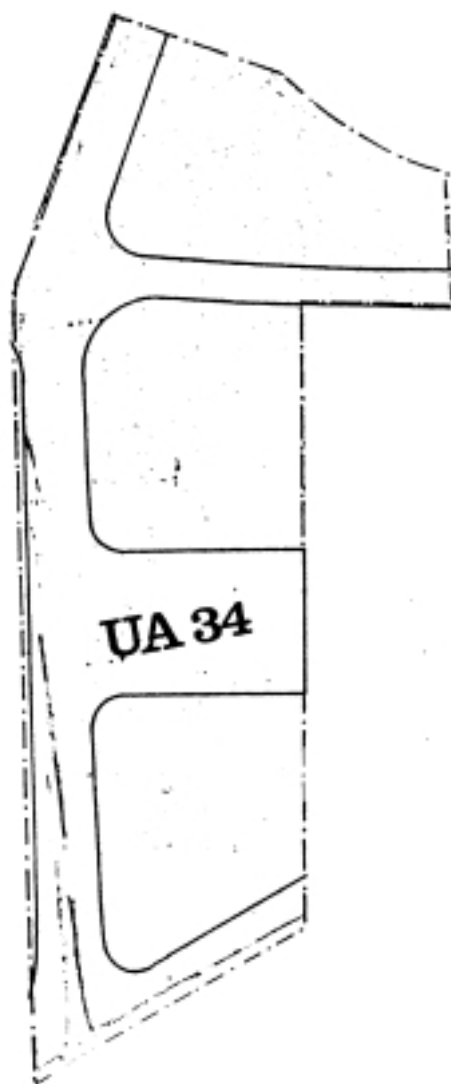
Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va cedir a favor de l'Ajuntament el tram del vial Gran Via i es va concedir llicència d'edificació, en l'actualitat en curs d'execució. Els objectius s'han complert.

U.A.32

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (zona 6c)

L'objecte de la unitat és obtenir els vials i el completament de la urbanització.

U.A.33

	<u>Superfície</u> m2	%	<u>Sostre</u> (m2)	<u>Edificab.</u> (m2/m2)	<u>Habitatges</u> max. H/Ha
Verd	585	(C2)			
Dotacions	1.422	(B)			
	3.139	(D6)			
Vials	9.597				
Zones	9.236	(9v)			
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA	23.979				

OBSERVACIONS:

L'objecte de la unitat és la urbanització d'aquest sector, i l'obtenció dels sòls destinats a sistemes. – Veure Annex IV de les NNUU del PGOU-

U.A.34

Qualificació zonal: Eixample Urbà.

Eixample Suburbà.

L'objecte de la unitat és completar la reparcel·lació i la urbanització de les zones que correspongui l'antic Pla Parcial Polígon I.

U.A.35. POLÍGON I



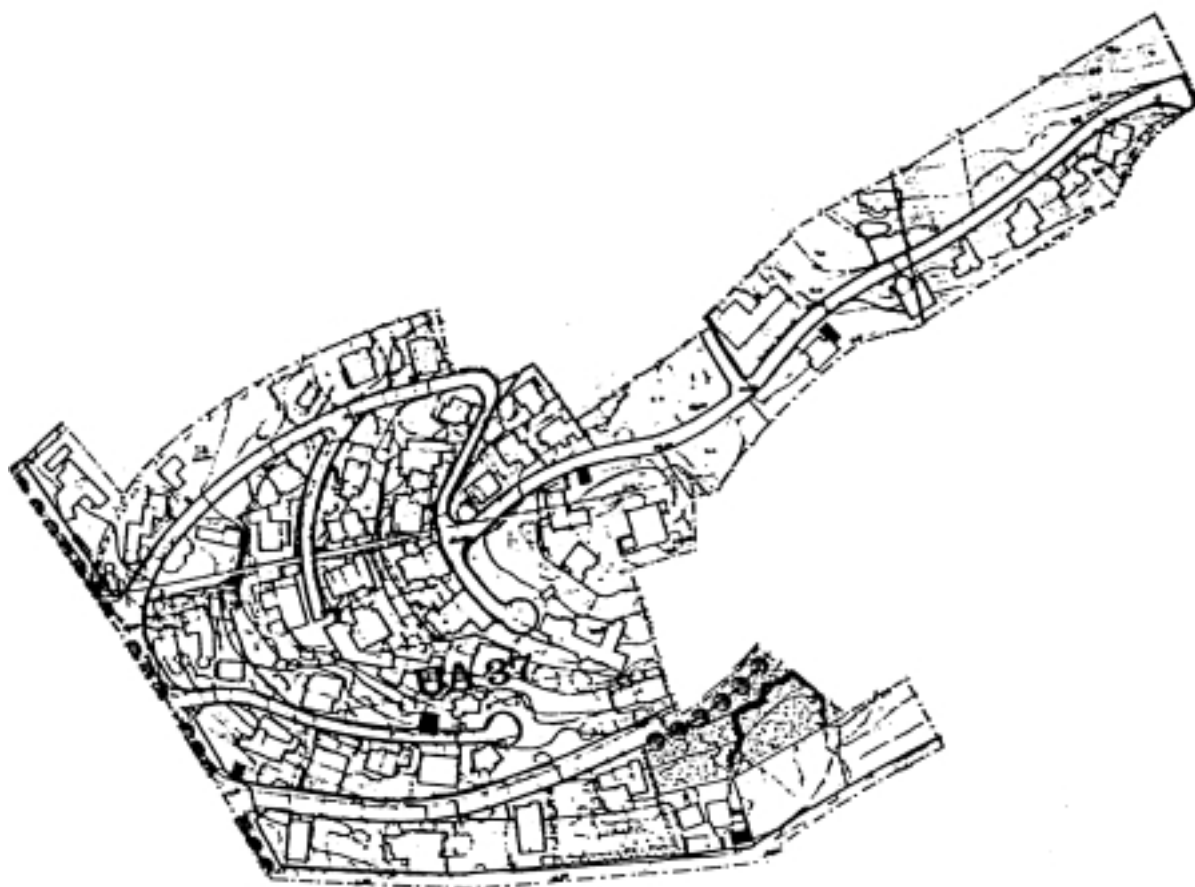
OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a).

L'objecte de la unitat és l'obtenció dels espais lliures i el completament de la urbanització.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va aprovar una memòria valorada del cost de les obres d'urbanització i d'adquisició dels espais públics; es va aprovar inicialment la innecessarietat de la reparcel·lació física i es van aprovar amb caràcter general un repartiment previ, provisional, global i no individualitzat de les quotes d'urbanització.

U.A.36

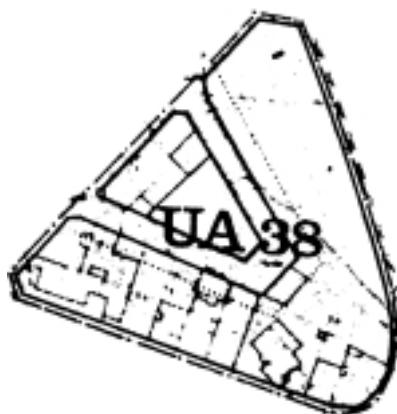
**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a).

L'objecte de la unitat és l'obtenció dels espais lliures i el completament de la urbanització.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va aprovar una memòria valorada del cost de les obres d'urbanització i d'adquisició dels espais públics; es va aprovar inicialment la innecessarietat de la reparcel·lació física i es van aprovar amb caràcter general un repartiment previ, provisional, global i no individualitzat de les quotes d'urbanització.

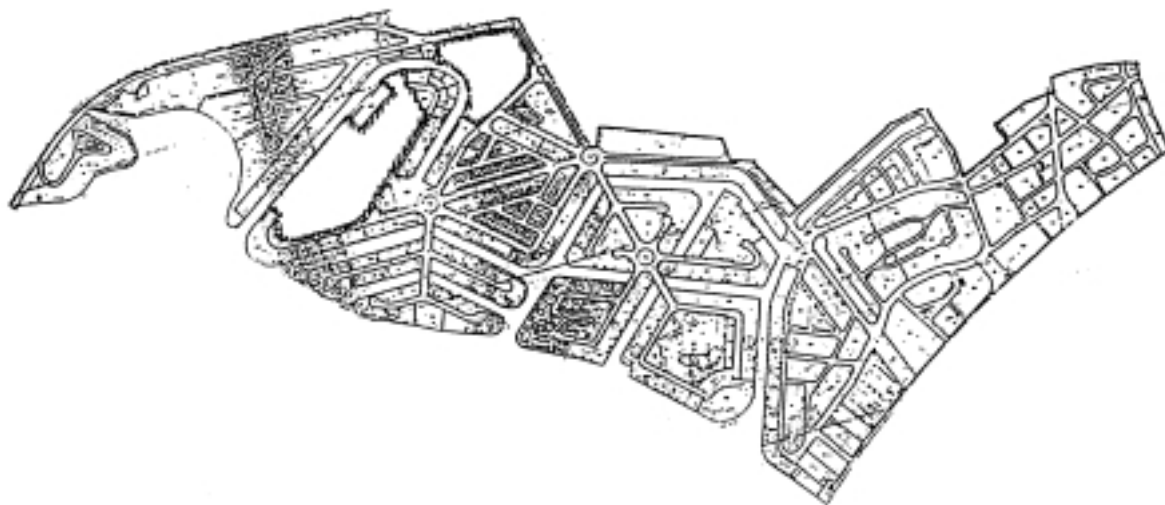
U.A.37

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Eixample suburbà 4.

L'objecte de la unitat és l'obtenció de l'espai lliure central.

U.A.38

**OBSERVACIONS:**

Zona 18

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6) (Zona 7)

Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8a).

Conjunt d'ordenació específica 9.

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

L'objecte de la unitat és obtenir els terrenys de cessió obligatòria, gratuïta i lliure de càrregues previstes en el Pla i completar i complementar els serveis urbanístics.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va obtenir la cessió de la major part dels espais públics, es va acordar la innecessarietat de la reparcel·lació, es va aprovar definitivament el Projecte d'Urbanització i el repartiment previ, provisional i individualitzat de les quotes d'urbanització. Així mateix, es va constituir l'Associació Administrativa de Cooperació.

En l'actualitat les obres d'urbanització es troben en fase d'execució i les quotes en fase de cobrament.

U.A.39

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8b).

L'objecte de la unitat és l'obtenció dels vials i el completament de la urbanització.

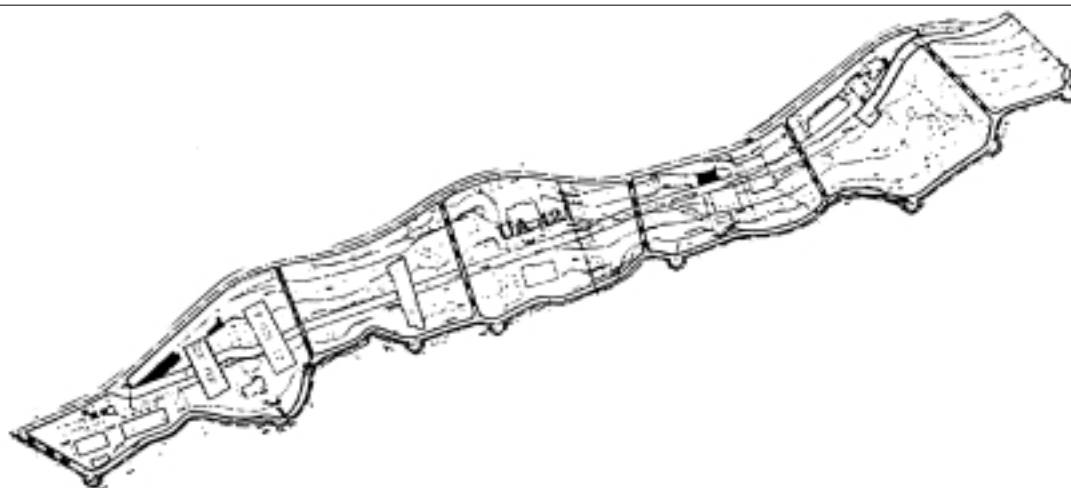
U.A.40

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: VIVENDA PLURIFAMILIAR AILLADA (Zona 8b).

Vivenda unifamiliar (zones 6)

L'objecte de la unitat és el completament de la urbanització i la cessió dels espais públics que corresponen a l'antic pla parcial Canyelles Petites/ l'Almadrava, no aprovat.

U.A.41CANYELLES PETITES**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: ORDENANÇA ESPECIAL DEL PUIG ROM (Zona 8d)

L'objecte de la unitat és la urbanització dels passos peatonals i del camí de Ronda. En l'àmbit de la UA, s'hi inclou l'estudi de detall aprovat per l'Ajuntament el 17-5-85.

U.A.42**QUALIFICACIO ZONAL:** Conjunts d'Ordenació específica (zona 9)

El desenvolupament de la UA es farà a través d'un Estudi de Detall que podrà concentrar les edificabilitats, respectant els paràmetres bruts assenyalats. La cessió dels vials i aparcaments públics es faran a partir de l'aprovació definitiva del Pla General.

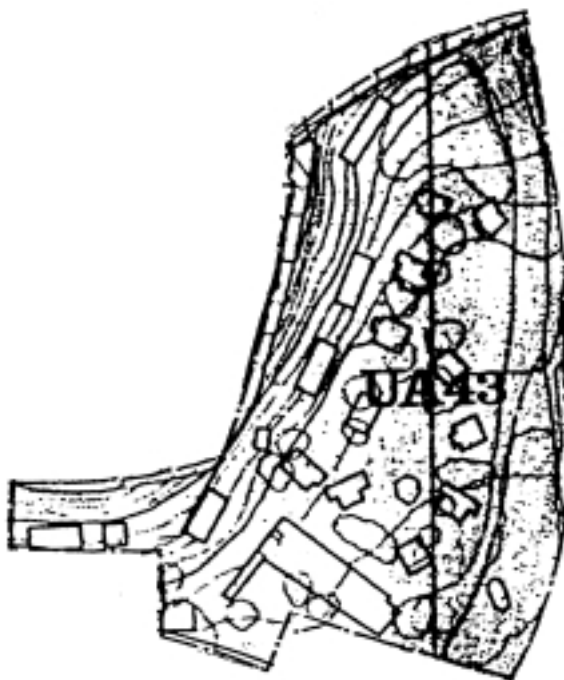
- Paràmetres. Ocupació. 40%
- Aprofitament Ed. Principal 0,35 m2/m2.
- Aprofitament Ed. Secundaria 0,05 m2/m2.
- Altura = Pb + 2 (9,45 m)
- Separacions a façana: les establertes en 8b.
- Cessions: Vial peatonal de 6 mts.
- Aparcament d'aproximadament 1300 m2.
- Camí de Ronda de 6 mts. a partir de la Z.M.T.

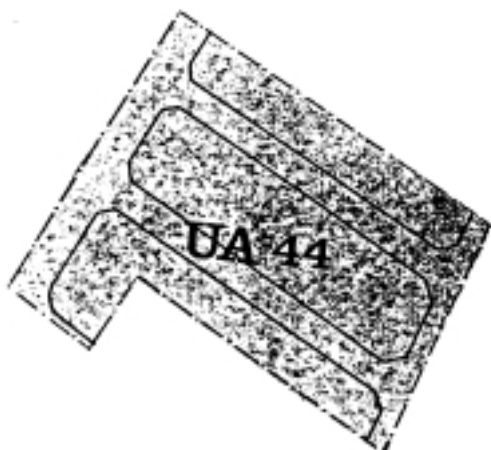
El desenvolupament del sector s'efectuarà mitjançant la redacció del corresponent estudi de detall que podrà concentrar edificabilitats respectant els paràmetres edificatoris bruts assenyalats.

Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va aprovar definitivament l'Estudi de Detall i el Projecte d'urbanització, així mateix, es van cedir els espais públics.

En l'actualitat es troba en fase d'execució del Projecte d'urbanització.

Els objectius pendents són completar la urbanització i cedir a l'Ajuntament les obres d'urbanització.

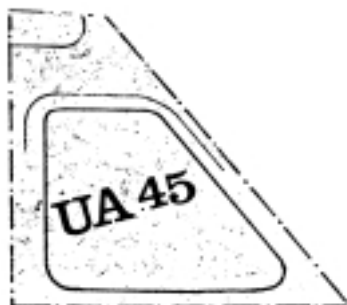
U.A.43

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (zona 7)

L'objecte de la unitat és l'obtenció del vial i els espais lliures, així com el completament de la urbanització. La normativa aplicable serà de vivendes en filera, admetent-se l'alçada de PB+2 i l'ús plurifamiliar.

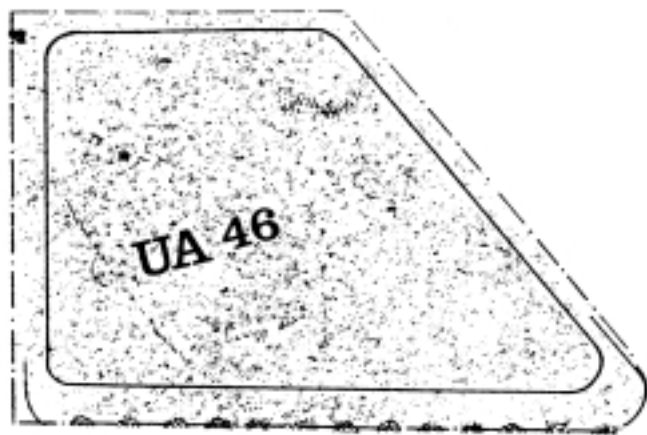
U.A.44

**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica zona 9.

L'objecte de la unitat és l'obtenció del vial i l'espai lliure així com l'execució de la urbanització. La normativa aplicable serà de vivendes en filera, admetent-se l'alçada de Pb+2 i l'ús plurifamiliar.

U.A.45

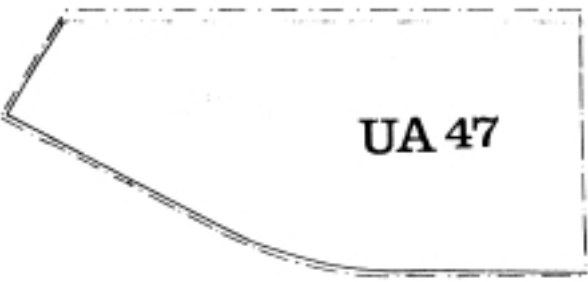
**OBSERVACIONS:**

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (zona 9).

L'objecte de la unitat és l'obtenció dels vials i l'espai lliure així com l'execució de la urbanització.

La normativa aplicable serà de vivendes en filera, admetent-se l'alçada de Pb+2 i l'ús plurifamiliar. A més, s'admetrà la instal·lació d'una estació de servei, acompanyada d'una edificació auxiliar, destinada a taller, bar, serveis o garatge, prèvia redacció d'un PE o ED de tot l'àmbit, que concretarà els paràmetres urbanístics.

U.A.46



UA 47

OBSERVACIONS:
 Qualificació zonal: Vivenda plurifamiliar aïllada (zona 9i).
 L'objecte de la unitat és l'obtenció del vial de servei de 12 m.
 L'aprofitament es concentrarà en la parcel·la resultant.

U.A.47



UA 48

OBSERVACIONS:
 Qualificació zonal: Vivenda plurifamiliar aïllada (zona 9i).
 L'objecte de la unitat és l'obtenció del vial de servei de 12 m.
 L'aprofitament es concentrarà en la parcel·la resultant.

U.A.48



UA49

ESTUDI DETALL
 APROVAT PER
 L'AJUNTAMENT

OBSERVACIONS:
 Qualificació zonal: Conjunts d'Ordenació específica (zona 9).
 L'objecte de la unitat és l'obtenció del vial i l'espai lliure. La normativa és la que recull l'estudi de detall aprovat per l' Ajuntament. Vivenda unifamiliar entre mitgeres. PB+1p.
 Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va cedir a favor de l'Ajuntament el vial i l'espai lliure.
 L'objectiu pendent és completar la urbanització.

U.A.49

Capítol Quart. Règim de sòl urbanitzable.
Secció 1a. Disposicions generals.

Art. 142 Definició

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

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

Art. 143 Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable

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

Art. 144 Densitat d'habitatges

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

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

Secció 2a. Sòl urbanitzable programat

Art. 145 Definició

El Pla General classifica com a sòl urbanitzable programat aquells terrenys aptes per a l'urbanització que han de desenvolupar-se d'acord amb les previsions del propi Programa d'Actuació Urbanística.

La delimitació es fa al plànol "Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000

Art. 146 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat

1. El sòl urbanitzable programat es troba dividit en sectors de planejament, a efectes del seu desenvolupament urbanístic mitjançant Plans Parcialis d'Ordenació.

Cada sector es desenvoluparà a través d'un Pla Parcial.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 147 Aprofitament mitjà

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

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

Art. 148 Reserves de sòl per a sistemes

1. Els Plans Parcialis respectaran els sistemes generals definits pel Pla General en sòl urbanitzable programat.

Analògament, precisaran i completaran els sistemes locals, quan aquests no s'indiquin de forma expressa en els plànols d'ordenació del Pla General.

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

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

Art. 149 Règim de cessions

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

a) el sòl destinat a sistema viari i a sistema d'aparcaments públics.

b) el sòl destinat a parcs i jardins, i a zones esportives públiques.

c) el sòl destinat a centres docents i altres equipaments de caràcter social o d'interès públic que el Pla Parcial determini segons els usos i qualificacions zonals establertes.

d) el sòl edificable en el que tingui cabuda el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Art. 150 Zones en sòl urbanitzable programat

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

ZONA 10. Desenvolupament urbà.

ZONA 11. Desenvolupament terciari.

Art. 151:

Sòl urbanitzable programat.

Dades numèriques globals.

	Sup. Total	Coef. sect.	Sostre edif.	Densitat bruta	Nombre habitatges	Població
PP1	62.250	0,40	24.900	35	218	763
PP2	173.520	0,40	69.408	35	607	2.125
PP3	382.265	0,50	191.133	40	1.529	5.352
PP4	307.250	0,50	153.625	40	1.129	3.952
PP5	214.550	0,50	107.275	40	858	3.003
PP6	136.920	0,15	20.538	10	137	479
PP7	41.982	0,15	6.297	10	42	147
PP8	87.540	0,40	35.016	20	175	613
TOTAL	1.406.277		608.192		4.695	16.434

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

Art. 152:

Sòl urbanitzable programat.

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

	Superfície aprop. mig sector = EA/sup	Insentitat Bruta	Subzona	Coeficient Homogenització	Densitat	Nombre d'habitatges
					Aprof.zona=Aprof.sector	
PP1	62.250 0,40	0,40	10a	1	35v/ha	218
PP2	173.520 0,40	0,40	10a	1	35v/ha	607
PP3	382.265 0,50	0,50	10b	1	40v/ha	1.529
PP4	307.250 0,50	0,50	10b	1	40v/ha	1.129
PP5	214.550 0,50	0,50	10b	1	40v/ha	858
PP6	136.920 0,15	0,15	10c	1	10v/ha	137
PP7	41.982 0,15	0,15	10c	1	10v/ha	42
PP8	87.540 0,40	0,40	11	1	20v/ha	175

Subsecció 1a. Zona 10: Desenvolupament urbà

Art. 153 Definició

Comprèn diversos sectors de planejament previstos per regular i dirigir el creixement residencial de la Vila en el període de vigència d'aquest Pla General, i a fi de normalitzar els sectors centrals fortament densificats i mancats d'accesos, espais per aparcaments públics, espais lliures enjardinats i dotacions.

Art. 154 Subzones

Atenent a la gradació d'intensitats establerta i a la diferent quantia de les reserves mínimes de sòl per a sistemes de cessió, s'estableixen les següents subzones:

Subzona a, Intensitat I (UP1, UP2)

Subzona b, Intensitat II (UP3, UP4, UP5)

Subzona c, Intensitat III (UP6, UP7)

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

1. L'índex d'edificabilitat brut o zonal a aplicar a la superfície del sector de planejament és de 0,40 m2 de sostre per m2 de sòl.

2. L'índex d'edificabilitat complementària (inclòs en l'anterior) per a usos únicament comercials i d'oficines, però no residencials, serà com a mínim de 0,05 m2 de sostre per m2 de sòl.

3. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat, no sobrepassarà en cap cas l'índex de 1 m2 st/m2s.

4. L'edificabilitat bruta sectorial defineix l'aprofitament mitjà del sector.

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

a) Vials públics		
b) Aparcaments públics	5%	1 plaça per habitatge
c) Parcs i jardins públics	10%	18 m2s per habitatge
d) Zones esportives públiques	4%	6 m2s per habitatge
e) Centres escolars o de caràcter docent	6%	12 m2s per habitatge
f) Altres equipaments i serveis d'interès social i cultural	4%	6 m2s per habitatge

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

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

Art. 156 Subzona a: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

1. Les edificacions d'ús residencial podran ordenar-se a partir de les tipologies de la vivenda unifamiliar aïllada o parejada, la vivenda unifamiliar o plurifamiliar en filera, i els blocs exents o semitancats d'ús plurifamiliar. No s'admetrà l'illa tancada a menys que l'espai lliure interior sigui enjardinat i d'accés públic, i suposi com a mínim un 45% del total de l'illa.

2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada corresponent a planta baixa i tres plantes pis (PB+3P) i guardaran les degudes distàncies entre sí i la relació amb l'amplada dels carrers que s'estableix per a la zona d'eixample urbà, com a mínim.

3. Es definiran els espais privats annexes o complementaris de l'edificació residencial, distingint-los clarament dels espais d'ús i titularitat pública. En cap cas quedaran espais lliures d'ús indefinit.

4. El Pla Parcial definirà expressament les ordenances aplicables a les noves edificacions, així com les condicions estètiques i d'ajust al paisatge que hagin de complir, pel que fa a materials, tipus de coberta, colors i normes compositives.

Art. 157 Subzona b: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat.

1. L'índex d'edificabilitat bruta o zonal a aplicar a la superfície del sector de planejament és de 0,50 m2 de sostre per m2 de sòl.

2. L'índex d'edificabilitat complementària (inclòs a l'anterior) per a usos únicament comercials i d'oficines, però no residencials, serà com a mínim de 0,05 m2 de sostre per m2 de sòl.

3. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat, no sobrepassarà en cap cas l'índex de 1,25 m2 st/m2s.

4. L'edificabilitat bruta sectorial defineix l'aprofitament mitjà del sector.

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

a) Vials públics		
b) Aparcaments públics	5%	1 plaça per habitatge
c) Parcs i jardins públics	10%	18 m2s per habitatge
d) Zones esportives públiques	4%	6 m2s per habitatge
e) Centres escolars o de caràcter docent	6%	12 m2s per habitatge
f) Altres equipaments i serveis d'interès social i cultural	4%	6 m2s per habitatge

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

7. La densitat màxima d'habitatges en els sectors de planejament corresponents a la subzona b, Intensitat II, és de 40 habitatges per hectàrea.

Art. 158 Subzona b: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

1. Les edificacions d'ús residencial podran ordenar-se a partir de les tipologies de l'habitatge unifamiliar aïllat o aparellat, l'habitatge unifamiliar o plurifamiliar en filera i els blocs exents o semitancats d'ús plurifamiliar. No s'admetrà l'illa tancada a menys que l'espai lliure interior sigui ajardinat i d'accés públic i suposi com a mínim un 45% del total de l'illa.

2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada corresponent a planta baixa i tres plantes pis (PB+3P) i guardaran les degudes distàncies entre elles i la relació amb l'amplada dels carrers que s'estableix per a la zona d'eixample urbà, com a mínim.

3. Es definiran els espais privats annexes o complementaris de l'edificació residencial, distingint-los clarament dels espais d'ús i titularitat pública. En cap cas quedaran espais lliures d'ús indefinit.

4. El Pla Parcial definirà expressament les ordenances aplicables a les noves edificacions, així com les condicions estètiques i d'ajust al paisatge que hagin de complir, pel que fa a materials, tipus de coberta, colors i normes compositives.

Art. 159 Subzona c: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat

1. L'índex d'edificabilitat bruta o zonal a aplicar a la superfície del sector de planejament, és de 0,15 m2 de sostre per m2 de sòl.

2. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat, no sobrepassarà en cap cas l'índex de 0,375 m²st/m²s.

3. L'edificabilitat bruta sectorial defineix l'aprofitament mitjà del sector.

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

a) Vials públics		
b) Aparcaments públics	4%	1 plaça per habitatge
c) Parcs i jardins públics	10%	18 m ² s per habitatge
d) Zones esportives públiques	4%	6 m ² s per habitatge
e) Centres escolars o de caràcter docent	5%	12 m ² s per habitatge
f) Altres equipaments i serveis d'interès social i cultural	4%	6 m ² s per habitatge

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

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

Art. 160 Subzona c: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

1. Les edificacions seran d'ús unifamiliar, aïllades, aparellades o en filera.

2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada màxima de planta baixa i una planta pis (PB+1P).

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

Subsecció 2. Zona 11. Desenvolupament terciari.

Art. 161 Definició

Comprèn el sector de planejament parcial (UP 8) previst al llarg de la carretera de Castell d'Empuries per tal d'oferir condicions de localització, infraestructura, ordenació urbana i accessibilitat òptimes a la instal·lació dels usos de caràcter comercial, turístic, recreatiu o d'equipament que requereixin, gran espai d'instal·lació i previsió d'accès i aparcament propi. S'admet també l'ús residencial en la proporció regulada pels índexs d'edificabilitat establerts.

Art. 162 Edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat brut, a aplicar sobre superfície del sector de planejament, és de 0,25 m² de sostre per m² de sòl per als usos terciaris, més 0,15 m² de sostre per m² de sòl per als usos residencials.

2. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat no sobrepassarà en cap cas l'índex de 1m²st/m²s.

3. L'edificabilitat bruta sectorial defineix l'aprofitament mitjà del sector.

4. La densitat màxima ser de 20 habitatges per hectàrea.

Art. 163 Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta

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

a) Vials públics	
b) Aparcaments públics	6% 1 plaça per 100 m ² sostre
c) Parcs i jardins	10%
d) Serveis d'interès públic i social	4%

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

Art. 164 Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

1. La parcel·la mínima admissible serà de 1.000 m² i el front mínim de parcel·la de 20 metres.

2. Les edificacions se separaran un mínim de 5 metres respecte l'alineació al carrer.

3. L'alçada màxima en qualsevol punt del terreny serà de 12 metres.

4. El Pla Parcial definirà les altres condicions que hauran de complir les edificacions pel que fa a ocupació, volumetria i posició a la parcel·la, així com les característiques de composició i les condicions estètiques referents a materials, tanques, accesos, ús dels espais lliures privats i d'altres.

Art. 165 Usos

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

Secció 3a. Sòl urbanitzable no programat.

Art. 166 Definició

El Pla General classifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys que poden ser objecte d'urbanització a través de l'aprovació d'un Programa d'Actuació Urbanística i, en desenvolupament d'aquest, de Plans Parcial de ordenació. La delimitació es fa al plànol "Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000.

Art. 167 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no programat

1. El sòl urbanitzable no programat es troba dividit en Unitats Urbanístiques Integrades, per a cada una de les quals es redactarà un Programa d'Actuació Urbanística.

2. El Programa d'Actuació Urbanística serà redactat per l'Ajuntament o pels particulars. En aquest segon cas, s'adjudicarà mitjançant concurs públic.

3. Aprovat el Programa d'Actuació Urbanística, es redactaran els Plans Parcial que el desenvolupin i els seus corresponents Projectes d'Urbanització.

4. En tant no s'aprovi el Programa d'Actuació Urbanística, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions dels articles 68 i 127 del D Leg. 1/90 i l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística, i no s'autoritzaran altres usos que els legalment vigents en el moment d'aprovar-se aquest Pla.

Art. 168 Reserves de sòl per a sistemes

Els Programes d'Actuació Urbanística i els Plans Parcial respectaran els sistemes generals definits pel Pla General en sòl

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

Art. 169 Règim de cessions

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

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

Art. 170 Característiques dels Programes d'Actuació Urbanística

1. La redacció dels Programes d'Actuació Urbanística es regirà per les determinacions establertes al D Leg. 1/90 i els Reglaments de Planejament i de Gestió Urbanística i per les especificacions contingudes en aquestes Normes Urbanístiques.
2. Els Programes d'Actuació establiran les mesures suficients per garantir un màxim respecte envers les condicions geogràfiques i naturals del territori, i les comunitats vegetals existents.
3. Les Bases del Concurs per a la redacció de les iniciatives de desenvolupament de sòl urbanitzable no programat respectaran les determinacions d'aquestes Normes, excepte si es tracta d'augmentar les reserves de sòl per a sistemes o de redistribuir les superfícies destinades a sistemes locals.
4. Les Bases establiran els compromisos i les garanties que assegurin el compliment de les obligacions que el D Leg. 1/90 -específicament en l'article 215-, i aquest Pla General, imposen als propietaris dels terrenys.
5. El desenvolupament dels Programes estarà en funció de la demanda per a cada tipus de sòl:
 - a) Les Unitats de desenvolupament urbà es programaran quan, a judici de l'Ajuntament existeixi una demanda suficient que justifiqui l'actuació.

a.1 L'actuació en el UNP5 no es podrà desenvolupar sense la prèvia execució i la total urbanització de l'UP7, de manera que es garanteixi la seva connexió i les mesures necessàries d'accessibilitat i de serveis.

b) Les Unitats de desenvolupament turístic o terciari es desenvoluparan quan, també a judici de l'Ajuntament:

b.1 es justifiqui la demanda de sòl per aquest ús en el sector concret on s'emplaci la Unitat.

b.2 es demostrï la suficiència de la infraestructura bàsica municipal per incorporar nou sòl urbà, en especial pel que fa referència a la incidència sobre el consum d'aigua, capacitat de la xarxa de clavegueres i depuració d'aigües.

b.3 l'actuació sigui considerada convenient i beneficiosa per a la comunitat municipal, tant en termes de transformació de l'ús del territori, com d'ordre social i econòmic.

Art. 171 Zones

1. El Pla General defineix dues zones en sòl urbanitzable no programat, anomenades de "desenvolupaments opcionals" (zona 12a) i "desenvolupaments residencials" (zona 12b).

2. Les condicions d'edificació, índex d'intensitat i reserves de sòl de la zona 12a, seran les següents:

a) El coeficient d'edificabilitat sectorial màxim serà de 0,40 m2st/m2s.

b) La densitat d'habitatges sectorial màxima serà de 35 habitatges per Hectàrea.

c) Reserves mínimes de sòl:

-per a vials i aparcaments, 20%

-per a espais lliures, 15%

-per a equipaments i dotacions, 15%

3. Les condicions d'edificació, l'índex d'intensitat i les reserves de sòl de la zona 12b seran les següents:

a) El coeficient d'edificabilitat sectorial màxima serà de 0,18 m2st/m2s.

b) La densitat d'habitatges sectorial màxima serà de 4 habitatges per hectàrea i la superfície mínima de parcel·la serà de 1.500 m2.

c) Reserves mínimes de sòl:

S'efectuaran les reserves mínimes previstes al D Leg. 1/90 i al Reglament de Planejament i les edificacions s'hauran d'adaptar a les característiques dels terrenys on es situen.

Sòl urbanitzable no programat. Dades numèriques globals.

	Sup. Total	Coef. sect.	Sostre edif.	Densitat bruta	Nombre habitatges	Població
UNP1	217.160	0,40	86.864	35	760	2.660
UNP2	156.080	0,40	62.432	35	546	1.911
UNP3	139.360	0,40	55.744	35	487	1.704
UNP4	50.920	0,40	20.368	35	178	623
UNP5	90.821	0,18	16.348	4	36	126
TOTAL	654.341		241.756		2.007	7.024

Capítol Cinquè. Règim de sòl no urbanitzable.

Secció 1a. Disposicions generals

Art. 172 Definició

El Pla General classifica com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que per llur valor d'ordre agrícola, forestal, paisatgístic,

ecològic o per llur funció territorial, han de ser objecte de protecció, per tal d'impedir la degradació o la pèrdua d'aquells valors. També es classifiquen com a no urbanitzables aquells terrenys no necessaris per al creixement urbà.

La delimitació del sòl no urbanitzable es fa als plànols "Estructura general i orgànica del territori" a escala 1:5.000.

Art. 173 Disposicions generals

1. Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable estan subjectes a les limitacions que s'indiquen a l'article 127 i següent del D Leg. 1/90.

2. Es conservaran els actuals camins rurals, prohibint-se expressament als particulars l'obertura de nous camins, excepte els relacionats amb l'activitat agrícola o els previstos pel Pla.

3. Es prohibeixen les parcel·lacions, divisions o segregacions de terrenys que impliquin fraccionament de les finques inscrites registralment en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, sempre que puguin representar la formació de nuclis urbans o urbanització de finques rústiques o forestals. Als efectes d'allò establert a l'article 36 del Reglament de Planejament, es considerarà que hi ha possibilitat de formació de nucli de població quan:

a) la parcel·lació suposi la construcció de quatre cases situades a una distància menor a 50 metres entre elles, o

b) puguin aparèixer, enllaçades entre si per serveis urbans, un mínim de quatre cases en un cercle ideal de 400 metres de diàmetre.

4. S'admetran els usos declarats compatibles de forma expressa per cada zona o subzona.

5. Les sol·licituds d'edificació i ocupació admeses en aquestes Normes es tramitaran d'acord amb l'article 127 del D Leg. 1/90, i quan sigui el cas, a través del que disposa l'article 68 del D Leg. 1/90.

6. Qualsevol actuació que s'autoritzi en sòl no urbanitzable garantirà la conservació dels elements naturals, de la flora, la fauna i el paisatge. No es podran autoritzar usos que suposin la contaminació de les aigües o de l'atmosfera.

7. Seran d'aplicació, en allò que afecta el terme municipal de Roses, les competències mercades segons la Resolució de 27 de juliol de 1984 (D.O.G. n° 470 de 19/IX/84) per la qual es redueix la zona afectada per la incoació d'expedient de declaració de Conjunt Natural d'Interès Cultural a favor d'un sector de la Serra de Rodes i Cap de Creus.

Les obres a realitzar dins de les esmentades àrees hauran de tenir informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat.

8. Serà d'aplicació el Decret 1899/72 (BOE 24/X/72) de Paratges pintorescs en els següents indrets.

- Promontori de Punta Poncella i Pla de la Bateria
- Cala Montjoi
- Cala Jòncols
- Cap de Norfeu
- Mont Paní
- Paratge del Cau de les Guilles
- Paratge La Perola
- Platja Estenedor
- Platja Palangrers
- Platja Pelosa
- Cala Nans

Les obres que es realitzin en aquests indrets hauran de comptar amb l'informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat.

Art. 174 Zones en sòl no urbanitzable

El Pla General estableix les següents zones en sòl no urbanitzable.

	<u>Clau</u>
Agrícola	13
Rural	14
Protecció paisatgística i ecològica	15
Protecció d'infraestructures	16
Reserves Naturals	17
Edificacions i indrets d'especial interès	18

Secció 2a. Zona 13: Agrícola

Art. 175 Definició

1. Comprèn les terres que, pel seu destí agrícola i valor productiu han de reservar-se a aquesta activitat o preservar-se de la seva incorporació al procés urbà. Les terres incloses en aquesta zona rebran un tractament prioritari en l'ordenament de les activitats agràries i foment per a la millora de les explotacions.

2. La qualificació de zona agrícola inclou les explotacions de la plana, de major valor i rendiment, en les que cal mantenir i potenciar l'activitat agrícola, juntament amb els sòls agrícoles de peu de muntanya, menys valuosos, destinats usualment a vinya o olivar, però que interessa preservar com a sòl no urbanitzable.

Art. 176 Condicions de parcel·lació i edificació

1. S'admeten únicament les construccions relacionades amb el caràcter i la finalitat de la finca i que s'ajustin als plans i les normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Aquestes circumstàncies s'hauran de justificar expressament a la sol·licitud de la llicència. S'admet també l'ús d'edificacions directament relacionades amb l'explotació agropecuària, amb informe preceptiu de la citada Conselleria.

2. Les noves construccions se situaran preferentment a l'entorn immediat a les masies i nuclis ja edificats, evitant l'excessiva dispersió.

En cap cas s'admetrà la possibilitat de formació de nucli de població, segons la definició de l'Art. 173,3.

3. També s'admetrà la construcció d'un cos de servei a l'activitat agrícola o magatzem d'estris de treball, que no pressuposarà edificació definitiva. Aquest cos podrà tenir un volum màxim de 90 mts. cúbics i se situarà a 1 metre de la partió de parcel·la i a 3 mts. de les voreres dels camins, sense que es produeixi ombra sobre el conreu veí. La construcció d'aquest cos estarà subjecte a prèvia llicència municipal.

4. Les superfícies mínimes de les unitats de conreu seran les establertes per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

5. En aquesta zona es mantindrà la xarxa de camins agrícoles d'acord amb l'article 173,2. Quan es faci necessari procedir a pavimentar o asfaltar un camí, l'ample màxim pavimentat o asfaltarat serà de 4,50 mts., excepte per aquelles vies d'amplada superior expressament previstes pel Pla General.

6. Les construccions no entraran en conflicte amb l'ambient i el paisatge de la zona.

No s'autoritzaran cobertes amb plaques de fibrociment ni parets no revocades i acabades amb una pintura de textura i color en harmonia amb el paisatge dels voltants.

7. Les masies i les edificacions existents, els estatges destinats a usos agrícoles i ramaders i els espais arbrats colindats que formen el seu entorn es conservaran.

Podran realitzar obres de consolidació, de conservació i de millorament així com d'ampliació fins a un 20% del sostre edificat, per una sola vegada al llarg del període de vigència d'aquest Pla General.

Les obres d'ampliació se subjectaran a les condicions arquitectòniques de l'edificació existent. Aquestes edificacions se situaran en un radi de 50 mts. respecte de les ja existents.

8. No s'admet la construcció de tanques, excepte si es fan de mamposteria de pedra del país, i també de pals de formigó o fusta amb filat de filferro, a una alçada màxima de 1,50 mts.

Secció 3a. Zona 14: Rural

Art. 177 Definició

1. Es qualifiquen dins de la zona rural els terrenys no urbanitzables que no gaudeixen d'especials valors agrícoles, forestals

o paisatgístics subjectes a protecció, i que no són necessaris per al creixement dels nuclis urbans del municipi, ni convenients per als desenvolupaments turístics d'acord amb els objectius i criteris del Pla General.

2. Als sòls rurals es permeten edificacions i instal·lacions de diversos tipus, segons les subzones establertes, però en cap moment podran configurar-se nuclis urbans segons la definició de l'Art. 173,3 o incorporar-se al procés urbà residencial, turístic o industrial.

3. No s'admet la construcció de tanques, excepte si es fan de mamposteria de pedra del país, i també de pals de formigó o fusta amb filat de filferro, a una alçada màxima d'1,50 mts.

Art. 178 Usos admesos

1. Els usos admesos, amb caràcter general, a més dels específicament indicats per a cada subzona, són els següents:

-edificacions i instal·lacions relacionades amb l'activitat agrícola- ramadera o forestal, en les condicions respectivament regulades a les zones agrícola (zona 13) i forestal (zona 17).

-habitatge unifamiliar destinat al treballador agrícola o vinculat a l'activitat agrícola ramadera, d'acord amb les condicions de l'article 176.

-els usos cultural, religiós, sanitari, assistencial i esportiu, únicament en virtut de l'autorització a què fa referència l'article 68 del D Leg. 1/90.

Art. 179 Usos prohibits

No s'admeten, amb caràcter general, els següents usos:

-vivenda plurifamiliar

-hoteler

-industrial, excepte pels que fa a la subzona 14b.

Art. 180 Subzones

Atenent a les especialitats propugnades en l'admissió de determinats usos en el medi rural, s'estableixen les següents subzones:

Subzona a Ús agropecuari

Subzona b Usos optatius

Subzona c Estructures mòbils

Art. 181 Subzona a: Ús agropecuari

A la subzona 14: "Rural: ús agropecuari", s'admet l'ús agrícola o ramader i amb caràcter restrictiu, l'ús residencial familiar. L'ús residencial s'admet a les masies, caserius, i nuclis rurals existents. L'ús residencial unifamiliar en vivenda aïllada s'admet quan la vivenda més pròxima estigui a una distància mínima de 200 metres.

S'admeten les activitats extractives quan no signifiquin la degradació del medi o desvirtuin el paisatge, en les condicions que l'Ajuntament fixarà expressament per a cada cas i que es detallaran a la llicència, d'acord amb l'article 267.

S'admeten els edificis o instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'instal·lar-se en medi rural, sempre que la propietat i la promoció siguin públiques.

Art. 182 Subzona b: usos optatius

1. La subzona b, en la que poden exercir-se optativament diversos usos, té accés a través de la carretera de Vilajuïga. El Pla General preveu la construcció de vies laterals de servei a l'actual carretera, per tal de compatibilitzar les funcions pròpies del trànsit comarcal amb les de l'accés específic als usos admesos. A aquest fi, la llicència per a la construcció d'edificacions destinades als usos descrits a l'apartat següent, només podrà obtenir-se quan es faci efectiva, de forma simultània:

a) la cessió del sòl comprès en la franja de protecció, amb

una amplada mínima de 18 metres des de la vora de la carretera, en la que se situarà el vial lateral de servei.

b) la constitució de la garantia suficient per fer front a les obres d'urbanització del citat vial lateral d'accés, d'acord amb l'Art. 81 del D Leg. 1/90.

2. A la subzona 14b. "Rural: usos optatius" s'admeten tots els usos relacionats per a la subzona 14a i també els que s'estableixen a continuació.

a) s'admet la construcció de magatzems en parcel·les de com a mínim 1,5 Hes. (essent necessari aportar un certificat d'indivisiabilitat), volum edificable màxim de 900 m3 per finca registrada a l'aprovació inicial d'aquest Pla, alçada màxima de 7 mts. en qualsevol punt del terreny, distància mínima a parts de parcel·la de 6 mts. separació mínima de 21 metres a l'eix de la carretera. La distància mínima entre edificacions serà de 100 metres.

b) s'admet l'ús industrial únicament quan es tracti d'activitats estretament vinculades a la producció agrícola, forestal o avícola, i amb les mateixes condicions que s'estableixen per als magatzems, així com tallers, esportius i recreatius.

c) La instal·lació d'estacions de serveis de carretera i restaurants, s'admeten amb informe favorable, quan sigui necessari, del Ministeri de Obres Públiques i sempre que es compleixin els següents requisits:

-autorització expressa de l'Ajuntament, que la concedirà en funció de l'interès de l'iniciativa, localització i característiques del projecte.

-les estacions de servei podran anar acompanyades d'una edificació auxiliar de 800 m2 de sostre com a màxim, destinada a taller, bar o serveis, i amb una alçada màxima de 4,5 mts. en qualsevol part del terreny.

-la superfície pavimentada o edificada no ocuparà més del 25% total de la parcel·la.

-es mantindrà la separació mínima de 21 mts. des de l'eix de la carretera.

Art. 183 Subzona c: Estructures mòbils

A la subzona 14c: "Rural: estructures mòbils" s'admeten tots els usos relacionats per a la subzona 14a i també els que s'estableixen a continuació:

a) Els càmpings i caravanings, amb les següents condicions: -no pressuposaran parcel·lació de cap mena i prèviament a la sol·licitud s'inscriurà la condició d'indivisiabilitat de les finques en el registre de la propietat.

-les obres i serveis es tramitaran d'acord amb allò que estableix l'article 91 del D Leg. 1/90 i la normativa de càmping elaborada pel Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat de Catalunya.

-es prohibeix la construcció d'elements fixes en les zones destinades a ús individual, així com l'aparcament de mòduls que no estiguin muntats sobre rodes.

-La resta de condicions edificables són les que regula la normativa de la Generalitat respecte dels càmpings.

-Els espais on se situïn les tendes seran arbrats.

b) Els usos recreatius o esportius que es tramiten com a provisionals segons l'article 91 del D Leg. 1/90 i que es desenvolupin en instal·lacions desmuntables. Els esmentats usos es desenvoluparan d'acord amb la legislació i normativa vigent.

c) També s'admeten les instal·lacions esportives i recreatives tipus aquaramas, minigolf, etc. amb les condicions edificatòries determinades per a les zones 14 c.

Secció 4. Zona 15: Protecció paisatgística i ecològica.

Art. 184 Definició

1. Comprèn aquells terrenys que pels seus valors paisatgístics i configuradors de la personalitat territorial del municipi o per constituir el medi en què es desenvolupen certes comunitats vegetals o animals, cal protegir de forma especial, preservant-los del procés d'urbanització.

Aquesta zona cal protegir-la i preservar-la del procés urbanitzador en tant no s'aprovi el Pla Especial del Massís de Cap de Creus i sens perjudici del que l'esmentat Pla determini.

2. Els terrenys inclosos en aquesta zona, són els següents:

a) Les zones d'aiguamolls protegides per la Llei 21/1983, de 28 d'octubre, de "Declaració de paratges d'interès nacional i de reserves integrals zoològiques i botàniques dels aiguamolls de l'Empordà" (D.C.G. 11-XI-1983), promulgada per la Generalitat de Catalunya.

b) Les zones costaneres entre la Punta de Canyelles Grosses i el límit del terme municipal en direcció a Cadaqués, que inclouen la Punta Falconera, Cap Falcó, Cala Murtra, Cala Rustella, Punta Farrera, Cala Calitjàs, Cala Pelosa, Punta de la Llu-marasa, Punta Fayarca, Punta del Rech de la Font, Punta del Trayrer, Punta de la Creu, Cap Gros, Cap Norfeu, Platja de Canadell i Cala Jóncols.

c) La totalitat de la península de Cap Norfeu.

d) Els turons, careners, indrets d'especials interès paisatgístic que s'indiquen al plànol IX.2.

Art. 185 Mesures de protecció

1. Es conservaran les àrees de vegetació existents, així com les condicions naturals que li donen suport. Es fomentaran les operacions de millora i conservació del sòl i de la vegetació i arbrat.

2. Es prohibeixen les plantacions que estiguin en contradicció amb el que s'estableix al punt 1 de aquest article.

3. No s'admetrà en aquesta zona cap tipus d'edificació, parcel·lació, activitat extractiva, moviment de terres ni trànsit de vehicle rodats.

4. Es prohibeix expressament el vessament de residus, a les aigües fluvials, llacunes, canalitzacions o recs existents de la zona d'aiguamolls.

5. No s'admet la construcció de tanques, excepte si es fan de mamposteria de pedra seca del país i a una alçada màxima d'1m.

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

Art. 186 Definició

1. A l'objecte de protegir les vies i infraestructures bàsiques i de mantenir l'estructura de camins i accessos a les finques agrícoles, la xarxa de drenatge i de recs, el Pla general estableix mesures especials que afecten als terrenys del seu entorn.

2. Les franges de protecció seran les següents:

a) Pel que fa a les curses d'aigua incloses dins del plànol d'informació II.1.6 Pla hidrològic, les edificacions i les tanques se situaran com a mínim a 5 metres des dels extrems exteriors de la llera (cauce normal de les curses d'aigua). Aquelles que no estiguin incloses al pla hidrològic se situaran a 3 metres des dels extrems exteriors de la llera.

b) Pel que fa als camins, les tanques se situaran a 3 metres de l'eix del camí com a mínim, i les edificacions se situaran, com a mínim, a 6 metres de l'eix del camí.

Aquells camins que superin els 6 metres d'amplada es podran tancar al límit de la parcel·la.

Art. 187 Mesures de protecció

1. D'acord amb l'article 128.2 del D Leg. 1/90 els terrenys compresos en aquesta zona no podran ésser dedicats a usos que suposin la transformació, de les seves condicions actuals. Es

prohibeixen expressament els moviments de terres i l'extracció d'àrids.

2. Els terrenys compresos en aquesta zona no podran ser edificats. Les edificacions es retiraran fins a situar-se fora de la franja de protecció. Els edificis ja existents podran ésser objecte d'obres de conservació o millora d'acord amb el seu destí.

Secció 6a. Zona 17: Reserves naturals.

Art. 188 Definició

S'inclouen en aquesta zona:

a) Els terrenys dotats de vegetació arbòria que cal mantenir i protegir.

b) Els terrenys que antigament foren boscos o que són susceptibles de convertir-s'hi, per als que es propugna una política de repoblació forestal.

c) Les reserves naturals d'interès local, que conformen les vessants de muntanya que donen a la plana de Roses.

d) Les reserves naturals d'interès general, al massís de Cap de Creus.

Aquesta zona cal protegir-la i preservar-la del procés urbanitzador en tant no s'aprovi el Pla Especial del Massís de Cap de Creus i sense perjudici del que l'esmentat Pla determini.

Art. 189 Mesures de protecció

1. Les finques seran indivisibles i sotmeses a protecció per l'organisme públic corresponent.

2. No s'autoritzarà l'obertura d'altres vies que les previstes pel Pla General o les que siguin estrictament necessàries per l'aprofitament i manteniment dels recursos forestals. En cap cas comportaran terraplen de més de 3 mts., desforestació, modificació dels cauces d'aigua o creació d'erosions al sòl. Es prohibeix el trànsit de vehicles rodats fora de les vies i camins existents.

3. No s'admetran usos que comportin la transformació del destí forestal dels boscos existents o que lesionin els valors de la flora, fauna i paisatge natural que justifiquen la qualificació dels terrenys com a forestals i reserves naturals.

4. No s'admet la construcció de tanques, excepte si es fan de mamposteria de pedra seca del país i a una alçada màxima d'1 m.

Art. 190 Pla Especial del massís del Cap de Creus

1. No s'atorgaran llicències d'edificació o d'ús del sòl en tant no sigui aprovat el Pla Especial del massís de Cap de Creus.

2. Els usos i edificacions admesos seran els que resultin del preceptiu planejament especial, el qual haurà de respectar en tot cas les següents condicions:

a) No s'admetran les activitats que directa o indirectament puguin produir la destrucció dels valors citats a l'apartat tercer de l'article anterior.

b) L'autorització d'usos de caràcter cultural, social, científic o recreatiu es limitarà als indrets que assenyali el Pla Especial, sobre finques que tinguin una superfície superior a 50.000 m² (5 Hes.), amb una ocupació màxima del 0,5% i un volum màxim admès de 1 m³ per cada 50 m² de sòl.

c) Es mantindran els usos agrícoles, ramaders i forestals. Els masos existents es podran reconstruir.

Art. 191 Titularitat

1. La qualificació de zona forestal i reserva natural no requereix necessàriament la titularitat pública ni legitima l'expropiació del sòl.

2. Els sòls així qualificats podran ser adquirits per l'Administració mitjançant cessió, compra o permuta, o per qualsevol altre títol legal, d'acord amb les normes vigents.

Art. 192 Repoblació forestal

La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona i amb autorització de l'Ajuntament, prohibint-se la plantació intensiva d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de les vegetacions autòctones.

Art. 193 Explotació forestal

L'aprofitament dels productes forestals i les energies eòliques i solars es realitzarà dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la legislació especial sobre la matèria.

Secció 7a. Zona 18: Edificacions i indrets d'especial interès.**Art. 194 Definició****1. Comprèn les següents subzones:**

Subzona 18a "D'interès històric i arquitectònic"

Subzona 18b "D'interès arqueològic"

Subzona 18c "Militar"

Aquestes subzones cal protegir-les i preservar-les del procés urbanitzador en tant no s'aprovi el Pla Especial del Massís de Cap de Creus, si s'escau, i sense perjudici del que l'esmentat Pla determini. L'aprofitament de les energies eòliques i solars es realitzarà d'acord amb la legislació especial sobre la matèria.

Subzona 18d "Nàutica"

2. No s'admet la construcció de tanques, excepte si es fan de mamposteria de pedra seca del país i a una alçada màxima d'1 m.

Art. 195 Subzona a: D'interès històric i arquitectònic

1. La subzona 18a "D'interès històric i arquitectònic" inclou aquelles construccions, ermites, masies, torres, etc. de gran valor històric i arquitectònic, i que han d'ésser objecte d'especial protecció, juntament amb el seu entorn immediat.

En aquesta subzona només es permeten obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents, però no d'ampliació. El projecte tècnic podrà no ser considerat adequat per l'Ajuntament, i la llicència serà denegada quan les obres projectades suposin pèrdua del valor arquitectònic de l'edifici.

La inclusió de l'edifici en Catàleg i, en virtut d'aquesta inclusió, l'establiment de limitacions singulars que restringeixin el seu ús actual, comportarà la justa indemnització en proporció a la limitació.

2. Les obres que afectin els edificis i espais catalogats com a arqueològics, hauran de tenir l'informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni, en el primer cas i els controls via prospeccions arqueològiques, en el segon cas.

Llistat a què es fa referència.

0.- Casa Rozes. (segons resolució de la Generalitat de 08/01/93, publicada al DOGC núm. 1705 de 08/02/93).

- 1.- Torre de Norfeu
- 2.- Mas de la Regullosa
- 3.- Santa Maria de Roses - església del monestir
- 4.- Runes del paratge de la Casa Cremada
- 5.- La Torreta, restes de la masia
- 6.- La Torreta, torre
- 7.- Castell de Bufalaranya
- 8.- Mas de la Perafita
- 9.- Sant Sebastià de Can Coll, Capella
- 10.- Mas Romanyac
- 11.- Bordes del Mas Romanyac
- 12.- Dependències del mas de la Llobatera
- 13.- Castell visigòtic de Puig Rom
- 14.- La Ciutadella de Roses

- 15.- Muralls medievals de Roses,
- 16.- Edifici dins el recinte medieval de Roses.
- 17.- Casernes de la Ciutadella i altres edificis
- 18.- Claustres de Santa Maria de Roses
- 19.- Recinte mural del monestir de Santa Maria de Roses
- 20.- Santa Maria de Roses, església parroquial
- 21.- Castell de la Trinitat o de la Poncella
- 22.- Ruïnes del Puig Alt
- 23.- Mas de la Jacona
- 24.- Mas d'en Just
- 25.- Can Figa
- 26.- Casa Mallol o casa CAMBÓ
- 27.- Casa del Marquès de Llinars
- 28.- Cova de les Ermites
- 29.- La Guardiola
- 30.- Ruïnes del Pla d'en Seniqueda
- 31.- Ruïnes de la Farella
- 32.- La Torre del Sastre
- 33.- Mas Marès
- 34.- Mas Montjoi de Baix
- 35.- Mas d'en Coll
- 36.- Can Bach
- 37.- Mas dels Arbres
- 38.- Pou del Mas dels arbres
- 39.- Mas d'en Causa
- 40.- Ruïnes a prop del Mas d'en Causa
- 41.- Far de Roses
- 42.- Torres i caserna del Mas d'en Coll
- 43.- Capella-oratori i fornícula del Mas d'en Coll
- 44.- Trull del Mas d'en Coll
- 45.- Torre de Montjoi de Baix
- 46.- Torre del Mas Marès
- 47.- Font de Can Figa
- 48.- Restes d'un absis encastat a l'església Sta. Maria
- 49.- Mare de Déu romànica de Roses
- 50.- La Porta de Mar de la Ciutadella de Roses
- 51.- "El Cosí de la Reina" - La Ciutadella
- 52.- Portavia de Santa Maria de Roses- Ciutadella
- 53.- Feixa d'hort de la Perafita
- 54.- Pont des Barral
- 55.- Fonts de la Llobatera, presa, feines i rec
- 56.- Pons i horts del Mas Romanyac
- 57.- Fita de separació de finques, masies Llobatera

Art. 196 Subzona b: D'interès arqueològic

1. La subzona 18b. "D'interès arqueològic" inclou les zones d'excavació arqueològica i els seus entorns, i les zones no excavades que presumiblement contenen restes històriques d'importància.

La delimitació es fa amb un criteri ampli i prenent com a referència les característiques topogràfiques, geològiques i morfològiques dels terrenys.

En aquesta subzona no es permet cap tipus d'edificació, moviment de terres o extracció d'àrids, ni cap ús que pogués comportar un deteriorament dels terrenys o un entorpidiment de les condicions en què s'efectuen els treballs d'investigació arqueològica. Tampoc s'admet l'ús agrícola o ramader, ni la tala d'arbres.

No es permetrà l'obertura de nous camins ni el trànsit de vehicles rodats fora dels camins existents.

2. Les obres que afectin edificis catalogats i espais arqueològics, hauran de tenir l'informe favorable de la Comissió Territorial de Patrimoni, en el primer cas i els controls via prospeccions arqueològiques, en el segon cas.

JACIMENTS ARQUEOLÒGICS DEL TERME MUNICIPAL DE ROSES, ALT EMPORDÀ

- 1.- Cau de les Guilles
 - 2.- Creu d'en Corbetella
 - 3.- Tomba del General
 - 4.- Puig Rodó
 - 5.- Cap de l'Home
 - 6.- Llit de la Generala
 - 7.- Cista de la Casa Cremada
 - 8.- Puig Sa Quera
 - 9.- Puig Alt
 - 10.- Poblal de la Creu d'en Corbetella
 - 11.- Ciutadella de Roses
 - 12.- Montjoi de Baix
 - 13.- Puig Rom
 - 14.- Rec de la Galera (dintre mar i terra)
 - 15.- Sant Tomàs de Roca Plana
 - 16.- Castell d'en Bufalaranya
 - 17.- Castell del Pla de la Guardiola
 - 18.- Cenobi de Can Sanigueda.
 - 19.- Corral del C. de Can Sanigueda
 - 20.- Corral del Mas d'en Figa
 - 21.- Església rectangular de la Casa Cremada
 - 22.- La Farella
 - 23.- Tombes de la Pesta
 - 24.- Mas Marès
 - 25.- Castell de la Garriga
 - 26.- Torre de Lofeu
 - 27.- Torre del Sastre
 - 28.- Castell de la Trinitat
- Coves amb possibilitats que hi hagi jaciments arqueològics
- 29.- El Tabal
 - 30.- El Guill
 - 31.- Els Dormodors
 - 32.- Les Ermites
 - 33.- El Lliri
 - 34.- El Forat
 - 35.- El Tafre
 - 36.- Les Mongetes
 - 37.- La Lloba

Art. 197 Subzona c: Militar

La subzona 18c "Militar" inclou els sòls destinats a fins militars. Només s'admetran les edificacions, instal·lacions i usos relacionats amb el destí militar dels terrenys, i d'acord amb les normes específiques dictades per les autoritats militars.

Art. 198 Subzona d: Nàutica

La subzona 18d. "Nàutica" inclou les instal·lacions d'interès nàutic i el seu entorn, que són objecte d'especial regulació segons la legislació específica de la matèria i que quedaran vinculades a les determinacions del Pla de Ports de la Generalitat de Catalunya.

També inclou les instal·lacions nàutiques dels sector dels canals de Sta. Margarida, que queden vinculades a aquest ús.

TÍTOL TERCER RÈGIM D'USOS

Capítol Primer. Disposicions generals.

Art. 199 Condicions d'ús

1. El Pla General i, en el seu cas, els Plans Parciais o Especials que el desenvolupen, detallaran les condicions d'ús de cada sector del municipi.

2. Per la seva adequació a cada sector i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits, considerant-se prohibits tots aquells no compresos en la qualificació de permesos.

3. Per la seva naturalesa els usos es divideixen en públics quan es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública, privats quan es desenvolupen en terrenys de propietat particular, i col·lectius quan es desenvolupen en terrenys de propietat particular però són destinats al públic, i s'hi accedeix per pertànyer a una associació, agrupació, societat o club.

4. Per la seva relació entre sí, els usos es classifiquen en compatibles i incompatibles. El Pla limita certs usos en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable en funció de la incompatibilitat amb altres que s'admeten i preveuen.

Art. 200 Usos provisionals

Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no fan necessària la construcció d'obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució del Pla.

Aquests usos podran autoritzar-se a precari d'acord amb l'article 91 del D Leg. 1/90, però hauran de desaparèixer les obres i les instal·lacions que hagin donat lloc, demolir-se sense dret a cap tipus d'indemnització quan l'Ajuntament acordi la revocació de la autorització. En cap cas podran iniciar-se les obres sense que l'autorització acceptada per el propietari s'inscrigui, amb les condicions indicades, al Registre de la Propietat. La dita autorització haurà de renovar-se cada dos anys; en defecte de la renovació, es considerarà caducada.

Art. 201 Classificació dels usos

Als efectes d'edificació, el Pla General defineix els següents usos:

a) De naturalesa normalment privada

- Residencial
- Comercial
- Magatzem
- Oficines
- Industrial
- Tallers
- Garatges

b) De naturalesa normalment pública i qualificats generalment com a sistemes d'equipaments

- Docent
- Sanitari
- Assistencial
- Socio-cultural
- Administratiu
- Esportiu
- Abast
- Serveis tècnics
- Cementiri

c) De naturalesa pública o privada i desenvolupats normalment en sòl no urbanitzable

- Agrícola
- Forestal
- Activitats extractives
- Càmpings i caravanings

Art. 202 Ús residencial

1. Comprèn les activitats pròpies dels edificis destinats a vivendes, tant unifamiliars com plurifamiliars, o a altres formes col·lectives residencials, com són els hotels, pensions, sanatoris, residències, etc.

2. Generalment s'admet en quasi tots els tipus de sòls privats, amb algunes limitacions en certes zones o règims de sòl - espe-

cialment en el no urbanitzable-, en funció de la seva compatibilitat amb altres usos.

3. En algunes qualificacions zonals es diferencia clarament l'ús residencial unifamiliar, de l'ús residencial plurifamiliar. El primer és el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o en agrupació en filera de cases individuals, o bé en edifici amb altres usos, i amb accés propi exclusiu. L'ús residencial plurifamiliar és el que es dona en edificis d'habitatges amb accés i elements comuns.

Art. 203 Ús comercial

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals.

S'admet generalment en sòl urbà i en certs sectors de l'urbanitzable.

Art. 204 Ús de magatzems

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.

S'admet generalment en sòl urbà

Art. 205 Ús d'oficines

Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients.

Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.

S'admet generalment en sòl urbà.

Art. 206 Ús industrial

Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra, i les seves oficines annexes.

S'admet en certes zones del sòl urbà i urbanitzable.

Art. 207 Ús de tallers

Comprèn les activitats dels locals dedicats a la producció de petita escala, amb un nombre reduït de treballadors i mètodes preferentment manuals. Inclou els tallers de reparació d'automòbils, les estacions de servei.

S'admet en certes zones del sòl urbà.

Art. 208 Ús de garatge

Comprèn els aparcaments privats, els col·lectius i els públics, encara que normalment es regulen separatament per a cada qualificació zonal.

Els aparcaments col·lectius i públics es limiten a certes zones del sòl urbà.

Art. 209 Ús docent

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, de Educació General Bàsica, Batxillerat i Formació Professional, les seves instal·lacions esportives, patis de joc, jardins i edificacions annexes.

Art. 210 Ús sanitari

Comprèn les activitats de tractament o allotjament de malalts i, en general, totes aquelles relacionades amb la sanitat, higiene i assistència mèdica, que tenen lloc en hospitals, dispensaris, clíniques, etc.

Art. 211 Ús assistencial

Comprèn:

- a) les guarderies, centres maternals i jardins d'infància
- b) les residències de gent gran
- c) les activitats assistencials de caràcter públic no incloses en altres usos

Art. 212 Ús socio-cultural

Comprèn les activitats culturals i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art i les de caràcter religiós.

S'hi inclouen, per tant, les Cases de Cultura, Museus, Centres Socials, Biblioteques, Casinos, Sales d'art, Sales d'exposicions, etc, i també les Esglésies, Temples, Capelles, Centres Parroquials, Convents i similars.

Art. 213 Ús Administratiu

Comprèn les activitats vinculades a l'Administració Pública com són les Oficines Municipals, les Oficines dels Serveis Estats i de la Generalitat, els locals dels cossos de Seguretat, les Oficines de Correus i Telègrafs, etc.

Art. 214 Ús esportiu

Comprèn les activitats vinculades a l'ensenyament i a la pràctica de l'educació física i dels esports en general, desenvolupades a l'aire lliure o en edificis apropiats.

Art. 215 Ús recreatiu

Comprèn les discoteques, sales de festes, bingos, billars, sales de màquines electròniques, sales de jocs i similars.

Art. 216 Ús d'abast

Comprèn les activitats que es desenvolupen en els mercats públics i que tenen relació amb la venda de productes alimentaris.

S'inclouen també els escorxadors, així com els mercats setmanals, periòdics o ambulants.

Art. 217 Ús agrícola

Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp i amb la producció agrícola en general, i les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i demés dependències afins. En qualsevol cas aquestes activitats estan subjectes a les disposicions de la Conselleria d'Agricultura i no poden constituir instal·lacions industrials.

Art. 218 Ús forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la plantació, conservació i, quan sigui admesa, l'explotació dels boscos.

Art. 219 Ús d'activitats extractives

S'inclouen tant l'extracció de terres i àrids, com la de minerals i l'explotació de pedreres. Aquest ús serà sempre de caràcter provisional i precisarà de llicència municipal prèvia. Només s'admetrà en certes zones del sòl classificat com no urbanitzable, i a una distància mínima de 1 km del perímetre del sòl classificat com urbà.

Art. 220 Ús de càmpings i caravanings

Inclou els campaments en tendes desmuntables de materials tèxtils i la pernoctació en vehicles rodats.

Aquest ús serà sempre de caràcter provisional i està subjecte a les condicions establertes en l'article 268 d'aquestes Normes.

S'admet en sòl urbanitzable no programat i en certes zones del sòl no urbanitzable.

Capítol Segon. Disposicions específiques sobre ús industrial

Art. 221 Classificació

1. Per a la classificació de les activitats industrials en "molestes", "insalubres", "nocives" o "perilloses" són vigents les disposicions del Decret 2414/1961 del 30 de novembre i l'Annex publicat pel Col·legi Oficial de Enginyers Industrials de Catalunya, i les disposicions modificatives o que les desenvolupen.

2. El Pla General estableix certes condicions sobre la localització d'aquest ús en diverses zones del sòl urbà, sense perjudici de que l'Ajuntament reguli amb major precisió els límits de l'activitat industrial en quant a intensitat d'utilització i nivells de molèstia -sorolls, vibracions, fums, olors, pols, residus i aigües residuals, radiacions, etc.- a través d'una Ordenança específica.

Art. 222 Limitacions de l'ús industrial

1. El Pla admet la instal·lació d'activitats, industrials, en sòl urbà amb uns límits que normalment s'estableixen en 25 CV de potència i sorolls menors de 45 db, i excepcionalment, per a certes zones, amb un límit de 50 CV i sorolls menors de 65 db. En qualsevol cas, només s'admetran aquelles activitats industrials que no ocasionin molèsties a les vivendes properes o les que, sense ser classificables com a insalubres o perilloses, no superin els nivells màxims de sorolls indicats. Les altres indústries, incompatibles amb la vivenda, només podran instal·lar-se a les zones especialment previstes per aquest Pla General.

Les indústries hauran d'adoptar les mesures necessàries, i executar les obres corresponents, per tal d'adaptar-se al reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses segons el Decret al·ludit a l'article.

Quan això no sigui possible, es denegarà la llicència o, en el seu cas, podrà clausurar-se la indústria causant dels inconvenients.

3. Les indústries existents podran realitzar obres d'ampliació fins els límits de potència establerts per a cada zona on són admeses, i d'acord amb el número 1 d'aquest article. No es permetrà l'ampliació si les indústries són prohibides a la corresponent zona.

TÍTOL QUART

GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

Capítol Primer. Desenvolupament del Pla General.

Secció 1a. Disposicions generals.

Art. 223 Competència

1. El desenvolupament del Pla General correspon a l'Ajuntament de Roses en l'àmbit de les seves específiques competències, sense perjudici de la participació dels particulars establerta per la Llei i segons aquestes Normes.

2. A la Generalitat de Catalunya, Diputació Provincial i als diferents Departaments Ministerials, els correspon el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments segons les seves respectives atribucions.

Art. 224 Desenvolupament del planejament general

1. A l'objecte de complementar les determinacions del Pla General, es redactaran d'acord amb les determinacions del D Leg. 1/90 i els Reglaments urbanístics i segons el contingut d'aquestes Normes, els Programes d'Actuació Urbanística, Plans Parcial i Especials corresponents.

2. En aquests Plans no es podran incloure redistribucions d'edificabilitat entre zones, encara que es respecti el coeficient d'a-

profitament mitjà o es mantinguin els coeficients d'ocupació i edificabilitat iguals a la mitjana del sector.

3. Quan no estigui prevista la prèvia aprovació d'algun dels Programes o Plans citats en el número 1 d'aquest article les determinacions del Pla General seràn d'aplicació directa, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la condició de solar i que no estiguin inclosos en polígons o unitats d'actuació, segons el que disposa l'article 40.1 del Reglament de Gestió.

4. Quan es tracti de terrenys en sòl urbà no parcel·lats d'acord amb les normes aplicables a la zona, caldrà tramitar prèviament el projecte de parcel·lació.

5. En els terrenys inclosos en les Unitats d'Actuació previstes per aquest Pla General en sòl urbà només es podran concedir llicències d'edificació una vegada aprovat el projecte de parcel·lació o de compensació i complert els requisits de l'article 41 del Reglament de Gestió.

Art. 225 Plans Parcial d'Ordenació

1. Per al desenvolupament d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat, i dels Programes d'Actuació Urbanística en sòl urbanitzable no programat, es redactaran Plans Parcial d'Ordenació.

2. Els Plans Parcial d'Ordenació podran complementar, però no modificar el Pla General o els Programes d'Actuació Urbanística.

3. Els Plans Parcial contindran les determinacions previstes al D Leg. 1/90 i als Reglaments Urbanístics, amb la suficient precisió per a fer possible la seva execució sense cap altre estudi previ.

4. Els Plans Parcial contindran la divisió poligonal i la definició del sistema d'actuació corresponent a cada polígon.

Art. 226 Plans Parcial de promoció privada

1. Els Plans Parcial d'iniciativa privada contindran, sense perjudici del que disposen l'article 79 i següents del D Leg. 1/90 i 46 del Reglament de Planejament i altres disposicions legals vigents, les següents condicions:

-obligació del promotor de presentar el projecte d'urbanització en un termini no superior als 12 mesos a partir de la data d'aprovació definitiva del Pla.

-terminis d'acabament, i, en el seu cas, entrega, de cada una de les obres d'urbanització executades segons el projecte d'urbanització. El Pla d'Etapes no podrà preveure un termini superior a quatre anys per a la realització de la urbanització.

-forma de garantir l'execució i la conservació de les obres d'urbanització, amb precisió de les responsabilitats d'organismes, empreses i particulars.

-data en la que el promotor es compromet a entregar al municipi, gratuïtament i lliure de càrregues, els terrenys destinats a sistemes complementaris (vials, jardins, espais lliures, dotacions, estacionaments, etc.) i aquells que materialitzen la cessió de 10% del coeficient d'aprofitament mitjà sectorial.

-compromís del promotor, urbanitzador i propietari del sòl, de fer constar en els documents de venda de terrenys que les llicències d'edificació no es podran obtenir fins que les respectives parcel·les tinguin la condició legal de solar i s'hagin acomplert els requisits d'urbanització i cessions corresponents.

-Quan el Pla Parcial no inclogui aquestes condicions, es contindran en l'acord d'aprovació inicial municipal.

Art. 227 Plans Especials

1. Els Plans Especials se subjectaran a les disposicions que el D Leg. 1/90 i els Reglaments Urbanístics estableixen per a cada tipus de Pla, sense que puguin modificar les determinacions d'aquest Pla General, especialment les que regulen el volum i ús del Sòl.

2. Els Plans Especials es redactaran en relació a algun dels objectius previstos pels articles 29 i següents del D Leg. 1/90, i contindran les determinacions i la documentació establerta en el Reglament de Planejament segons el tipus de Pla.

3. Aquest Pla General preveu de forma expressa la redacció d'un Pla Especial de Casc Urbà de la Vila (PERI casc antic), d'acord amb el que disposa l'article 35 del D Leg. 1/90, amb l'objectiu de desenvolupar i precisar la regulació en aquestes Normes, tal com assenyalava l'Art. 76. Igualment es podrà redactar un Pla Especial per ajustar l'espai configurat com a rambla central comprès entre el SUNP n° 4 i la unitat d'actuació n° 18. Aquest Pla Especial haurà de tenir en compte els criteris de continuïtat viària, ajust dels límits de les finques, així com l'objectiu prioritari d'evitar que l'ús preexistent de càmping impedeixi l'obertura de la via.

Art. 228 Plans Especials de Reforma Interior

1. L'Ajuntament de Roses promourà les operacions de Reforma Interior previstes en aquest Pla General, i les no previstes que autoritza l'article 35.3 del D Leg. 1/90, quan la dinàmica del procés urbà ho requereixi.

2. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran les determinacions i documents previstos en l'article 35 del D Leg. 1/90 en relació amb l'article 25 del mateix Decret.

3. Quan es tracti de Plans Especials de Reforma Interior no previstos pel Pla General, es mantindran les condicions d'edificabilitat i ús de cada zona, excepte si estan previstes condicions específiques per a Plans Especials en la normativa zonal.

Art. 229 Estudis de Detall

1. Quan sigui necessari completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en aquest Pla General, es redactaran i aprovaran Estudis de Detall.

2. Els Estudis de Detall tindran alguna de les finalitats establertes a l'article 26 del D Leg. 1/90.

3. Als efectes del que es disposa a l'article 26.3 del D Leg. 1/90 i l'Art. 65 i 66 del Reglament de Planejament s'entendrà com determinacions fonamentals del Pla General aquelles que regulen el tipus d'ordenació, les condicions d'edificabilitat, les alçades edificables i les condicions d'ús de cada zona. En aquells sectors caracteritzats per una ordenació unitària, l'Estudi de Detall es referirà al conjunt del sector.

4. En aquelles zones en que estiguin especialment previstos, els estudis de detall es redactaran d'acord amb les condicions específiques establertes.

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

Art. 230 Desenvolupament del Pla General en sòl urbà

1. Les determinacions del Pla General en sòl urbà podran ser d'execució immediata i directa, excepte pels sectors pendents de l'aprovació de Plans Especials de Reforma Interior o de Millora Urbana, i sense perjudici de la redacció i de l'aprovació prèvia dels projectes de reparcel·lació o compensació que se senyalen per a certs sectors, o de parcel·lació en el supòsit de l'article 222.4.

2. També podran formular-se altres Plans Especials o Estudis de Detall d'acord amb les finalitats establertes per la Llei del Sòl, que en cap cas podran modificar les determinacions del Pla o reduir els sòls destinats a sistemes, i segons el que estableixen els articles 227, 228 i 229 d'aquestes Normes.

Art. 231 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat

1. En el sòl urbanitzable programat, el Pla General es desenvoluparà necessàriament a través dels Plans Parcial.

2. L'àmbit territorial de cada Pla Parcial es correspondrà amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla, sense perjudici del que estableix el capítol 6 del títol 4 del D Leg. 1/90.

3. Els terrenys inclosos en cada sector no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització, ni edificar-se en tant no s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents i efectuat les cessions gratuïtes que estableixen la Llei del Sòl i aquest Pla General.

Art. 232 Desenvolupament del Pla General en sòl Urbanitzable no programat

1. En el sòl urbanitzable no programat el Pla General es desenvoluparà a través de Programes d'Actuació Urbanística i, simultàniament o successiva, Plans Parcial.

2. Cada Programa d'Actuació Urbanística coincidirà necessàriament amb alguna de les Unitats Urbanístiques Integrades delimitades per aquest Pla General.

3. Els Programes d'Actuació Urbanística s'atendran a les condicions establertes a la Secció 3a del Capítol Quart del Títol II d'aquestes Normes.

Art. 233 Desenvolupament del Pla General en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable es podran aplicar de forma immediata i directa, sense perjudici del que es disposa per als sistemes generals a l'article següent.

2. Es podran formular, no obstant, Plans Especials de protecció del paisatge, cultius i boscos, de millora del medi rural, o de protecció d'infraestructures i vies de comunicació.

Secció 3a. Desenvolupament dels Sistemes Generals

Art. 234 Sistemes Generals

1. Les previsions del Pla General en relació als sistemes generals, es desenvoluparan directament a través dels projectes d'urbanització o construcció, excepte quan, per les característiques del sistema o per estar previst pel Pla General, sigui necessària la prèvia redacció d'un Pla Especial.

2. Els Plans Especials a què es refereix el número anterior seran formulats per l'Ajuntament o Organisme Públic corresponent, excepte el Pla Especial de l'àmbit platja Montjoi que podrà ésser formulat també pels particulars afectats, prèvia autorització de l'Ajuntament.

Capítol Segon. Execució del Planejament

Art. 235 Execució del Pla General

L'execució d'aquest Pla General i dels altres Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquest, correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts pel D Leg. 1/90.

Art. 236 Execució de sistemes generals

1. El Sòl destinat pel Pla General a sistemes generals podrà ser adquirit per l'Administració mitjançant:

-Cessió, compensada per l'adjudicació del coeficient d'aprofitament mitjà, quan es tracti de sòl classificat com urbanitzable i inclòs en un sector de planejament o unitat urbanística, d'acord amb el que disposa l'Art. 126 del D Leg. 1/90.

-Per qualsevol altre títol jurídic, inclòs el d'expropiació forçosa, quan es tracti de sistemes generals no inclosos en sectors de planejament parcial o especial.

2. Quan de l'execució dels sistemes generals es derivin especials beneficis per als sectors pròxims, l'Ajuntament podrà repercutir els costos, fins i tot els de l'expropiació, a través de contribucions especials a càrrec de les propietats beneficiades.

Art. 237 Execució de sistemes locals

1. Els sòls destinats per aquest Pla General i pels Plans que desenvolupin, a sistemes locals, s'obtindran mitjançant la cessió gratuïta a l'Ajuntament pels propietaris del sector de planejament o dels polígons o les Unitats d'Actuació, sense perjudici del Règim establert a l'article 120.3 del D Leg. 1/90.

2. Això no obstant, si raons d'interès públic o prioritat en l'actuació ho aconsellen, també podran ser adquirits per qualsevol altre títol legal o expropiats. En aquest cas l'Ajuntament entrarà a formar part, com a propietari del sòl així adquirit, del sector de planejament o Unitat d'Actuació corresponent.

Art. 238 Sistemes d'actuació

1. Els Plans que es redactin en desenvolupament del Pla General, contindran la definició del sistema o sistemes d'actuació previstos per a la seva execució. Els plans parcials d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.

2. En el sistema de compensació, les cessions gratuïtes i obligatòries de terrenys s'efectuaran immediatament que hagi sigut executat el projecte de compensació.

3. En el sistema de cooperació la transmissió dels terrenys que els propietaris han de cedir obligatòria i gratuïtament, s'efectuarà amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

Art. 239 Concessions per a equipaments i dotacions

1. Sobre el sòl destinat a equipaments comunitaris i dotacions que, en execució del Pla, siguin de titularitat pública, l'Administració podrà atorgar concessions per a la construcció i explotació del corresponent equipament.

2. Aquesta concessió no podrà tenir en cap cas una durada superior a cinquanta anys, ni conferirà dret de renovació al concessionari.

Art. 240 Polígons d'actuació

1. Per a l'execució del Pla General en sectors de planejament parcial o especial, es delimitaran polígons d'actuació urbanística amb els requisits de l'article 167 del D Leg. 1/90.

2. En sòl urbà es delimitaran polígons o, quan no sigui possible, unitat d'actuació que permetin la justa distribució entre els propietaris de les càrregues derivades del planejament. Els polígons i unitats tindran en sòl urbà l'extensió mínima d'una unitat de zona.

3. Això no obstant, l'Administració actuant podrà realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense la delimitació d'un polígon o unitat, quan aquestes actuacions estiguin previstes en un Pla o Estudi de Detall i no es requereixi la distribució de les càrregues entre els propietaris del sector.

Art. 241 Unitats d'Actuació

1. El Pla General defineix en sòl urbà diverses Unitats d'Actuació, d'acord amb l'article 167.3 del D Leg. 1/90 del Sòl a l'objecte de desenvolupar les previsions contingudes en els documents gràfics i normatius corresponents.

2. En relació a la previsió de l'article 168 del D Leg. 1/90, la delimitació d'aquestes Unitats d'Actuació es conté ja en el propi Pla.

3. El sistema d'actuació podrà ser el de compensació o de cooperació amb preferència pel primer.

4. El termini fixat per procedir a la reparcel·lació i formalització de les cessions corresponents és de tres mesos.

Una vegada esgotat aquest termini, l'Ajuntament podrà executar-los d'ofici.

5.1. Dins de l'àmbit territorial de les Unitats d'Actuació delimitades per aquest Pla, es podran delimitar unes altres d'àmbit menor, sempre que concorrin les següents condicions:

a) Que ho sol·liciti la totalitat dels propietaris afectats per l'actuació de menor àmbit.

b) Que es justifiqui la conveniència i l'oportunitat de l'actuació, la coherència de les xarxes viàries i de la ubicació de jardins, places i dotacions en relació amb l'àmbit de la Unitat d'Actuació delimitada per aquest Pla i l'enllaç amb les xarxes generals i viàries en funcionament.

c) Que en l'expedient de reparcel·lació o compensació de la UA inicial, no hagi tingut lloc encara, el tràmit d'expedició registral de les certificacions de domini i càrregues de l'article 102.1 del Reglament de Gestió Urbanística.

5.2. La sol·licitud dels interessats, a la que s'acompanyarà la memòria justificativa recollida a la lletra b) de l'apartat anterior, es formalitzarà a l'empar d'allò previst a l'article 167.3 del D Leg. 1/90 i del 78.3 i 115 del Reglament de Gestió Urbanística, seguint el procediment establert en aquest darrer article.

5.3. A l'escriptura pública de reparcel·lació es farà constar expressament:

a) Que es compleix el principi d'equidistribució de càrregues i de beneficis del planejament i que el percentatge de cessions obligatòries i gratuïtes sigui igual o superior a l'assignat pel Pla per a la Unitat d'Actuació d'àmbit major.

b) Que les parcel·les resultants de la reparcel·lació quedin afectades al compliment de les obligacions i càrregues prescrites a l'article 126 del Reglament de Gestió Urbanística, indicant el saldo del compte de liquidació que s'assigna a cada parcel·la.

Art. 242 Projectes de reparcel·lació

1. Els projectes de reparcel·lació i de compensació hauran d'incloure la redistribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponent a les obres d'urbanització, les de demolició, enderrocament o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització.

2. Els projectes de reparcel·lació s'ajustaran, en el seu contingut i procediment, al que es disposa als articles 71 a 130 del Reglament de Gestió Urbanística.

Capítol Tercer. Vigilància del Pla General

Art. 243 Seguiment i vigilància del Pla General

1. L'Ajuntament mantindrà els serveis d'informació i estudis necessaris per seguir el desenvolupament del Pla General i detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o dades noves.

2. La vigilància del Pla atendrà:

a) a la defensa de l'ordre urbanístic, aplicant les sancions que corresponguin en casos d'infracció, d'acord amb el que disposa el Reglament de Disciplina Urbanística i el D Leg. 1/90.

b) a la adequació i direcció del planejament vers els objectius perseguits.

3. Quan es donguin els supòsits previstos en els articles 3 i 4 d'aquestes Normes, l'Ajuntament promourà la revisió del Pla o la seva modificació, respectivament.

Art. 244 Defensa del Pla General

L'Ajuntament vetllarà pel compliment d'aquest Pla General i del planejament d'ell derivat, adoptant com a mesures defensives

les que s'estableixen en el D Leg. 1/90 i en el Reglament de Disciplina Urbanística.

Art. 245 Cèdules urbanístiques

1. L'Ajuntament expedirà les "Cèdules Urbanístiques" a què es refereix l'article 95 del D Leg. 1/90, a sol·licitar pels interessats, en un termini de dos mesos a partir del dia de la sol·licitud.

2. A la sol·licitud de Cèdula Urbanística s'acompanyarà la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament, i un plànol de situació a escala 1: 500.

3. L'Ajuntament podrà exigir la corresponent Cèdula Urbanística per a atorgar llicències de parcel·lació, edificació i ús dels predis, d'acord amb l'article 95.2 del D Leg. 1/90.

Art. 246 Memòria anual sobre gestió i execució del Pla

Anualment l'Ajuntament redactarà una Memòria sobre la gestió i execució del Pla General, els estudis a què es refereix l'article 243 i les actuacions a què hagi donat lloc la vigilància del Pla.

Capítol Quart. Intervenció municipal en obres particulars.

Art. 247 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal tots els actes relacionats a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística.

També serà precís obtenir llicència municipal per a l'extracció d'àrids; tala d'arbres; obertura de nous camins o sendes; obertura, modificació i ampliació d'establiments comercials i industrials; creació de jardins, realització de tallafocs; instal·lació de xarxes de serveis i línies elèctriques; instal·lació de parcs d'atraccions, pistes d'automòbils infantils o autos de xoc; i, en general, tots aquells usos i activitats que afectin a les característiques naturals dels terrenys.

2. L'obligació d'obtenir prèviament llicència o informe favorable d'altres administracions per a determinats usos o activitats no excusa en cap cas de la necessitat d'obtenir la llicència municipal corresponent, d'acord amb l'article 247 i 248 del D Leg. 1/90.

3. Els actes que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o Entitats de Dret Públic, també estan subjectes a prèvia llicència municipal, sens perjudici del que disposa l'article 250.2 del D Leg. 1/90.

4. El que es disposa als apartats anteriors és vàlid per a tot el territori que abarca aquest Pla General, adhuc les zones marítimes, terrestres, militars, parcs naturals, centres turístics, etc.

Art. 248 Silenci administratiu

1. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que preveu la legislació de Règim local.

2. En cap cas s'entendrà adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari al D Leg. 1/90 i als Reglaments Urbanístics, al Pla General d'Ordenació o als programes, Plans, Projectes i Ordenances definitivament aprovats.

Art. 249 Contingut de les llicències

1. Les llicències municipals autoritzaran a realitzar algun dels actes assenyalats a l'article 247, sempre que s'ajustin al que estableix el D Leg. 1/90 i els Reglaments Urbanístics, el Pla General d'Ordenació i els Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquest.

2. L'Ajuntament podrà concedir una determinada llicència amb condicions, que formaran part del contingut de la llicència.

3. En cap cas es concediran llicències per a obres o edificacions en terrenys que siguin el resultat d'un procés de parcel·lació il·legal.

Art. 250 Condicions de l'atorgament de llicència

1. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta no hagin estat lliurats a l'Administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació, sense perjudici d'allò que disposa l'article 120 del D Leg. 1/90.

2. Per autoritzar edificacions en sòl urbà, les parcel·les hauran de reunir els requisits suficients per a ser considerats solars d'acord amb l'article 119 del D Leg. 1/90. A aquest efecte, hauran de complir els següents requisits:

- donar façana a una via pública que garantitzi l'accés rodat.
- existència de xarxa d'abastiment d'aigües
- evacuació d'aigües residuals
- subministre d'energia elèctrica de baixa tensió
- explanació i pavimentació de la calçada
- encintat de voravies
- senyalament d'alineacions i rasants.

3. Això no obstant, podrà atorgar-se la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan l'element que falti no sigui cap dels quatre primers de la relació del número anterior, i es garantitzi l'execució simultània de la urbanització, que haurà d'entregar-se abans de que finalitzi l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, fons públics, aval o hipoteca, dipositats a la Corporació Local. Mentre la garantia no sigui constituïda, l'eficàcia de la llicència restarà demorada.

4. La concessió de llicències d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres i serveis d'urbanització, s'atindrà al que estableix l'article 285 del D Leg. 1/90.

Art. 251 Documentació de la sol·licitud de llicència

1. Les sol·licituds de llicència per a obres majors, hauran d'incloure els següents documents:

a) Model previst per a la concessió de llicència complimentat. En el cas de llicències d'edificació, la cèdula urbanística sol·licitada com a mínim un mes abans de la presentació del projecte.

b) Projecte tècnic complert en triplicat exemplar, realitzat pel facultatiu competent i signat per aquest i pel sol·licitant.

Aquest contindrà:

b1) Plànols d'emplaçament i situació, a escales respectives de 1:500 i 1:2.000, amb detall dels serveis urbanístics existents.

b2) Plànol parcel·lari a escala no inferior a 1:500, amb detall de les parcel·les i edificacions de la zona, i les seves característiques mètriques i volumètriques.

b3) Tota aquella altra documentació o informació que l'indole del projecte, instal·lació o operació requereixi, segons els articles següents.

2. Quan es tracti d'obres de reforma o restauració d'edificacions ja existents, es diferenciaren clarament aquells elements que es conserven, els que desapareixen i els que es construeixen de nou.

3. Les sol·licituds de llicència per a obres menors s'acompanyaran a un plànol o croquis a escala, subscrit pel responsable tècnic.

Art. 252 Obres majors i menors

1. A efectes del que es disposa a l'article anterior seran obres majors:

-les que es refereixin a construccions de nova planta, reforma o restauració d'edificis existents, ampliació de volum d'edificacions, modificació de la façana, obres de consolidació o reforçament de l'estructura i similars.

- els moviments de terres
- les obres de demolició d'edificacions o construccions.
- i en general totes aquelles que exigeixen la direcció d'un tècnic facultatiu titulat.

2. Seran obres menors totes aquelles no classificables com a majors segons el número anterior.

Art. 253 Edificacions de caràcter històric-artístic i edificacions a l'entorn de protecció de la Ciutadella

1. Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a edificis de caràcter històric-artístic i, en particular, a edificis qualificats per aquest Pla General a les zones 1 i 2, i construïts amb anterioritat a l'any 1961, caldrà presentar a més dels documents relacionats a l'article 251, els següents:

- memòria justificativa de l'obra a realitzar
- memòria descriptiva de l'obra, amb el màxim detall tècnic.
- fotografies de l'estat actual de l'edificació i façana principal i posterior, interiors, detalls i del conjunt d'edificacions de què forma part.

2. Les obres que es realitzin a l'àrea d'entorn de protecció de la Ciutadella, precisaran informe previ de la Comissió del Patrimoni del departament de Cultura de la Generalitat. La documentació s'ajustarà a l'exigida per l'esmentat departament.

3. Les llicències s'atendran a les condicions específiques que senyalen aquestes Normes per a cada una de les qualificacions zonals al·ludides.

Art. 254 Procediment

1. El procediment per a tramitar les sol·licituds de llicència és l'establert a l'article 9 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

2. Els actes d'atorgament de llicències es notificaran al sol·licitant i a les persones compareixents en el procediment.

L'interessat haurà de satisfer la liquidació de la taxa en el termini que se senyali. Transcorregut el termini sense satisfacció de la liquidació o presentació de recurs s'entendrà que es renuncia a la llicència i es procedirà al seu arxiu.

Art. 255 Llicències en sòl urbanitzable

En sòl urbanitzable, programat o no programat, no podran atorgar-se llicències fins que no s'hagi realitzat la urbanització, i l'Ajuntament no hagi rebut els terrenys de cessió gratuïta obligatòria i les obres d'urbanització, en el cas de que el Pla Parcial s'executi pel sistema de compensació.

Quan el sistema d'actuació sigui el de cooperació, no podran atorgar-se fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació del polígon o unitat d'actuació.

Art. 256 Llicències en sòl no urbanitzable

1. En sòl no urbanitzable, les sol·licituds de llicències es dirigiran a l'Ajuntament i es tramitaran d'acord amb el que estableix l'article 68 del Decret Legislatiu 1/1990 del 12 de juliol. El sol·licitant hi haurà d'acompanyar:

1. Dades personals del promotor:
 - * Nom i cognoms o denominació social.
 - * Adreça a efectes de notificacions i número de telèfon.
 - * DNI o NIF.

2. Plànol de situació de la finca sobre el terme municipal, a escala 1:10.000, 1:25.000 o 1:50.000, segons cartografia existent del municipi.

3. Plànol d'emplaçament de l'edificació proposada sobre fotogràfic de la finca.

4. Avant-projecte complet: Plànols de planta i alçats i Memòria.

Quan es tracti d'edificacions o instal·lacions que se sol·licitin per raons d'utilitat pública o interès social la memòria haurà de justificar aquests extrems, així com la necessitat d'emplaçar-les en el medi rural.

5. Certificat de Cadastre d'Hisenda, literal i gràfic. (Exclusiu per a la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats).

6. Fotocòpia del títol de propietat o del contracte d'opció de compra. S'acompanyarà també, a ser possible, una còpia dels corresponents assentaments de la finca en el Registre de la Propietat. (Exclusiu per a la construcció d'habitatges unifamiliars aïllats).

7. Informes dels organismes competents, exigibles segons els casos. A TÍTOL indicatiu, podran exigir-se els següents informes:

- * Carreteres (demarcació del MOPT, Servei d'Obres i Vies de la Diputació, Servei Territorial de Carreteres de la Generalitat).

- * Junta d'Aigües.

- * Junta de Protecció dels Aiguamolls de l'Empordà.

- * Departament d'Agricultura.

- * Cultura.

2. Abans d'iniciar l'obra, s'inscriurà la llicència en anotació marginal al Registre de la Propietat.

Art. 257 Costos d'urbanització

1. El propietari que urbanitzi un tram de via pública, a la que donin façana o accés altres propietats, per tal de complir les condicions de serveis mínims a què es refereix l'article 250, podrà sol·licitar de l'Ajuntament la repercussió de la part proporcional dels costos d'urbanització sobre les finques que hagin resultat beneficiades.

2. L'Ajuntament podrà no concedir llicències d'obres als propietaris de les finques beneficiades per obres d'urbanització d'un tercer, fins que aquests propietaris acreditin haver abonat la part proporcional dels costos.

3. L'Ajuntament determinarà el cost a repercutir sobre cada propietat basant-se en l'edificabilitat que correspon segons el Pla a cada una de les finques encara no edificades. A aquests efectes, el propietari executor de les obres d'urbanització presentarà, juntament amb el projecte, les dades corresponents a les finques que puguin resultar beneficiades, i la proposta de repartiment proporcional.

Art. 258 Caducitat de les llicències

Les llicències caducaran pel fet de no iniciar-se les obres en els terminis previstos en l'article 249 del D Leg. 1/90, excepte les llicències d'obres menors, que caducaran a l'any com a màxim.

Art. 259 Termini i pròrroga de llicències

1. La concessió de llicències inclourà el termini d'execució de les obres, instal·lacions o operacions.

2. Si es dona el cas que les obres, instal·lacions o operacions no es poden acabar en aquest termini, l'interessat podrà sol·licitar una pròrroga d'acord amb el D Leg. 1/90.

3. Les pròrrogues s'hauran de sol·licitar abans de que finalitzi el termini establert.

Art. 260 Llicència per a moviment de terres

1. La llicència per a moviments de terres es limitarà a les obres de nivellació, neteja, terraplenat o rebaix de terrenys i en cap cas inclourà obertura de vials, fosses per a cimentacions o destrucció d'arbrat o jardins.

2. L'Ajuntament podrà exigir un estudi geotècnic del terreny o solar.

3. Les obres a què es refereix la llicència s'executaran sota la direcció d'un tècnic titulat que assumirà expressament la funció de cuidar el correcte desenvolupament dels treballs, d'acord amb la documentació presentada i les ordres de la direcció facultativa.

4. La documentació inclourà un plànol topogràfic, a escala de 1:500, amb indicació detallada de les cotes altimètriques, edificació i arbrat existent, característiques dels terrenys i informació de les finques o edificacions veïnes que puguin resultar afectades per les obres.

Art. 261 Llicència de parcel·lació

1. La llicència de parcel·lació serà necessària per procedir a la divisió d'una finca en altres independents, d'acord amb l'article 138 i següents del D Leg. 1/90.

2. La documentació a presentar juntament amb la sol·licitud de la llicència inclourà:

-memòria justificativa dels aspectes tècnics i jurídics de l'operació de parcel·lació, condicions del planejament vigent per procedir a la parcel·lació i descripció de les finques inicials i resultants del procés.

-certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació.

-plànol topogràfic i d'informació a escala 1:500, amb detall dels llinars de les finques, preexistències i qualificacions urbanístiques vigents.

Art. 262 Llicència de primer ús

1. El primer ús d'un edifici o d'un terreny està subjecte a llicència, a efectes de comprovació del seu ajust al planejament vigent.

2. La llicència de primer ús és imprescindible per al suminiistre municipal d'aigua potable o per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.

3. Aquesta llicència podrà denegar-se quan l'edifici no s'ajusti al que va ésser aprovat a la llicència d'obres.

Art. 263 Llicència de modificació d'ús

1. La llicència de modificació de l'ús dels edificis o terrenys no requerirà la realització d'obres d'ampliació o reforma, que en el seu cas, serien objecte de llicència independent.

2. La documentació a presentar inclourà:

-memòria justificativa del nou ús, amb la referència a les condicions o limitacions derivades del planejament vigent.

-plànol d'emplaçament a escala 1:500, amb indicacions suficients respecte a les vies públiques i finques de l'entorn, orientació, alineacions i rasants oficials, i paràmetres urbanístics que afecten a l'edifici o terrenys objecte de la llicència.

-certificació expedida pel facultatiu competent en la que s'acrediti que l'edifici o els terrenys són aptes per al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable en funció del mateix i d'acord amb les condicions d'estabilitat, resistència i aïllament precises per l'ús sol·licitat, de forma que no es puguin originar molèsties o perills que afectin a les finques veïnes.

Art. 264 Llicència d'enderroc

1. No podrà enderrocar-se un edifici o una part del mateix, edificació auxiliar, tanca, o element complementari, sense la prèvia concessió de la llicència d'enderroc.

2. La sol·licitud s'acompanyarà dels següents documents:

-memòria justificativa de l'enderroc, amb especial referència a les condicions derivades de la qualificació urbanística de la finca.

-memòria tècnica referida al sistema a utilitzar, programa i precaucions a prendre en relació a la via pública i a les finques veïnes.

-plantes, alçats i seccions de l'edifici a enderrocar.

-fotografies o croquis en els que es pugui apreciar si existeix, a l'obra a enderrocar, algun element d'interès especial per l'Ajuntament.

-comunicació de l'acceptació del facultatiu designat director de les obres.

3. Les obres a què es refereix la llicència s'executaran sota la direcció d'un tècnic titulat que assumirà expressament la funció de cuidar el correcte desenvolupament dels treballs, d'acord amb la documentació presentada i les ordres de la direcció facultativa.

4. L'Ajuntament podrà condicionar la llicència a la cessió d'aquells elements constructius antics - reixes, rajoles, vidrieria, etc. - de valor històric o artístic, i que no siguin reutilitzats en la nova obra, quan es tracti d'edificis del casc urbà de la vila.

Art. 265 Llicència de tancament de parcel·les

1. El tancament de parcel·les és un acte subjecte a prèvia obtenció de llicència municipal.

2. Les tanques seguiran les alineacions establertes en el planejament vigent i s'ajustaran a les condicions específiques d'alçada, materials, etc, que s'especifiquen per a cada zona.

3. En qualsevol cas, els materials no constituïran un perill per als veïns, com les reixes acabades en punta, vidres en la coronació d'un mur, etc.

4. Quan es tracti de finques afectades per sistemes, generals o locals, només es podran tancar amb caràcter provisional i sempre que el propietari renunciï a la recuperació del cost de la tanca a efectes de l'execució del sistema. Aquesta renúncia haurà de constar a la llicència.

Art. 266 Llicència de tala d'arbres

1. Quan sigui permesa pel planejament i per l'autoritat competent, la tala d'arbres, en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, quedarà subjecte a l'obtenció de prèvia llicència municipal, sense perjudici d'altres autoritzacions o permisos necessaris.

2. Juntament amb la sol·licitud de la llicència es presentarà una memòria justificativa de la necessitat o motiu de la tala, que podrà ser acceptat o no per l'Ajuntament. També es presentarà una memòria descriptiva de les espècies arbòrees, característiques botàniques, nombre d'unitats, edat i altres detalls.

3. Quan es tracti de sòl destinat pel planejament vigent a sistema general o local, es prohibeix la tala d'arbres mentre no s'executi el sistema, sigui quina sigui la motivació del demandant.

Art. 267 Llicència d'activitats extractives

1. Les activitats extractives, quan siguin permeses pel planejament, constitueixen una activitat subjecte a llicència municipal.

2. Es presentarà a l'Ajuntament, juntament amb la sol·licitud, una memòria descriptiva de l'activitat a desenvolupar, amb detall del volum d'extracció, programa, mitjans i mesures de protecció del paisatge, arbrat i finques veïnes; certificat de domini del sòl o TÍTOL jurídic que autoritza al demandant; plànol topogràfic dels terrenys a escala 1:2.000; i pressupost de les obres.

3. La concessió de la llicència inclourà les condicions en què hauran de quedar els terrenys una vegada finalitzada l'activitat, amb detall en planta i perfil de la topografia, possible terraplenat i arbrat, i que haurà de costejar el beneficiari de la llicència.

4. Conjuntament amb la sol·licitud es presentarà estudi d'avaluació d'impacte ambiental i si escau, es tramitarà al departament de Medi Ambient per al previ informe.

Art. 268 Llicència per a "càmpings" i "caravanings"

1. La utilització d'un terreny per a campaments de turisme

"càmpings" o "caravanings" a què es refereix l'Ordre Ministerial de 28 de juliol de 1966, està subjecte a la prèvia llicència municipal, d'acord amb l'article 5-e de la citada Ordre.

2.1. Aquest Pla General autoritza la instal·lació de "càmpings" i "caravanings" només en una determinada zona del sòl no urbanitzable, i en el sòl urbanitzable no programat.

2.2. Quan es tracti d'instal·lar un "camping" o "caravaning" en sòl no urbanitzable, la llicència tindrà caràcter provisional, d'acord amb l'article 91.2 del D Leg. 1/90.

2.3. Quan es tracti d'instal·lar un "camping" o "caravaning" en sòl urbanitzable no programat, serà necessari la prèvia aprovació d'un Programa d'Actuació Urbanística i del corresponent Pla Parcial, i la instal·lació tindrà caràcter definitiu.

3. En qualsevol cas es compliran les condicions establertes al D Leg. 1/90 i als Reglaments Urbanístics, l'Ordre Ministerial de 28-VII-66 i altra legislació específica sobre la matèria, i aquest Pla General.

4. A efectes de l'aplicació de l'article 91 del D Leg. 1/90, es considerarà que la instal·lació d'un "camping" o "caravaning" en zones en les que el Pla General no autoritza expressament aquest ús, dificulta l'execució del Pla.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Primera

Les referències fetes en aquest text a l'aprovació inicial del Pla, es refereixen a la data de 26 de gener de 1985.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

1. Quan els edificis i instal·lacions anteriors a l'aprovació del planejament estiguin subjectes per raó del planejament a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, queden en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent.

2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble.

No obstant això, quan no estigués prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de la finca en el termini de quinze anys, a comptar de la data en què es pretengués realitzar-les, es podran autoritzar obres parcials i circumstancials de consolidació.

3. Quan les determinacions del planejament no haguessin de donar lloc a la situació de fora d'ordenació, en els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació, canvis d'ús d'acord amb les condicions bàsiques del nou pla. Als augments de volum s'aplicaran les determinacions del nou planejament.

4. Quant a l'ús, mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament, es podrà mantenir l'existent, bé que, en cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi la nova reglamentació.

5. Les parcel·les dels hotels Terrassa i Coral Platja tenen com a única zonificació la qualificació de 6a (habitatge unifamiliar aïllat), si bé mentre es mantinguin les actuals instal·lacions hoteleres, els serà d'aplicació la normativa de la zonificació 8H.

6. Quan la disconformitat amb el pla no impedeixi l'edifica-

ció en el mateix solar que ocupa l'edifici, el propietari podrà enderrocar-lo sotmetent-se al Pla d'ordenació i s'entendrà comprès el cas dins del número 2 de l'article 68, Secció 3a. del Capítol VIII de la Llei d'arrendaments urbans o normes que el substitueixin, sense que sigui exigible el compromís d'edificar una tercera part més dels habitatges quan ho prohibeixi l'esmentat Pla.

Segona.

1. S'admetran parcel·les de superfícies i façana inferiors a la mínima en els següents casos:

a) Quan es tracti d'una parcel·la escripturada públicament com a finca independent abans del 26 de gener de 1985.

b) Quan es tracti d'una parcel·la que figuri com a finca independent als plànols del Banc de Dades Municipal de l'any 1982-83, que s'adjunta a aquestes normes com a annex 3.

2. En el cas d'enderrocament de l'edificació actualment existent, també s'aplicarà l'excepció a la superfície i a la façana mínima en la parcel·la resultant.

Tercera

1. Les urbanitzacions o Plans Parcial d'iniciativa privada, que s'indiquen a continuació, s'estimaran compromeses en el supòsit de la Disposició Transitòria 1a., apartat a) de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, 9/81, de 18 de novembre, quedant els seus sectors inclosos en Sòl Urbà en el Planejament revisat. L'execució complementària dels serveis urbanístics així com la formalització de les cessions obligatòries i gratuïtes, previstes en els Plans Parcial dels que són promotors, haurà de portar-se a cap en el termini de 12 mesos i pels propis promotors, sense perjudici de les mesures d'execució forçosa subsidiària, sancionadores o suspensives dels efectes del Pla, previstes en el paràgraf 4 de la pròpia Disposició Transitòria 1a. de la Llei. A aquests efectes, la delimitació del Pla Parcial mantindrà plena vigència en el planejament revisat, així com els que resulten modificats per les determinacions d'aquest Pla General i els promotors seran requerits d'immediat, una vegada resulti executiu el Planejament revisat.

Els Plans Parcial que s'indiquen són els següents:

<u>Pla Parcial</u>	<u>Promotor</u>	<u>Termini</u>
Sta. Rosa Puig Rom	Miquel Arpa	4 anys
Sta. Margarita/Salatà	Miquel Mateu	"
La Sureda d'en Mairó	Sr. Costes	"
Mas Matas	Concepció Falp	"
Els Grecs		"
Els Balins	Catalina Macau	"
Fumats		"
Mas Oliva		"
Mas de les Figueres	Sr. Martí	"
Lassus	Sr. Lassus	"
Oliverais-Marais	Sr. Marais	"
El Cortijo	Sr. Martínez	"
Las Heras	Ajument. de Roses	"
Mas Buscà	Radar S.A.	"
Polígon I	Ajment. de Roses	"

2. Les mateixes prevencions s'aplicaran als sectors dotats de Pla Parcial en estat d'execució incloses així mateix en els termes de la Disposició Transitòria 1a., apartat a) de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, carents actualment de promotor, en relació als actuals parcel·listes o propietaris de parcel·les, segons el Registre de la Propietat. Els terminis d'execució es

determinaran en tràmit de gestió urbanística, pel propi Ajuntament, el qual podrà disposar la seva inclusió en Unitats d'Actuació, als efectes de la justa distribució de beneficis i càrregues, en els mateixos termes figurats en els Plans Parcial en estat d'execució o en els que resultin modificats per les determinacions figurades en el Sòl Urbà al que s'incorporen en el Planejament revisat.

Quarta

1. A la urbanització de Sta. Margarida, totes les edificacions realitzades en terrenys de domini públic marítimo-terrestre, quedaran sotmeses a les determinacions de la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

El mateix s'aplicarà a les construccions realitzades a la zona de servitud de trànsit en tota la longitud dels canals de la marina de l'esmentada urbanització.

2. La riba del riu Grau està afectada per una franja de 20 m de servitud de protecció, de conformitat amb allò establert a la Llei de Costes.

Cinquena

D'acord amb l'Art. 45.3 LPA, i considerant que aquest Pla General substitueix el de 1985, anul·lat per la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 4 d'abril de 1992, se li atorga eficàcia retroactiva respecte dels instruments de planejament derivats i respecte dels actes d'execució urbanística i d'intervenció de l'activitat dels particulars dictats al seu ampar. En conseqüència, els esmentats instruments i actes queden convalidats, a tots els efectes, des de l'entrada en vigor d'aquest Pla General.

DISPOSICIONS FINALS

Primera.

En el moment en què aquest Pla General entri en vigor, quedarà sense efecte tot el planejament urbanístic anterior que afecti al seu àmbit territorial.

Segona.

En el termini d'un any l'Ajuntament redactarà el Pla Especial a què fa referència l'article 85 d'aquestes Normes.

Aquesta disposició ha quedat anul·lada en haver-se aprovat definitivament la Modificació puntual núm. 21 del PGOU, Riera Ginjolars.

Tercera.

S'adjunten a aquestes normes i formant part integrant de les mateixes, els següents annexos:

1) ANNEX 1. Normativa urbanística del Pla Parcial "Els Grecs II", el text refós del qual fou aprovat definitivament per la CPU el 08-03-95.

2) ANNEX 2. Normativa urbanística del Pla Especial de Millora Urbana "ILLA D'ITHAKA", que ordena la Unitat d'Actuació núm 6.

3) ANNEX 3. Plànols del Banc Municipal de Dades parcel·làries, any 1982-83.

4) ANNEX 4. Normativa urbanística de la Mod. puntual núm. 20 del PGOUR.

5) ANNEX 5. Normativa urbanística de la Mod. puntual núm. 21 del PGOUR.

6) ANNEX 6. Normativa urbanística de la Mod. puntual núm. 27 del PGOUR.

7) ANNEX 7. Normativa urbanística de la UA 34.

8) ANNEX 8. Normativa urbanística del Pla Parcial del sector industrial.

9) ANNEX 9. Normativa urbanística del Pla Parcial d'ordenació d'un sector del Puig Rom (Polígon II - L'Olivet) aprovat definitivament per la CPU el 30-09-81.

10) ANNEX 10. Normativa urbanística del Pla especial de millora urbana d'una finca situada a la UA 15, aprovat definitivament per la CPU el 17-04-96.

11) ANNEX 11. Normativa urbanística del Pla especial de reforma interior (PERI) Les Garrigues, aprovat definitivament per la CPU el 10-06-1998.

12) ANNEX 12. Normativa urbanística del Pla especial Gran Via, des del moll Comercial fins a la ctra. C-260 Figueres-Roses, aprovat definitivament per la CPU el 26-09-2001.

ANNEXOS

ANNEX I - Normativa urbanística PP1: ELS GRECS II.

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

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

ANNEX IV - Normativa urbanística de la Mod. puntual 20 del PGOUR

ANNEX V - Normativa urbanística de la Mod. puntual 21 del PGOUR

ANNEX VI - Normativa urbanística de la Mod. puntual 27 del PGOUR

ANNEX VII- Normativa urbanística de la UA 34

ANNEX VIII- Normativa urbanística del Pla parcial del sector industrial

ANNEX IX - Normativa urbanística del Pla Parcial d'ordenació d'un sector del Puig Rom (Polígon II-L'Olivet).

ANNEX X - Normativa urbanística del Pla especial de millora urbana d'una finca situada a la UA 15

ANNEX XI - Normativa urbanística del Pla especial de reforma interior Les Garrigues

ANNEX XII- Normativa urbanística del Pla especial Gran Via, des del moll Comercial fins a la ctra. C-260 Figueres-Roses.

ANNEX I

NORMATIVA. PP (UP1)-ELS GRECS II

ORDENANCES REGULADORES

1. Disposicions generals

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial "Els Grecs II", a Roses, segons queda delimitat a tots els plànols que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General de Roses.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General de Roses.

Art. 3 Definició de conceptes

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empenen són els definits a la

normativa del Pla General de Roses i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactar-se Estudis de Detall, projectes d'Urbanització i projecte de Parcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del Pla General de Roses.

Art. 5 Estudis de Detall

Podran redactar-se Estudis de Detall amb l'exclusiva finalitat de:

*Adaptar o reajustar les alineacions i rasants d'acord amb l'article 65.3 del Reglament de Planejament.

*Ordenar volums d'acord amb l'article 65.4 del Reglament de Planejament.

La tramitació i les determinacions dels Estudis de Detall seran les especificades en la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya (LL.M.A.O.U.C.) i el Reglament de Planejament, respectivament.

Art. 6 Projectes d'urbanització

Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial, hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions tècniques que li siguin d'aplicació.

Art. 7 Projectes de parcel·lació

La parcel·lació dibuixada al plànol corresponent és indicativa, per la qual cosa la parcel·lació definitiva de les illes que en resultin vindrà especificada al corresponent projecte de parcel·lació que necessitarà la preceptiva llicència municipal.

Art. 8 Modificacions

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Roses i en el mateix Pla Parcial, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superior al 5%.

2. Règim urbanístic del sòl

Art. 9 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 25 i 121 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística constitueixen l'estructura del Sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Roses.

Art. 10 Zones

Es defineixen tres zones:

a) Residencial Plurifamiliar Tipus III (en bloc lineal amb PB comercial + 2).

b) Residencial Unifamiliar Tipus II (unifamiliar arregladora PB + 1).

c) Residencial Unifamiliar Tipus I (unifamiliar aïllada o aparellada).

Art. 11 Sistemes locals

Es defineixen els següents sistemes locals:

a) El sistema d'espais lliures

b) El sistema d'equipaments

c) El sistema viari

3. Normes particulars per a les zones i sistemes

Art. 12 Definició de conceptes:

1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana:

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació.

3. Alçada reguladora màxima:

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta, excepte quan específicament es reguli d'una altra manera. Per sobre de l'alçada reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

4. Rengle

Agrupació contínua d'habitatges.

5. Tram

Agrupació contínua d'habitatges el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.

6. Nombre màxim de plantes:

Nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues limitacions: alçada i nombre de plantes.

7. Planta baixa:

És la planta o part de planta que se situarà dins del marge que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.

8. Planta soterrani:

S'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per desota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

9. Planta pis:

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

10. Fondària edificable:

És la distància màxima dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ésser ultrapassada per la façana posterior. L'amidament es farà a partir de la línia de façana davantera.

11. Reculades de l'edificació:

Es defineixen dos tipus de reculada:

a) La reculada del cos de l'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar-la.

b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren escassament de la línia d'edificació o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

12. Cossos sortints:

Són les parts de l'edificació ocupables que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable.

Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10 m. comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints en galeria els cossos oberts amb tancament vidrat, fix o mòbil, per damunt de l'ampit, a tots els paraments.

Es defineixen com a cossos sortints tancats els que tenen, en alguns dels seus paraments, alguna mena de tancament massís, no vidriat, per damunt de l'ampit.

13. Pla límit de vol:

És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquests, fins al qual poden arribar, però no ultrapassar, els elements sobresortints del pla de façana.

14. Alçada lliure o útil:

L'alçada lliure o alçada útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

15. Ràfec:

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir-la de l'acció directa de la pluja.

16. Verd privat:

Es defineix com "verd privat" el sòl lliure, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada. El seu objectiu és mantenir les qualitats de l'entorn edificat.

Art. 13 Determinacions comuns a les zones i sistemes

1. Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les Normes del Pla General de Roses.

2. Alçàries útils:

Les alçàries útils mínimes permeses seran les següents:

-Planta soterrani: 2,20 m.

-Planta baixa: 3,00 m. en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., i de 2,50 m. en el cas d'habitatges, oficines i comerços menors de 80,00 m².

-Planta pis: 2,50 m. en general i 2,10 m. a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície de qualsevol altra peça dels habitatges.

3. Planta soterrani:

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'us permanent de personal, tant en l'ús residencial com en el d'equipament. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

4. Coberta:

La coberta dels cossos d'edificació principal serà, en tot cas, inclinada, de teula i amb un pendent del 30%. Tanmateix, es permetrà inserir terrats plans dins del pla de coberta sempre que se situïn a una distància de 2,50 m. amidada des del pla de façana. Així mateix, aquestes obertures s'hauran de distanciar com a mínim 1,00 m. de les mitgeres i no interrompre el carener. Els plans de coberta hauran d'arrencar des de la línia definida per la intersecció de la façana amb la cara superior del forjat que conformi el sostre de la darrera planta pis permesa, sense que aquests puguin elevar el seu punt d'arrencada amb la perllongació de les façanes.

La coberta als habitatges arreglats serà obligatòriament a dues vessants, amb el carener paral·lel a l'alineació de la façana davantera.

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. quedant amagats a les golfes, per dessota d'ell, els de dimensió i volum més considerable com són dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, etc.

La coberta podrà volar 0,50 m. més enllà del pla de façana o, si existeix, dels tancaments de cos sortint en galeria, formant ràfec, que tindrà un front màxim de 0,15 de gruix.

5. Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes. Es fixa el pla límit lateral de vol a 0,90 m. de la mitgera.

El vol màxim en qualsevol cas serà de 0,90 m.

6. Reculades de l'edificació:

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, amb una fondària màxima de 5,00 m. comptada des del pla que resulta en aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes amb l'única limitació de l'obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 45,00 cm. adjacents a la mitgera.

Els porxos d'entrada no es consideren reculada de l'edificació.

7. Tanques:

-Unifamiliar II:

Les tanques del carrer i entre veïns al jardí davanter, fins a la línia de façana, podran ser fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m. Per damunt de la part massissa, fins a una alçada total màxima d'1,80 m., podran completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

Les tanques entre veïns, al jardí del darrera, tindran, sobre el nivell natural de terres per fora de la tanca, 1,80 m. d'alçada màxima.

-Unifamiliar I:

Les tanques seran fetes amb material massís fins a una alçada de 0,40 m., admetent-se a la façana (o façanes) a carrer, una alçada màxima de 0,90 m. Per damunt de la part massissa fins a una alçada total màxima d'1,80 m. es permetrà completar-la amb material calat, reixa, filat, etc. i vegetació d'arbust. No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó.

8. Moviment de terres:

En el cas d'anivellar el sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la seva cota no estigui 1,00 m. per sobre ni 1,00 m. per dessota de la cota natural del terreny, entenent-se per cota natural del terreny la que en resulti després d'efectuada l'obra d'urbanització.

9. Aparcaments:

És obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins l'àmbit del sòl privat.

10. Ordenances d'estètica:

1. La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat del conjunt i no una juxtaposició d'obres singulars.

2. Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació, quedi totalment o parcialment al descobert serà tractada com a façana. Els materials seran els mateixos que els de les façanes principals.

3. El color dels materials de façana o de la pintura amb què se'ls cobreixi serà de la gamma de colors naturals, de la terra, evitant-se en tot cas les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.

4. La coberta estarà acabada amb teula de color rogenc.

Art. 14 Determinacions per a la zona plurifamiliar tipus III (PB+2)

1. Parcel·lació:

Cada bloc estarà constituït per una única parcel·la.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació en bloc lineal segons alineació de vial, tal com es defineix al plànol d'ordenació de l'edificació.

3. Tipus edificatori:

Planta baixa destinada a local comercial, tallers o qualsevol tipus de petita indústria compatible amb l'ús residencial i dues plantes pis d'habitatge.

4. Línia d'edificació

La línia d'edificació de la façana principal a la planta baixa i planta pis coincidirà amb l'alineació de vial.

La línia d'edificació de les façanes laterals estarà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial, situada a 3,00 m. d'aquesta. Les façanes laterals de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta línia.

5. Fondària edificable màxima:

La fondària màxima i mínima coincideixen i són de 14,00 m.

6. Alçada reguladora màxima:

Es fixa en 10,5 m. corresponents a planta baixa i dues plantes pis. S'amidarà a partir de la rasant del carrer en el punt mig de cada bloc.

7. Graonat de l'edificació: Cada rengle d'edificació s'organitzarà en un únic tram. Per tant, el ràfec serà unitari i continu.

8. Planta baixa:

Tindrà consideració de planta baixa aquella que se situï dins de la franja compresa entre 0,60 m. per sobre i per dessota de la rasant de carrer a tot el llarg de la façana.

Per tant, la planta baixa s'haurà d'esgrauar i allà on l'alçada ho permeti, podran aparèixer entressolats, els quals tindran la consideració de plantes pis, pel que fa a la definició de les alçàries útils mínimes.

Aquests entressolats hauran de separar-se un mínim de 3,00 m. de la línia d'edificació i no s'inclouran en el còmput del sostre edificable.

9. Planta soterrani:

Es permetrà una planta soterrani que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2,00 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre i quan no sobresurti del nivell de les terres un cop acabada la urbanització interior de la parcel·la.

10. Cossos sortints:

Es permetran només els cossos sortints oberts a la façana al carrer, podent ocupar la totalitat de la façana tot respectant el pla límit de vol.

11. Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

12. Garatge:

Serà obligatori destinar la planta soterrani a garatges comunitaris amb la capacitat mínima d'una plaça per habitatge.

13. Baixants:

Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta inclinada podran anar vistos, però no sobresortiran de cap manera del pla de façana en tota l'alçada corresponent a la planta baixa.

14. Comptadors:

Si es col·loquen a la façana s'hauran de situar encastats als paràmetres massissos d'aquesta, sense que sobresurtin de l'alineació de la façana. El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de façana.

15. Verd privat:

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat comú per a ús de cada illa o agrupació d'habitatges, i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria.

Conjuntament amb el projecte d'edificació s'haurà de presentar el projecte d'ordenació de tots els espais no edificats.

El manteniment d'aquests espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris de cadascuna de les illes o parcel·les, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior tots els espais verds privats.

Els articles 25.2 i 3 del Reglament de gestió de la Llei del

Sòl recolzen aquesta figura de l'entitat de conservació i en defineixen les seves característiques.

16. Usos

Es permetran els usos següents:

-A les plantes primera i segona:

-habitatge plurifamiliar

- oficina

-A la planta baixa:

-comercial al detall

-tallers artesanals

-qualsevol altre tipus de petita indústria compatible amb l'ús residencial

-A la planta soterrani:

-garatge

Art. 15 Determinacions per a la zona anomenada Unifamiliar tipus II (PB+1)

1. Determinacions comuns per a tota la zona

1.1. Parcel·lació:

S'estableix la crugia mínima de la parcel·la en 6,00 m.

1.2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació arreglerada segons alineació de vial.

1.3. Tipus edificatori:

Habitatge unifamiliar desenvolupat en planta baixa i una planta pis entre mitgeres (PB+1).

1.4. Del projecte de les edificacions:

El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari; això vol dir que el tractament i acabats de les façanes han de ser del mateix material i color, i que la disposició de les obertures mantindrà una relació i una proporció entre els habitatges i que tots els elements, baranes, tanques, etc. han de ser del mateix tipus i color.

1.5. Fondària edificable màxima:

Serà de dotze metres (12,00 m), amidats des de la línia d'edificació.

1.6. Alçada reguladora màxima:

Es fixa en 6,50 metres, corresponents a planta baixa i una planta pis, amidats des de la cota del paviment de la planta baixa.

1.7. Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

1.8. Planta soterrani:

Es permetrà una planta soterrani en una ocupació igual a la de la resta de les plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 1,50 m. a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la, sempre que quedi totalment soterrada. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

1.9. Verd privat:

Caldrà enjardinar convenientment i sistemàtica les àrees de verd privat, alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

2. Determinacions particulars per a la unitat de zona núm. 1

2.1. Línia d'edificació:

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial i situada a 4,00 m. d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta línia.

2.2. Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament per sobre de la rasant del carrer, i fins a una alçada màxima d'1,80 m. per damunt d'aquella mateixa cota.

2.3. Graonat de l'edificació:

Cada rengle de 9 habitatges s'organitzara en 3 trams de 3 habitatges cadascun.

Per a la determinació de l'alçada del ràfec de cadascun dels trams, s'haurà de distingir entre els trams de promoció unitària i els que es construïran per habitatges individualitzats.

En el primer cas, l'alçada del ràfec, que serà de 7,60 m. respecte de la cota de la vorera, amidada en el punt central del tram, tindrà la consideració de màxima, mentre que en el segon cas, aquesta mateixa alçada (7,60 m) serà obligatòria, per tal que no es puguin produir esgraonaments dins del mateix tram.

L'alçada del ràfec s'amidarà en el punt d'arrencada de la coberta.

2.4. Cossos sortints:

Es permetrà el cos sortint obert a la façana davantera amb un vol màxim de 0,60 m. del pla de façana.

Els cossos sortints oberts i en galeria es permeten a la façana posterior sempre que es respectin els plans límits de vol.

2.5. Baranes:

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o del tipus reixa metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 metre, del qual com a màxim 60 cm. seran massissos.

La separació entre terrasses veïnes podrà també ser metàl·lica o bé massissa. L'alçada màxima serà d'1,80 m, podent ser fins a 1,00 m. de material massís, i els 0,80 m. restants de reixa metàl·lica o similar.

2.6. Baixants vistos:

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta inclinada, si van vistos, transcorreren per la façana al llarg de la mitgera. Es podrà col·locar bé un baixant per a cada parcel·la, bé un per a cada dues. En qualsevol cas, un cop fixat a la façana no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.

2.7. Comptadors:

Els comptadors s'hauran de situar bé en façana al pilastró de la mitgera entre dos habitatges, bé a la part massissa de la tanca del carrer; en qualsevol cas aniran encastats als paraments de façana corresponents sense sobresortir del pla construït. El pro-

jecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de façana i al disseny de la tanca.

2.8. Garatges:

Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per a tot el rengle, o individualitzat per a cada parcel·la.

En el primer cas, el garatge serà comú a tots els propietaris d'un mateix rengle. Se situarà a la planta soterrani i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 1,5 m. (veure esquema adjunt), i tindrà un únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquesta es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas, el garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i se situarà en la planta soterrani.

L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de la cota de la planta baixa se situarà tal i com queda definit en aquesta normativa, un màxim d'1,80 m. per sobre de la rasant del carrer.

2.9. Ordenances d'estètica:

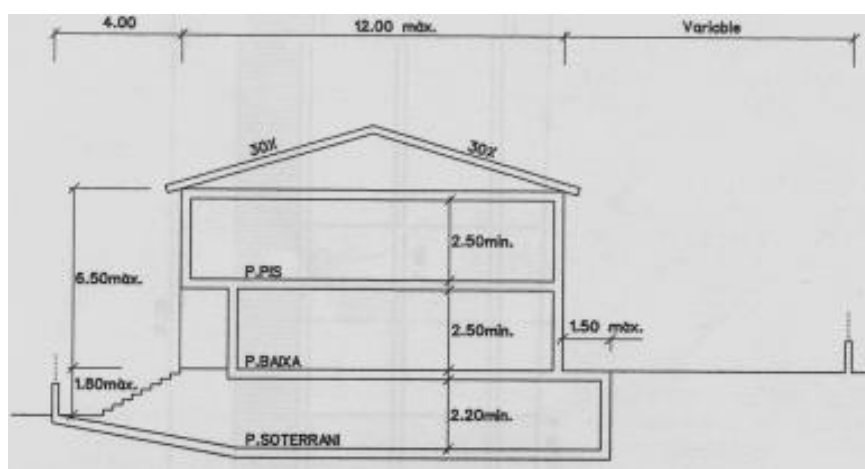
a) Es permetrà únicament l'ús de dos materials, com a màxim en la construcció de tot el parament massís del pla de façana.

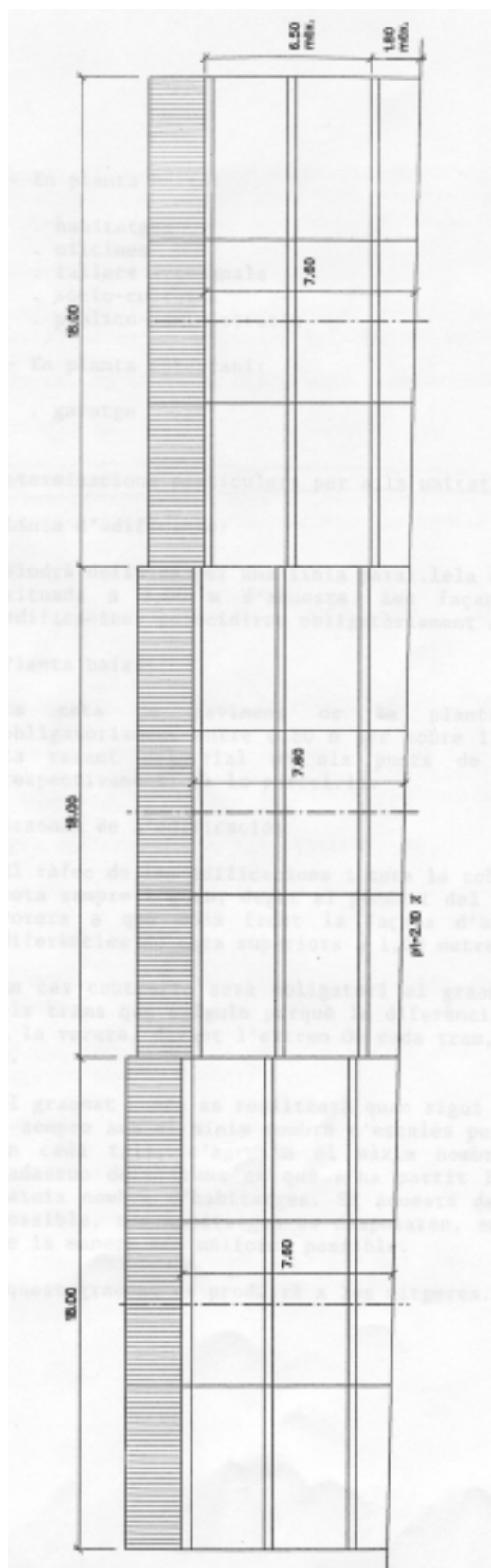
b) El color dels materials de façana o de la pintura amb què se'ls cobreixi serà de la gamma de colors naturals, de la terra, amb tonalitats suaus o en blanc, i s'evitaran, en tot cas, les coloracions estridents aplicades sobre grans superfícies.

c) Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació, quedi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. Els materials seran els mateixos que els de les façanes principals. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

ELS GRECS II – ROSES-

ESQUEMA REGULADOR UNIFAMILIAR ARRENGLERADA (II') – Esc. 1:200 -





2.10. Usos:

Es permeten només els usos següents:

-En planta pis:

- habitatges
- oficines
- sòcio-cultural

-En planta baixa:

- habitatges
- oficines
- tallers artesanals
- sòcio-cultural
- público-administratiu
- En planta soterrani:
- garatge

3. Determinacions particulars per a la unitat de zona núm. 2

3.1. Línia d'edificació

Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial i situada a 3,00 m. d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta línia.

3.2. Planta baixa:

La cota de paviment de la planta baixa se situarà obligatòriament entre 0,60 m. per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del vial en els punts de menor i major cota, respectivament, de la parcel·la.

3.3. Graonat de l'edificació

El ràfec de les edificacions i tota la coberta tindrà la mateixa cota sempre i quan, degut al pendent del carrer, al llarg de la vorera a què dona front la façana d'un rengle, no hi hagi diferències de cota superiors a 1,00 m.

En cas contrari, serà obligatori el graonat de l'edificació en els trams que calguin perquè la diferència de les cotes, preses a la vorera, davant l'extrem de cada tram, sigui inferior a 1,00 m.

El graonat només es realitzarà quan sigui estrictament necessari i sempre amb el mínim nombre d'escalas possible, de manera que, en cada tall, s'agrupin el màxim nombre d'habitatges i que cadascun dels trams en què s'ha partit la filera continuï el mateix nombre d'habitatges. Si aquesta darrera condició no fos possible, els habitatges es disposaran, en cadascun dels trams, de la manera més uniforme possible.

Aquest graonat es produirà a les mitgeres.

Tanmateix, en cap punt de la façana, l'alçada entre la rasant de la vorera i el ràfec, o la cota inferior de l'últim forjat, serà superior a 7,50 m.

3.4. Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint a la façana del carrer, i en planta baixa a la façana posterior.

Els cossos sortints tancats es prohibeixen a totes les plantes.

3.5. Estudis de detall:

Els habitatges d'aquesta unitat de zona es podran acollir a la normativa prevista per a la unitat de zona 1 mitjançant la presentació d'un Estudi de detall, sempre i quan sigui per a un rengle sencer.

Art. 16 Determinacions per a la zona unifamiliar I (aïllada aparellada)

1. Parcel·lació:

S'estableix una parcel·la mínima de 300,00 m²

La unitat mínima per a la concessió de llicències de parcel·lació serà la unitat de zona, amb la finalitat que no es pugui superar el nombre d'habitatges admès pel Pla Parcial.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació serà segons ocupació de parcel·la.

3. Tipus edificatori:

El tipus edificatori serà d'habitatge unifamiliar aparellat o aïllat.

Els habitatges podran ser aparellats quan es construeixin amb un projecte comú i unitari.

4. Ocupació:

L'ocupació màxima serà del 35%.

5. Separacions als límits de parcel·la:

Les separacions mínimes a carrer o a les partions serà de 3,00 m.

6. Façana mínima:

La façana mínima s'estableix en 14,00 m.

7. Alçada reguladora màxima:

L'alçada màxima serà de 6,50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis, i s'amidarà des de la cota de paviment de la planta baixa.

8. Planta baixa:

Tindrà la consideració de planta baixa tota aquella planta el paviment de la qual se situï, com a màxim, a 1,00 m. per sobre de la rasant definitiva del terreny, és a dir, un cop anivellat aquest a l'interior de la parcel·la.

9. Planta soterrani:

La planta soterrani és permesa en una ocupació igual a la de la planta baixa.

10. Sostre edificable:

Els sostre edificable màxim es determina aplicant una edificabilitat neta de 0,70 m² st/m² sòl.

11. Garatges:

-Disposaran d'una ventilació natural per comunicació directa amb l'exterior.

-Superfície útil mínima: 14,00 m²

-L'amplada mínima del camí d'accés serà de 2,70 m.

-Les rampes tindran un pendent màxim del 20% que es reduirà al 4% als darrers tres metres immediats a la sortida a l'espai públic.

12. Usos:

Es permetran els usos següents:

-Planta baixa:

-habitatge

-garatge

-tallers artesanals o professionals sense ultrapassar en quatre el nombre de treballadors.

-Planta soterrani:

-garatge

Art. 17 Determinacions per al sistema de parcs i jardins

1. Edificacions:

Solament es permetran les edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd i d'esbarjo (serveis, quioscos, etc) amb una ocupació màxima del 5% i amb una alçada màxima de 6,00 m.

2. Usos:

Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

3. Desenvolupament:

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà i camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de serveis necessàries per a la bona conservació i manteniment.

Art. 18 Determinacions per al sistema d'equipaments i dotacions

1. Edificacions:

L'edificació serà lliure, però s'intentarà mantenir les condicions d'edificació del sector. En aquest sentit es limita l'alçada reguladora màxima de les edificacions a 10,50 m, corresponent a PB+ 2 pp, i l'índex d'edificabilitat neta màxima d'1,00 m² st/m² sòl.

2. Usos:

Els usos permesos seran els següents:

- escolar
- esportiu
- recreatiu
- sòcio-cultural

Art. 19 Disposicions addicionals

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Segon del Decret 100/1984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques.

En referència al nivell d'habitabilitat objectiva dirigit als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

ANNEX II

NORMATIVA URBANISTICA
P.E. M.U. ILLA D'ITHAKA (UA6)

Zona Residencial "Ithaka" I.

Art. 1 Definició

Aquesta zona correspon al sòl així qualificat al plànol núm. 06 del Pla Especial de Millora Urbana, restant subjecte, al marge d'aquesta normativa específica, a totes aquelles altres disposicions de caràcter general contingudes a les Normes Urbanístiques del pla General d'Ordenació de ROSES.

Art. 2 Parcel·la mínima

La parcel·la mínima admissible és la que, amb una extensió no inferior a 120 m², tingui un front no menor de 6 mts. sobre l'alineació a un vial públic.

Art. 3 Ocupació

La planta baixa i aquelles altres que siguin construïdes a nivell inferior podran ocupar la totalitat del solar. Per a les plantes de pis el coeficient d'ocupació serà lliure però rigorosament condicionat a l'acompliment del límit d'edificabilitat de 2,36 m²/m². previst a l'Art. 7 d'aquesta normativa.

Art. 4 Alineacions.

1. En planta baixa, l'alineació a vial serà obligatòria; no obstant això, s'admeten les separacions a partir de 3 metres de les partions amb altres promocions veïnes. El tancament d'aquest espai tindrà una alçada màxima de 0,80 m i serà opac o de reixa de barretes de ferro verticals.

La corresponent edificabilitat podrà ésser en aquest cas acumulada a les plantes superiors.

Es podrà regular la façana fins a un màxim de 3 metres sense que aquest espai computi a efectes d'edificabilitat.

2. En planta pis, l'alineació a vial serà obligatòria, si bé hi haurà una terrassa de 2m des d'aquesta línia cap a l'interior de la parcel·la. Les baranes d'aquesta terrassa seran de barretes de ferro verticals, no obstant això, podran ser executades en materials opacs sempre i quan es justifiqui la seva elecció en funció de les necessitats compositives del projecte. Les separacions laterals entre habitatges podran ser opaques i a tota l'alçada (aquest espai no comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat).

3. L'alineació de totes les plantes pis serà obligatòria a zona verda pública. En aquesta façana la reculada mínima de les plantes pis serà de dos metres. Aquest espai no computarà a efectes d'edificabilitat.

Art. 5 Alçada reguladora

La cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació és de 10,- mts., amidats verticalment en el punt mig 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 la intersecció amb el pla de la cara superior del forjat.

Per sobre l'alçada reguladora només es permetran:

a) La coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30%, l'arrencament de la qual no superi l'alçada reguladora. Les golfes resultants no seran habitables.

b) Les construccions tècniques o auxiliars, tals com dipòsits, caixes d'escala, etc., que hauran de quedar per sota dels diedres formats pel pla horitzontal definidor de l'alçada reguladora i els plans que passant per la intersecció d'aquest amb les línies de façana formin un angle de 45 graus.

L'edificació per aquest usos no ultrapassarà en planta el 15% de la superfície ocupada per la planta inferior.

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 se sobrepassi aquesta diferència i es procedirà a la medició de l'alçada en cada tram tal com és establert a aquest article.

Art. 6 Número de plantes

El número de plantes admès per damunt de la rasant del carrer o sobre el primer soterrani és el de P.B. + 2 P.P., sense àtics ni entressolats.

La característica de la planta baixa, soterrani i plantes de pis seran les que es troben definides als arts. 63, 64 i 65 de les Normes del Pla General d'Ordenació.

Art. 7 Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat neta queda establert per a aquesta zona en 2,36 m²/m². (m². de sostre per m². de solar), computant-se a l'efecte tota superfície de construcció tancada lateralment i coberta, per damunt de la rasant del carrer o del primer soterrani.

Art. 8 Cossos i elements sortints

Els cossos sortints quedaran prohibits en tot l'àmbit del Pla Especial de Millora Urbana.

Són elements sortints (Art. 52 de les Normes del Pla General) els ràfecs, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caràcter ornamental, així com rètols i anuncis.

Els elements sortints en planta baixa no podran volar més d'1/10 de l'amplada de la vorera, amb un màxim de 0,40 mts. Els elements sortints situats per sobre dels 3,00 mts. de la rasant de la vorera no podran volar més d'1/3 de l'amplada d'aquesta, amb un màxim de 0,80 mts.

Els ràfecs tindran un vol màxim, des de la línia de façana, de 0,45 mts. en carrers de menys de 12 mts. d'amplada i de 0,65 en carrers de 12 mts. o major dimensió.

Art. 9 Cobertes

La planta superior de les edificacions haurà d'ésser coberta amb teulades, les pendents de les quals no siguin superiors al 30%, emprant la teula àrab com a material de cobriment.

Art. 10 Usos

S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, d'equipaments, comercial, garatge privat i hotel·ler.

Art. 11 Densitat d'habitatges

En correspondència amb la densitat bruta de 55 hab./Ha. assignada pel Pla General, s'admet a aquesta zona un habitatge per cada 77,67 m2 de solar.

El número d'habitatges resultant podrà ésser afectat pel coeficient 1,5 quan l'ús adoptat sigui el d'aparthotel.

En el supòsit de la construcció d'hotels, aquests es regularan per la normativa de Turisme, sense que el número d'habitacions guardi relació de dependència amb el d'habitatges que esdevinguin així substituïts.

Art. 12 Aparcaments

En l'àmbit d'aquesta zona residencial cada parcel·la disposarà de l'espai cobert necessari per a l'aparcament d'un vehicle com a mínim per cada habitatge construït, podent-se disposar en les plantes de soterrani.

Els Hotels i Residències disposaran com a mínim, d'un aparcament per habitació, que podran situar-se igualment en plantes soterrànies.

Art. 13 Composició i estètica

La composició serà lliure, essent necessari donar el tractament i els acabats propis de façanes exteriors a tots aquells elements d'edificació que resultin visibles des de qualsevol espai de domini públic. Això no obstant, aquelles solucions arquitectòniques, tractaments exteriors o factors cromàtics que, pressumptament, puguin alterar l'harmonia del conjunt urbà, restaran subjectes a l'expressa autorització de l'Ajuntament, previ l'informe que aquest pugui sol·licitar del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Amb caràcter general es prohibeixen tota mena de rètols publicitaris pintats directament sobre les façanes o sobre elements exteriors de les edificacions.

S'admeten no obstant els elements sortints en les condicions fixades a l'Art. 8 d'aquesta normativa.

Zona Residencial "Ithaka" II**Art. 14 Definició**

Aquesta zona correspon al sòl així qualificat al plànol núm. 06 d'aquest Pla Especial de Millora Urbana, restant subjecta, endemés d'aquesta normativa específica, a totes aquelles altres disposicions de caràcter general contingudes a les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de ROSES.

Art. 15 Parcel·la mínima

La parcel·la mínima admissible és la que, amb una extensió no inferior a 120 m2., tingui un front no menor de 6 mts. sobre l'alineació a un vial públic.

Art. 16 Ocupació

Per a la planta baixa i la planta primera, i aquelles altres que siguin construïdes a nivell inferior, el coeficient màxim d'ocupació serà del 60% de la parcel·la.

L'ocupació de la segona planta serà lliure, però rigorosament condicionada a l'acompliment del límit d'edificabilitat adjudicat al solar.

Art. 17 Alineacions

L'edificació haurà de mantenir una distància no inferior a 3 mts. de l'alineació exterior de la parcel·la i de les partions comunes amb la zona d'equipaments.

En el cas d'efectuar-se la parcel·lació de la finca actual a l'empara d'aquesta normativa, l'ordenació volumètrica del conjunt haurà d'ésser objecte d'un Estudi de Detall.

Art. 18 Alçada reguladora

L'alçada reguladora resta subjecta a les mateixes condicions establertes a l'Art. 5 d'aquesta normativa, reduïnt no obstant a 9,50 mts. la cota màxima allà definida.

Art. 19 Número de plantes

Idèntiques limitacions a les establertes a l'Art. 6 d'aquesta normativa.

Art. 20 Edificabilitat

El coeficient d'edificabilitat neta queda establert per a aquesta zona en 1,48 m2. de sostre per m2. de solar, computant-se a l'efecte tota superfície de construcció, tancada lateralment i coberta, per damunt de la rasant del carrer o sobre de les plantes soterrànies.

Art. 21 Cossos sortints

S'admeten els cossos sortints, en totes les modalitats, sempre que no ultrapassin les alineacions definides a l'Art. 17 d'aquesta normativa, computant-se als efectes d'edificabilitat els cossos tancats o semitancats.

Art. 22 Cobertes

La planta superior de les edificacions haurà d'ésser coberta amb teulades, les pendents de les quals no siguin superiors al 30%, emprant la teula àrab com a material de cobriment.

Art. 23 Usos

S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, d'equipaments, comercial, garatge privat i hotel·ler.

Art. 24 Densitat d'habitatges

En correspondència amb la densitat bruta de 55 hab./Ha. assignada pel Pla General, s'admet a aquesta zona un habitatge per cada 120 m2. de solar.

El número d'habitatges resultant podrà ésser afectat pel coeficient 1,5 quan l'ús adoptat sigui el d'aparthotel.

En el supòsit de la construcció d'hotels, aquests es regularan per la normativa de Turisme, sense que el número d'habitacions guardi relació de dependència amb el d'habitatges que esdevinguin així substituïts.

Art. 25 Aparcaments

Igual a l'Art. 12

Art. 26 Composició i estètica

Igual a l'Art. 13

Zona d'equipaments.**Art. 27 Definició**

Aquesta zona correspon al sol així qualificat al plànol núm. 06 del Pla Especial de Millora Urbana, restant subjecta, endemés d'aquesta normativa específica, a totes aquelles altres disposicions de caràcter general contingudes a les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació.

Art. 28 Parcel·la mínima

La parcel·la destinada a sistema d'equipaments i dotacions per aquest Pla Especial és indivisible, considerant-se en aquest aspecte com a parcel·la mínima.

Art. 29 Ocupació

La planta baixa o aquelles altres que siguin construïdes a nivell inferior podran ocupar la totalitat del solar. Per a les plantes de pis el coeficient d'ocupació serà lliure però rigorosament condicionat a l'acompliment del límit d'edificabilitat adjudicat al solar.

Art. 30 Alineacions

Les alineacions seran lliures en tot el perímetre de la parcel·la. Es recomana, no obstant, la formació d'algun espai aprofitat, podent ésser acumulada la corresponent edificabilitat a les plantes superiors.

Art. 31 Alçada reguladora

Igual a l'Art. 5

Art. 32 Número de plantes

Igual a l'Art. 6

Art. 33 Edificabilitat

Igual a l'Art. 7

Art. 34 Cossos sortints

Igual a l'Art. 8

Art. 35 Cobertes

Igual a l'Art. 9

Art. 36 Usos

Aquesta parcel·la queda adscrita al sistema d'equipaments i dotacions socio-culturals al servei de la Unitat d'Actuació. Malgrat trobar-se en sòl de domini públic de cessió obligatòria a l'Ajuntament, l'equipament podrà assolir caràcter privat mitjançant concessió administrativa o per cessió del dret de superfície, a l'empara del que està establert a l'Art. 12.1 de les Normes del Pla General d'Ordenació.

Art. 37 Densitat d'habitatges

Com a annex a l'equipament és admès un habitatge adscrit a l'administració o vigilància d'aquesta instal·lació.

Art. 38 Aparcaments

La parcel·la disposarà de l'espai cobert necessari per a l'aparcament, com a mínim, de dos vehicles al servei d'aquesta dotació.

Art. 39 Composició i estètica

Igual a l'Art. 13

ANNEX IV

**NORMES URBANÍSTIQUES DE LA
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 20 DEL PGOUR.**

1. DISPOSICIONS GENERALS.**1.1 NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.****Article 1. Naturalesa.**

Aquest Pla té la condició de Modificació Puntual de Pla general d'Ordenació Urbana de Roses i respecta en totes les seves determinacions el decret legislatiu 1/1.990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya

en matèria urbanística, així com els respectius reglaments d'aplicació.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Modificació de Pla general d'ordenació és l'assenyalat en els plànols d'ordenació corresponents, dintre del terme municipal de Roses, comarca de l'Alt Empordà.

Article 3. Vigència.

Aquest Modificació de Pla general d'ordenació entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'Art. 72 del decret legislatiu 1/1.990.

Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

Article 5. Interpretació del Pla.

La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments o dotacions públiques, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Plànols d'informació. (nº 1, nº 2, nº 3, nº 4, nº 5)
- Plànols d'ordenació. (nº 6, nº 7, nº 8)
- Normes urbanístiques.
- Programa d'actuació.
- Estudi Econòmic-Financer.
- Annexos.

2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.**2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.****Article 7. Qualificació.**

L'àmbit de la modificació de pla general d'ordenació urbana de Roses "Modificació Vialitat i Equipaments del Nucli Antic", ve definit als plànols d'ordenació, amb la qualificació de sòl urbà, amb diferents zonificacions, on es fixen les seves condicions de desenvolupament.

Article 8. Estudis de detall.

D'acord amb el que estableix l'article 26 del decret legislatiu 1/1990, podran formular-se els oportuns estudis de detall amb les finalitats i determinacions que en ells es disposin i, en especial, per a aquells casos en què sense alterar les condicions fonamentals establertes en les presents ordenances, permetin la fixació d'alineacions i rasants i l'ordenació i composició de les edificacions incloses dins del seu àmbit.

Article 9. Parcel·lacions.

Conforme a les determinacions de l'article 247 del decret legislatiu 1/1990, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Modificació de Pla general d'ordenació, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Article 10. Projectes d'urbanització.

El projecte o projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquesta Modificació de Pla general d'ordenació hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 27 del decret legislatiu 1/1990 i a altres condicions que li siguin d'aplicació.

En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Segon del decret 100/1984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques, i disposicions concordants.

Es faculta expressament als projectes d'urbanització que desenvolupin la present modificació de Pla general per adaptar i ajustar les rasants dels vials i les xarxes de serveis en funció de la resolució dels problemes específics que puguin sorgir en l'estudi dels condicionants tècnics.

2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 11. Sistema d'actuació.

El sistema d'actuació en totes aquelles actuacions que no es realitzin sobre finques municipals serà el d'expropiació. No obstant, en les actuacions nº 3, 4, 5, 6, 7 i 11 es podran executar pel sistema cooperació mitjançant la delimitació d'una unitat d'actuació.

Article 12. Urbanització.

El projecte d'urbanització i els projecte d'obres civils que desenvolupin la present modificació de Pla general d'ordenació s'ajustaran a les determinacions bàsiques definides en el present document, podent ajustar per raons tècniques justificades els paràmetres i determinacions complementàries que li són pròpies en funció de l'especificitat pel document.

2.3. DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.

Article 13. Determinacions gràfiques.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses "Nova Vialitat i Equipaments del Nucli Antic", estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions dels espais públics i privats, i la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació.

Article 14. Regulació detallada de sistemes.

La present Modificació de Pla general d'ordenació adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Roses; excepte el sistema general A/D8/D2/C4 existent dintre la riera Ginjolars, que es regula per els següents paràmetres específics:

-Ocupació màxima 220 m2

-Alçada màxima 3,50 mts.

-L'espai no edificat haurà de ser d'accés lliure com correspon al sistema viari i sistema de parcs i jardins.

Article 15. Regulació detallada de zones.

La present Modificació de Pla general d'ordenació adopta els

mateixos conceptes i terminologies de les zones que el pla general d'ordenació urbana de Roses, excepte el PERI nucli antic especificat en l'article 76-1 on s'anula l'objectiu de l'establiment de la necessària coherència de la xarxa viària, mantenint-se però l'objectiu de rehabilitació, recuperació i regeneració del nucli històric de la vila.

Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes general de l'edificació del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes generals d'usos del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Article 18.

En les finques cadastrals que no es prevegui expropiar en un plaç inferior als 15 anys, es podran realitzar obres parcials i circumstancials de consolidació, a més de les reparacions que exigeix la higiene, ornament i conservació de l'imoble, d'acord amb l'article 93 del decret legislatiu 1/90.

Article 19.

En el plaç comprès entre l'aprovació inicial de la present modificació de pla i la publicació de la seva aprovació definitiva es podran concedir llicències d'obres en totes les figures incloses en l'àmbit de la present modificació, a excepció de les que expressament s'han assenyalat en el plànol de suspensió de llicències, sempre que es respectin les determinacions del planejament vigent i el nou.

ANNEX V

NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 21 DEL PGOUR.

1. DISPOSICIONS GENERALS

1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Modificació Puntual de Pla general d'Ordenació Urbana de Roses i respecta en totes les seves determinacions el decret legislatiu 1/1.990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, així com els respectius reglaments d'aplicació.

Article 2. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Modificació de Pla general d'ordenació és l'assenyalat en els plànols d'ordenació corresponents, dintre del terme municipal de Roses, comarca de l'Alt Empordà.

Article 3. Vigència.

Aquest Modificació de Pla general d'ordenació entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefi-

nida d'acord amb el que disposa l'Art. 72 del decret legislatiu 1/1.990.

Article 4. Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

Article 5. Interpretació del Pla.

La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments o dotacions públiques, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

Article 6. Determinacions del Pla.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Plànols d'informació. (nº 1, nº 2, nº 3, nº 4, nº 5)
- Plànols d'ordenació. (nº 6, nº 7, nº 8)
- Normes urbanístiques.
- Programa d'actuació.
- Estudi Econòmic-Financer.
- Annexos.

2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

Article 7. Qualificació.

L'àmbit de la modificació de pla general d'ordenació urbana de Roses "Modificació Puntual Riera Ginjolars", ve definit als plànols d'ordenació, amb la qualificació de sòl urbà, amb diferents zonificacions, on es fixen les seves condicions de desenvolupament.

Article 8. Estudis de detall.

D'acord amb el que estableix l'article 26 del decret legislatiu 1/1990, podran formular-se els oportuns estudis de detall amb les finalitats i determinacions que en ells es disposin i, en especial, per a aquells casos en què sense alterar les condicions fonamentals establertes en les presents ordenances, permetin la fixació d'alineacions i rasants i l'ordenació i composició de les edificacions incloses dins del seu àmbit.

Article 9. Parcel·lacions.

Conforme a les determinacions de l'article 247 del decret legislatiu 1/1990, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Modificació de Pla general d'ordenació, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Article 10. Projectes d'urbanització.

El projecte o projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquesta Modificació de Pla general d'ordenació hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 27 del decret legislatiu 1/1990 i a altres condicions que li siguin d'aplicació.

En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Segon del decret 100/1984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques, i disposicions concordants.

Es faculta expressament als projectes d'urbanització que desenvolupin la present modificació de Pla general per adaptar i ajustar les rasants dels vials i les xarxes de serveis en funció de la resolució dels problemes específics que puguin sorgir en l'estudi dels condicionants tècnics.

2.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 11. Sistema d'actuació.

No es preveu cap sistema d'actuació. La cessió del terreny per l'ampliació del carrer Aragó es preveu que es realitzi en el moment de la sol·licitud de llicència d'obres i sense cap indemnització donat que no es redueix l'edificabilitat prevista per el Pla General i la cessió es proporcional als metres de façana.

Article 12. Urbanització.

El projecte d'urbanització i els projectes d'obres civils que desenvolupin la present modificació de Pla general d'ordenació s'ajustaran a les determinacions bàsiques definides en el present document, podent ajustar per raons tècniques justificades els paràmetres i determinacions complementàries que li són pròpies en funció de l'especificitat pel document

2.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.

Article 13. Determinacions gràfiques.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses "Modificació Puntual Riera Ginjolars", estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions i rasants dels espais públics i privats, les alcades de les edificacions, i la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació.

Article 14. Regulació detallada de sistemes.

La present Modificació de Pla general d'ordenació adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Roses.

-La present Modificació del Pla Puntual anul·la l'Art. 29 (per l'àmbit de la modificació)

-Per tot el que no es concreti en el present document, segueix vigent el pla general d'ordenació urbana de Roses i la modificació puntual de vialitat i equipaments dins l'àmbit del nucli antic.

Article 15. Regulació detallada de zones.

La present modificació de pla general adopta els mateixos conceptes i terminologies que el pla general de Roses.

-S'anulen els articles 76 a 91 del pla general d'ordenació urbana de Roses (per l'àmbit de la modificació)

-Per tot el que no es concreta en el present document, segueix vigent el pla general d'ordenació urbana de Roses i la modificació puntual de vialitat i equipaments dins l'àmbit del nucli antic.

Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes general de l'edificació del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes generals d'ús del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 18. Parcel·la mínima.

250 m², excepte les finques de superfície inferior registrades abans de l'aprovació de l'avanç de la present modificació puntual de pla, que mantene com a parcel·la mínima la superfície existent.

Article 19. Longitud de façana mínima.

9 mts., excepte les finques de façana inferior, registrades abans de l'aprovació de l'avanç de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a façana mínima la longitud existent.

Article 20. Longitud de façana màxima

La façana màxima a efectes de composició i càlcul d'alçades de l'edifici serà la que compleixi els següents paràmetres:

- 20 metres de longitud màxima en un mateix pla.
- Que la diferència de nivells de vorera entre els extrems siguin menors a 90 cm.

Article 21. Ocupació màxima.

El percentatge d'ocupació màxima de la planta baixa serà sempre del 100%.

El percentatge d'ocupació en plantes pisos serà tal que sigui possible l'adequada ventilació de les vivendes i locals, d'acord amb les normatives d'habitabilitat vigents (decret sobre el nivell d'habitabilitat exigida als habitatges).

Article 22. Aliniacions i nº de plantes.

Les assenyalades en el plànol d'ordenació.

En les noves edificacions el nº de plantes no és màxim sinó obligatori, mentre que en les obres d'ampliació és màxim.

Article 23. Alçada de l'edificació.

-Alçada lliure de la planta baixa: 4,00 mts. (excepte en el cas en que s'especifiqui l'alçada en el plànol d'alineacions i alçades.)

-Alçada lliure planta pis: entre 2,60 i 2,90 mts.

-Alçada dintell planta baixa: 3,40 mts. (excepte en el cas en que s'especifiqui l'alçada en el plànol d'alineacions i alçades.)

-En les noves edificacions les alçades no són màximes sinó obligatòries, mentre que per les obres d'ampliació són màximes.

-El punt de referència de les alçades serà l'assenyalat en els alçats normatius, per als edificis que tenen alguna de les seves façanes fent front a la riera Ginjolers; i per la resta de finques serà la cota de la vorera en el punt mig del front de façana. En cas de finques en cantonada la cota de referència serà la de la façana que afronta el vial més ample.

-En cas d'agrupació de finques cada tram de façana que tingui una longitud compresa entre la façana mínima i màxima prevista en la present modificació es compondrà independentment tot i que el nivell dels forjats podrà ser unitari per tota la finca prenent com a cota de referència el punt mig del total de la façana de la finca que doni al vial més ample sempre i quan la diferència entre les cotes dels extrems no sigui superior a 90 cm. en cas de que sigui superior, la façana s'haurà de dividir en trams de forma que la diferència de cotes entre els extrems sigui igual o inferior a 90 cm. i el punt de referència serà el punt mig de cada tram.

Article 24. Composició de façana.

La composició de les façanes es farà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical dels balcons i finestres

La façana es compondrà amb els següents criteris:

a) Els plens predominaran sobre els buits.

b) En cap cas s'admeten les arcades en les obertures.

c) Planta baixa:

-Les obertures tindran una amplada màxima de 3,40 mts.

-Els dintells seran horitzontals i el seu nivell s'ajustarà al previst en el present document.

-Les obertures del pla de façana se separaran un mínim de 60 cm. de les mitgeres, i la separació mínima entre obertures serà de 1,00 mts.

d) Planta Pis:

-La façana es compondrà a través de la col·locació d'obertures a nivell del parament de la façana o bé reculades d'acord amb els següents criteris:

1- Finestres verticals: Tindran una proporció vertical amb una alçada major de 1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 mts.

2- Balcons: Tindran una alçada major o igual a 2 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,20 mts.)

3- Obertures de més de una planta: Tindran els tancaments reculats com a mínim 1,00 mts. del parament de façana, una alçada major de 1,5 vegades l'amplada, i una amplada màxima de 3,00 mts.

4- Finestres quadrades: Tindran una dimensió no superior a 1,00 mts. o bé superior a 2,00 mts. si el tancament es situa reculat un mínim de 1,00 mts. del parament de façana. En aquest últim cas l'alçada podrà ser també fins a 1,4 vegades l'amplada.

5- Finestres horitzontals: Tindran una amplada major a tres vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 0,50 mts.

6- Badius: Son les obertures que se situen immediatament per sota de l'últim forjat de l'edifici, a nivell de la línia de vial. Tindran una amplada major de 1,5 vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 2,00 mts. El tancament s'ha de situar retirat del parament de façana un mínim d'1,00 metre.

e) Les obertures en cantonada, es permeten sempre que s'ajustin a les descrites en el present document, considerant que les dues façanes formen un sòl pla.

f) La separació mínima entre obertures de una mateixa planta serà de 30 cm. No es fixa la separació mínima entre obertures de diferents plantes.

g) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

h) Quan una mateixa obertura ocupi més d'una planta, el forjat es retrassará un mínim de 15 cm. del pla de façana.

i) El parament de la façana coincidirà amb la línia de vial.

j) La separació mínima de les obertures a les mitgeres en plantes pisos serà de 60 cm.

k) Les façanes del cr. d'en Mairó s'hauràn d'ajustar als criteris previstos per l'altra banda del carrer, a excepció de les alçades dels forjats, quan la parcel·la dongui a la riera Ginjolers.

l) Per la composició de les façanes es regulen les diferents obertures del parament de façana. Les obertures podran ser: finestres verticals, balcons, obertures de més d'una planta, finestra quadrada, finestres horitzontals i badius. El tancament és el element que separa climàticament l'interior de l'exterior de l'habitatge i usualment incorpora el vidre. Aquest es podrà situar a nivell del parament de façana o bé reculat.

Article 25. Cobertes i xemeneïes.

a) Els edificis es cobriran majoritàriament amb teulades inclinades que arrencaran de la línia de coronació de les façanes, i el pendent, pres en la direcció que sigui màxima, serà igual o inferior al 25%.

Per damunt de les teulades que arranquen de les línies de connexió de les façanes no es permetrà en cap cas l'edificació ni instal·lació de dipòsits d'aigua o d'altres serveis, a excepció de l'antena col·lectiva de TV i de les xemeneïes.

Només es permeten la teula àrab groga o ocre fosc (no vermella, ni negra).

El carener de la coberta no es podrà situar en cap cas a més de 2,20 mts. per sobre l'alçada reguladora màxima.

Per tal de facilitar el manteniment de la coberta es permet la construcció d'una part de terrassa, sempre que se situï a més de 8,00 mts. de la façana i es pavimenti amb els mateixos materials previstos en l'apartat "b".

L'accés de la coberta no pot sobresortir de la línia de la pendent de la coberta.

b) Són excepció d'aquest punt les cobertes que no siguin de l'última planta de l'edifici, que es podran cobrir amb terrasses, en aquest cas s'haurà de pavimentar en la seva totalitat amb peces ceràmiques sense esmaltar o fusta.

c) Els espais sota coberta podran ser habitables.

d) En el plànol d'aliniacions, alçades i rassants (8) es grafia la part que obligatòriament s'ha de cobrir amb teulat.

Article 26. Obertures en les cobertes.

No s'admeten les claraboies integrades en el pendent de les cobertes.

S'admeten trapes per l'accés a la teulada, sempre que la seva superfície no sigui superior a 0,30 m2.

Article 27. Ràfecs.

Els ràfecs de les cobertes tindran una volada compresa entre 15 i 45 cm., amb un gruix inferior a 15 cm en el seu extrem i es situaran entre la cota inferior de l'últim forjat aliniat a façana i 60 cm per sobre..

En el cas de que l'última planta estigui reculada, es podrà construir una barana d'una alçada màxima d'1,30 metres per sobre el nivell del forjat.

Article 28. Acabats de façana.

Les façanes s'acabaran amb algun dels tipus de tractament següents: carreus de pedra del país, estucats llisos o esgrafiats, arrebossats llisos o formant relleus, o aplacats de pedra del país no polida (els aplacats de pedra es faran amb lloses escairades col·locades horitzontalment i les que formin cantonada tindran un gruix mínim de 10 cm.).

El tractament de les plantes baixes podrà ser diferent del de les plantes pis.

Article 29. Mitgeres.

Les parets mitgeres es tractaran com a façanes, no es permetran els envanets pluvials, ni els aïllaments vistos.

Article 30. Colors de paraments i elements d'ofici.

Els colors de les pintures seran aprovats per l'ajuntament en funció del tipus edificatòri, seguint els següents criteris:

a) Els colors seran majoritàriament de la gama dels terrossos, permetent-se també els colors blanc-os, blaus, i el gris-ocre.

b) Les obertures seran de tons més foscos que els paraments.

c) Es podran enmarcar les obertures amb franjes d'amplada no superior a 25 cm.

Excepte els tancaments de la planta baixa, els tancaments de les restants plantes es resoldran amb finestres o balconeres i els bastiments i els marcs de les fulles seran de fusta o alumini.

Les persianes seran de fusta o alumini (preferentment de lliuret o de corda.) i s'ancoraran a la part interior dels brancalls.

Article 31. Canaleres, baixants i reixes.

Les canaleres vistes només podran ser vidriades, d'aram o zenc, galvanitzades o de fosa en plantes pisos; i vidriades, gal-

vanitzades o de fosa en planta baixa i hauran de connectar-se directament a la xarxa pública de sanejament.

Article 32. Volats.

Condicions geomètriques:

-Només s'admeten els volats oberts.

-En planta pis els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,5 mts., i tenir una longitud igual a l'amplada de la façana; mantenint però, una separació mínima de 1,00 mts. al límit dels veïns.

-En planta segona i següents, els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim 0,30 cm. i no podran tenir una amplada superior a 'obertura.

-Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mínima de 5,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1,00 mts. als adjacents.

Condicions constructives:

-El vòl es podrà construir amb llosa de pedra natural del país motllurada, de formigó, metàl·lica, o bé solera ceràmica sobre estructura metàl·lica.

-El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 15 cms.

Article 33. Baranes.

-Les baranes dels balcons hauran de ser metàl·liques massisses (no tubs) amb un especejament vertical.

Article 34. Retolació comerços i rètols publicitaris.

1. La retolació dels negocis i comerços només es permet a la planta baixa i es col·locarà a l'interior de les obertures de l'edifici, sense sobresortir del pla de façana. El suport dels rètols podrà ser de vidre transparent o l'àcid; metacrilat transparent incolor; llautó, bronze o coure; fusta, ferro o alumini esmaltats o lacats.

2. Son excepció d'aquest apartat les banderoles de lona, sempre que no tinguin una mida superior a 50 cm. d'amplada per 1,20 mts. d'alçada.

Article 35. Veles i viseres.

1. Les veles només es permetran en les obertures de les plantes baixes enfront a places, espais lliures o carrers d'amplada superior a 6 mts.; tindran forma rectangular, es projectaran 2,00 m. cap a l'exterior del pla de façana, com a màxim i respectaran una alçada mínima lliure de 2,20 mts.

2. Les veles quedaran recollides sota els dintells de les obertures de la planta baixa, i seran de lona de color cru.

3. No s'admeten les viseres o marquesines de caràcter fix o provisional.

Article 36. Il·luminació de Rètols i aparadors.

L'il·luminació dels rètols dels negocis i comerços es podrà fer amb làmpares incandescents, halògenes o neons, però sempre hauran de produir la llum de forma indirecta o difusa.

Article 37. Places d'Aparcament.

a) -En els edificis de nova construcció de les finques (46916/03, 04, 05, 06, 07, 08, 09) , (47928 / 01, 02, 03, 04) i (47925/07, 06), es preveuran 1 plaça d'aparcament per habitatge, 1 plaça d'aparcament per cada dues habitacions hoteleres, i una plaça d'aparcament per cada 100 m2. de local no residencial.

-Aquestes places d'aparcament s'hauran de situar en planta soterrani i el seu accés no es podrà realitzar a través de la façana de la riera Ginjollers.

b) -En la resta de finques no es contempla l'obligatorietat de preveure en el edificis places d'aparcament.

Article 38. Escomeses i línees d'enllumenat.

a) En el moment de la sol·licitud de llicència d'obres majors s'haurà d'assenyalar gràficament les línies de serveis existents que es recolzin a la façana de l'edifici objecte de la llicència.

b) Les noves escomeses i línies d'enllumenat hauran d'arribar a la finca objecte de la llicència o bé a través de la façana adjacent, de forma grapada, o bé a través d'una conducció soterrània.

c) Les noves escomeses i línies d'enllumenat, en el cas que hagin de passar per davant de la façana objecte de la llicència d'obres només ho podran fer a través d'una conducció soterrània o bé per l'interior d'una canalera empotrada a la façana. En el cas de que aquesta canalera sigui empotrada, però la tapa es situï a flor de façana, s'haurà de pintar dels mateixos colors que aquesta, de forma que quedi integrada.

NORMES GENERALS D'USOS:

Article 39. Usos en edificis de sistema d'equipaments.

Es manté el mateix criteri del pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 40. Usos en edificis de zones.

Es manté el mateix criteri de definició d'usos previst en el PGOU, a excepció de:

1) L'ús recreatiu, que es divideix en:

- Jocs i atraccions
- Musicals
- Restauració
- Culturals i socials
- Audiovisuals
- Altres

Usos permesos en planta Soterrani:

- Garatges
- Magatzems vinculats als usos de planta baixa

Usos permesos en planta Baixa:

- Comercial (limitada la superfície de venda de productes alimentaris a 200 m²)
- Restauració
- Audiovisuals
- Jocs i atraccions
- Oficines
- Sanitari (excepte allotjament de malalts)
- Cultural i social
- Docent
- Administratiu
- Tallers artesanals (fins un màxim de potència motriu de 5 Kw., un soroll interior inferior a 80 db i un soroll màxim en els domicilis dels veïns de 40 db/35 db (d'acord amb l'ordenança de qualitat ambiental aprovada per l'ajuntament)).

Usos permesos en plantes Pisos:

- Residencial (habitatges de més de 60 m² útils)
- Oficines
- Sanitari (excepte allotjament de malalts).
- Cultural i social
- Docent
- Administratiu

Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:

- Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera: Els usos existents que amb l'entrada en vigor d'aquest pla esdevinguin incompatibles (prohibits) amb el mateix, quedaran en situació de fora d'ordenació i es podran mantenir sempre que no es facin obres d'ampliació substancials d'edificació, ni es produeixi canvi de titularitat.

Son ampliacions substancials les que modifiquen els criteris estructurals de les plantes existents o representen més del 30% del volum total de l'edifici.

En cas de que l'ús existent en planta baixa sigui el RESIDENCIAL, es permetran obres de consolidació, millora i modernització mantenint l'ús residencial de la planta baixa.

Segona: Aquelles edificacions el volum de les quals no s'ajusti a les previsions d'aquest pla, restaran en situació de volum disconforme (excepte les enumerades en l'apartat tercer).

Tercera: Queden fora d'ordenació totes aquelles edificacions que per raó de planejament queden subjectes a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici.

Quarta: En tots aquells edificis en situació de fora d'ordenació queda prohibit el canvi d'ús i solament se'ls permetran aquelles operacions contemplades en el PGOU, que es poden resumir com a tractaments de cosmètica exterior.

Cinquena: En tot allò no previst en aquestes normes s'aplicaran amb caràcter supletori i subsidiari les determinacions del planejament més específic previst per l'àmbit del casc antic i en el seu defecte el pla general d'ordenació urbana de Roses.

ANNEX VI

NORMES URBANÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 27 DEL PGOU

1. DISPOSICIONS GENERALS.

1.1 NATURALES, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1 Naturalesa.

Aquest Pla té la condició de Modificació Puntual de Pla general d'Ordenació Urbana de Roses i respecta en totes les seves determinacions el decret legislatiu 1/1.990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, així com els respectius reglaments d'aplicació.

Article 2 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquest Modificació de Pla general d'ordenació és l'assenyalat en els plànols d'ordenació corresponents, dintre del terme municipal de Roses, comarca de l'Alt Empordà.

Article 3 Vigència.

Aquesta Modificació de Pla general d'ordenació entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'Art. 72 del decret legislatiu 1/1.990.

Article 4 Obligacions.

Els particulars, igual que l'administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest Pla.

Article 5 Interpretació del Pla.

La interpretació del present Pla i de les seves ordenances es farà d'acord amb el seu contingut i se subjectarà als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments o dotacions públiques, així com els plànols a escala més detallada prevaldran sobre els d'escala més petita, pel seu major grau de precisió.

En tot cas, i per tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que determina el Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

Article 6 Determinacions del Pla.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses es despleguen en els següents documents:

- Memòria.
- Plànols d'informació. (nº 1, nº 2, nº 3, nº 4, nº 5, nº 6, nº 7, nº 8, nº 9)
- Plànols d'ordenació. (nº 10, nº 11, nº 12)
- Normes urbanístiques.
- Programa d'actuació.
- Estudi Econòmic-Financer.
- Annexos.

2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

2.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA.

Article 7 Qualificació.

L'àmbit de la modificació de pla general d'ordenació urbana de Roses "Ordenació de l'edificació en tot el Nucli Antic (excepte riera Ginjolers)", ve definit als plànols d'ordenació, amb la qualificació de sòl urbà, amb diferents zonificacions, on es fixen les seves condicions de desenvolupament.

Article 8 Estudis de detall.

D'acord amb el que estableix l'article 26 del decret legislatiu 1/1990, podran formular-se els oportuns estudis de detall amb les finalitats i determinacions que en ells es disposin i, en especial, per a aquells casos en què sense alterar les condicions fonamentals establertes en les presents ordenances, permetin la fixació d'alineacions i rasants i l'ordenació i composició de les edificacions incloses dins del seu àmbit.

Article 9 Parcel·lacions.

Conforme a les determinacions de l'article 247 del decret legislatiu 1/1990, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dintre l'àmbit d'actuació del present Pla. No es procedirà a la parcel·lació urbanística ni mitjançant document públic translatiu de domini, en l'àmbit del Modificació de Pla general d'ordenació, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Article 10 Projectes d'urbanització.

El projecte o projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquesta Modificació de Pla general d'ordenació hauran d'ajustar-se al que disposa l'article 27 del decret legislatiu 1/1990 i a altres condicions que li siguin d'aplicació.

En tots els projectes d'urbanització serà preceptiu l'acompliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Segon del decret 100/1984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques, i disposicions concordants.

Es faculta expressament als projectes d'urbanització que

desenvolupin la present modificació de Pla general per adaptar i ajustar les rasants dels vials i les xarxes de serveis en funció de la resolució dels problemes específics que puguin sorgir en l'estudi dels condicionants tècnics.

2.2. SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 11 Sistema d'actuació.

No es preveu cap polígon o unitat d'actuació, per tant tampoc cap sistema d'actuació. Les obres d'urbanització es finançaran mitjançant un o varis dels següents recursos:

- a) Contribucions especials.
- b) Subvencions d'altres administracions
- c) Pressupost ordinari municipal.

Article 12 Urbanització.

El projecte d'urbanització i els projecte d'obres civils que desenvolupin la present modificació de Pla general d'ordenació s'ajustaran a les determinacions bàsiques definides en el present document, podent ajustar per raons tècniques justificades els paràmetres i determinacions complementàries que li són pròpies en funció de l'especificitat pel document.

2.3. DETERMINACIONS DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.

Article 13 Determinacions gràfiques.

Les determinacions de la present Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses "Ordenació de l'edificació en tot el nucli antic (excepte riera Ginjolers)", estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions dels espais públics i privats, i la separació entre zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació.

Article 14 Regulació detallada de sistemes.

La present Modificació de Pla general d'ordenació adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Roses.

Es mantenen les condicions d'equipament destinat a ajuntament D3(A).

Intensitat màxima 4,5 m²/m², alçada reguladora màxima 13,00 mts., i possible aprofitament sota coberta.

Article 15 Regulació detallada de zones.

La present Modificació de Pla general d'ordenació adopta els mateixos conceptes i terminologies de les zones que el pla general d'ordenació urbana de Roses, excepte el PERI nucli antic especificat en l'article 76-1 on s'anula la seva obligatorietat, ja que els seus objectius han estat assolits entre el present document i els documents de modificació de vialitat i equipaments àmbit nucli antic.

La resta de determinacions en la Zona 2 (Art. 76-86) també queden anulades per el present document, i la modificació puntual Riera Ginjolers pendent d'aprovació definitiva.

Per tot el que no es concreta en el present document, segueix vigent el pla d'ordenació urbana de Roses i la modificació puntual de vialitat i equipaments dins l'àmbit del nucli antic.

Article 16 Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

Quan les disposicions comunes i normes generals de l'edificació no es contemplin en el present document, s'aplicaran les disposicions comunes i normes general de l'edificació del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 17 Disposicions comunes i normes generals d'ús.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes generals d'usos del vigent pla general d'ordenació urbana de Roses, a excepció de:

1) L'ús comercial:

-Que es restringeix a "venta de productes" i no inclou ús de restauració.

2) L'ús recreatiu, que es divideix en:

-Jocs i atraccions.

-Musical.

-Restauració (bar, restaurant).

-Cultural i social.

-Audiovisual.

-Recreatiu, altres.

DISPOSICIONS COMUNS DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL.**Article 18 Ocupació màxima.**

L'ocupació màxima serà la descrita per cada zona.

Article 19 Aliniacions i nº de plantes.

Les aliniacions i nº de plantes seran les descrites en el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions), i l'aliniació de façana només es podrà retrassar en els casos en que es situï un jardí o una edificació en planta baixa donant a vial. En tot cas es mantindrà com a màxima la línia de façana posterior, i es tractaran com a façana les mitgeres que quedin al descobert.

Article 20 Condicions d'habitabilitat.

Els habitatges inclosos en l'àmbit de la present modificació puntual de pla general s'hauran d'adaptar al decret 28/1999 sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges o la normativa que en el seu cas la substitueixi.

Article 21 Alçades màximes de les edificacions.

L'alçada màxima de les edificacions es regularà d'acord amb el nº màxim de plantes permès:

P.B.	3,70
PB+1	6,60
PB+2	9,50
PB+3	12,40
PB+4	15,45

Aquestes alçades es podran incrementar fins un 5% si aquest increment es reparteix uniformement en totes les plantes pisos de l'edifici.

Aquest increment es permet a fi de facilitar la instal·lació de calefaccions radiantis ó falsos sostres de instal·lacions.

Article 22 Cobertes i xemeneïes.

a) Els edificis es cobriran amb teulades inclinades que arrencaran de la línia de coronació de les façanes, i el pendent, pres en la direcció que sigui màxima, serà igual o inferior al 25%.

Els plans dels teulats es mantindran uniformes en totes les seves vessants.

Per damunt de les teulades no es permetrà en cap cas l'edificació ni instal·lació de dipòsits d'aigua o d'altres serveis, a excepció de l'antena col·lectiva de TV de l'edifici i de les xemeneïes. En cas de ser necessària la instal·lació d'una barana que sobresurti del pla del teulat, aquesta només podrà ser metàl·lica i amb una alçada màxima de 30 cm.

Només es permet la teula àrab groga, ocre fosc o taronja (no vermella, ni negra).

El carener de la coberta no es podrà situar en cap cas per sobre 2,20 mts. de l'alçada reguladora màxima.

Per tal de facilitar el manteniment de la coberta, es permet una construcció d'una part de terraça, de superfície igual o inferior al 25% de la coberta de la planta, situada a més de 4,00 mts. de la façana. Aquesta coberta s'haurà de pavimentar amb els mateixos criteris que en l'apartat "b)". L'accés a la coberta no pot sobresortir de la línia de pendent de la coberta.

b) Són excepció d'aquest punt les cobertes que no siguin de l'última planta de l'edifici, que podran tenir la configuració de terrat, sempre que no es prohibeixi explícitament. En aquest cas s'hauran de pavimentar en la seva totalitat amb peces ceràmiques sense esmalt o fusta.

Article 23 Obertures en les cobertes.

Només s'admeten les claraboies quan es situen en el carener de la teulada i la seva longitud en el sentit de la pendent de la coberta sigui inferior a 0,50 mts. o bé se situïn en els terrats.

S'admeten trapes per l'accés a la teulada, sempre que la seva superfície no sigui superior a 0,30 m2.

Article 24 Ràfecs.

Els ràfecs de les cobertes tindran una volada compresa entre 15 i 45 cm., amb un gruix inferior a 15 cm en el seu extrem i es situaran entre la cota inferior de l'últim forjat a façana i 40 cm per sobre (excepte en la zona 2A que podrà ser fins 75 cm.).

En el cas de que l'última planta estigui reculada, es podrà construir una barana d'una alçada màxima d'1,30 metres per sobre el nivell del forjat, excepte en les zones 2A i 2B.

En les zones 2A i 2B la terrassa de la planta segona s'haurà de retrasar 2,00 metres de la façana. Aquests 2,00 mts. s'hauran de cobrir amb teula situada en el mateix pla que la resta de vesant del teulat.

Article 25 Acabats de façana.

Les façanes s'acabaran amb algun dels tipus de tractament següents: carreus de pedra del país, estucats llisos o esgrafiats, arrebossats llisos o formant relleus, o aplacats de pedra del país no polida (els aplacats de pedra es faran amb lloses escairades col·locades horitzontalment i les que formin cantonada tindran un gruix mínim de 10 cm.).

El tractament de les plantes baixes podrà ser diferent del de les plantes pis.

Article 26 Mitgeres.

Les parets mitgeres es tractaran amb els mateixos revestiments i colors previstos per a les façanes a vial, no es permetran els envanets pluvials, ni els aïllaments vistos.

Article 27 Elements d'ofici.

Excepte els tancaments de la planta baixa, els tancaments de les restants plantes es resoldran amb finestres o balconeres i els bastiments i els marcs de les fulles seran de fusta o alumini.

Les persianes seran de fusta o alumini (preferentment de llibret o de corda.) i s'ancoraran a la part interior dels brancalls.

Les persianes de bombo es prohibeixen en les zones 2A i 2B.

Article 28 Canaletes, baixants i reixes.

Les canaletes vistes només podran ser vidriades, d'aram o zenc, galvanitzades o de fosa en plantes pisos; i vidriades, galvanitzades o de fosa en planta baixa i hauran de connectar-se directament a la xarxa pública de desaignes pluvials, en cas d'estar previstos.

Article 29 Baranes.

-Les baranes dels balcons hauran de ser metàl·liques massisses (no tubs) amb un especejament majoritàriament vertical.

Article 30 Elements ornamentals de façana.

Es prohibeixen amb caràcter general els elements ornamentals no tradicionals del nucli de Roses, tant per la seva forma, com per la seva localització dins la façana o la seva proporció.

Article 31 Retolació comerços i rètols publicitaris.

1. La retolació dels negocis i comerços només es permet a la planta baixa i es col·locarà a l'interior de les obertures de l'edifici, sense sobresortir del pla de façana. El suport dels rètols podrà ser de vidre transparent o l'àcid; metacrilat transparent incolor; llautó, bronze o coure; fusta, ferro o alumini esmaltats o lacats.

2. Son excepció d'aquest apartat les banderoles de lona, sempre que no tinguin una mida superior a 50 cm. d'amplada per 1,20 mts. d'alçada, i la seva part inferior se situï com a mínim a 2,20 mts. per sobre del nivell de la vorera.

3. També seràn excepció les lletres retallades sense fons o fons transparent, disposat sobre el parament de façana de planta baixa. El gruix de les lletres serà de 12 cm. com a màxim, incloent-hi el seu suport i els sistemes d'enllumenat. Quan el fons sigui transparent la seva superfície no podrà ser superior a 0,50 m² per local.

Article 32 Veles i viseres.

1. Les veles només es permetran en les obertures de les plantes baixes, tindran forma rectangular, es projectaran com a màxim 1/3 de l'amplada del vial, amb un topall de 2,00 m. cap a l'exterior del pla de façana, i respectaran una alçada mínima lliure de 2,20 mts.

2. Les veles quedaran recollides sota els dintells de les obertures de la planta baixa, i seran de lona de color cru.

3. No s'admeten les viseres o marquesines de caràcter fix o provisional.

Article 33 Il·luminació de Rètols i aparadors.

L'il·luminació dels rètols dels negocis i comerços es podrà fer amb làmpares incandescent, halògenes o neons, però sempre hauran de produir la llum de forma indirecta o difusa.

Article 34 Places d'Aparcament.

a) En els edificis de nova construcció d'ús plurifamiliar, es preveurà 1 plaça d'aparcament per habitatge, i 1 plaça d'aparcament per cada dues habitacions hoteleres.

b) En els edificis de nova construcció, quan el n° d'habitatges no és superior a una unitat, no és obligatori preveure plaça d'aparcament.

c) En els edificis de reforma en que no s'augmenti el n° total d'habitatges o places hoteleres, no es obligatori preveure més places d'aparcament de les existents.

d) En els edificis d'ampliació només caldrà preveure places d'aparcament en el cas que el edifici sigui d'ús plurifamiliar i s'augmenti el n° d'habitatges o habitacions hoteleres. En aquest cas s'hauran de preveure tantes noves places com nous habitatges es creïn, o una per cada dues habitacions hoteleres noves.

e) Excepcionalment als edificis situats al front de mar s'anul·la l'obligatorietat d'aparcament per als habitatges plurifamiliars de quatre o menys habitatges, per tal de potenciar l'ús peatonal de la vorera, reduint el trànsit de vehicles per sobre les voreres.

f) Excepcionalment, no serà obligatòria la construcció de places d'aparcament en el edifici en que en totes les seves façanes es prohibeix la construcció de guais.

g) Podrà substituir-se total o parcialment la previsió d'espais d'aparcaments en el pròpi edifici, per altres situats en edificis colindants, o, en casos justificats, que estiguin situats a una

distància no superior a 200 mts. En qualsevol cas s'hauran d'establir les condicions necessàries per tal de garantir la impossibilitat que unes mateixes places d'aparcament puguin servir per diferents edificis.

Article 35 Escameses i línies d'enllumenat.

a) En el moment de la sol·licitud de llicència d'obres majors s'haurà d'assenyalar gràficament les línies de serveis existents que es recolzin a la façana de l'edifici objecte de la llicència.

b) Les noves escameses i línies d'enllumenat hauran d'arribar a la finca objecte de la llicència o bé a través de la façana adjacent, de forma grapada, o bé a través d'una conducció soterrània.

c) Les noves escameses i línies d'enllumenat, en el cas que hagin de passar per davant de la façana objecte de la llicència d'obres només ho podran fer a través d'una conducció soterrània o bé per l'interior d'una canalera empotrada a la façana. En el cas de que aquesta canalera sigui empotrada, però la tapa es situï a flor de façana, s'haurà de pintar dels mateixos colors que aquesta, de forma que quedi integrada.

d) En el document de sol·licitud de llicència d'obres, s'hauran d'aportar fotografies de les façanes existents, i de les veïnes.

Article 36 Instal·lació d'aparells condicionadors d'aire.

Tota instal·lació d'aparells condicionadors d'aire haurà de disposar d'autorització municipal.

En la zona compresa dins el nucli antic es prohibeix la instal·lació de qualsevol aparell o element d'aire acondicionat visible desde la via pública.

Article 37 Colors de façana.

Per les determinacions dels colors de les façanes dels edificis es recull la carta de colors inclosa en l'estudi cromàtic del pla de colors de Roses.

Aquesta carta de colors descriu un seguit de colors per als paraments i ornaments, per les fusteries i per la serralleria.

El present pla agrupa els colors dels paraments en tres grups:

Grup 1	E4-20-70		E8-25-75
	F0-30-70	F2-07-88	F2-10-80
	F2-35-75	F6-06-74	F6-20-80
Grup 2		S0-05-85	T0-10-80
	T0-20-60	T0-20-70	BLANC
Grup 3	E4-30-60	E0-30-60	17H0203

De forma que en les edificacions noves, per cada diferent zona es permeteran colors d'un o varis dels diferents grups. Per les fusteries i serralleria es permetrà qualsevol dels inclosos en la carta per als diferents elements (fusteria, serralleria)

En les façanes d'edificis singulars la intervenció cromàtica haurà d'anar encaminada al manteniment del cromatisme original.

En la resta de façanes la intervenció cromàtica haurà d'anar encaminada a aconseguir la integració en el seu entorn.

Per la concessió de llicència d'obres s'haurà de presentar un projecte que inclogui fotografies de l'edificació existent i de les finques adjacents i descripció justificada dels colors a utilitzar en la façana.

Es procurarà no repetir colors en façanes adjacents, a excepció de les façanes de color blanc.

Article 38 Edificis singulars, tipològics, plurifamiliars d'interès i altres edificis inventariats.

En aquests edificis, abans de procedir a la realització d'obres de millora, ampliació ó enderroc, serà necessari realitzar un aixecament planimètric i fotogràfic acurat de l'immoble.

Article 39 Edificis singulars.

Respecte als edificis singulars, la present modificació puntual de pla preveu el seu manteniment i restauració.

Només es preveuen ampliacions per l'edifici situat al cr. Dr. Pí i Sunyer nº 3, on es preveu una possible ampliació d'una planta retrassada un mínim de 4,00 mts. del pla de façana.

Els projectes de restauració d'aquests edificis hauran d'incorporar un estudi detallat de tots els seus elements característics, tant interiors com exteriors, i serà preceptiu l'informe favorable de la comissió de patrimoni de Girona per la concessió de llicència d'obres.

Els edificis assenyalats com a singulars son:

1. Casa Ramon Rahola. (Plaça Catalunya, nº 3).
2. Casa del Marqués de Llinàs. (Plaça Catalunya, nº 8).
3. Casa Mates (Plaça Catalunya nº 11)
4. Casa Mallol (Plaça Catalunya nº 12)
5. Església Parroquial Sta. Maria (Plaça de l'Església, s/n).

Article 40 Àrees d'interés arqueològic.

Abarca les àrees compreses fonamentalment per les illes cadastrals 44978, 45971, 45982, 45960, 44958, 43957, 43942, 43933, 43949, 44950, 44955, 45959, 45950, 45943, 44940, 44939, 44935, 45932, 44947, 45936, 45938, 45930.

En aquestes finques abans de procedir a la realització de noves obres de fonamentació, soterranis o rases, s'haurà de procedir a l'excavació dirigida per un arqueòleg i fins a una fondària mínima de 2,00 metres, de tota l'àrea afectada per les obres de fonamentació o soterranis.

La memòria de l'excavació s'enviarà a la comissió del patrimoni de Girona per al seu coneixement o en el seu cas, si es demostra necessari s'establirà un conveni entre la Generalitat i la propietat per la profunditat i extensió de l'excavació.

Article 41 Determinacions específiques. Zona "2A" (Plaça Prim i Capità Ariza).

Definició i justificació.

Correspon a sectors on domina l'edificació de planta baixa i pis (habitatge tradicional de pescadors) i coberta de teula, amb una amplada de façana d'uns 6,00 mts., formant una parcel·lació força regular amb parcel·les cantoneres de les mateixes dimensions, i apareguint normalment les pendents de les cobertes en la seva façana secundària, (la de més dimensió). L'ús predominant actualment en aquest sector és el d'habitatge.

Aquesta tipologia predominava en tot el nucli antic, però actualment només es conserva en les parts més allunyades de la línia de mar, ja que han estat les que han sofert en menys mesura les pressions especulatives. El pla preveu el manteniment de la tipologia, adequant-la a les necessitats dels habitatges actuals. En aquest sentit es permet la construcció d'un porxo en planta baixa que unifiqui l'accés al garatge i a l'habitatge, ja que és una solució que ha donat bons resultats en altres nuclis d'habitatges de pescadors de la Costa Brava, i també es preveu l'ampliació dels habitatges amb una tercera planta retrassada un mínim de 5,00 mts. del pla de façana.

Article 41.1 Alçada màxima.

El nº de plantes i alçades de les edificacions es regularan d'acord amb el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) del present document i l'article 21. de les presents normes.

Es permet la no construcció de la segona planta pis o bé el seu major retranqueig.

Article 41.2 Alçada planta baixa.

L'alçada lliure de la planta baixa estarà compresa entre els 3,00 metres i els 3,50 metres, mesurats en la façana principal.

Article 41.3 Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima és de 60 m², excepte les finques de superfície inferior registrades abans de l'aprovació de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a parcel·la mínima la superfície existent.

Article 41.4 Longitud màxima i mínima de façana.

La longitud màxima de façana és de 8,00 metres per la façana principal. En cas de cantonada la façana de menor longitud serà la principal.

La longitud mínima de façana principal serà de 4,50 mts., excepte en les finques de façana inferior registrades abans de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a façana mínima l'existent.

Article 41.5 Criteris composició façana principal.

a) La façana principal es compondrà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical d'obertures.

b) Els plens predominaran sobre els buïts (la superfície d'obertures no podrà ser superior al 50% de la superfície de parament de façana).

c) Només s'admetran les arcades en les obertures de planta baixa.

d) Planta baixa:

-Les obertures tindran una amplada màxima de 2,50 mts., excepte en el cas que el tancament es retrasi un mínim de 1,50 mts. del pla de façana, que l'obertura podrà tenir una amplada màxima 4,00 mts.

-Les obertures, tindran proporció quadrada ó vertical, excepte en el cas d'obertures amb el tancament retrasat més de 1,50 mts. del pla de la façana.

e) Planta pis:

-La façana es compondrà a través de la disposició d'obertures a nivell de parament de façana(retrassant màxim 25 cm.) o bé reculades d'acord amb el següent criteri:

1) Finestres verticals:

Tindran una proporció vertical amb una alçada major ó igual de 1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 mts. Les obertures podran situar-se a nivell o reculades.

2) Balcons:

Tindran una alçada major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,10 mts.). Les obertures podran situar-se a nivell o reculades.

3) Finestres amb obertures retrassades:

Tindran una amplada superior a 2,00 mts. i el tancament s'haurà de situar reulat un mínim de 1,00 mts. del parament de façana. L'alçada podrà ser fins a 1,4 vegades l'amplada.

f) En les façanes que es composin de planta baixa i dos pisos, la segona planta pis es podrà compondre excepcionalment mitjançant badius (obertures situades immediatament per sota el forjat de coberta) d'una alçada màxima de 1,50 mts. i amplada de tota la façana, excepte la separació de 60 cm. de les mitgeres.

g) La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta, serà de 1,00 m, i entre obertures i mitgeres de 60 cm.

h) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

i) El remat de la façana haurà de ser amb la sol·lució de ràfec situat en el mateix pla que la resta de vesant del teulat, i aquest

haurà de tenir una profunditat mínima de 2,00 mts. a partir del pla de façana.

Article 41.6 Façana secundària.

S'ordenarà igual que la façana principal, amb les següents excepcions:

-Les obertures no ocuparan més del 20% del total de la superfície de la façana.

-No es preveuen elements volats.

-Les pendents de la coberta (una ó dues pendents) es manifestaran en la façana, el terrat haurà de quedar integrat dins la pendent de la coberta.

Article 41.7 Façana posterior.

S'ordenarà de forma lliure.

Article 41.8 Façanes a nous espais públics.

En les façanes assenyalades amb una línia vermella en el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) producte d'obtenció de nous espais públics, mentre no es realitzi una obra de rehabilitació general de tot l'edifici, es prohibeix la construcció de noves obertures.

Article 41.9 Volats.

Condicions geomètriques:

-Només s'admeten els volats oberts en la primera planta pis.

-Els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim 0,30 cm., podran tenir una amplada fins a 20 cm. superior a l'obertura, i s'hauran de separar un mínim d'un metre de les mitgeres.

-Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mínima de 3,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1,00 mts. als adjacents.

-Els volats tancats o mig tancats es prohibeixen.

Condicions constructives:

-El vol es podrà construir amb llosa de pedra natural del país motllurada, de formigó, metàl·lica, o bé solera ceràmica sobre estructura metàl·lica.

-El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 15 cms.

Article 41.10 Usos permesos.

Usos permesos en planta Soterrani:

-Magatzems vinculats als usos de planta baixa i garatges.

Usos permesos en planta Baixa:

-Habitatge unifamiliar (un sol habitatge per finca)

-Garatges particulars

-Despatxos particulars i oficines

-Excepcionalment en la plaça Prim ús comercial i de restauració

Usos permesos en plantes Pisos: -Habitatge unifamiliar (un sol habitatge per finca)

-Despatxos particulars i oficines

Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:

-Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

Article 41.11 Colors.

-Els colors dels paraments seran dels inclosos en el grup 2 descrit en l'article 37 del present document.

-Les obertures seran de un dels colors descrits en l'article 37 del present document.

-Els enmarcaments de les obertures podran ser de colors vius (contrastant amb el fons clar), pintats ó de ceràmica i d'una amplada inferior a 20 cm.

-El sòcol de l'edifici serà preferentment pintat, però també s'admet la ceràmica tradicional (si és esmaltada només colors blancs i blaus) i les pedres escairades i sense pulir.

Article 42 Determinacions Específiques. Zona "2b" (Joan Badosa).

Definició i justificació.

Correspon als edificis que donen a la part nord-oest del carrer Joan Badosa, on predominen les construccions de planta baixa i pis, amb un ús comercial en planta baixa.

Correspon a la mateixa tipologia original que la zona "2A" però amb la posterior incorporació de l'ús comercial intens en planta baixa.

Es preveu el manteniment de la tipologia en planta pis mentre que en planta baixa es possibilita l'ús comercial.

Article 42.1 Alçada màxima.

El nº de plantes i alçades de les edificacions es regularà d'acord amb el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) del present document.

Article 42.2 Alçada planta baixa.

L'alçada lliure de la planta baixa estarà compresa entre els 3,00 mts. i 3,50 mts., mesurats en la façana principal.

Article 42.3 Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima és de 60 m²., excepte les finques de superfície inferior registrades abans de l'aprovació de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a parcel·la mínima la superfície existent.

Article 42.4 Longitud màxima i mínima de façana.

-La longitud màxima de la façana serà de 12,00 mts. per la façana principal (la que dona al carrer Joan Badosa).

-La longitud mínima de la façana principal serà de 4,50 metres.

Article 42.5 Criteris de composició façana principal.

a) La façana principal es compondrà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical d'obertures.

b) Els plens predominaran sobre els vuits.

c) Només s'admetran les arcades en les obertures de planta baixa.

d) Planta baixa:

-Les obertures tindran una amplada màxima de 3,00 metres.

-La seva proporció serà quadrada ó vertical.

e) Planta pis:

-La façana es compondrà a través de la disposició d'obertures a nivell de parament de façana (retrassant màxim 25 cm.), o bé reculades d'acord amb el següent criteri:

1) Finestres verticals:

Tindran una proporció vertical amb una alçada major ó igual de 1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 mts.

2) Balcons:

Tindran una alçada major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,10 mts.)

3) Finestres amb obertures retrassades:

Tindran una amplada superior a 2,00 mts., el tencament s'haurà de situar reculat un mínim de 1,00 mts. del parament de façana i l'alçada podrà ser fins a 1,4 vegades l'amplada.

f) La separació mínima entre obertures serà de 1,00 metres, i entre obertures i mitgera de 60 cm.

g) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

Article 42.6 Façana secundària.

S'ordenarà igual que la façana principal, amb les següents excepcions:

-Les obertures no ocuparan més del 25% del total de la superfície de la façana.

-No es preveuen elements volats.

-Les pendents de la coberta (una ó dues pendents) es manifestaran en la façana, el terrat haurà de quedar integrat dins la pendent de la coberta.

Article 42. 7 Façana Posterior.

S'ordenarà de forma lliure.

Article 42. 8 Volats.

Condicions geomètriques:

-Només s'admeten els volats oberts en la primera planta pis.

-Els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,30 metres i s'hauran de separar un mínim de 1,00 metre de les mitgeres.

-Només es permeten els volats sobre els patis interiors d'illa, si es manté una distància mínima de 3,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat, i 1,00 metres als adjacents.

-Els volats tancats ó mig tancats es prohibeixen.

Condicions constructives:

-El vol es podrà construir amb llosa de pedra natural del país motllurada, de formigó, metàl·lica, o bé solera ceràmica sobre estructura metàl·lica.

-El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 12 cms.

Article 42.9 Usos permesos.

Usos permesos en planta Soterrani:

-Magatzems vinculats als usos de planta baixa i garatge.

Usos permesos en planta Baixa: -Restauració

-Comercial (limitada la superfície de venda de productes alimentaris a 200 m2)

-Oficines

-Sanitari (excepte allotjament de malalts)

-Socio-cultural

-Docent

-Administratiu

-Tallers artesanals (fins un màxim de potència motriu de 5 Kw., un soroll interior inferior a 80db), només quan estiguin vinculats a locals comercials annexos.

-Jocs i atraccions (limitat el nivell sonor interior màxim a 70db).

-Cultural i social.

-Audiovisual.

-Musical (limitat el nivell sonor interior màxim a 70 db, i la superfície màxima a 200 m2).

Usos permesos en plantes Pisos:

-Residencial (habitatges de més de 60 m2 útils)

-Oficines

-Sanitari (excepte allotjament de malalts).

-Socio-cultural

-Docent

-Administratiu

-En la primera planta pis excepcionalment es podran realitzar els mateixos usos que en la planta baixa si hi té una vinculació directa.

Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:

-Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

El nivell sonor interior es mesurarà d'acord amb els criteris previstos en les ordenances municipals.

Article 42.10 Colors.

-Els colors dels paraments seran dels inclosos en el grup 2 descrit en l'article 37 del present document.

-Les obertures seran d'un dels colors descrits en l'article 37 del present document.

-Els enmarcaments de les obertures podran ser de colors vius (contrastant amb el fons clar), pintats ó de ceràmica i d'una amplada inferior a 20 cm.

-El sòcol de l'edifici serà preferentment pintat, però també s'admet la ceràmica tradicional (si és esmaltada només colors blancs, blaus) i les pedres escairades i sense pulir.

Article 43 Determinacions específiques. Zona "2c" (Segona Línia Front Mar).

Article 43.1 Alçada màxima edifici.

El nº de plantes i les alçades de les edificacions es regularan d'acord amb el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) del present document.

Article 43.2 Alçada planta baixa.

L'alçada lliure de la planta baixa estarà compresa entre un mínim de 3 mts. i un màxim de 4,00 mts.

Article 43.3 Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima és de 80 m2., excepte les finques de superfície inferior, registrades abans de l'aprovació dels criteris de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a parcel·la mínima la superfície existent.

Article 43.4 Façana mínima.

La façana mínima és de 4,50 mts., excepte les finques de façana inferior registrades abans de l'aprovació dels criteris de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a façana mínima la existent.

Article 43.5 Façana màxima.

La façana màxima és de 12,00 mts, en cas de façanes de longitud superior, la composició es dividirà en trams de longitud compresa entre 4,50 i 12,00 mts. i es compondrà independentment.

Article 43.6 Criteris composició façanes a vial.

La composició de les façanes es farà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical d'obertures.

a) Els plens predominaran sobre els buits.

b) En cap cas s'admeten les arcades en les obertures.

c) Planta baixa:

-Les obertures tindran una amplada màxima de 3,00 mts.

-La separació mínima entre obertures serà de 1,20 mts.

d) Planta Pis:

-La façana es compondrà a través de la col·locació d'obertures a nivell del parament de la façana (retrassant màxim 25 cm.) o bé reculades d'acord amb els següents criteris:

1- Finestres verticals: Tindran una proporció vertical, i una amplada màxima de 1,00 mts., o bé superior a 2,00 mts. si el tancament es separa un mínim de 1,00 m. del parament de façana.

2- Balcons: Tindran una alçada major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,10 mts.)

3- Finestres horitzontals: Només es podran situar en l'última planta de l'edifici i tindran una amplada major a tres vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 0,50 mts.

4- Badius: Son les obertures que se situen immediatament per sota del forjat inclinat de coberta. Tindran una amplada major de 1,5 vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 2,00 mts. El tancament s'ha de situar retirat del parament de façana un mínim d'1,00 metre.

5- Separació obertures a mitgeres: La separació mínima de les obertures a les mitgeres serà de 60 cm.

6- Les obertures en cantonada, es permeten sempre que s'ajustin a les descrites en el present document, considerant que les dues façanes formen un sòl pla.

7- La separació mínima entre obertures de una mateixa planta sera de 30 cm. No es fixa la separació mínima entre obertures de diferents plantes.

8- Obertures de més d'una planta. Tindran els tancaments reculats com a mínim a 1 m. del parament de façana, una alçada major de 1,5 vegades l'amplada, i una amplada màxima de 3,00 mts.

9- Les obertures de plantes pisos no retrassades del pla de façana hauran de mantenir una composició majoritàriament regular i vertical, ajustada al ritme de les obertures de planta baixa.

e) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

Article 43.7 Façanes a nous espais públics.

En les façanes assenyalades amb una línia vermella en el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) producte d'obtenció de nous espais públics, mentre no es realitzi una obra de rehabilitació general de tot l'edifici, es prohibeix la construcció de noves obertures.

Article 43.8 Façana posterior.

S'ordenarà de forma lliure.

Article 43.9 Volats.

Condicions geomètriques:

-Només s'admeten els volats oberts en la primera planta pis.

-Els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,30 metres i s'hauran de separar un mínim de 1,00 metre de les mitgeres.

-Només es permeten els volats sobre els patis interiors d'illa, si es manté una distància mínima de 3,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat, i 1,00 metres als adjacents.

-Els volats tancats ó mig tancats es prohibeixen.

Condicions constructives:

-El vòl es podrà construir amb llosa de pedra natural del país motllurada, de formigó, metàl·lica, o bé solera ceràmica sobre estructura metàl·lica.

-El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 15 cms.

Article 43.10 Usos.

Usos permesos en planta Soterrani:

-Garatges

-Magatzems vinculats als usos de planta baixa

Usos permesos en planta Baixa:

-Restauració

-Comercial (limitada la superfície de venda de productes alimentaris a 200 m2)

-Oficines

-Sanitari (excepte allotjament de malalts)

-Socio-cultural

-Docent

-Administratiu

-Tallers artesanals (fins un màxim de potència motriu de 5 Kw., un soroll interior inferior a 80 db i un soroll màxim en els domicilis dels veïns de 45 db), només quan estiguin vinculats a locals comercials annexos.

-Jocs i atraccions (limitat el nivell sonor interior màxim a 70db).

-Cultural i social.

-Audiovisual.

-Musical (limitat el nivell sonor interior màxim a 70 db, i la superfície màxima a 200 m2).

-Garatges i magatzems (excepte en els casos en que es prohibeixin els guals).

Usos permesos en plantes Pisos:

-Residencial (habitatges de més de 60 m2 útils)

-Oficines

-Sanitari (excepte allotjament de malalts).

-Socio-cultural

-Docent

-Administratiu

-En la primera planta pis excepcionalment es podran realitzar els mateixos usos que en la planta baixa si hi té una vinculació directa.

Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:

-Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

Article 43.11 Colors.

-Els colors dels paraments seran dels inclosos en els grups 2 i 1 descrits en l'Art. 37 del present document.

-Les obertures seran de un dels colors descrits en l'Art. 37 del present document.

-Es podran enmarcar les obertures amb franjes d'amplada inferior a 20 cm., i amb colors blancs, blaus i verds.

-Es podrà diferenciar el color del sòcol de l'edifici del mateix color dels enmarcaments de les obertures ó gric-ocre (F6-06-74).

Article 44 Determinacions Específiques. Zona "2D", Front de mar.

Definició i justificació.

-Correspon al sector situat a primera línia de mar on la renovació de l'edificació ha sigut més intensa, tant en plantes pisos, per ús residencial; com en plantes baixes, per ús majoritàriament comercial i d'oficines.

-Dintre els edificis singulars cal ressaltar quatre edificis nobles, situats al cr. Dr. Pí i Sunyer nº 3, nº 8, nº 11 i nº 12, que es protegèixen amb la present modificació de pla.

-En aquesta zona la modificació del pla preveu bàsicament fixar criteris de façana i coberta mantenint l'edificabilitat prevista en el pla general.

-Amb el color de les façanes es diferencien les zones que donen a una plaça, on es preveu que es pintin amb colors terrosos, dels que donen directament a l'avinguda de Rhode, que es preveu que es pintin bàsicament de color blanc.

Article 44.1 Alçada màxima edificis.

El nº de plantes i alçades de les edificacions es regularà d'acord amb el plànol normatiu nº 12 (alçades i aliniacions) del present document.

Les alçades totals de les edificacions son màximes, podent-

se reтранquejar l'última planta de l'aliniació de vial, en aquest cas el reтранqueig serà com a mínim de 4,00 mts.

Article 44.2 Alçada mínima planta baixa.

L'alçada mínima lliure de la planta baixa serà de 4,00 mts.

Article 44.3 Parcel·la mínima.

La parcel·la mínima és de 250 m², excepte les finques de superfície inferior registrades abans de l'aprovació dels criteris de la present modificació puntual de pla, que mantindran com a parcel·la mínima la superfície existent.

Article 44.4 Façana mínima.

La façana mínima és de 9,00 mts. excepte les finques de façana inferior registrades abans de l'aprovació dels criteris de la present modificació puntual de pla, que mantenen com a façana mínima la existent.

Article 44.5 Criteris composició façanes.

La façana es compon amb els següents criteris:

a) Planta baixa:

-L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 4,00 mts.

-L'alçada màxima del dintell de la planta baixa serà de 3,50 mts.

b) Planta pis:

-Les obertures podran retrasar-se un mínim de 1,90 mts. o bé situar-se en el pla de façana (retrassant màxim 25 cm.), (excepte badius).

-En el cas de separar-se 1,90 mts. o més del pla de façana, la composició serà lliure.

-En el cas de situar-se en el pla de façana, la façana es compondrà a través de la col·locació d'obertures, seguint els següents criteris:

1.-Finestres verticals: Tindran una proporció vertical amb una alçada major de 1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 mts.

2.-Balcons: Tindran una alçada major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,20 mts.)

3.-Finestres horitzontals: Tindran una amplada major a tres vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 0,50 mts.

4.-Badius: Són les obertures que se situen immediatament per sota del forjat inclinat de coberta. Tindran una amplada major de 1,5 vegades l'alçada, amb un màxim d'alçada de 2,00 mts. El tancament s'ha de situar retirat del parament de façana un mínim d'1,00 metre.

5.-En la part de façana de plantes pisos amb obertures situades en el seu mateix pla, la superfície d'obertures serà inferior al 30% del total del parament.

6.-La separació mínima entre obertures de una mateixa planta serà de 30 cm. No es fixa la separació mínima entre obertures de diferents plantes.

7.-La separació mínima de les obertures a les mitgeres serà de 60 cm.

8.-Les obertures de plantes pisos no retrassades del pla de façana hauran de mantenir una composició majoritàriament regular i vertical.

No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

Els edificis adjacents als edificis singulars s'hauran de compondre amb obertures situades al pla de façana, en un mínim del 80% de la superfície de la façana.

Article 44.6 Volats.

Condicions geomètriques:

-Només s'admeten els volats oberts correguts en la primera planta pis.

-En la primera planta pis els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,5 mts., i tenir una longitud igual a l'amplada de la façana; mantenint però, una separació mínima de 1,00 mts. al límit dels veïns.

-En planta segona i següents, amb tancaments al pla de façana, els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim 0,30 cm. i no podran tenir una amplada superior a l'obertura.

-En la planta segona i següents, amb tancaments retrassats del pla de façana, els volats no podran sobresortir més de 30 cm. del pla de la façana.

-Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mínima de 3,00 mts. desde l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1,00 mts. als adjacents.

-No s'admeten en cap cas els elements volats tancats o mig-tancats.

Condicions constructives:

-El volat es podrà construir amb llosa de pedra natural del país motllurada, de formigó, metàl·lica, o bé solera ceràmica sobre estructura metàl·lica.

-El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 20 cms.

Article 44.7 Colors.

-El color dels paraments de les façanes serà dels inclosos en el grup 1 i 3 per als edificis situats davant de la plaça Catalunya i la Plaça de St. Pere. En la resta serà dels inclosos en el grup 2.

-Les obertures seran de un dels colors descrits en l'Art. 37 del present document, excepte quan la façana sigui blanca, que també podran ser blanques.

-Es podran enmarcar les obertures amb colors vius quan el parament sigui blanc, ó amb colors terrossos quan el parament sigui de la gamma dels terrossos. Aquest enmarcament tindrà una amplada inferior a 20 cm.

Article 44.8 Usos permesos.

Usos permesos en planta Soterrani:

-Garatges

-Magatzems vinculats als usos de planta baixa

Usos permesos en planta Baixa:

-Comercial (limitada la superfície de venda de productes alimentaris a 200 m²)

-Oficines

-Sanitari (excepte allotjament de malalts)

-Socio-cultural

-Docent

-Administratiu

-Tallers artesanals (fins un màxim de potència motriu de 5 Kw., un soroll interior inferior a 80db), només quan estiguin vinculats a locals comercials annexos.

-Jocs i atraccions (limitat el nivell sonor interior màxim a 70db).

-Restauració.

-Cultural i social.

-Audiovisual.

-Musical (limitat el nivell sonor interior màxim a 70 db, i la superfície màxima a 200 m²).

Usos permesos en plantes Pisos:

-Residencial (habitatges de més de 60 m² útils)

-Oficines

-Sanitari (excepte allotjament de malalts).

-Socio-cultural

-Docent

-Administratiu

-En la primera planta pis excepcionalment es podran realitzar els mateixos usos que en la planta baixa si hi té una vinculació directa.

Usos prohibits en planta soterrani, planta baixa i plantes pisos:

-Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

Article 45 Determinacions específiques. Zona "5A", edificacions amb jardí.

Article 45.1 Definició i objecte:

Correspon a sectors construïts unitàriament en base a previ projecte de distribució i ordenació volumètrica de l'edificació, definició dels espais lliures o enjardinats. 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 de l'edificació, espais lliures i equipaments, i promou la millora progressiva de la urbanització, l'enjardinat i acondicionament dels espais lliures i la millora de la qualitat de les edificacions.

Article 45.2 N°. de plantes i alçades edificacions.

El n° de plantes i alçades de les edificacions es regularan d'acord amb el plànol normatiu n° 12 (alçades i aliniacions) del present document.

Article 45.3 Criteris de composició de façana.

Les noves obertures hauran d'integrar-se en l'edificació existent, i la superfície total de les obertures no podrà sobrepassar el 30% del pla de façana.

Article 45.4 Tanques.

Les tanques a veïns o a via pública tindran una alçada màxima de 60 cm. per sobre la cota de la vorera per la part massissa, i fins 1,80 mts. per sobre de la cota de la vorera per la part reixada (amb perfils massissos), o vegetals.

Les tanques amb celosies ceràmiques o de formigó es prohibeixen.

Article 45.5 Colors.

El color dels paraments, tant dels edificis com de les tanques, serà el blanc, els tancaments de les obertures seran d'un dels colors descrits en l'article 37 del present document, i els enmarcaments de les obertures podran ser de colors vius i d'una amplada inferior a 20 cm.

Article 45.6 Usos permesos.

Habitatges unifamiliars, garatges particulars, despatxos particulars i oficines.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera: Els usos existents que amb l'entrada en vigor d'aquest pla esdevinguin prohibits amb el mateix, quedaran en situació de fora d'ordenació i es podran mantenir sempre que no es facin obres d'ampliació substancials d'edificació, ni es produeixi canvi de titularitat.

Son amplacions substancials les que modifiquen els criteris estructurals de les plantes existents o representen més del 30% de la superfície ocupada per l'esmentat ús.

En cas de que l'ús existent en planta baixa sigui el RESIDENCIAL, es permetran obres de consolidació, millora i modernització sense cap tipus de limitació quan a la titularitat.

Segona: Aquelles edificacions el volum de les quals no s'ajusti a les previsions d'aquest pla, restaran en situació de volum disconforme (excepte les enumerades en l'apartat tercer).

Tercera: Queden fora d'ordenació totes aquelles edificacions que per raó de planejament queden subjectes a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici.

Quarta: En tots aquells edificis en situació de fora d'ordenació queda prohibit el canvi d'ús i solament se'ls permetran aquelles operacions contemplades en el PGOU, que es poden resumir com a tractaments de cosmètica exterior.

Cinquena: Quan es sol·liciti llicència d'obres que no comporti augment de volum, la part d'edifici vinculada a l'obra haurà d'ajustar-se als criteris previstos en la present modificació puntual de pla.

Sisena: Les activitats musical i jocs i atraccions hauran d'adaptar-se a la present modificació puntual de pla en el termini màxim de tres anys.

ANNEX VII

NORMATIVA URBANISTICA UA 34

ORDENANCES REGULADORES

1. Disposicions generals

Art. 1 Objecte

La Unitat d'Actuació té per objecte la urbanització d'aquest sector i l'obtenció dels sòls destinats a sistemes.

Art. 2 Sistema d'Actuació

El sistema d'actuació serà el de compensació.

2. Condicions

Art. 3 Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació Específica clau (9v)

Els conjunts d'ordenació específica identificats amb aquesta clau es regularan d'acord amb les següents disposicions:

a) Tipus d'ordenació: és el d'habitatges unifamiliars en filera.

b) Condicions d'ordenació de l'edificació:

-Fileres d'edificació. Els habitatges s'agruparan en fileres. Cada filera ocuparà un solar o lot d'edifici d'acord amb els criteris de parcel·lació descrits en el punt c). Contindrà un màxim de sis habitatges unifamiliars i un mínim de dos, i ha de ser objecte d'un únic projecte d'edificació que en garanteixi la unitat de composició arquitectònica, així com la unitat dels materials, del color i de la textura dels seus elements.

-Separacions mínimes:

Entre fileres: 4 m.

A vials secundaris: 3 m.

Al vial de 20 m. d'amplada: 5 m.

-Amplada mínima dels habitatges unifamiliars:

L'amplada mínima dels habitatges Unifamiliars és de 6 m.

-No es permetran alteracions individuals dels habitatges que alterin la composició arquitectònica de cada filera.

-L'alçada màxima s'estableix en 6,50 m. corresponent a planta baixa i una planta pis (PB + 1PP). El punt més alt de la teulada no ultrapassarà els 8 m. sobre la cota del terreny de la parcel·la.

c) Parcel·lació:

-Als efectes de regulació de la parcel·lació i de l'edificació es distingeix entre: lots d'edificació i parcel·les dels habitatges unifamiliars.

-Els lots són les superfícies assignades a cada filera d'edificació, i que han de ser objecte d'un projecte d'edificació unitari. Cada lot ha de tenir una superfície mínima equivalent a la suma de dues parcel·les mínimes.

-Les parcel·les són les superfícies que s'adscriuen a cadascun dels habitatges unifamiliars.

-Cadascuna de les illes ha de ser objecte de segregació en tants lots com fileres d'edificació independent es pretenguin edificar. La llicència per segregar una illa en lots d'edificació haurà de contemplar la totalitat de la seva superfície. La segregació en lots ha de permetre complir les condicions d'ordenació de l'edificació i de la parcel·la mínima, que és de 120 m² per habitatge, i les de regulació de l'accés rodat. Els lots grafiats als plànols de la Modificació puntual núm. 28 del PGOU són indicatius i poden ser autoritzades altres possibilitats sempre que compleixin les condicions establertes per aquestes normes.

-La llicència de parcel·lació per a cadascun dels habitatges unifamiliars només podrà ser atorgada simultàniament o en posterioritat a la concessió de la llicència d'obres de la filera.

d) Accés rodat a vial públic:

-Les parcel·les que confronten amb el nou vial previst de 20 m. d'amplada hauran de tenir necessàriament l'accés rodat des dels vials públics secundaris.

e) Edificabilitat

-L'edificabilitat de la Unitat d'Actuació és de 0,264 m² sostre/m² sòl, i en resulten 6.080 m² de sostre edificable.

-El sostre edificable per a cada illa identificada als plànols és el següent:

Illa 1.....	2.880 m ²
Illa 2.....	960 m ²
Illa 3.....	640 m ²
Illa 4.....	1.600 m ²

f) Ocupació

-L'ocupació màxima d'edificació per a cada illa és del 40%.

g) Estudis de Detall

-Mitjançant Estudi de detall es podran autoritzar dins de cada illa, assignacions diferencials de l'edificabilitat prevista a l'apartat e) per a cadascun dels lots en què es divideix l'illa, sense augmentar-ne ni el sostre edificable màxim que correspon a l'illa, ni la seva ocupació màxima, ni el nombre d'habitatges.

h) Usos

-S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar inclòs els garatges privats particulars, i el d'oficina o despatxos professionals. S'admet l'ús comercial en planta baixa.

-El nombre màxim total d'habitatges és de 38, i se'n determina el nombre màxim per a cada illa:

Illa 1.....	18 habitatges
Illa 2	06 habitatges
Illa 3	04 habitatges
Illa 4	10 habitatges

i) Tanques

-Les tanques es definiran en els projectes de cada filera i hauran de tenir les mateixes característiques per cada lot d'edificació. No obstant respectaran les següents normes:

i.1) Les tanques que confronten amb l'espai públic podran ser d'obra fins a una alçada màxima de 0,60 m. i, almenys pel costat de la via pública, es construiran preferentment amb pedra de pissarra del país. Quan el nivell de la parcel·la en el pla de l'alineació del vial sigui més alt que la rasant del carrer, l'alçada de la tanca es podrà incrementar fins a 0,60 m. pel damunt del nivell de la parcel·la en aquell pla. Per damunt de la tanca d'obra, i fins a una alçada d'1,80 m. sobre la rasant del carrer, només es permetran les tanques vegetals.

i.2) Les tanques que se situen a les partions entre parcel·les veïnes podran ser d'obra fins a una alçada màxima de 0,60 m,

tret al llarg dels tres primers metres al costat de l'edificació, que podrà arribar a 1,80 m. però respectant en tot cas les mateixes separacions que han de mantenir les edificacions respecte dels límits amb les alineacions dels vials. Fins a 1,80 m. s'admeten les tanques vegetals, els filats metàl·lics i les tanques de gelosia de fusta.

j) Aparcament

-Es fixa una plaça mínima per habitatge.

Art. 4 Condicions de la Urbanització

El Projecte d'urbanització de la UA 34 preveurà a càrrec dels promotors les entregues de la vialitat proposada amb els vials existents, en especial la transició entre la nova calçada de la carretera del Mas Oliva i la existent, així com la superfície afectada per vialitat en l'extrem sud de la finca del Club de Tennis Roses.

Mentre no s'executi el giratori el·líptic, en els projectes d'urbanització es podran acceptar les solucions provisionals que resolguin el funcionament en les interseccions viàries.

Art. 5 Ordenació de la Circulació rodada

En la circulació sobre els encreuaments entre el nou vial de 20 m. d'amplada i els vials que hi interseccionen no es permetran els girs a l'esquerra.

ANNEX VIII

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL

TÍTOL I - NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

Art. 1.- Naturalesa

El present document té la condició de Pla Parcial d'Ordenació i desenvolupa les determinacions de la modificació del Pla General d'Ordenació Urbana per a modificació del sòl industrial, aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Girona, i s'adequa a les prescripcions de Decret Legislatiu 1/1990 de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 2.- Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla Parcial és l'assenyalat gràficament als plànols d'ordenació, i correspon al "Sector industrial de la carretera de Vilajuïga", situat a la banda sud de la carretera GI-610, i en el límit del terme municipal amb el de Palau Sabar-dera.

Art. 3.- Vigència

Aquest Pla Parcial entrarà en vigència el dia següent a la seva publicació en el Diari Oficial de la Generalitat, i la seva vigència serà indefinida, en tant no es procedeixi a la seva revisió o modificació, d'acord amb el que disposa l'article 72 del Decret Legislatiu 1/1990 de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Art. 4.- Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest Pla Parcial obliguen al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars.

Art. 5.- Interpretació

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats.

En cas de dubte o imprecisió prevaldrà la més detallada, i

s'aplicaran les determinacions que amb caràcter general fixa el P.G.O.U. de Roses per als diferents sistemes i zones.

Art. 6.- Determinacions del Pla

Les determinacions del present Pla Parcial es despleguen en els següents documents:

- Memòria
- Normes Urbanístiques
- Estudi Econòmic Financer
- Pla d'Etapes
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol 1.- Qualificació del sòl i desplegament del Pla.

Art. 7.- Classificació del sòl

El règim urbanístic del sòl en tot l'àmbit del Pla Parcial és de sòl urbanitzable Programat. La conversió en sòl urbà es realitzarà mitjançant l'execució del Pla, a mesura que tots els elements d'urbanització que s'hi exigeixen es realitzin, i sigui complimentada la cessió dels terrenys públics a l'Ajuntament a través de l'acta administrativa corresponent.

Art. 8.- Zones i sistemes locals

Segons els usos del sòl, el Pla Parcial es divideix en les següents zones i sistemes:

-ZONES (corresponents a sòls privats)

- Zona industrial aïllada
- Zona industrial entre mitgeres
- Zona d'equipaments privats

-SISTEMES LOCALS (corresponents a sòls públics)

- Espais lliures
- Equipaments públics
- Protecció cursos d'aigua
- Vialitat i aparcaments

Art. 9.- Estudis de detall

D'acord amb el que estableix l'article 26 i concordants del Decret Legislatiu 1/1990, podran formular-se els oportuns Estudis de Detall amb les finalitats i determinacions que en ells es disposen, i en especial, per aquells casos en que sense alterar les condicions fonamentals establertes en les presents ordenances, permetin l'ordenació i composició de les edificacions dintre del sòl edificable de cada zona.

Es consideren paràmetres fonamentals i no superables, l'edificabilitat, l'ocupació i l'alçada màxima, així com la separació a les vies públiques. Es mantindran així mateix les separacions a les finques veïnes que no estiguin incloses en l'àmbit de l'estudi de detall.

En tot cas, els Estudis de Detall tindran en compte en el moment de la seva redacció i tramitació les característiques formals que permetin una correcta integració paisatgística i harmonització amb el conjunt urbanístic del sector essent l'incompliment d'aquesta condició causa suficient per a la denegació de la seva aprovació.

Art. 10.- Regularització de finques

Per tal d'aconseguir la regularització de la zona d'aprofitament, estarà permesa la permuta entre les finques, o part d'aquestes, inclòs en les àrees immediates als límits de l'àmbit,

sempre i quan no en resultin disminuïdes les superfícies de cessió obligatòria i gratuïta, ni s'augmenti la superfície total de l'àmbit de planejament en un percentatge superior al 2%.

Art. 11.- Transmissió de sòls públics

D'acord amb l'Art. 150 del Decret Legislatiu 1/1990, en el moment d'aprovar-se el projecte de reparcel·lació o de compensació corresponent, s'efectuarà la cessió a l'Ajuntament dels terrenys assenyalats com a vials, espais lliures, equipaments, i els corresponents al 10% d'aprofitament mitjà del sector.

TÍTOL III - DESPLEGAMENT DEL PLA

Capítol 1. Divisió poligonal i sistema d'actuació i execució

Art. 12.- Divisió en polígons

Es preveu l'execució del present Pla Parcial d'Ordenació en dos polígons, segons la divisió especificada en el Plànol de Zonificació.

Art. 13.- Sistema d'actuació

D'acord amb els objectius, criteri i justificacions expressades a la memòria del present Pla Parcial, el sistema d'actuació previst pel desenvolupament del POLÍGON 1 és el de Cooperació, mentre que el POLÍGON 2 s'executarà pel sistema de Compensació.

El seu desenvolupament queda regulat pel disposat pels articles 176,182 i concordants del Decret Legislatiu 1/1990.

Art. 14. Procediment

El procediment a seguir per a l'execució del POLÍGON 1 serà el previst pels articles 182 a 184 del Decret Legislatiu 1/1990, i exigeix la reparcel·lació dels terrenys compresos dins el seu àmbit, que quedarà regulada pels articles 147 i següents de l'esmentat Decret Legislatiu 1/1990.

Art. 15.- Projectes d'urbanització

En tractar-se d'una actuació pel sistema de cooperació, l'execució de les obres d'urbanització del POLÍGON 1 anirà a càrrec de l'Administració actuant, la qual repercutirà als propietaris afectats les corresponents despeses d'urbanització.

D'acord amb l'establert a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, la xarxa de sanejament serà separativa, incorporant-se les aigües residuals a la canonada que discorre paral·lela a la carretera, fins a la depuradora municipal. Les aigües pluvials es podran abocar als recs.

D'acord amb les recomanacions de l'informe hidrogeològic aportat per l'Ajuntament, s'haurà d'establir una xarxa de control de qualitat de les aigües, tant superficials com pluvials recollides a la xarxa, que es definirà amb exactitud en el projecte d'urbanització

TÍTOL IV - NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ I USOS

Capítol 1. Llicències municipals

Art. 16.- Atorgament de llicències

La regulació dels actes subjectes a llicència municipal, així com el procediment i condicions del seu atorgament i el seu contingut venen regulades pel Títol IV, capítol 4, articles núm. 247 a 268 ambdós inclosos de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi.

Capítol 2. Normes generals que regulen l'edificació

Art. 17. Normes Generals

La regulació de l'ordenació de l'edificació i la definició, mesurament i interpretació dels diferents paràmetres d'aplicació, queda regulada pels articles 25, 28 i 31 de la present normativa.

Art. 18. Definició de conceptes

Els conceptes utilitzats en aquesta Normativa correspondran als definits en el Títol segon, capítol tercer., secció 2^a de les Normes Urbanístiques del Pla General, i als definits a continuació:

EIX DE CARRER: Línia que marca l'eix de simetria del vial o carrer.

RASANT: Línia que marca la diferència de nivell entre els diferents punts de l'eix d'un carrer.

ALÇADA REGULADORA MÀXIMA: Màxima alçada reguladora que poden tenir les edificacions, mesurada des de la rasant del carrer, en el punt mig de la línia de façana de la parcel·la, fins al punt més alt de la coberta.

Capítol 3. Normes generals que regulen els usos del sòl.

Art. 19. Règim d'usos

La regulació de les diferents classes d'usos, ve determinada en cada una de les zones. La seva definició, categories i compatibilitats quedarà determinada en funció de l'especificat en el Títol III, articles 199 o 222 del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi.

Limitacions a l'ús industrial.- La regulació detallada d'acti-

vitats industrials, s'efectua en el Títol VI d'aquesta normativa, arts. 35 a 47, d'acord amb l'establert a la llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental, i el Decret 136/1999 pel que es desenvolupa el seu reglament.

Capítol 4. Normes estètiques

Art. 20. Acabats exteriors i de parcel·la

En totes les parcel·les que donen front a la carretera, aquesta façana es tractarà com a façana principal i no s'admetran els materials d'acabats exteriors, colors, anuncis o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament, en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic.

En la part de parcel·la no edificada, en el front de carretera, no s'admetrà l'emmagatzematge a l'aire lliure, ni la ubicació de coberts o instal·lacions, i es mantindrà en condicions de neteja i ajardinament adequats a la seva posició frontal a la carretera.

Art. 21. Rètols

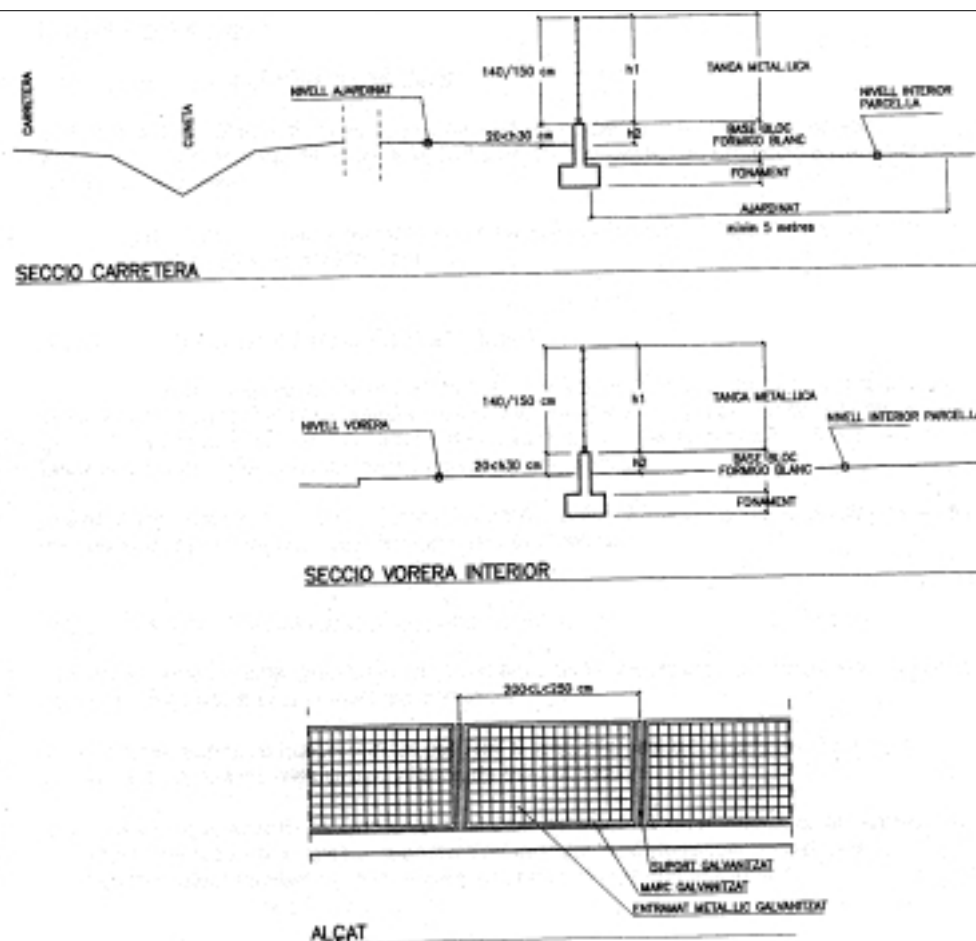
No s'admetran rètols o anuncis lluminosos de color vermell o altres, que per les seves condicions de visibilitat puguin incidir negativament, en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic.

L'autorització dels rètols o anuncis lluminosos serà sempre provisional, i podrà ésser revocada, sense drets indemnitzatoris.

Art. 22. Tanques

Per tal d'aconseguir una imatge i tractament unitari i mino-

rar l'impacte visual del tancament de les parcel·les, aquest s'ajustarà a l'esquema que s'assenyala a continuació:



TÍTOL V. REGULACIÓ DETALLADA DE SISTEMES I ZONES

Art. 23. Generalitats

L'àmbit del present Pla Parcial d'ordenació ve dividit o qualificat en zones edificables i en sistemes, ja siguin generals o locals, la regulació detallada dels quals queda definida en el redactat del present títol.

Capítol 1. Sistemes

Art. 24. Sistema viari. Definició i regulació

Comprèn aquell sòl no edificable que es destina a vies per la circulació de vehicles, vianants i aparcaments de superfície, així com els seu espais de protecció assenyalats als plànols d'ordenació.

El seu règim urbanístic queda regulat pel Títol II, capítol 2, articles 3, 4 i 5 i concordants de les normes urbanístiques del Pla General.

Art. 25. Sistema d'espais lliures. Definició i regulació

Comprèn aquells espais destinats a parcs i jardins públics, zones d'oci i expansió, en proporció adequada a les necessitats col·lectives que genera el propi sector, i la col·lectivitat general, que compleixen les condicions de superfície i ús fixades per l'Art. 25 del Decret Legislatiu 1/1990, i que s'assenyalen als plànols d'ordenació.

El seu règim urbanístic, queda regulat pel Títol II, capítol 2, secció primera, articles 15 a 18 i concordants de les normes urbanístiques del Pla General.

Art. 26. Sistema d'Equipaments. Definició i regulació.

Comprèn aquells sòls destinats a la construcció d'equipaments comunitaris, de tipus social, assenyalats en els plànols d'ordenació.

El seu règim urbanístic queda regulat pel Títol II, capítol 2, secció 4, articles 27 a 31 i concordants de les Normes Urbanístiques de Pla General.

Dins l'àrea d'equipaments situada en el límit oest del Polígon 1, i apartada de la carretera, es mantindrà una reserva de sòl per a possibilitar la instal·lació de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials.

Art. 27. Sistema de Serveis Tècnics

Comprèn les àrees destinades específicament a l'instal·lació d'infraestructures de serveis tècnics.

La implantació i explotació de la xarxa de serveis tècnics es regula d'acord amb la legislació específica en cada cas.

Les noves instal·lacions es supeditaran a les característiques paisatgístiques i mediambientals de la zona evitant l'impacte visual sobre el territori.

Els espais lliures a l'entorn d'aquests serveis s'arbraran.

El seu règim urbanístic queda regulat pel Títol II, capítol 2, secció 4, articles 30 i 31 i concordants de les Normes Urbanístiques del Pla General del municipi.

Capítol 2. Zones d'aprofitament privat

Art. 28. Tipus de Zones

Les àrees d'aprofitament privat es classifiquen d'acord amb l'ús a que es destinen en tres zones diferenciades:

Zona industrial aïllada (Ind.A)

Zona industrial entre mitgeres (Ind.M)

Zona d'equipaments privats (E.Priv.)

Capítol 3. Zona industrial aïllada (Ind.A)

Art. 29. Definició

Correspon a les zones grafiades al plànol de zonificació, en la qual l'ordenació de l'edificació es preveu com a edificació aïllada, amb pati a l'interior de cada parcel·la i separada dels límits de carrer i partions veïnes.

Art. 30. Usos admesos

Els usos admesos son els següents:

a) Industrial. (Art. 206 normativa del Pla General)

Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra, i les seves oficines annexes.

S'admet els usos d'indústria amb limitacions segons el tipus d'activitat. La classificació i regulació de les activitats industrials es farà d'acord amb la legislació vigent, actualment la llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental, i el Decret 136/1999 pel que es desenvolupa el seu reglament.

No s'autoritzarà la implantació d'activitats que per les seves característiques puguin comportar riscos de contaminació ambiental sobre les àrees del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà.

Les indústries amb menor risc de contaminació per a l'entorn, així com en les que no hagin previst instal·lació de dipòsits d'hidrocarburs bé soterrats o bé sobre la superfície, les que no hagin previst l'abassegament d'elements que puguin produir lixiviats i les que no necessitin un volum important d'aigua per al consum industrial i que una vegada manipulada no sigui retornada al medi en forma d'afluent contaminant, s'instal·laran en el sector més septentrional, coincidint amb la distribució de la subconca del rec del cap de terme.

La regulació detallada d'activitats s'efectua en el TÍTOL VI d'aquesta normativa.

b) Emmagatzematge (Art. 204 normativa del Pla General)

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.

c) Tallers. (Art. 207 normativa del Pla General)

Comprèn les activitats dels locals dedicats a la producció de petita escala, amb un nombre reduït de treballadors i mètodes preferentment manuals. Inclou els tallers de reparació d'automòbils, les estacions de servei.

d) Garatge. (Art. 208 normativa del Pla General)

Comprèn els aparcaments privats, els col·lectius i els públics, encara que normalment es regulen separatament per a cada qualificació zonal.

e) Oficines. (Art. 205 normativa del Pla General)

Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.

f) Serveis tècnics. (Art. 30 normativa del Pla General)

g) Habitatge.

S'admet només l'ús d'habitatge per a guarda o control de les instal·lacions industrials, lligat a les necessitats d'aquestes, amb una densitat màxima d'un habitatge per instal·lació industrial i parcel·la

i) Comercial (Art. 203 normativa del Pla General)

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals.

Es limita a aquells establiments comercials l'obertura dels quals sigui competència estrictament municipal, d'acord amb els

paràmetres establerts a la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials, i els establiments comercials considerats com a excepció als criteris d'ubicació del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

Pel que fa al creixement en format de gran establiment comercial, quan s'extingeixi l'efecte de la suspensió de llicències iniciada l'1 de gener de l'any 2000, s'estarà a allò que determini la normativa vigent en aquell moment.

Tanmateix, per a aquests establiments comercials que s'autoritzin, es preveurà una dotació d'aparcament de, com a mínim, dues places per cada 100 m2 edificats, sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior.

Art. 31. Paràmetres reguladors

Els paràmetres que regulen l'edificació en aquesta zona són els següents:

a) Parcel·la mínima

Es fixa una parcel·la mínima de 5000 m2, llevat de les parcel·les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla Parcial, o resultants del projecte de Reparcel·lació i quina superfície sigui igual o superior al 60% d'aquesta parcel·la mínima.

Es fixa una densitat màxima d'un establiment industrial per parcel·la mínima.

b) Front mínim de parcel·la

El front mínim de parcel·la a via pública es fixa en 30 m.

c) Edificabilitat

L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 0,67 m2 de sostre per m2 de sòl.

d) Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60% de la seva superfície.

e) Alçada reguladora i número de plantes

L'alçada reguladora màxima serà de 12,00 mts. mesurada, d'acord amb l'Art. 18 d'aquesta Normativa.

El nombre màxim de plantes admeses serà de 3.

f) Alçada lliure.

L'alçada mínima lliure en les parts dels edificis amb més d'una planta, serà de 2.70 metres

g) Separacions a límits de parcel·la

Les edificacions es separaran un mínim de 10 m. de l'alineació dels vials del Pla Parcial.

Les noves edificacions se separaran també un mínim de 10 mts. dels límits de les partions veïnes.

h) Espai no edificable

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial, no podrà ésser destinat a magatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, i haurà de mantenir-se amb condicions de neteja i ornament, per a usos d'estacionament de vehicles, lloc de càrrega i descàrrega, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria.

i) Previsió d'estacionament

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les, d'una plaça d'estacionament per a cada 250 m2 de superfície ocupada per l'edificació.

Capítol 4. Zona industrial entre mitgeres (Ind.M)

Art. 32. Definició

Correspon a les àrees previstes com a zona industrial en les quals l'ordenació de l'edificació s'assimila al tipus de nau entre mitgeres, reculades de l'alineació de carrer.

Art. 33. Usos admesos

Els usos admesos són els següents:

a) Industrial. (Art. 206 normativa del Pla General)

S'admeten els usos d'indústria amb limitacions segons el tipus d'activitat. La classificació i regulació de les activitats industrials es farà d'acord amb la legislació vigent, actualment la llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental, i el Decret 136/1999 pel que es desenvolupa el seu reglament.

No s'autoritzarà la implantació d'activitats que per les seves característiques puguin comportar riscos de contaminació ambiental sobre les àrees del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà.

La regulació detallada d'activitats s'efectua en el TÍTOL VI d'aquesta normativa.

b) Emmagatzematge (Art. 204 normativa del Pla General)

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.

c) Tallers (Art. 207 normativa del Pla General)

Comprèn les activitats dels locals dedicats a la producció de petita escala, amb un nombre reduït de treballadors i mètodes preferentment manuals. Inclou els tallers de reparació d'automòbils, les estacions de servei.

d) Garatge. (Art. 208 normativa del Pla General)

Comprèn els aparcaments privats, els col·lectius i els públics, encara que normalment es regulen separatament per a cada qualificació zonal.

e) Oficines. (Art. 205 normativa del Pla General)

Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.

f) Serveis tècnics. (Art. 30 normativa del Pla General)

g) Comercial

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals. Es limita a aquells establiments comercials l'obertura dels quals sigui competència estrictament municipal, d'acord amb els paràmetres establerts a la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials, i els establiments comercials considerats com a excepció als criteris d'ubicació del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

Pel que fa al creixement en format de gran establiment comercial, quan s'estingeixi l'efecte de la suspensió de llicències iniciada l'1 de gener de l'any 2000, s'estarà a allò que determini la normativa vigent en aquell moment.

Tanmateix, per a aquests establiments comercials que s'autoritzin, es preveurà una dotació d'aparcament de, com a mínim, dues places per cada 100 m2 edificats, sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior.

Art. 34. Paràmetres reguladors

Els paràmetres que regulen l'edificació en aquesta zona són els següents:

a) Parcel·la mínima

Es fixa una parcel·la mínima de 5000 m2, dins la qual s'admet un màxim de 8 establiments industrials o comercials independents, sempre que formin un únic conjunt projectual i compositiu.

Tots els establiments industrials independents que en resultin formant un únic conjunt projectual i compositiu, hauran de tenir obligatòriament façana a vial públic.

b) Agrupació màxima

Per tal de no conformar un front edificatori excessiu que tindrà un fort i negatiu impacte visual sobre el territori, s'admet

l'agrupació de naus edificatòries fins assolir una longitud màxima de façana de l'edificació de 70 metres.

c) Agrupació mínima.

Per tal de no conformar una fragmentació excessiva dins de cada parcel·la de 5000 m² s'admetrà un màxim de dos edificis aïllats, sempre que formin part d'un únic conjunt projectual i compositiu.

d) Front mínim de parcel·la

El front mínim de parcel·la a via pública és fixa en 30 m.

e) Edificabilitat

L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 0,67 m² de sostre per m² de sòl.

f) Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60% de la seva superfície.

g) Alçada reguladora i número de plantes

L'alçada reguladora màxima serà de 12,00 mts. mesurada, d'acord amb l'Art. 18 d'aquesta Normativa. El nombre màxim de plantes admeses serà de 3.

h) Separacions a límits de parcel·la

Les edificacions es separaran un mínim de 10 m. de l'alineació dels vials del Pla Parcial.

Les noves edificacions se separaran també un mínim de 10 mts. dels límits de les partions veïnes.

i) Espai no edificable

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial no podrà ésser destinat a emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, i haurà de mantenir-se amb condicions de neteja i ornament, per a usos d'estacionament de vehicles, lloc de càrrega i descàrrega, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria.

j) Previsió d'estacionament

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les, d'una plaça d'estacionament per a cada 250 m² de superfície ocupada per l'edificació.

Capítol 5. Zona d'equipaments privats

Art. 35.- Definició

Comprèn l'àrea situada al nord de la carretera GI-610, i destinada a usos lúdics i d'equipaments privats.

Art. 36.- Condicions d'ús

Els usos admesos són els següents:

a) Usos d'activitats recreatives i espectacles públics, recollides al Decret 239/1999 de 31 d'agost.

b) Usos sanitaris. (art 210 normativa del Pla General)

Comprèn les activitats de tractament o allotjament de malalts i, en general, totes aquelles relacionades amb la sanitat, higiene i assistència mèdica, que tenen lloc en hospitals, dispensaris, clíniques, etc.

c) Usos assistencials. (art 211 normativa del Pla General)

a) les guarderies, centres maternals i jardins d'infància.

b) les residències de vells

c) les activitats assistencials de caràcter públic no incloses en altres usos.

d) Usos hotelers

Comprèn els usos hotelers en les seves diferents modalitats.

e) Àrees de servei.

f) Usos socio-cultural (Art. 212 Normativa Pla General)

Comprèn les activitats culturals i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art i les de caràcter religiosos.

S'hi inclouen, per tant, les Cases de Cultura, Museus, Centres Socials, Biblioteques, Casinos, Sales d'art, Sales d'exposicions, etc., i també les Esglésies, Temples, Capelles, Centres Parroquials, Convents i similars.

Art. 37.- Condicions d'edificació

a) Parcel·la mínima

Es fixa una parcel·la mínima de 10.000 m².

b) Ocupació

La ocupació màxima permesa serà del 20% de la superfície de la parcel·la.

c) Edificabilitat

La edificabilitat màxima admesa serà la corresponent a un índex de 0,30 m²/m² de parcel·la neta.

d) Separació a límits de parcel·la.

La separació mínima respecta als límits de parcel·la serà de 10 m.

e) Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima serà de 7,00 m. fins a cota d'arrencada de teulada, corresponent a P.B. i una planta pis, mesurada a partir de la cota de terreny natural de la parcel·la.

En cas de que la edificació tingui teulada inclinada, el gàlib màxim de la edificació serà el corresponent a una pendent màxima teulada del 35%, i en cap cas, l'alçada del carener, podrà ultrapassar l'alçada per damunt de l'alçada reguladora màxima.

Art. 38. Estudi de Detall

Mitjançant un Estudi de Detall, podran agrupar-se els volums resultants, respectant l'edificabilitat i l'ocupació màxima permesa, sempre que es faci la corresponent agrupació de parcel·les, amb una superfície mínima de 15.000 m².

En aquest cas l'alçada màxima admesa serà de 10,5 m. i el nombre màxim de plantes serà de 3.

Aquest Estudi de Detall, haurà de justificar específicament que la disposició de la volumetria resultant i l'arranjament de l'espai lliure de la parcel·la, s'adeqüen a l'entorn paisatgístic en el que s'inclouen.

No s'admetrà la ordenació de volums, materials o colors que per les seves característiques puguin tenir una incidència negativa en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic.

Art. 39. Tanques i espai no edificable

No s'admetran cap tipus de tanques o vallat dels terrenys o parcel·les.

La limitació d'accés, es farà mitjançant cunetes o altres moviments de terreny similars.

L'espai no edificable es sistematitzarà amb arbrat i jardineria i no podrà destinar-se a usos de l'emmagatzematge a l'aire lliure o altres que puguin incidir negativament en la imatge paisatgística de l'entorn.

Capítol 6.- Edificacions d'interès històric i arquitectònic.

Art. 40. Definició

A l'empara de l'article 195 de la Normativa Urbanística del Pla General, el Mas de Can Bech, està catalogat com el numero 36 dels edificis de "interès històric i arquitectònic" amb les limitacions establertes a l'esmentat Pla General.

La subzona "D'interès històric i arquitectònic" inclou aquelles construccions, ermites, masies, torres, etc. de gran valor històric i arquitectònic, i que han d'ésser objecte d'especial protecció, juntament amb el seu entorn immediat.

L'edifici de Can Bach, no obstant, podrà ésser objecte d'ampliació per a adequar-lo als usos admesos dins aquesta zona.

Les obres d'ampliació o altres que afectin l'edifici, hauran de tenir l'informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni.

TÍTOL VI. PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL

Capítol 1. Activitats

Art. 41. Finalitat

D'acord amb les determinacions i finalitats de la "Llei 3/1998 de la Intervenció integral de l'Administració Ambiental", es regula en aquesta normativa les activitats permeses dins aquest sector per tal d'assolir un nivell alt de protecció de les persones y del medi ambient, i evitar riscos de contaminació.

Amb aquesta finalitat, no s'admetran activitats que per la seva naturalesa puguin incidir negativament en la qualitat

mediambiental de aquesta zona turística, ni comportar riscos de contaminació de l'àrea del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Alt Empordà, ni del Parc Natural del Cap de Creus.

Art. 42. Classificació

La classificació de les activitats es farà d'acord amb la legislació vigent, la Llei 3/1998 de Intervenció integral de l'administració ambiental.

Art. 43. Activitats permeses

Les activitats permeses i els seus límits dins de l'àmbit del Pla Parcial són les següents:

ACTIVITATS AUTORITZADES I LÍMITS

1	ENERGIA	Límits	ANNEX
1	Instal·lacions de combustió amb una potència tèrmica de combustió (MW)	=< 50	II
2	Refineries de petroli i de gas	No s'autoritza	--
3	Coqueries	No s'autoritza	--
4	Instal·lacions de gasificació i liqüefacció del carbó	No s'autoritza	--
5	Instal·lacions de cogeneració de potència tèrmica (MW)	=<50	II
6	Generadors de vapor de capacitat (tones/h)	>20	II
7	Generadors de calor de potència calorífica (tèrmies/h)	>15.000	II
8	Fabricació d'aglomerats i briquetes de carbó, i altres combustibles	No s'autoritza	--
9	Instal·lacions de condicionament i tractament del carbó (picolament, mòlta i garbellament)	No s'autoritza	--
10	Carbonització de la fusta (carbó vegetal), quan es tracti d'una activitat fixa extensiva	No s'autoritza	--
11	Parcs eòlics	No s'autoritza	--
12	Altres tipus de fabricació d'energia elèctrica que els indicats en els annexos precedents, amb una potència (kW)	-	Ii - iii
2	MINERIA	Límits	ANNEX
1	Extracció de recursos minerals, com per exemple roques, pedres, graves, carbó, argiles i sorres	No s'autoritza	--
2	Instal·lacions de tractament de pedres, graves, carbó, sorres, còdols i altres productes minerals (picolament, esmicolament, trituració, polvorització, mòlta, tamisatge, garbellament, mescla, rentat, ensacament i assecatge)	quan la capacitat és (tones/any) quan el límit de la propietat de la instal·lació es trobi a menys de 200 metres de qualsevol habitatge	-- --
3	Instal·lacions de manutenció i transport en les explotacions mineres	--	--
3	PRODUCCIÓ I TRANSFORMACIÓ DE METALLS	Límits	ANNEX
1	Instal·lacions de calcinació o sinterització de minerals metàl·lics, inclòs el mineral sulfurós.	No s'autoritza	--
2	Instal·lacions per a la producció de fosa o d'acers bruts (fusió primària o secundària), incloses les corresponents instal·lacions de fosa contínua d'una capacitat (tones/hora)	No s'autoritza	--

3	PRODUCCIÓ I TRANSFORMACIÓ DE METALLS	Límits	ANNEX
3	Instal·lacions per a la transformació de metalls ferrosos:		
a	Laminatge en calent, amb una capacitat d'acer en brut (tones/hora)	<=20	II
b	Forja amb martells.		
	Ei: Energia d'impacte per martell en kj	Ei <= 50	
	Pt: Potència tèrmica utilitzada en MW	pt <= 20	II
c	Aplicació de capes de protecció de metall fos, amb una capacitat de tractament d'acer brut o d'altre metall base	<=2 t/h	II
		<=10 t/a	II
4	Foneries de metalls ferrosos, amb una capacitat de producció (t/d)	<=2	III
5	Fabricació de tubs i perfils.	-	II
6	Tractament d'escòria siderúrgica i de fosa.	No s'autoritza	--
7	Indústria de la transformació de metalls ferrosos.	-	II
8	Preparació, emmagatzematge a la intempèrie, càrrega, descàrrega, manutenció i transport de minerals, dins les plantes metal·lúrgiques.	No s'autoritza	--
9 a	Instal·lacions per a la producció de metalls en brut no ferrosos a partir de minerals, de concentrats o de matèries primeres secundàries mitjançant procediments metal·lúrgics, químics o electrolítics.	No s'autoritza	--
b	Instal·lacions per a la fusió de metalls no ferrosos, inclòs l'aliatge, plom (Pb), cadmi (Cd) resta de metalls	No s'autoritza	--
	amb una capacitat de fusió de (tones/dia)	No s'autoritza	--
10	Producció i primera transformació de metalls preciosos.	II	
11	Electròlisi de zenc	No s'autoritza	
12	Instal·lacions per a l'aïllament o el recubriment de fils, superfícies i conductors de coure o similars, mitjançant resines o processos d'esmaltatge	-	II
13	Aliatges de metall amb injecció de fòsfor	-	II
14	Fabricació de productes metàl·lics, excepte maquinària i equip (tones/dia)	-	II
15	Fabricació de caldereria (cisternes, recipients, radiadors i calderes d'aigua calenta)	-	II
16	Fabricació de generadors de vapor	-	II
17	Forja, estampació, embotició de metalls, sinterització	-	II
18	Tractament tèrmic de metall	-	III
19	Decapatge de peces metàl·liques mitjançant processos tèrmics	-	II
20	Afinament de metalls	-	III
21	Instal·lacions per al tractament de superfície de metalls i materials plàstics per procediment electrolític o químic, quan el volum de les cubetes destinades al tractament utilitzat sigui (m3)	<= 30	II
22	Taller de serralleria	-	II
23	Soldadura en tallers de caldereria, drassanes i similars	-	II
24	Instal·lacions per a la producció de pols metàl·lica per picament o mòlta	-	III
25	Fabricació d'articles de ganiveteria i coberts, eines i ferreteria	-	III
26	Fabricació de productes metàl·lics diversos, excepte mobles	-	II
27	Fabricació de maquinària i equips mecànics	-	II
28	Fabricació d'armes i municions	No s'autoritza	--
29	Fabricació d'electrodomèstics	-	II
30	Fabricació de materials i equips elèctrics, electrònics i òptics	-	II
31	Instal·lacions de fabricació d'acumuladors elèctrics, piles i bateries	-	II
32	Fabricació de vehicles i materials de transport (no inclosa la reparació)	-	II
33	Fabricació d'automòbils, motocicletes, autocars i similars	-	II
34	Fabricació de material ferroviari mòbil	-	II
35	Fabricació d'articles de joieria, orfebreria, bijuteria, argenteria, i similars, amb una superfície de (m2)	-	II-III
36	Fabricació de vaixells i material de transport aquàtic	-	II

4	INDÚSTRIES MINERALS I DE LA CONSTRUCCIÓ	Límits	ANNEX
1 a	Instal·lacions de fabricació de ciment o clínquer en forns rotatoris, quan la suma de les capacitats de producció de ciment o clínquer sigui de (tones/dia)	No s'autoritza	--
b	Fabricació de ciment en forns d'altre tipus, quan la suma de les capacitats dels forns sigui de (tones/dia)	No s'autoritza	--
c	Fabricació de calç o guix en forns, quan la suma de les capacitats dels forns sigui (tones/dia)	No s'autoritza	--
2	Fabricació d'elements de formigó, guix i ciment	No s'autoritza	--
3	Fabricació de productes de fibrociment, llevat dels que continguin amiant	No s'autoritza	--
4	Instal·lacions per a l'obtenció d'amiant i per a la fabricació de productes a base d'amiant	No s'autoritza	--
5	Instal·lacions de fabricació de vidre amb capacitat de fosa (tones/dia) fibra de vidre	No s'autoritza	--
		No s'autoritza	--
6	Instal·lacions per a la fosa de materials minerals, inclosa la fabricació de fibres minerals, amb una capacitat de fosa (tones/dia)	<= 1	III
7	Instal·lacions per a la fabricació de productes ceràmics mitjançant enforada, en particular de teules, totxos refractaris, rajoles, gres ceràmic o porcellanes, amb una capacitat de producció, (tones/dia) amb una capacitat d'enfornar (ce) (m3) i de Densitat de Càrrega per Forn (cf) (kg/m3).	<= 10	II
		e<4 i cf<300	I
8	Aglomerats de minerals	No s'autoritza	--
9	Torrada, calcinació, aglomeració i sinterització de minerals	No s'autoritza	--
10	Fabricació de perlita expandida	No s'autoritza	--
11	Calcinació de la dolomita	No s'autoritza	--
12	Plantes d'aglomerats asfàltics (tones/dia)	<= 250	II
13	Plantes de preparació i ensacament de ciments especials	-	II
14	Instal·lacions d'emmagatzematge de productes pulverulents o granulats (tones)	<=1.000	III
15	Indústries de la pedra	-	III
16	Instal·lacions de tall, serradura i poliment, per mitjans mecànics, de roques i pedres naturals	-	III
17	Fabricació de materials abrasius a base d'alumini, carbur de silici i altres productes similars	-	II
18	Instal·lacions de sorrejat amb sorra, grava menuda o d'altres abrasius	-	II
5	INDÚSTRIA QUÍMICA	Límits	ANNEX
1	Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes químics orgànics de base, en particular:		
a	Hidrocarburs simples (lineals o cíclics, saturats o insaturats, alifàtics o aromàtics)	No s'autoritza	--
b	Hidrocarburs oxigenats, com ara anhídrids, alcohols, aldehids, acetones, àcids orgànics, èsters, acetats, èters, peròxids, resines i epòxids	No s'autoritza	--
c	Hidrocarburs sulfurats	No s'autoritza	--
d	Hidrocarburs nitrogenats, en particular, amines, amides, compostos nitrosos, nítrics o nitrats, nitrits, nitrils, cianats i isocianats	No s'autoritza	--
e	Hidrocarburs fosforats	No s'autoritza	--
f	Hidrocarburs halogenats	No s'autoritza	--
g	Compostos organometàl·lics	No s'autoritza	--
h	Matèries plàstiques de base (polímers, fibres sintètiques, fibres a base de cel·lulosa)	No s'autoritza	--
i	Cautxús sintètics	No s'autoritza	--
j	Colorants i pigments	No s'autoritza	--
k	Tensioactius i agents de superfície	No s'autoritza	--
2	Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes químics inorgànics de base com:		
a	Gasos i, en particular; l'amoniàc, el clor o el clorur d'hidrogen, el fluor o el fluorur d'hidrogen o altres derivats del fluor, els òxids de carboni, els compostos de sofre, els òxids de nitrogen, l'hidrogen, el diòxid de sofre, el diclorur de carbonil	No s'autoritza	--
b	Àcids i, en particular; l'àcid cròmic, l'àcid fluorhídric, l'àcid fosfòric, l'àcid nítric, l'àcid clorhídric, l'àcid sulfúric, l'àcid sulfúric fumant, els àcids sulfurosos, l'àcid cianhídric	No s'autoritza	--
c	Bases i, en particular; l'hidròxid d'amoni, l'hidròxid potàssic, l'hidròxid sòdic	No s'autoritza	--

5	INDÚSTRIA QUÍMICA	Límits	ANNEX
d	Sals com el clorur d'amoni, el clorat potàssic, el carbonat potàssic (potassa), el carbonat sòdic, els perborats, el nitrat d'argent; les sals de cianur, l'arsènic i les seves sals	No s'autoritza	--
e	No metalls, òxids metàl·lics o altres compostos inorgànics com el carbur de calci, el silici, el carbur de silici, el fòsfor, els pigments inorgànics	No s'autoritza	--
3	Instal·lacions químiques per a la fabricació de fertilitzants a base de fòsfor, de nitrogen o de potassi (fertilitzants simples o compostos)	No s'autoritza	--
4	Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes de base fitosanitaris i de biocides	No s'autoritza	--
5	Instal·lacions químiques que utilitzen un procés químic o biològic per a la fabricació de medicaments de base	No s'autoritza	--
6	Preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries	-	II
7	Instal·lacions químiques per a la fabricació d'explosius	No s'autoritza	--
8	Producció de mesclures bituminoses a base d'asfalt, betum, quitrans i brees	-	II
9	Producció de guarniments de fricció que utilitzen resines fenoplàstiques o aminoplàstiques, llevat dels que continguin amiant	-	II
10	Producció de coles i gelatines	-	II
11	Fabricació de pintures, tintes, laques, vernissos i revestiments similars	-	II
12 a	Fabricació de sabons, detergents i altres productes de neteja i abrillantament	-	II
b	Fabricació de perfums i productes de bellesa i higiene	-	II
13	Fabricació de material fotogràfic verge i preparats químics per a la fotografia	-	II
14	Oxidació d'olis vegetals	-	II
15	Sulfitació i sulfatació d'olis	-	II
16	Extracció química sense refinar d'olis vegetals	-	III
17	Fabricació de productes de matèries plàstiques	-	II
18	Emmotllament per fusió d'objectes parafínics	-	III
19	Fabricació d'altres productes químics	-	II
6	INDUSTRIA TÈXTIL, DE LA PELL i CUIRS	Límits	ANNEX
1	Instal·lacions per al tractament previ (operacions de rentat, blanqueig, mercerització, formació de xantogenats) o per al tint de fibres o productes tèxtils quan la capacitat de tractament sigui de (tones/dia)	<= 10	II
2	Instal·lacions per a l'adob, quan la capacitat de tractament de productes acabats (tones/dia)	<= 12	II
3	Fabricació de feltres, buates i làmines tèxtils no teixides	-	II
4	Filatura de fibres	-	II
5	Fabricació de teixits	-	II
6	Acabats de pell	-	II
7	Obtenció de fibres vegetals per procediments físics	-	II
8	Amaratge del lli, del cànem i d'altres fibres tèxtils	-	III
9	Filatura del capoll del cuc de seda	-	III
10	Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars, amb una superfície de (m2)	-	III
7	INDUSTRIA ALIMENTÀRIA I DEL TABAC	Límits	ANNEX
1	Escorxadors que tinguin una capacitat de producció de canals (tones/dia)	<= 50	II
2	Tractament i transformació de matèria primera per a la fabricació de productes alimentaris a partir de:	-	II
a	matèria primera animal (que no sigui la llet) d'una capacitat d'elaboració de productes acabats (tones/dia) de	<=75	II
b	matèria primera vegetal d'una capacitat de producció de productes acabats (mitjana trimestral) (tones/dia) de	<= 300	II
3	Elaboració de productes per a l'alimentació humana amb una capacitat (tones/dia) de	-	II-III

7	INDUSTRIA ALIMENTÀRIA I DEL TABAC	Límits	ANNEX
4	Tractament, transformació i fabricació de productes per a l'alimentació animal d'una producció (tones/dia) de	<2.000	II
5	Tractament i transformació de la llet, amb una quantitat de llet rebuda (valor mitjà anual) (tones/dia) de	<=200	II
6	Producció de midó	II	
7	Almàsseres d'una producció d'oli anual (tones/any) de	< 2.000	II
8	Instal·lacions d'emmagatzematge de gra i de farina, amb una capacitat (tones) de	< 10.000	II
9	Carnisseries amb obrador	-	III
10	Forns de pa	-	III
11	Tractament, manipulació i processament de productes del tabac	-	II
8	INDÚSTRIA DE LA FUSTA, DEL SURO I DELS MOBLES	Límits	ANNEX
1	Combustió de la pols de suro	-	II
2	Impregnació o tractament de la fusta amb oli de creosota o quitrà	-	II
3	Fabricació de mobles (tones/dia)	-	II-III
4	Fabricació de fulloles, taulons contraplacats i d'enllistons amb partícules aglomerades o amb fibres, i fabricació d'altres taulons i plafons, amb una producció de (tones/dia)	-	II-III
5	Tractament del suro i producció d'aglomerats de suro i linòleums	-	III
6	Instal·lacions de transformació del suro en panes de suro. Bullidors de suro	-	III
7	Serradura i especejament de la fusta i del suro	-	III
8	Tractament de suro en brut i fabricació de productes en suro	-	III
9	Fusteries, ebenisteries i similars, amb una superfície superior a 500 m2, o de qualsevol superfície si disposen d'instal·lacions de pintura, envernissat o lacatge	-	III
9	INDÚSTRIA DEL PAPER	Límits	ANNEX
1	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de cel·lulosa i pasta de paper a partir de fusta o d'altres matèries fibroses	No s'autoritza	--
2	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de paper i cartó, amb una capacitat de producció (tones/dia)	<= 20	II
3	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de cel·lofana	No s'autoritza	--
10	GESTIÓ DE RESIDUS	Límits	ANNEX
1	Instal·lacions per a la gestió de residus especials(1), tret de les instal·lacions d'emmagatzematge temporal de residus especials fins a una capacitat de 30 t, i tret de les instal·lacions de valorització en origen de residus especials fins a una capacitat de 10 t/d	No s'autoritza	--
2	Instal·lacions d'emmagatzematge de residus especials fins a una capacitat de (tones)	<= 30	II
3	Instal·lacions de valorització en origen de residus especials de capacitat de (tones/dia)	<= 10	II
4	Instal·lacions per a la incineració dels residus municipals, (1), d'una capacitat de (tones/hora)	<= 3	II
5	Instal·lacions per a la disposició del rebuig dels residus no especials i inerts (tones/dia) (2)	(4) operacions D8, D9, D10 i D11 (4) resta d'operacions	<= 50 - II
6	Abocadors de residus no especials	que rebin (tones/dia) amb capacitat (tones)	<=10 <=25.000 II II
7	Instal·lacions per a la valorització, (3), de residus	no especials	- II
8		inerts (tones/dia)	- II
9	Instal·lacions per a l'emmagatzematge de residus no especials i inerts (tones) (1)	-	II

- (1) tal com es defineixen a la Llei 6/1993, reguladora dels residus
 (2) tal com es defineixen a l'annex I de la Llei 6/1993, reguladora dels residus
 (3) tal com es defineixen a l'annex II de la Llei 6/1993, reguladora dels residus
 (4) Operacions de disposició del rebuig dels residus (annex I de la Llei 6/1993, reguladora dels residus):

- D1: Dipòsit en sòl o en el seu interior (per exemple: descàrrega, etc.).
 D2: Tractament en medi terrestre (per exemple: biodegradació de residus líquids...)
 D3: Injecció en profunditat (per exemple: injecció de residus bombables en pous...)
 D4: Llacunatge (per exemple: abocament de residus líquids o llots en pous, estanys o llacs, etc.).
 D5: Descàrrega en llocs d'abocament especialment preparats.
 D6: Abocament de residus sòlids en el medi aquàtic, excepte en el mar.
 D7: Abocament al mar, inclòs el soterrament en el subsòl marí.
 D8: Tractament biològic no especificat en cap altre punt de l'annex I de la Llei 6/1993, que doni com a resultat compostos o barreges que s'eliminen mitjançant un dels procediments enumerats a aquest annex.
 D9: Tractament fisicoquímic no especificat en cap altre punt de l'annex I de la Llei 6/1993, que doni com a resultat compostos o barreges que s'eliminen mitjançant un dels procediments enumerats en aquest annex (per exemple: evaporació, assecatge, calcinació, etc.).
 D10: Incineració en terra.
 D11: Incineració a mar.
 D12: Emmagatzematge permanent (per exemple: col·locació de contenidors en una mina, etc.).
 D13: Agrupació prèvia a una de les operacions d'aquest annex.
 D14: Recondicionament previ a una de les operacions d'aquest annex.
 D15: Emmagatzematge previ a una de les operacions d'aquest annex, amb exclusió de l'emmagatzematge temporal previ a la recollida en el lloc de producció.

11	ACTIVITATS AGROINDUSTRIALS I RAMADERES	Límits	ANNEX
1	Instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva		
a	Aviram	No s'autoritza	--
b	Porcs d'engreix (> 30 kg.)	No s'autoritza	--
c	Truges	No s'autoritza	--
d	Vacu d'engreix (vedells)	No s'autoritza	--
e	Vacu de llet	No s'autoritza	--
f	Oví i cabrum	No s'autoritza	--
g	Equí	No s'autoritza	--
h	Places de qualsevol altra espècie animal no especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei, prenen com a base de referència d'aquestes el vacu de llet (1 UR = 1 plaça de vacu de llet)	No s'autoritza	--
i	Places per a més d'una de les espècies animals i/o aptituds especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei, la suma de les quals sigui superior a 500 URP1	No s'autoritza	--
j	Places de bestiar porcí i/o boví, de diferents aptituds, especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei, la suma de les quals sigui (en URP1)	No s'autoritza	--
k	Places d'aviram i d'altres espècies animals especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei, la suma de les quals sigui (en URP1)	No s'autoritza	--
2	Instal·lacions d'aqüicultura		
a	Intensiva amb una capacitat de producció de (tones/dia)	> 5	II
b	Extensiva amb una capacitat de producció de (tones/dia)	-	II-III
	Activitats agroindustrials		
3	Instal·lacions per a l'eliminació o l'aprofitament de canals o restes d'animals, amb una capacitat de tractament de (tones/dia)	<=10	II
4	Deshidratació artificial de farratges d'una producció de (tones/dia)	-	II
5	Assecatge del pòsit del vi	-	III
6	Assecatge del llúpul amb sofre	-	III
7	Assecatge de gra i altres matèries vegetals per procediments artificials	-	III
8	Desmotatge del cotó	-	III

(1) URP: unitats ramaderes procedimentals definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions previstes en la Directiva 96/61/CE i prenent com a base de referència d'aquestes el vacu de llet (1URP = 1 plaça de vacu de llet)

12	ALTRES ACTIVITATS		límits	ANNEX
1	Activitats i instal·lacions afectades per la normativa sobre prevenció d'accidents majors		-	I
2	Instal·lacions per al tractament de superfície de materials, d'objectes o productes amb utilització de dissolvents orgànics, en particular per a aprestar-los, estampar-los, revestir-los i desengreixar-los, impermeabilitzar-los, encolar-los, lacar-los, pigmentar-los, netejar-los o impregnar-los, amb una capacitat de consum de dissolvent	en kg/hora en tones/any	<=150 <= 200	II-III II
3	Aplicació de vernissos no grassos, pintures, laques i tints d'impressió sobre qualsevol suport i la cuita i l'assecatge corresponents, quan la quantitat emmagatzemada d'aquestes substàncies en els tallers és de (kg)		-	II-III
4	Instal·lacions d'assecatge amb llit fluid, forn rotatori i d'altres, quan la potència de la instal·lació sigui de (tèrmies/hora)		-	-II-III
5	Argentament de miralls		-	III
6	Instal·lacions de rentatge amb dissolvents clorats que n'utilitzen (tones/any)		<= 1	II
7	Instal·lacions de rentatge interior de cisternes de vehicles de transport		No s'autoritza	--
8	Instal·lacions per a la fabricació de carboni (carbó sintetitzat) o electrografit per combustió o grafitació		No s'autoritza	--
9	Fabricació de gel		-	II
10	Dipòsit i emmagatzematge de productes peril·losos (productes químics, productes petrolífers, gasos combustibles i altres productes peril·losos), amb una capacitat de (m3) (1) tret de les instal·lacions expressament excloses de tramitació en la reglamentació de seguretat aplicable		-	II-III
11	Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, amb una	capacitat (m3) superfície (m2)	-	II
12	Emmagatzematge o manipulació de minerals, combustibles sòlids i altres materials pulverulents		-	II
13	Operacions de mòlta i envasament de productes pulverulents		-	III
14	Envasament en forma d'aerosols de productes fitosanitaris i biocides que utilitzin com a propel·lent gasos líquats del petroli		-	II
15	Envasament en forma d'aerosols, no compresos en l'anterior epígraf		-	III
16 a	Tallers mecànics, exclosos els de reparació de vehicles automòbils,	que disposin d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies	--	II
b		llevat dels que disposin d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies	--	III
17 a	Manteniment i reparació de vehicles amb motor i material de transport	que fan operacions de pintura	--	II
b		que no fan operacions de pintura, amb una superfície (m2)	--	II-III
18	Venda al detall de carburants per a motors de combustió interna		--	II
19	Indústries i magatzems, amb una càrrega de foc (Mj)		-	II-III
20	Indústria de manufactura de cautxú i similars		-	II
21	Laboratoris d'anàlisi (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars) amb una superfície de (m2)		-	II-III
22	Laboratoris industrials de fotografia		-	II
23	Hospitals, clíniques i establiments sanitaris en general		-	III
24	Forns crematoris (restes humanes)		-	II
25	Clínica veterinària		-	III
26	Centres i establiments que alberguen, comercialitzen, tracten i reproduïxen animals que no estan compresos en els anteriors annexos i que ultrapassen l'equivalent a 500 kg de pes viu		-	III
27	Centres de cria i subministrament i centres usuaris d'animals d'experimentació		-	III
28 a	Activitats recreatives, excepte les de restauració (2)		-	II
b	Activitats recreatives de restauració (2)		-	III

12	ALTRES ACTIVITATS	límits	ANNEX
29	Hoteleria i similars, amb nombre d'habitacions	-	II-III
30	Bugaderia industrial	-	II
31	Instal·lacions de neteja en sec en establiment comercial	-	III
32	Fabricació de circuits integrats i circuits impresos	-	II
33	Fabricació de fibra òptica	-	III
34	Qualsevol altra activitat o instal·lació amb incidència ambiental i que no estigui inclosa en l'annex I o en l'annex III	-	II

2) d'acord amb el catàleg previst a la Llei 10/1990 de 15 de juny sobre policia d'espectacle, activitats recreatives i establiments públics.

Capítol 2. Aigües residuals

Art. 43. Control de les activitats (D'acord amb les recomanacions fixades per l'Agència Catalana de l'Aigua).

Les indústries amb menor risc de contaminació per a l'entorn, així com en les que no hagin previst instal·lació de dipòsits d'hidrocarburs bé soterrats o bé sobre la superfície, les que no hagin previst l'abassegament d'elements que puguin produir lixiviats i les que no necessitin un volum important d'aigua per al consum industrial i que una vegada manipulada no sigui retornada al medi en forma d'afluent contaminant, s'instal·laran en el sector més septentrional, coincidint amb la distribució de la subconca del rec del cap de terme.

Se segellaran tots els pous inservibles que quedin dins de l'àrea del polígon per evitar la contaminació de l'aquífer per aigües residuals o altres contaminants potencials.

Cada indústria haurà de disposar de les mesures de seguretat necessàries, a més de les exigides en la reglamentació industrial específica per reduir al mínim les possibles afeccions negatives al medi hídic.

Art. 44. Mesures de seguretat industrial. Limitació i prohibició d'abocaments

Per preveure la infiltració d'elements contaminants al subsòl, caldrà aplicar estrictament les mesures de seguretat industrial, establertes reglamentàriament per cada tipus d'indústria.

Per que fa als abocaments, es fa distinció entre dos tipus: els prohibits, (aquells que sota cap concepte han d'ésser incorporats a la xarxa), i els abocaments permesos, en els quals es limiten les concentracions de les matèries contaminants.

El primer grup d'aquests abocaments és fàcilment definible ja que es coneixen sobradament aquelles substàncies que són nocives per a un sistema comunitari de sanejament.

Les concentracions límits de contaminants, en canvi, han de definir-se a base de la sensibilitat dels sistemes de tractament previstos en els contaminants en qüestió. (En el cas de depuradores biològiques, per exemple, les concentracions límits seran els llindars d'inhibició de l'activitat biològica).

L'administració actuant a Roses que repeteix la recepció de les aigües residuals a la planta depuradora és el Consorci de la Costa Brava. Les limitacions establertes en aquest P. Parcial són subsidiàries i complementaries de qualsevol que pugui establir el Consorci, o el Departament de Medi Ambient.

Art. 45. Abocaments prohibits

Queda totalment prohibit abocar directament o indirectament a la xarxa de sanejament, qualsevol dels següents productes:

a) Matèries sòlides o viscloses en quantitats, o grandàries tal que, per si soles o per integració amb unes altres, produeixin obstruccions o sediments que impedeixin el correcte funcionament del clavegueram o dificultin els treballs de la seva conservació o manteniment.

b) Dissolvents o líquids orgànics immiscibles en aigua, combustibles o inflamables.

c) Olis y greixos flotants.

d) Substàncies sòlides potencialment perilloses.

e) Gasos o vapors combustibles inflamables, explosius o tòxics o procedents de motors d'explosió.

f) Matèries que, per raons de la seva naturalesa, propietats y quantitats, per si mateixes o per integració amb unes altres, originin o puguin originar :

1. Qualsevol tipus de molèstia pública.

2. La formació de barreges inflamables o explosives amb l'aire.

3. La creació d'atmosfera molestes, insalubres, tòxiques o perilloses que impedeixin o dificultin el treball del personal encarregat de la inspecció, neteja, manteniment o funcionament de les instal·lacions públiques de sanejament.

g) Matèries que, per si mateixes o a conseqüència de processos o reaccions que tinguin lloc dintre de la xarxa, tinguin o adquireixin qualsevol propietat corrosiva capaç de fer mal o deteriorar els materials de les instal·lacions municipals de sanejament o perjudicar al personal encarregat de la neteja i conservació.

h) Radionúclids de naturalesa, quantitat o concentracions tal que infringeixin l'establert en l'Annex nº II.

i) Residus industrials o comercials que, per les seves concentracions o característiques tòxiques o perilloses requereixin un tractament específic i/o control periòdic dels seus efectes nocius potencials, en especial els que romanen inclosos dintre de la llista de l'Annex III.

j) Els que produeixin concentracions de gasos nocius en l'atmosfera de la xarxa de clavegueram superiors als límits següents :

-Diòxid de sofre : 5 parts per milió.

-Monòxid de carboni : 100 parts per milió

-Clor : 1 part per milió

-Sulfhídric : 20 parts per milió

-Cianhídric : 10 parts per milió

k) Queda prohibit l'abocament a la xarxa de clavegueram, tant per part de les indústries farmacèutiques com dels centres sanitaris, d'aquells fàrmacs obsolets o caducats que, encara que no haguessin estat esmentats de manera expressa anteriorment, puguin produir greus alteracions en els sistemes de depuració corresponents, malgrat que estiguin en petites concentracions com, per exemple, els antibiòtics.

l) Llots procedents de sistemes de pre-tractament, tractament d'abocaments residuals, siguin quines siguin les seves característiques.

m) Residus d'origen pecuari.

Art. 46. Límits dels abocaments permesos.

Queda prohibit abocar directament o indirectament a les xarxes de clavegueram, abocaments amb les característiques o amb una concentració de contaminants iguals o superiors en tot moment als expressats en la següent relació :

Paràmetres límit	Valor
T(°C).....	40°C
PH(entre).....	6-10 Uds
Sòlids en suspensió.....	500 mg/l
DQO.....	1.500 mg/l
Olis i greixos.....	150 mg/l
Clorurs.....	2.000 mg/l
Cianurs lliures.....	1 mg/l
Cianurs totals.....	5 mg/l
Diòxid de sofre.....	15 mg/l
Fenols totals.....	2 mg/l
Fluorurs.....	12 mg/l
Sulfats.....	1.000 mg/l
Sulfurs totals.....	2 mg/l
Sulfurs lliures.....	0,3 mg/l
Alumini.....	20 mg/l
Arsenic.....	1 mg/l
Bari.....	10 mg/l
Bor.....	3 mg/l
Cadmi.....	0,5 mg/l
Coures.....	3 mg/l
Crom hexavalent.....	0,5 mg/l
Crom total.....	3 mg/l
Zinc.....	10 mg/l
Estany.....	5 mg/l
Fòsfor total.....	50 mg/l
Ferro.....	5 mg/l
Manganès.....	2 mg/l
Mercuri.....	0,1 mg/l
Níquel.....	5 mg/l
Plom.....	1 mg/l
Seleni.....	0,5 mg/l
Detergents.....	6 mg/l
Pesticides.....	0,10 mg/l
Amoníac.....	50 mg/l

Art. 47. Pre-tractament

Les aigües industrials que entren a la xarxa de sanejament i a les plantes de tractament municipal, hauran de tenir característiques similars a les aigües residuals urbanes, i per això complir els límits d'abocament establerts en el present Reglament.

Tots aquells abocaments industrials que no compleixin els esmentats límits, hauran d'ésser objecte d'un pre-tractament que sigui necessari per :

-Protegir la salut del personal que treballi en els sistemes col·lectors i en les plantes de tractament.

-Garantir que els sistemes col·lectors, les plantes de tractament i els equips instal·lats en ells no es deteriorin.

-Garantir que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.

-Garantir que els abocaments de les plantes de tractament no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i que les aigües receptors compleixin altres normatives en la matèria.

-Permetre l'evacuació dels fangs a altres medis amb completa seguretat.

Art. 48. Explotació instal·lacions pre-tractament

Les instal·lacions a les quals es refereix el paràgraf anterior hauran d'ésser construïdes i explotades i mantingudes pel propi usuari.

Aquestes instal·lacions podran ésser realitzades per un únic usuari o una agrupació d'ells, sempre que aquesta última estigui legalment constituïda.

Capítol 3. Residus

Art. 49. Gestió

La gestió de residus es defineix en la Normativa supramunicipal en compliment de l'Art. 43 de la Llei 6/1993 reguladora de residus, des del Pla Parcial es preveu el suport a aquesta gestió amb les reserves d'espais necessaris.

Art. 50. Contenidors dels edificis

a) En cada parcel·la l'activitat disposarà de l'espai adequat per a la ubicació de tots els contenidors necessaris pels residus industrials propis.

b) A la zona d'equipament privat es farà també la corresponent previsió d'espai per a la ubicació de contenidors dins les parcel·les.

Art. 51. Contenidors a la xarxa viària

Es fixen al Pla Parcial els espais públics reservats per a la col·locació de contenidors, per optimitzar la recollida i transport de residus.

Art. 52. Residus industrials

Dins l'àrea d'equipaments situada en el límit oest del Polígon 1, i apartada de la carretera, es reservarà una part de l'espai públic per a possibilitar la instal·lació de recollida selectiva i emmagatzematge de residus industrials.

Capítol 4. Atmosfera

Art. 53. Límits emissions.

Els règims de prevenció i control als quals estaran sotmesos les activitats a implantar seran, segons s'escaigui, els previstos en la Llei 3/98, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i, en el seu cas, per allò que determini la normativa sectorial en matèria de protecció de l'ambient atmosfèric. (S'adjunta annex informatiu)

Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en l'autorització o llicència ambiental per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin a l'esmentada llicència.

Art. 54. Límits sorolls i vibracions.

S'aplicaran els límits de l'ordenança municipal, aprovada per l'Ajuntament.

TÍTOL VII. NORMES TRANSITÒRIES

Art. 55.- Norma transitòria per a les edificacions existents.

Les edificacions existents abans de l'aprovació del Pla Parcial, hauran d'adequar-se als paràmetres d'edificabilitat, ocupa-

ció, alçada, separacions a límits, estètiques i de protecció mediambiental, fixades per aquesta Normativa, per tal d'obtenir l'autorització d'activitats corresponent.

En l'edifici catalogat de Can Bach, les obres de millora o ampliació, s'adequaran al que fixi la Comissió Territorial de Patrimoni, pel que fa a la disposició volumètrica, ocupació, alçada i separacions de les edificacions.

L'edificació unifamiliar existent, podrà mantenir l'ús actual unifamiliar, no admetent-se els altres usos residencials. Els paràmetres urbanístics d'aplicació seran els corresponents a la zona on s'ubica.

ANNEX IX

NORMATIVA URBANISTICA DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR MARÈS DEL PUIG ROM (POLÍGON II – L'OLIVET)

ÍNDEX

3 – ORDENANCES REGULADORES

3.1. ORDENACIÓ DE VOLUMS

- 3.1.1. Tipologia
 - 3.1.1.1. Vivenda unifamiliar
 - 3.1.1.1.1. Aïllada
 - 3.1.1.1.2. En filera
 - 3.1.1.1.3. Agrupada
 - 3.1.1.2. Vivenda col·lectiva
- 3.1.2. Parcel·la mínima
- 3.1.3. Edificabilitat màxima a la parcel·la
- 3.1.4. Ocupació a la parcel·la
 - 3.1.4.1. En edificació principal
 - 3.1.4.2. En edificació secundària
- 3.1.5. Alineacions
 - 3.1.5.1. A la parcel·la
 - 3.1.5.2. De les construccions
 - 3.1.5.2.1. Edificació principal
 - 3.1.5.2.1.1. En vivendes unifamiliars o col·lectives aïllades
 - 3.1.5.2.1.2. En vivendes unifamiliars o col·lectives en filera o agrupades.
 - 3.1.5.2.2. Edificació secundària
 - 3.1.5.2.2.1. Volums separats
 - 3.1.5.2.2.1.1. Adossat a façana
 - 3.1.5.2.2.1.2. Adossat a llindar
 - 3.1.5.2.2.1.3. Adossat a edificació principal
 - 3.1.5.2.2.2. Volums agrupats
 - 3.1.5.2.2.2.1. Ocupació màxima
 - 3.1.5.2.2.2.2. Edificabilitat màxima
 - 3.1.5.2.2.2.3. Alçada màxima
 - 3.1.5.2.2.2.4. Alineacions
 - 3.1.5.2.3. Aparcaments
- 3.1.6. Alçada de les edificacions
 - 3.1.6.1. A edificació principal
 - 3.1.6.1.1. Sesisòtan
 - 3.1.6.1.2. Àtic
 - 3.1.6.2. A edificació secundària

3.2. CONDICIONS D'ÚS

- 3.2.1. Ús de vivenda
 - 3.2.1.1. Condició de vivenda col·lectiva
 - 3.2.1.2. Condició de vivenda col·lectiva
 - 3.2.1.3. Condició de vivenda col·lectiva

3.2.2. Usos especials

- 3.2.2.1. Actuació en una zona completa
- 3.2.2.2. Condicions de volum

3.3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

3.4. NORMES GENERALS PER A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

- 3.4.1. Alçada lliure interior
- 3.4.2. Superfícies mínimes d'habitacions
- 3.4.3. Ventilació i il·luminació
- 3.4.4. Patis

3.1. ORDENACIÓ DE VOLUMS

Zonificació segons l'actual Pla general d'ordenació (1961):
Ciutat jardí extensiva.

- 3.1.1. Tipologia
 - 3.1.1.1. Vivenda unifamiliar
 - 3.1.1.1.1. Aïllada
 - 3.1.1.1.2. En filera
 - 3.1.1.1.3. Agrupada
 - 3.1.1.2. Vivenda col·lectiva
- 3.1.2. Parcel·la mínima

S'estableix en 800 m2, tant per a la vivenda unifamiliar com per a la vivenda col·lectiva.

La parcel·lació indicada en el document 2.4. del present Pla parcial podrà ser modificada per agrupació o segregació de parcel·les, sempre que les resultants compleixin amb la condició obligada de parcel·la mínima definida en aquest apartat i que la seva edificabilitat compleixi la condició de l'apartat 3.1.3.

3.1.3. Edificabilitat màxima a la parcel·la

L'edificabilitat màxima, referida a superfície construïda a cada parcel·la serà de 0,5 m2 de construcció per cada m2 de superfície de parcel·la.

S'entendrà per edificació principal aquella que el seu destí i ús exclusiu és el de vivenda.

S'entendrà per edificació secundària aquella que el seu destí i ús sigui el d'element auxiliar o complementari de la vivenda (garatge, llenyera, rentador, etc.).

3.1.4. Ocupació a la parcel·la

- 3.1.4.1. A edificació principal 20%
- 3.1.4.2. A edificació secundària 12%
- 3.1.4.3. Cap edifici tindrà una dimensió major de 20 m.

3.1.5. Alineacions

3.1.5.1. De la parcel·la

Les alineacions o límits de les parcel·les amb la xarxa viària són els que apareixen grafats en els documents 2.4 d'aquest Pla parcial i suposa la situació exacta dels seus tancaments. Aquestes alineacions i les que resultin de la parcel·lació definitiva han de quedar com a límit de les propietats particulars materialitzant-se per tanca amb elements que seran opacs a una alçada mínima de 0,50 m. i màxima d'1,20 m. sobre aquest element opac podrà disposar-se un tancament d'enreixat o malla metàl·lica o bé un altre material d'acusada transparència, així mateix, es permetran sobre l'esmentada tanca opaca els tancaments amb element vegetal viu.

Únicament en aquells casos en que la topografia del terreny exigeixi murs de contenció de terres podrà superar-se l'alçada màxima definida d'1,20 m. definida anteriorment.

3.1.5.2. De les construccions

S'entendran les alineacions i reculades mesurats sempre a partir del voladiu si aquest existís o de la part més sortint de l'edifici.

3.1.5.2.1. Edificació principal

3.1.5.2.1.1. En vivendes unifamiliars o col·lectives aïllades: separació mínima de 3 m. a façana i resta de l'indar.

3.1.5.2.1.2. En vivendes unifamiliars o col·lectives en filera o agrupades: separació mínima de 5 m. a resta de l'indar amb excepció d'aquells en què es produeix l'adossament.

3.1.5.2.2. Edificació secundària

3.1.5.2.2.1. Quan l'edificació principal i la secundària estiguin conformades en volums diferents es regiran per les normes següents:

3.1.5.2.2.1.1. Adossats a façana sempre que no ocupi més de la quarta part de la seva longitud.

3.1.5.2.2.1.2. Adossats a un l'indar (lateral o testera) sempre que es decori la mitgera o existeixi conveni amb el colindant d'edificar adossat.

3.1.5.2.2.1.3. Adossat a l'edificació principal

3.1.5.2.2.1.4. En cas de no estar inclosa en cap dels tres supòsits anteriors, l'edificació secundària haurà de quedar separada com a mínim 3 m. de la façana, l'indar i edificació principal.

3.1.5.2.2.2. Podran agrupar-se en un sol volum les edificacions principal i secundària complint les següents condicions:

3.1.5.2.2.2.1. Ocupació màxima de la parcel·la: 32%

3.1.5.2.2.2.2. Haurà de complir-se la condició d'edificabilitat màxima de 0,5 m²/m² (3.1.3).

3.1.5.2.2.2.3. Haurà de complir-se la condició d'alçada màxima definida a l'apartat 3.1.6.

3.1.5.2.2.2.4. Hauran de complir-se les alineacions definides a l'apartat 3.1.5.2.1.2.

3.1.5.2.2.2.5. Serà obligat en tot cas la reserva a l'interior de la parcel·la d'una plaça d'aparcament de 4,50 x 2,20 m. per cada 100 m² edificables. Aquesta plaça de garatge no és preceptiu que sigui tancada ni coberta.

3.1.6 Alçada de les edificacions

3.1.6.1. Edificació principal

El nombre màxim de plantes no podrà excedir de dues i mitja (alçada 9 m. mesurada des de cada punt natural del terreny).

3.1.6.1.1. El semisòtan, sempre que la seva alçada respecte la rasant d'entrada o al terreny en el seu cas, no sigui superior a 1,20 m. No es computen les plantes inferiors al semisòtan.

3.1.6.1.2. L'àtic amb utilització màxima per a vivenda del 50% de la superfície permisible per a edificació principal.

3.1.6.2. Edificació secundària

L'alçada màxima serà de 3 m. fins a l'aler o cornisa, exceptuant les instal·lacions esportives sempre que no passin de 6 m. d'alçada, que en aquest cas la reculada serà com a mínim de 3 m.

3.2 CONDICIONS D'ÚS

3.2.1. Ús de vivenda

L'ús general en el conjunt de terrenys objecte d'aquest "Pla parcial" és el residencial.

El tipus de vivendes a construir, segons defineix el vigent Pla general (aprobat definitivament per la CPU de Girona el 29 de juny de 1961) és el d'unifamiliar o col·lectiva.

L'ús de vivenda col·lectiva complirà amb les condicions exigides a l'article 49 de les Normes del Pla general vigent de Roses (1961), que diu:

"Pot permetre's la vivenda col·lectiva si es compleixen:

3.2.1.1. Que correspongui com a mínim 40 m² per persona en cas d'hotels amb menjador.

3.2.1.2. Les persones es comptaran pel nombre de llits segons la capacitat dels dormitoris.

3.2.1.3. En cas de residència sense menjadors el volum mínim en dormitoris serà de 20 m³ per persona".

3.2.2 Usos especials

S'admet la possibilitat de construccions de tipus especial sempre que s'estimi aconsellable o útil per a l'economia nacional, regional o local, com puguin ser hotels o instal·lacions anàlogues.

Se sotmetrà la seva aprovació a la Comissió Provincial d'Urbanisme o Organisme d'anàlogues funcions.

Per tot això s'hauran de complir les condicions següents:

3.2.2.1. Les actuacions hauran de referir-se a una illa completa d'acord amb el seu o seus propietari/s.

3.2.2.2. Les condicions de volum seran les definides a l'apartat 3.1 d'aquestes ordenances reguladores.

3.2.2.3. Es precisarà l'informe previ i vinculant i favorable de la Corporació Municipal, previ a que sigui sotmès a l'aprovació de la Comissió Provincial d'Urbanisme.

3.3. CONDICIONS ESTÈTIQUES

Dins de la volumetria definida en aquestes Ordenances Reguladores, la composició estètica serà lliure.

No obstant això, hauran d'estar en harmonia amb el cromatisme i textura del paisatge configurat a l'entorn, evitant-se en tot cas l'ús de formes i colors violents.

3.4 NORMES GENERALS PER A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

3.4.1 Alçada lliure interior

No serà en cap cas inferior a 2,50 m.

Podrà arribar-se a alçades menors sempre que no afecti a més d'un 30% de l'habitació en qüestió.

3.4.2 Superfícies mínimes d'habitacions

Sala-menjador: 18 m²

Dormitoris: 10 m² i 6 m² havent d'existir, en tot cas, al menys un dormitori de 10 m² com a mínim.

Cuina: 5 m²

3.4.3 Ventilació i il·luminació

Les superfícies d'il·luminació de les habitacions de les vivendes, no seran inferiors a un dècim de la seva superfície mesurat en planta.

La superfície real de ventilació podrà reduir-se a un terç de la il·luminació esmentada. Es permetran eixides o conductes de ventilació per a lavabos, banys i rebosts.

3.4.4 Patis

Es permetran patis en les següents condicions:

3.4.4.1. En vivendes unifamiliars: dimensions lliures.

3.4.4.2. En vivendes col·lectives: Haurà de poder-se inscriure, en els patis, un cercle de 3 m. de diàmetre com a mínim i ser obertes al menys per un dels seus costats de longitud mínima 3 m.

ANNEX X

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA D'UNA FINCA SITUADA A LA UA 15 (CTRA. MAS OLIVA/JOSEP ROMANYACH)

ORDENANCES DEL PLA ESPECIAL

L'edificació definida pel Pla especial queda emmarcada dins la Secció 4: Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials del Capítol Tercer: Règim del sòl urbà del

Títol segon. Règim urbanístic del Sòl amb el següent articulat específic.

Es considera la proposta tipològica del Pla especial com una variant de la clau 7: Unifamiliar en filera. Se li adjudica la clau 7 b amb el següent articulat:

Article 1. Definició i objecte

Correspon als conjunts d'habitatges unifamiliars aïllats, amb les excepcions fixades pel Pla, i amb jardins individuals, construïts de forma fraccionada o conjunta, en els que es pretén mantenir una regularitat en la definició tipològica de les edificacions i dels jardins.

Article 2. Paràmetres generals

Són d'aplicació a la subzona 7b les següents condicions i paràmetres edificatoris:

- a) La parcel·la mínima serà de 120,00 m².
- b) El front mínim de parcel·la o façana marítima serà de 4,95 metres.
- c) Les parts de parcel·la seran normals a l'alineació del vial
- d) L'edificació principal tindrà les següents limitacions:
 1. Als límits de l'àmbit del pla especial
 - n a façana, 4 metres
 - n als laterals, 3 metres
 - n als fons, 6 metres
 2. Als límits interns fixats pel Pla
 - n S'adaptaran a les alineacions fixades en el pla
- e) L'edificació secundària tindrà els següents límits:
 - n a façana, 3 metres
 - n als laterals, segons la ubicació del pla especial
- f) L'edificació ocuparà allò especificat en el Pla especial, per a cada parcel·la.

g) El garatge serà soterrani i comunitari per a totes les parcel·les, que abasta aquest Pla, amb un accés rodat únic des del vial de la carretera del Mas Oliva.

Cada habitatge disposarà d'una plaça d'aparcament tancat a la que s'hi tindrà accés rodat mitjançant un vial interior a 5,00 metres d'amplada i accés peatonal des de l'interior de cadascun d'ells i des de les sortides d'emergències.

Article 3. Alçada de l'edificació

1. L'alçada reguladora de l'edificació principal serà de 9,45 metres (PB +2PP).
2. L'alçada màxima de l'edificació secundària serà:
 - a) Per les sortides d'emergència 2,50 metres
 - b) Per la rampa 3,00 metres

Article 4. Cossos sortints

No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats.

Els cossos sortints oberts podran avançar un màxim de 0,50 metres de l'alineacions fixades pel Pla especial.

Article 5. Usos

1. S'admet l'ús residencial unifamiliar en les plantes sobre rasant.
2. En les plantes sota rasant s'admeten els usos de garatge i enmagatzematge.
3. La resta d'usos no admesos queden prohibits.

Article 6. Tanques

Tindrà una alçada de 0,60 metres d'obra massissa i fins 1,50 metres de vegetal.

ANNEX XI

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI) "LES GARRIGUES"

ORDENANCES REGULADORES

Article 1.

1. La qualificació zonal de les finques incloses dintre d'aquest sector de planejament és la que figura al PGOU de Roses amb la clau 6 a, llevat d'allò que s'assenyala a l'article 2 d'aquestes normes.

2. De conformitat amb el que s'ha expressat a l'apartat anterior, a continuació es reproduïx el contingut dels articles del PGOU aplicables al sector de manera especial:

Subsecció 1a. Zona 6: Vivenda unifamiliar.

Art. 104 Definició i objecte

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

2. Per als sectors de Puig Rom i Canyelles, com a excepció, s'admet l'ubicació d'edificis parejats per a dos habitatges en les parcel·les de 800 a 1.500 m², segons les subzones, sempre que la composició i el projecte sigui unitari i mantingui les separacions establertes a lindars de parcel·la i demès paràmetres zonals. Aquestes zones s'indiquen expressament amb el gràfic de zona 6(*).

Art. 105 Subzones

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

Parcel·la mínima

Subzona a	400 m ²
Subzona b	600 m ²
(Subzona b: Sta. margarida)	(500 m ²)
Subzona c	800 m ²
Subzona d	1.000 m ²
Subzona e	1.500 m ²

Art. 106 Modalitats

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

	<u>costat muntanya</u>	<u>costat mar</u>
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 el pendent real de la parcel·la.

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

1. Són d'aplicació general a totes les 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, disjuntives en quatre entreplantes, a més de l'edificació auxiliar. No obstant això, en parcel·les de pendent inferior al 10%, es podrà construir una planta soterrània, sempre que la cara superior forjat del mateix no sobrepassi la rasant definitiva del terreny.

b) La parcel·la màxima a efectes de comptabilització del sostre màxim edificable i ocupació del sòl s'estableix en 2.000 m².

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

d) Els garatges i edificis auxiliars compliran també les separacions mínimes a límits de parcel·la excepte el que fa a la separació amb l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a cada cas. En el supòsit de l'article 66, els edificis auxiliars podran construir-se amb paret mitgera. Els aparcaments que tinguin consideració de soterranis 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 mamposteria 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 què es trobi la parcel·la:

a) La parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la i l'ocupació màxima admissible, desglossada 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 se situaran totes les edificacions, mesurada des de l'alineació del carrer. Quan la parcel·la estigui afectada per les servituds públiques, la franja edificable es computarà a partir del límit en què finalitzi l'afectació.

d) Les separacions de les edificacions a límits de parcel·la.

e) L'alçada màxima i la profunditat edificable màxima del garatge.

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

g) El vol màxim dels cossos sortints.

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

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

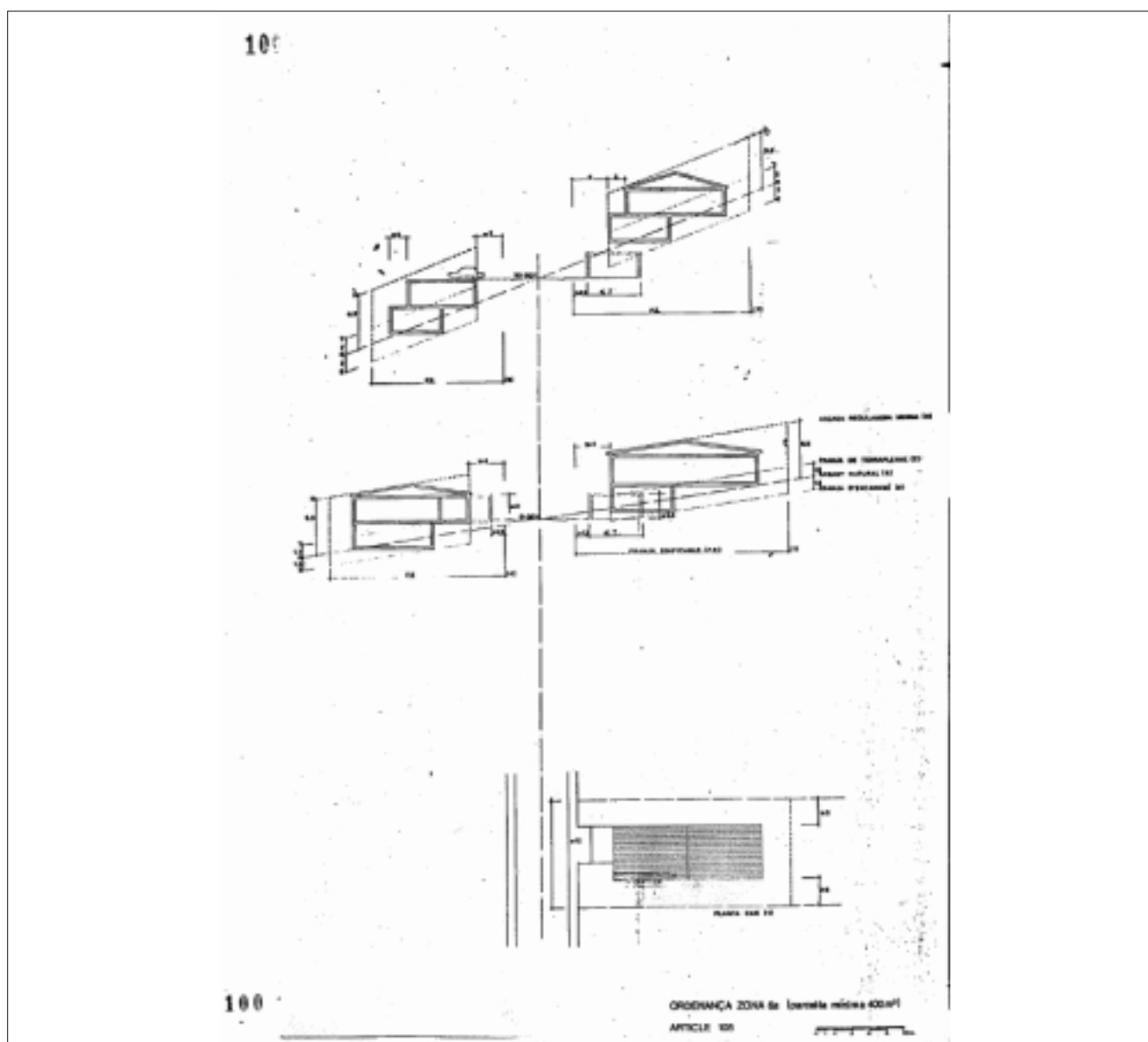
Art. 108 Subzona a

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 què 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	(m ² /m ²)	0,5	0,45	0,35	0,45	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	20	20
Separació mínima a carrer:							
-Edificació principal	(m)	4	4	3	4	4	3
-Edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
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



Article 2.

Es permetrà la redacció d'estudis de detall que tinguin com a finalitat agrupar els volums resultants del coeficient d'edificabilitat, respectant l'alçada reguladora i el percentatge màxim d'ocupació, sempre que aquest volum es destini a ús comercial no inclòs dins de les activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses del 30 de novembre de 1961 i amb el compliment dels següents requisits:

a) Que l'estudi de detall es refereixi a un sector homogeni, que com a mínim ha d'ésser una illa sencera.

b) El projecte de l'edifici o edificis serà unitari i l'execució es farà de manera simultània.

c) Que es faci una previsió d'una zona d'aparcaments descoberts, dins de l'illa, que sigui com a mínim igual al 35% de la seva superfície.

Disposició final

En tot el que no es preveu en aquest PERI, s'aplicaran de manera subsidiària i supletòria les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Roses.

ANNEX XII

NORMATIVA URBANISTICA DEL PLA ESPECIAL GRAN VIA, DES DEL MOLL COMERCIAL FINS A LA CTRA. C-260 FIGUERES-ROSES- TM. ROSES

NORMATIVA URBANÍSTICA

Art. 1 – CARÀCTER I OBJECTE

1 - El present Pla té caràcter de Pla especial de comunicacions i es dicta en desenvolupament de les previsions contingudes a la revisió del Pla general d'ordenació urbana de Roses aprovada definitivament a la Comissió d'Urbanisme de Girona el 27 de juliol de 1993.

2 - L'objectiu del Pla és el desenvolupament de la Gran Via Pau Casals, com a sistema general de comunicació de la vila i les seves zones d'influència, tot això de conformitat amb la previsió continguda en la memòria del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses.

Art. 2 - ÀMBIT TERRITORIAL

Aquest Pla estén la seva influència a l'àmbit que determina el plànol núm. 4. La resta de previsions gràfiques situades fora de l'àmbit d'aquest Pla, són merament indicatives, no tenen caràcter normatiu i per tant no són vinculants.

Art. 3 - ÀMBIT TEMPORAL

Aquest Pla entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva al BOP o al DOG de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no calgui la seva revisió.

Art. 4 - EFECTES DEL PLA ESPECIAL

1 - El Pla especial, de conformitat amb el que disposa el Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, pel qual s'aprova la reforma dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, és públic, executiu i obligatori.

2 - La publicitat del Pla Especial porta aparellat el dret de qualsevol ciutadà a consultar la seva documentació, així com també sol·licitar la certificació administrativa d'allò que s'hi determina.

3 - L'execució del Pla Especial implica la declaració d'utilitat pública de les obres compreses en ell i de la potestat d'ocupació dels terrenys afectats per les mateixes, d'acord amb els articles 98 i 99 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

L'execució del planejament habilita els òrgans de l'administració pública perquè, segons la seva respectiva competència, executin les potestats públiques enumerades a l'article 3 del Decret Legislatiu 1/1990.

4 - Normativament, aquest Pla afecta la redacció de l'article 71.8 de les Normes Urbanístiques del vigent P.G.O.U. que restarà redactat de la següent forma:

"En el tram del vial Gran Via, comprés entre la Riera Ginjollers i la Riera de la Quana, a ambdós costats de l'alineació del vial, les façanes de les edificacions es regularan 5 m. Aquest espai serà no edificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus seto VEGETAL, d'1m. d'alçada màxima. L'espai restant entre la vorera i el pla de la façana es mantindrà al mateix nivell que aquesta.

L'ús admès en els espais lliures de propietat privada en aquest tram, serà exclusivament el de zona enjardinada privada de l'edificació, quedant expressament prohibit l'ús d'aparcament de tot tipus de vehicles."

5 - Les determinacions d'aquest Pla obliguen per igual a l'Administració i als particulars, amb les limitacions establertes a l'article 91 del Decret Legislatiu 1/1990.

Art. 5 - MODIFICACIONS

La modificació de qualsevol dels elements del Pla especial només serà possible si no s'alteren o es varien substancialment les previsions del mateix i es subjectaran al tràmit previst a l'article 75 del Decret Legislatiu 1/1990.

Art. 6 - INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS QUE FORMEN EL PLA ESPECIAL

1 - Aquestes normes s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades a la memòria. En cas de contradicció entre documents i d'imprecisions no interpretables fàcilment pels Serveis Urbanístics de l'Ajuntament, prevaldrà la interpretació més favorable als interessos públics i a la major dotació d'espais públics.

2 - La delimitació dels sectors de planejament, polígons, unitats, zones i sistemes afectats per aquest Text Refós del Pla Especial, tenint sempre en compte les toleràncies necessàries en tot aixecament topogràfic, podrà ésser precisada o ajustada en el document de planejament o de gestió que desplegui aquest Text Refós del Pla o el Pla General.

Aquesta tasca de precisió o ajust afectarà a les dades superfcials totals dels sectors, polígons o unitats, a les parcials d'adscripcions d'usos, i a les gràfiques.

3 - En tot el traçat del Pla les amplades de les voreres i calçades podran canviar-se en base a futurs projectes d'urbanització aprovats per l'Ajuntament de Roses.

Art. 7 – FINANÇAMENT

1 – Els trams d'aquest sistema general que afectin a sòl urbà consolidat seran finançats en proporció de 2/3 per l'Administració Municipal i 1/3 pels propietaris afectats.

2 – Els trams del sistema que travessen sòl urbanitzable seran finançats íntegrament pels propietaris dels sectors.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA. RÈGIM TRANSITORI DEL SÒL DESTINAT A SISTEMA VIARI.

Mentre el sòl destinat a sistema viari no passi a domini públic mitjançant qualsevol dels mecanismes d'adquisició o cessió de terrenys previstos en la legislació urbanística, restarà subjecte al següent règim:

1. Si el sòl destinat a vial es troba construït, els edificis tindran la consideració de fora d'ordenació i estaran subjectes a les determinacions de l'article 93.1 i 93.2 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.

2. En el termini de 15 anys, a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla especial, no es podrà executar l'expropiació prevista de la finca amb referència cadastral 52861-01.

3. Els sòls privats no edificats i afectats a sistema viari, total o parcialment, únicament podran obtenir llicència per a la seva edificació, prèvia la cessió gratuïta de la superfície afectada, ja que li és d'aplicació allò previst a l'article 120.3.a/ últim incís,

del Decret Legislatiu 1/1990, llevat que la finca afectada estigui enquadrada en un sector de planejament parcial, en un polígon o en una unitat d'actuació, expressament delimitada al PGOU de Roses.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. NORMES RELATIVES AL PLANEJAMENT SUBSIDIARI I SUPLETORI.

Pel que fa al que no està previst en aquest Pla Especial, s'aplicarà amb caràcter supletori i subsidiari la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, el 27 de juliol de 1993.

...

Núm. 12.593

AJUNTAMENT DE PALAMÓS

Edicte

...

En compliment d'allò que disposa l'article 66 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es procedeix a la publicació del text íntegre de la modificació dels articles 3 i 5 de l'Ordenança que conté les normes complementàries de circulació de vehicles en el Barri Vell, que fou aprovada definitivament per acord del Ple de data 25 de novembre de 2003. La seva entrada en vigor tindrà lloc un cop transcorregut el termini de 15 dies hàbils previst a l'article 65.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

"Article 3.

Es permetrà l'accés amb vehicle a motor als carrers amb trànsit restringit a les persones que acreditin la seva residència en l'àmbit afectat del Barri Vell, a les que siguin propietàries d'immobles i als qui gaudeixin del seu ús mitjançant contractes d'arrendament o altres fórmules jurídiques i als que siguin titulars d'activitats ubicades en aquesta zona segons la matrícula de l'IAE. Tots ells seran degudament proveïts d'un comandament a distància que els permeti abaixar les pilones mòbils i disposaran, així mateix, del corresponent distintiu municipal, consistent en una tarja d'acreditació que haurà de ser totalment visible des de l'exterior del vehicle i que haurà d'anar col·locada en el seu vidre anterior.

En qualsevol cas, l'Ajuntament podrà també reconèixer de forma motivada el dret d'accés amb vehicles a motor a les persones amb trànsit restringit a altres persones quan s'acrediti la necessitat o hi hagi causes que ho justifiquin.

Podran accedir als carrers amb trànsit restringit en qualsevol moment els vehicles de serveis, (policia, bombers, sanitaris, neteja,...) als quals se'ls dotarà dels corresponents comandaments."

"Article 5.

Els carrers d'accés, mitjançant pilones mòbils, al Barri Vell, seran el carrer Nou, exclusivament d'entrada, i el carrer Molins, de sortida."

Palamós, 1 de desembre de 2003.—
L'Alcalde. Signat: M. Teresa Ferrés Avila.

...

Calella, el qual s'exposa al públic per un període d'un mes, a comptar des del dia següent al que es produeixi la darrera publicació d'aquest edicte en el Butlletí Oficial de la Província o en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el que disposa l'article 83 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

La documentació d'aquest expedient és a les oficines de l'Àrea d'Urbanisme Municipal, a disposició de qualsevol persona que desitgi consultar-lo.

Palafrugell, 3 de desembre de 2003.— L'Alcalde. Signat: Lluís Medir i Huerta.

...

Núm. 12.587

AJUNTAMENT DE PAU

Anunci

...

Medi Ambient-Vehicles Abandonats
Tema: Tractament de residus sòlids urbans

No havent-se pogut notificar al l'interessat que es relaciona a continuació, per trobar-se absent en l'adreça del registre de vehicles, segons la notificació del Servei de Correus.

Mitjançant el present anunci, conforme a l'establert en l'art. 59.4 de la

Núm. 12.576

AJUNTAMENT DE PALAFRUGELL

Edicte

...

MPGPXirIoIII 122003e

El Ple de l'Ajuntament, a la sessió ordinària celebrada el 26 de novembre de 2003, va aprovar inicialment l'Expedient de Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Palafrugell al sector Pa 4.3 "Prat Xirlo III", a