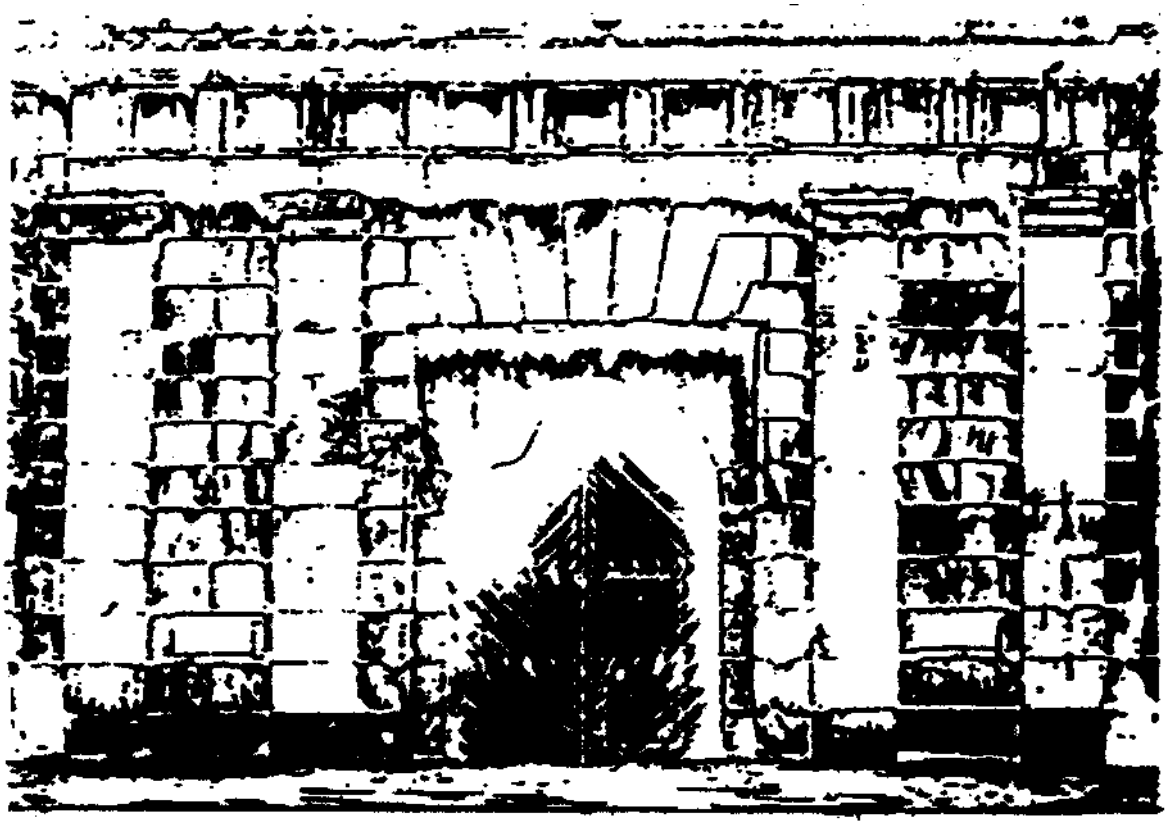


MOLT IL·LUSTRE AJUNTAMENT DE ROSES
REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE ROSES
TEXT REFÓS

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).

TEXT CONSOLIDAT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL

ÍNDEX

TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS....10

Art.1 Objecte i àmbit territorial del Pla General....10
Art.2 Revisió del Pla General....10
Art.3 Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General....10
Art.4 Modificació del Pla General....10
Art.5 Obligatorietat del Pla General....11
Art.6 Documentació del Pla General....11
Art.7 Interpretació dels documents del Pla General....14

TÍTOL SEGON - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL....16

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS....16

Art.8 Classificació del sòl....16
Art.9 Sistemes i zones....16
Art.10 Estructura general i orgànica del territori....16
Art.11 Determinació dels sistemes generals i locals....17
Art.12 Titularitat dels sistemes....17

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DETALLADA DELS SISTEMES....17

Art.13 Definició....17
Art.14 Classificació....18
Secció 1a. Sistema viari....18
Art.15 Definició....18
Art.16 Sistema viari general i local....18
Art.17 Projectació de les vies....19
Art.18 Àrees suplementàries de protecció de cruïlles....21
Secció 2a. Sistema d'aparcaments....21
Art.19 Definició i objecte....21
Art.20 Modalitats....21
Art.21 Projectes....22
Art.22 Incompatibilitats....23
Art.23 Terminal bus....24
Secció 3a. Sistema de parcs i jardins....24
Art.24 Definició....24
Art.25 Ordenació i Projecte....24
Art.26 Usos permesos....25
Secció 4a. Sistema d'equipaments i dotacions....26
Art.27 Definició....26
Art.28 Usos....26
Art.29 Condicions d'ordenació i edificació....26
Art.30 Serveis Tècnics....28
Art.31 Cementiris....28
Secció 5a. sistema de platges, espais arran de mar i sistema portuari....29
Art.32 Definició, objecte i ordenació....29
Art.33 Projectes de Passeig Marítims i ordenació de Platges....29
Art.34 Pla directori zona portuària....29
Secció 6a. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua....29
Art.35 Definició i objecte....29

CAPÍTOL TERCER. RÈGIM DE SÒL URBÀ....30

Secció 1a. Disposicions generals....30
Art.36 Definició....30
Art.37 Desenvolupament del sòl urbà....30
Art.38 Determinació de sistemes en sòl urbà....30
Art.39 Règim de cessions en sòl urbà....30
Art.40 Àmbits en sòl urbà....31
Art.41 Zones....31
Art.42 Aplicació de les Normes....31
Secció 2a.Disposicions relatives als paràmetres comuns als diferents àmbits d'ordenació....32
A. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic....32
Art.43 Alineació de vial....32
Art.45 Ample de carrer....32
Art.46 Alçària reguladora (MP42)....32

Art.47 Façana principal....43
Art.48 Façana posterior....43
Art.49 Façanes laterals....43
Art.50 Mitgera....43
Art.51 Cossos sortints....43
Art.52 Elements sortints....44
Art.53 Tanques....44
B. Paràmetres relatius a l'ocupació del sòl....44
Art.54 Parcel·la....44
Art.55 Solar....44
Art.56 Illa....44
Art.57 Espai lliure interior d'illa o pati d'illa....44
Art.58 Profunditat edificable....44
Art.59 Percentatge d'ocupació....45
Art.60 Separacions mínimes de l'edificació....45
Art.61 Coeficients d'edificabilitat i de densitat....45
C. Paràmetres relatius a l'edificació....45
Art.62 Nombre de plantes....45
Art.63 Planta baixa....45
Art.64 Planta soterrani....46
Art.65 Planta pis....46
Art.66 Edificacions auxiliars i plantes baixes en interior d'illa i piscines....46
Art.67 Celoberts i patis de ventilació....46
Secció 3a. Disposicions relatives a la vila....47
Art.68 Definició....47
Art.69 Objectius....47
Art.70 Places d'aparcament en els edificis *(MP44)*....47
Art.71 Paràmetres comuns....48
Subsecció 1a. Zona 1: Edificis i jardins privats protegits....49
Art.72 Definició i objecte....49
Art.73 Obres en les edificacions existents....49
Art.74 Usos admesos....49
Art.75 Manteniment de les edificacions i jardins....49
Subsecció 2a. Zona 2: Casc antic....49
Subsecció 3a. Zona 3: Eixample urbà....50
Art.87 Definició i objecte....50
Art.88 Ocupació....50
Art.89 Alçades d'edificació....51
Art.90 Cossos sortints....51
Art.91 Usos....52
Subsecció 4a. Zona 4: Eixample suburbà....53
Art.92 Definició i objecte....53
Art.93 Ocupació....53
Art.94 Alçades d'edificació....53
Art.95 Cossos sortints....54
Art.96 Usos....54
Subsecció 5a. Zona 5: Polígon d'habitatges....55
Art.97 Definició i objecte....55
Art.98 Edificabilitat....55
Art.99 Modificacions a l'ordenació....55
Secció 4a. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials....56
Art.100 Definició....56
Art.101 Objectius....56
Art.102 Places d'aparcament en els edificis *(MP44)*....56
Art.103 Paràmetres comuns....56
Subsecció 1a. Zona 6: Vivenda unifamiliar....58
Art.104 Definició i objecte....58
Art.105 Parcel·la mínima i franja edificable dels habitatges unifamiliars aïllats *(MP44)*....58
Art.106 Modalitats....58
Art.107 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones....59
Art.108 Subzona a *(MP44)*....60
Art.109 Subzona b *(MP44)*....62
Art.110 Subzona c *(MP44)*....64
Art.111 Subzona d *(MP44)*....66
Art.112 Subzona e *(MP44)*....68
Art.113 Plans especials de Reforma Interior *(MP48)*....70
Subsecció 2a. Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera....71
Art.114 Definició i objecte....71

Art.115 Ocupació *(MP35)*....71
Art.116 Alçades d'edificació....71
Art.117 Cossos sortints....71
Art.118 Modalitats....71
Art.119 Usos....71
Subsecció 3a. Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada....73
Art.120 Definició i objecte....73
Art.121 Subzones....73
Art.122 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones....73
Art.123 Espais lliures d'edificació....74
Art.124 Subzona a....74
Art.125 Subzona b....75
Art.126 Subzona c....75
Art.127 Plans especials de Reforma Interior *(MP48)*....75
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)....76
Art.129 Us hoteler (Subzona 8H) *(MP43)*....77
Subsecció 4a. Zona 9: Conjunts d'ordenació específica....78
Art.130 Definició i objecte....78
Art.131 Ordenació....78
Art.132 Edificabilitat....78
Art.133 Condicions d'edificació....78
Art.134 Conjunts d'ordenació específica d'ús industrial i terciari, clau (9i)....78
Art.135 Conjunt d'ordenació específica Clau 9 (t)....79
Secció 5a. Disposicions relatives als sectors de planejament especial....80
Art.136 Definició i objecte. Documentació....80
Art.137 Aplicació de la normativa als sectors de planejament especial definits pel Pla General....80
Art.138 Estàndards urbanístics....80
Art.139 Definició i objecte....88
Art.140 Règim de cessions....88
Art.141 Aplicació de la normativa a les Unitats d'Actuació *(MP51)*....88

CAPÍTOL QUART. RÈGIM DE SÒL URBANITZABLE....141

Secció 1a. Disposicions generals....141
Art.142 Definició....141
Art.143 Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable....141
Art.144 Densitat d'habitatges....141
Secció 2a. Sòl urbanitzable programat....142
Art.145 Definició....142
Art.146 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat....142
Art.147 Aprofitament mitjà....142
Art.148 Reserves de sòl per a sistemes....142
Art.149 Règim de cessions....143
Art.150 Zones en sòl urbanitzable programat....143
Art.151: Sòl urbanitzable programat. Dades numèriques globals (Sentència TSJC 230597) (MP 40)....143
Art.152: Sòl urbanitzable programat. Càlcul de l'Aprofitament Mig Sectorial (art. 25.2. del D.Leg. 1/1990). (Sentència TSJC 230597) (MP 40)....144
Subsecció 1a. Zona 10: Desenvolupament urbà....145
Art.153 Definició....145
Art.154 Subzones (Sentència TSJC 230597)....145
Art.155 Subzona a: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat....145
Art.156 Subzona a: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions....145
Art.157 Subzona b: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat....146
Art.158 Subzona b: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions....146
Art.159.a Subzona c: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat *(Sentència TSJC 230597)*....147
Art.159.b Subzona c: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions *(Sentència TSJC 230597)*....147
Art. 160.a Subzona d: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat *(Sentència TSJC 230597)*....147
Art.160.b Subzona d: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions *(Sentència TSJC 230597)*....148
Subsecció 2. Zona 11. Desenvolupament terciari....149
Art.161 Definició....149
Art.162 Edificabilitat....149
Art.163 Reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta....149
Art.164 Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions....149
Art.165 Usos....150
Secció 3a. Sòl urbanitzable no programat....151
Art.166 Definició....151

Art.167 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no programat....151
Art.168 Reserves de sòl per a sistemes....151
Art.169 Règim de cessions....151
Art.170 Característiques dels Programes d'Actuació Urbanística....151
Art.171 Zones (Sentència TSJC 230597) (MP 40)....152

CAPÍTOL CINQUÈ. RÈGIM DE SÒL NO URBANITZABLE....153

Secció 1a. Disposicions generals....153
Art.172 Definició....153
Art.173 Disposicions generals....153
Art.174 Zones en sòl no urbanitzable....154
Secció 2a. Zona 13: Agrícola....155
Art.175 Definició....155
Art.176 Condicions de parcel·lació i edificació....155
Secció 3a. Zona 14: Rural....156
Art.177 Definició....156
Art.178 Usos admesos....156
Art.179 Usos prohibits....156
Art.180 Subzones....156
Art.181 Subzona a: Ús agropecuari....156
Art.182 Subzona b: usos optatius....157
Art.183 Subzona c: Estructures mòbils....157
Secció 4. Zona 15: Protecció paisatgística i ecològica....159
Art.184 Definició....159
Art.185 Mesures de protecció....159
Secció 5a. Zona 16: Protecció d'infraestructures....160
Art.186 Definició....160
Art.187 Mesures de protecció....160
Secció 6a. Zona 17: Reserves naturals....161
Art.188 Definició....161
Art.189 Mesures de protecció....161
Art.190 Pla Especial del massís del Cap de Creus....161
Art.191 Titularitat....161
Art.192 Repoblació forestal....162
Art.193 Explotació forestal....162
Secció 7a. Zona 18: Edificacions i indrets d'especial interès....163
Art.194 Definició....163
Art.195 Subzona a: D'interès històric i arquitectònic....163
Art.196 Subzona b: D'interès arqueològic....165
Art.197 Subzona c: Militar....167
Art.198 Subzona d: Nàutica....167

TÍTOL TERCER - RÈGIM D'USOS....169

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS....169

Art.199 Condicions d'ús....169
Art.200 Usos provisionals....169
Art.201 Classificació dels usos....169
Art.202 Ús residencial....170
Art.203 Ús comercial....170
Art.204 Ús de magatzems....170
Art.205 Ús d'oficines....170
Art.206 Ús industrial....170
Art.207 Ús de tallers....171
Art.208 Ús de garatge....171
Art.209 Ús docent....171
Art.210 Ús sanitari....171
Art.211 Ús assistencial....171
Art.212 Ús soci-cultural....171
Art.213 Ús Administratiu....171
Art.214 Ús esportiu....171
Art.215 Ús recreatiu....172
Art.216 Ús d'abast....172
Art.217 Ús agrícola....172
Art.218 Ús forestal....172
Art.219 Ús d'activitats extractives....172
Art.220 Ús de càmpings i caravànings....172

CAPÍTOL SEGON. DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE ÚS INDUSTRIAL....173

Art.221 Classificació....173
Art.222 Limitacions de l'ús industrial....173

TÍTOL QUART - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA....175

CAPÍTOL PRIMER. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL....175

Secció 1a. Disposicions generals....175
Art.223 Competència....175
Art.224 Desenvolupament del planejament general....175
Art.225 Plans Parcials d'Ordenació....175
Art.226 Plans Parcials de promoció privada....176
Art.227 Plans Especials....176
Art.228 Plans Especials de Reforma Interior....176
Art.229 Estudis de Detall....177
Secció 2a. Desenvolupament del Pla General segons règims de sòl....178
Art.230 Desenvolupament del Pla General en sòl urbà....178
Art.231 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat....178
Art.232 Desenvolupament del Pla General en sòl Urbanitzable no programat....178
Art.233 Desenvolupament del Pla General en sòl no urbanitzable....178
Secció 3a. Desenvolupament dels Sistemes Generals....179
Art.234 Sistemes Generals....179

CAPÍTOL SEGON. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT....180

Art.235 Execució del Pla General....180
Art.236 Execució de sistemes generals....180
Art.237 Execució de sistemes locals....180
Art.238 Sistemes d'actuació....180
Art.239 Concessions per a equipaments i dotacions....180
Art.240 Polígons d'actuació....181
Art.241 Unitats d'Actuació....181
Art.242 Projectes de reparcel·lació....181

CAPÍTOL TERCER. VIGILÀNCIA DEL PLA GENERAL....183

Art.243 Seguiment i vigilància del Pla General....183
Art.244 Defensa del Pla General....183
Art.245 Cèdules urbanístiques....183
Art.246 Memòria anual sobre gestió i execució del Pla....183

CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN OBRES PARTICULARS....184

Art.247 Actes subjectes a llicència....184
Art.248 Silenci administratiu....184
Art.249 Contingut de les llicències....184
Art.250 Condicions de l'atorgament de llicència....184
Art. 251 Documentació de la sol·licitud de llicència....185
Art.252 Obres majors i menors....185
Art.253 Edificacions de caràcter històric-artístic i edificacions a l'entorn de protecció de la Ciutadella....186
Art.254 Procediment....186
Art.255 Llicències en sòl urbanitzable....186
Art.256 Llicències en sòl no urbanitzable....186
Art.257 Costos d'urbanització....187
Art.258 Caducitat de les llicències....187
Art.259 Termini i pròrroga de llicències....187
Art.260 Llicència per a moviment de terres....188
Art.261 Llicència de parcel·lació....188
Art.262 Llicència de primer ús....188
Art.263 Llicència de modificació d'ús....188
Art.264 Llicència d'enderrocs....189
Art.265 Llicència de tancament de parcel·les....189
Art.266 Llicència de tala d'arbres....189
Art.267 Llicència d'activitats extractives....190
Art.268 Llicència per a "càmpings" i "caravànings"....190

DISPOSICIÓ ADDICIONAL....191

Primera....191

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES....193

Primera....193
Segona....193
Tercera....193
Quarta....194
Cinquena....195

DISPOSICIONS FINALS....197

Primera....197
Segona....197
Tercera....197

ANNEXOS TEXT CONSOLIDAT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL

ANNEX I (PP GRECS) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL ELS GRECS II. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 08.03.1995)....A17

ANNEX II (PMU UA6) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA ILLA D'ITHAKA, QUE ORDENA LA UA 6. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 12.07.1998)....A32

ANNEX III (MP45) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 45 DEL PGOUR, QUE COMPLEMENTA LES MODIFICACIONS NÚM. 21 (RIERA GINJOLERS) I 27 (NUCLI ANTIC). (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 03.03.2004)....A38

ANNEX IV (MP28) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 28 DEL PGOUR REFERENT A LA UA 34. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 31.01.2001)....A69

ANNEX V (PP MARÈS) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR MARÉS DEL PUIG ROM (POL·LÍGON II - L'OLIVET). (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 30.09.1981)....A73

ANNEX VI (PMU UA15) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA D'UNA FINCA SITUADA A LA UA 15 (CTRA. MAS OLIVA/ C. JOSEP ROMANYACH). (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 17.04.1996)....A79

ANNEX VII (PERI GARRIGUES) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR LES GARRIGUES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 10.06.1998)....A81

ANNEX VIII (PE GRAN VIA) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL GRAN VIA, DES DEL MOLL COMERCIAL FINS A LA CTRA. C-260 FIGUERES-ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 26.09.2001)....A87

ANNEX IX (PP CANIGÓ) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DE SANTA MARGARIDA - SECTOR CANIGÓ. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 22.02.1984)....A91

ANNEX X (PP CAN C) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR CANIGÓ - POL·LÍGON C A SANTA MARGARIDA. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 25.11.1998)....A95

ANNEX XI (PEU PASTOR) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE LA FINCA SITUADA ENTRE CANAL TRAMUNTANA, CANAL ILLA GRAN I AV. DEL PASTOR A LA URBANITZACIÓ SANTA MARGARIDA DE ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA 26.03.2003)....A99

ANNEX XII (PERI GSJ) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA GRANJA SANT JOSEP DE ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 04.12.2002)....A101

ANNEX XIII (PERI GSJ M1) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ NÚM. 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PERI GRANJA SANT JOSEP (ART. 27). (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004)....A109

ANNEX XIV (MP43) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 43 DEL PGOUR, PER AL CANVI DE ZONIFICACIÓ D'UNA FINCA SITUADA AL MAS BOSCÀ. (APROVACIÓ DEFINITIVA 04.11.2003).....A111

ANNEX XV (MP50) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 50 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DELS CARRERS DR. FLEMING, TIRSO DE MOLINA I ESPRONCEDA. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004).....A113

ANNEX XVI (MP40) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 40 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DE LA UA 18, UNP-4, UA 40, UA 44 I EL SÒL URBÀ QUE CONFRONTA AMB L'AV. DE RHODE. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 04.11.2003).....A115

ANNEX XVII (MP46) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 46 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DE LA UA 7. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 26.05.2004).....A119

ANNEX XVIII (MP47) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 47 DEL PGOUR, QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UA 4 I EL SEU ENTORN. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 03.11.2005).....A123

ANNEX XIX (MP50) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 54 DEL PGOUR, QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UA 26. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004).....A129

ANNEX XX (MP51) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 51 DEL PGOUR, QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA UA 5. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 15.12.2005).....A131

ANNEX XXI (PDUSC) - MODIFICACIÓ DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC-1) I DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DELS ÀMBITS DEL SISTEMA COSTANER INTEGRATS PER SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL (PDUSC-2), RELATIVA A LA MODIFICACIÓ I A LA UNIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES D'AMBDÓS INSTRUMENTS (APROVACIÓ DEFINITIVA RC 01.08.2014).....A135

ANNEX XXII (PDUSR) NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ NÚM. 6 DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZAT DE LA SERRA DE RODES I ENTORNS (APROVACIÓ DEFINITIVA RC 01.04.2014).....A151

ANNEX XXIII (MP1/2017) NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2017 DEL PGOU, A L'ÀMBIT DEL MAS DE LES FIGUERES. NOVAMENT EN VIGOR DES DE LA SENTÈNCIA D'ANUL·LACIÓ DEL POUM (DOGC 19.05.2016) (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 10.05.2018).....A177

ANNEX XXIV PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 06.02.2018).....A179

ANNEX XXV PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN CÀMPING SITUAT A LA CARRETERA DE ROSES A VILAJUÏGA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 20.03.2018).....A181

ANNEX XXVI PLA DE MILLORA URBANA DE LA FINCA DE LA COOPERATIVA PI I SUNYER DE ROSES, SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE JOSEP ROMAÑACH SERRATS, DEL PRESIDENT JOSEP IRLA, LA CARRETERA DEL MAS OLIVA I EL CAMÍ DEL CEMENTIRI (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 16.10.2018).....A192

ANNEX XXVII NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 6/2020 DEL PGOU A LA CARRETERA DE L'ESTACIÓ DE VILAJUÏGA, KM 2 – PAU CTRA. VILAJUÏGA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTUG 28.09.2022) (DOGC 8794 11.11.2022) A193

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 avarca 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 cinquenes parts del sòl urbà i urbanitzable previst pel Pla.

d) La concurrència dels supòsits 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 concórrer els següents requisits:

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

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

c) l'autorització s'atorgarà a precari. Els usos i les obres hauran de cessar o d'enderrocar-se sense dret a indemnització, quan l' Administració atorgant 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: emmarcament territorial. E.1:50.000

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

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

II.1.2. Pendents. E.1:10.000

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

II.1.4. Litològic. E.1:10.000

II.1.5. Geotècnic. E.1:10.000

II.1.6. Hidrològic. E.1:10.000

II.1.7. Hidrogeològic. E.1:10.000

II.1.8. Geomorfològic. E.1:10.000

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

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

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

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

II.3.2. Els usos dels sòl. E.1:10.000

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

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

IV.1.1. 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 recent del sòl. Llicències d'edificació (la vila). E.1:2.000

V.2.2. L'ocupació recent del sòl. Llicències d'edificació (Sta. Margarida). E.1:2.000

V.2.3. L'ocupació recent del sòl. Llicències d'edificació (Puig Rom). E.1:2.000

VI.1. El Pla General de 1961 i els Plans Parcials. E.1:10.000

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

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

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

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

c) Diagnòstic i Objectius de Planejament.

d) Plànols de l'Avanç del Pla:

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

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

VIII.3. Aproximació a la forma del territori.

e) Documents de procediment:

- Informe i fonamentació de la proposta de suspensió preventiva de llicències.

- Iniciatives en curs.

- Participació pública.

2.2. Pla

a) Memòria justificativa de l'ordenació.

b) Normes Urbanístiques.

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

d) Plànols d'ordenació:

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

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

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

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

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

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

IX.4.2. Ordenació i gestió. Sta. 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 Parcials o Especials, que el desenvolupin, respectant les regles següents:

- no s'alterarà la superfície de cada àrea 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	CLAU
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 curses d'aigua	F
Sistema portuari	G
Zones	
Sòl urbà	
I. La vila	
Edificis i jardins privats protegits	1
Casc antic	2
Eixample urbà	3
Eixample suburbà	4
Polígon d'habitatges	5

II. Els desenvolupaments turístics i residencials

Vivenda unifamiliar aïllada 6

Vivenda unifamiliar en filera 7

Vivenda 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 discontínua, 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 homogèniament 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 Parcials 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, la dimensió o l'ús dels sistemes locals, en sectors subjectes a un posterior Pla Parcial o Especial, aquests computaran als efectes de compliment dels estàndars 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 són 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'estén a tot el sòl ordenat.
Són sistemes locals aquells que estructuren orgànicament un sector determinat.

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

Art.14 Classificació *(MP1/2017) (MP9/2024)*

El Pla General determina els següents sistemes:

SISTEMA	CLAU
A. Sistema viari	A
B. Sistema d'aparcaments	B
C. Sistema de parcs i jardins	
Parc urbà	C1
Jardí urbà	C2
Parc arqueològic	C3
Altres espais lliures	C4
D. Sistema d'equipaments i dotacions	
Docent	D1
Social i cultural	D2
Social i cultural (Mas de les Figueres)	D2MF *(MP1/2017)*
Administratiu	D3
Sanitari	D4
Assistencial	D5
Esportiu	D6
Abasts	D7
Serveis Tècnics	D8
Cementiri	D9
Ambiental / paisatgístic	D10 *(MP9/2024)*
E. Sistema de platges i espais arran de mar	E
F. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua	F
G. Sistema portuari	G

Secció 1a. Sistema viari.

Art.15 Definició *(MP9/2024)*

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 de vianants definits en els plànols d'ordenació dels nuclis urbans i en els espais oberts (sòl no urbanitzable).*(MP9/2024)*

- a la vila, els "cadenys".

- les bandes d'aparcament annex als carrers i vials. *(MP9/2024)*

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 demés normativa aplicable supletòria o subsidiàriament pel que fa a la seva projectació, construcció, finançament, 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 *(MP9/2024)*

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 de vianants, la funció territorial o urbana de la via, la topografia, la relació amb el espais urbans i territorials i altres dades rellevants. El Pla General indica en molts casos la distribució i amplada de les bandes enjardinades, voravies i passeigs, i estableix determinades seccions-tipus en funció dels usos de cada via.

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

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

4. El Pla General delimita un Pla Especial de Comunicacions, l'objectiu del qual és l'ordenació de la carretera de Canyelles per assolir una secció viària d'una amplada mínima d'11 metres, corresponents a dues bandes de circulació rodada (6m), voreres laterals (5m) i previsions per a aparcaments i passeig on sigui possible.
A efectes cautelars, es delimita una franja de 10 m a ambdues bandes de l'eix de l'actual carretera, a efectes de suspensió de llicències. En aquest àmbit, únicament es permeten edificacions auxiliars seguint el procediment previst a l'article 91.2 del D Leg. 1/90.

5. A l'àmbit del Cap de Creus, les seccions viàries incorporades als documents de planejament urbanístic, tenen caràcter indicatiu. Per raons topogràfiques, paisatgístiques, ambientals o de seguretat, es podrà modificar o anular la disposició dels passos de vianants o ajustar-ne la seva posició en el territori. En qualsevol cas, la calçada no podrà tenir una amplada superior a 5,50 m.

6. Els projectes de vials i obres de fàbrica, ponts, murs de contenció, ... s'han d'ajustar al que disposen els articles 9bis i 14 bis del reglament de Domini Públic Hidràulic, modificat pel RD 638/2016 i al Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 91/2023, de 16 de maig. En les Zones de Flux Preferent s'hi permeten, únicament les obres destinades a la millora i protecció hidràulica. Es prohibeixen totes les activitats susceptibles de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies que puguin representar un perill per a la contaminació de les aigües.

Les estructures existents en els vials projectats (murs, tancaments perimetrals, portals correders, ...), si es troben dins la zona inundable o flux preferent hauran de comptar amb estudis específics i actuacions necessàries que garanteixin que no col·lapsaran en època de crescudes.

Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic i zona de servitud d'aquestes lleres caldrà que obtinguin l'autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

7. En els projectes de reforma dels vials i obres de fàbrica es tindran en compte les següents determinacions per tal de reduir l'impacte:

a) Caldrà limitar al màxim la intervenció sobre el rec de drenatge entre la carretera i el futur encreuament del Mas Marés, doncs podria ser l'hàbitat higròfil on es desenvolupés la *Isoetes*.

   Queda prohibida la introducció de les plantes exòtiques i/o naturalitzadores que es llisten al Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel que es regula el Catàleg d'espècies exòtiques invasores, i que es relacionen tot seguit:

Arbres
-acàcia (*Robinia pseudoacacia)*
-ailant (*Ailanthus altissima)*
-freixe americà *(Fraxinus pennsylvanica)*
-freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
-Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos)*
-mimosa (*Acacia dealbata)*
-morera del paper (*Broussonetia papyrifera)*
-negundo *(Acer negundo)*
-troana (Ligustrum lucidum)

Arbusts
-Amorpha fruticosa
-Baccharis halimifolia
-budlèia *(Buddleja davidii)*
-cornera de la Xina *(Cotoneaster lacteus)*
Cotoneaster tomentosa
-carolina o coronil·la glauca *(Coronilla valentina* ssp *glauca)*
-piracant (*Pyracantha angustifolia)* i *(P. crenatoserrata)*
-pitospor (*Pittosporum tobira)*

Plantes entapissants i reptants
-Campanetes *(Ipomoea cf. indica)*
-miraguà (*Araujia sericifera*)
-bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis)* i (*C. acinaciformis)*
-bàlsam emparrador *(Boussingaultia cordifolia)* o (*Anredera cordifolia)*
-cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia)*
-Delairea odorata (= Senecio mikanoides)
-lligabosc (*Lonicera japonica)*
-Senecio angulatus / Senecio tamoides
-Sicyos angulatus
-tradescantia *Tradescantia fluminensis*
-vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica = Bilderdyckia aubertii= Polygonum aubertii)*)
-vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Altres espècies (ornamentals, etc.)
-acant (*Acanthus mollis)*
-Arcthoteca calendula
-bambú o canya americana *Phyllostachys, Bambusa,*
-canya (*Arundo donax)*
-Erigeron karvinskianus
-gasània (*Gazania sp.)*
-herba de la Pampa (*Cortaderia selloana)*
-nyàmera *Helianthus tuberosus*
-raïm de moro *Phytolacca americana*
-Senecio angulatus

Plantes crasses i assimilables
-aloe maculat *(Aloe maculata*)
-atzavares o figuerasses (*Agave sp.)*
-Bryophyllum daigremontianum (=Kalanchoe daigremontiana)
-Roses de moro (*Opuntia ficus-indica / O. maxima O. stricta* i *O. linguiformis)*
-Einadia nutans

Plantes aquàtiques
-Azolla sp.
-Cyperus eragrostis
-Elodea canadensis
-jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
-Ludvigia grandiflora
-Myriophyllum aquaticum
-Salvinia natans

Gramínies per a hidrosembra i gespes
-Eragrostis curvula
-Paspalum saurae
-"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió
-Aster pilosus
-Aster squamatus
-Datura stramonium
-Oxalis pes-caprae
-Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
-Seneci del Cap *Senecio inaequidens*
-Solanum chrysotrichum

b) En el procés de construcció es minimitzaran les obres més sorolloses (martell trencador) durant l'època de reproducció i cria de les aus protegides (març-juny).

c) Sempre que sigui possible, s'actuarà sobre els talussos més baixos i en les vessants més suaus per tal d'evitar talussos que superin els 2,5 m d'altura.

En cas que els talussos superin els 2,5 m, es prendran mesures d'integració com ara la bioenginyeria que fixarà els talussos i permetrà la seva restauració parcial i/o total (malles de fibra vegetal i hidrosembra).

El vial per a vianants que es dissenyarà per la banda de mar de la carretera en tot el seu traçat entre l'aparcament del Puig Rom i Jòncols, sempre que sigui possible, mantindrà una separació mínima d'1,00 m amb la carretera a través d'un talús, i la seva plataforma s'estendrà un mínim d'1,00 m, per la qual cosa hi haurà una ocupació total d'almenys 3,00 m vessant avall de la carretera, que també ocasionarà noves visuals. Es preveurà una restauració vegetal del nou talús generat amb terra vegetal, hidrosembra i plantació d'arbusts.

Per tal de minimitzar l'ocupació de superfície vessant avall, tant el talús com el nou camí peatonal aniran sostinguts amb murets de pedra seca, de gabions amb pedra del lloc (que simularia les feixes de pedra seca) o bé altres murs de contenció ecològics o verds sobre els que també s'haurà d'aplicar una sèrie de mesures de restauració vegetal.

Per raó de la topografia, la preservació d'espècies vegetals d'interès o elements significatius del territori, si es justifica degudament en el projecte, el pas de vianants amb una amplada mínima d'1,00 m, podrà situar-se en continuïtat amb la calçada, conformant una única plataforma.

El paviment del pas de vianants serà de terra. Si, per raó de la pendent del terreny, per garantir una millor seguretat pel vianant i un millor manteniment, el paviment podrà ser de sauló sòlid.

d) Al llarg del tram de camí de Montjoi a Jòncols, s'han localitzat almenys 2 punts d'interès geològic (nº 28 i 31) que pertanyen al geòtop 3 (Puig de la Morisca i pedreres de Montjoi), i 2 punts més (nº 33 i 16) que pertanyen al geòtop 6 (Pla de la Guardiola), tots ells dins de la Geozona 164 "Paleozoic del Cap Norfeu"; tots ells són afloraments d'interés estructural que actualment estan sotmesos a una pressió intensa pel mal estat del ferm de la carretera i l'intens trànsit que acaba deteriorant i emmascarant els afloraments per l'aixecament de pols. Es recomana la pavimentació del tram de carretera de Montjoi a Jòncols encara que sigui amb un ample màxim de 4m o l'actualment existent.

   Es tindrà especial cura en no fer coincidir els eixamplaments i aparcaments previstos amb els punts d'interès geològic. En cas de coincidència, es respectarà l'aflorament i l'eixamplament s'haurà de dissenyar per la banda de mar. Caldrà senyalitzar i explicar els punts d'interès geològic.

   La retirada dels talussos muntanya endins per a encabir l'ampliació de la plataforma de la carretera i/o les noves places d'aparcament generaran talussos més alts amb la possibilitat de mobilització de rocam. Previ estudi d'estabilitat dels talussos, es prendran mesures per a afavorir la seva fixació, emprant mesures com malles de triple torsió, bulonatge i malles d'ancoratge, si s'escau.

   Es procurarà que el diagrama de masses de l'obra quedi compensat, això és minimitzar els moviments de terres, de manera que el material excavat s'empri per al terraplenat de la banda de mar, i evitar així portar material fora de l'obra.

e) El disseny del vial per a vianants farà necessari la pavimentació del tram de carretera entre Montjoi i Jòncols atès que seria incompatible el seu ús amb la pols intensa aixecada pels vehicles. D'altra banda, la pavimentació comportarà una millora per a la seguretat dels conductors que tindran un camp visual més nítid.

f) En el desenvolupament del Pla es poden afectar alguns elements de pedra seca que es troben a ambdues bandes de la carretera, sobretot al Mirador de Falconera (4) i a Jòncols (11). Es preservaran o es restituiran els murs i d'altres elements de pedra seca que resultin afectats per l'ampliació de la plataforma i/o el disseny del vial peatonal, sempre que de l'anàlisi de l'element, se'n dedueixi el seu valor.

Art.18 Àrees suplementàries de protecció de cruïlles

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

2. En els Plans Parcials o Especials es definiran els xamfrans, que normalment es resoldran a quaranta-cinc graus (45º), 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:

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

Art.21 Projectes *(MP9/2024)*

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.

4. A l'àmbit del Cap de Creus, per raons topogràfiques, paisatgístiques, ambientals o de seguretat, es podrà modificar o ajustar la delimitació de les àrees d'aparcament previstes en el planejament general, sempre que es justifiqui degudament. A l'aparcament situat a la cruïlla on conflueixen el camí de Jóncols amb el carrer Ausiàs March, sota el dolmen de la Creu d'en Cobertella, s'hi podrà construir una petita edificació de màxim 20 m2 de superfície, destinada al control de l'accés motoritzat al Parc.

5. A l'àmbit del Cap de Creus, els projectes d'aparcament situats dins la Xarxa natura 2000, de superfície superior a 1Ha, requeriran el tràmit d'avaluació ambiental.

6. En els projectes d'aparcaments en el sòl no urbanitzable es tindran en compte les següents determinacions per tal de reduir l'impacte:

a) Els projectes de vials i obres de fàbrica, ponts, murs de contenció, ... s'han d'ajustar al que disposen els articles 9bis i 14 bis del reglament de Domini Públic Hidràulic, modificat pel RD 638/2016 i al Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 91/2023, de 16 de maig. En les Zones de Flux Preferent s'hi permeten, únicament les obres destinades a la millora i protecció hidràulica. Es prohibeixen totes les activitats susceptibles de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies que puguin representar un perill per a la contaminació de les aigües.

   Les estructures existents en els vials, aparcaments o espais lliures projectats (murs, tancaments perimetrals, portals correders, ...), si es troben dins la zona inundable o flux preferent hauran de comptar amb estudis específics i actuacions necessàries que garanteixin que no col·lapsaran en època de crescudes.

   Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic i zona de servitud d'aquestes lleres caldrà que obtinguin l'autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

b) A la banda de muntanya de l'aparcament del Canadell (19), destaca un rodal de màquia carrascar (hàbitat d'interès comunitari no prioritari) en procés de recuperació. Es respectarà aquest emplaçament i es traslladaran les places d'aparcament en direcció a Jòncols, pel seu elevat interès biogeogràfic.

   Atès que no es tracta de cap hàbitat d'interès comunitari prioritari, no es prendran més mesures que les encaminades a delimitar estrictament l'àrea forestal que quedarà afectada pel nou sistema. En cas de quedar afectat algun peu de suro i/o alzina, es procurarà el seu transplantament a espais desproveïts de vegetació.

   Tot i la proximitat a la zona on s'ha previst l'aparcament a l'altura del Mas Marés, d'espècies endèmiques com *l'Isoetes duriei* i la *Cosentinia vellea*, s'ha fet un reconeixement on s'ha comprovat la seva inexistència, tot i que sí algun dels hàbitats on se solen desenvolupar. En l'execució de l'aparcament es tindrà especial cura en no afectar aquest hàbitats.

   En aquells emplaçaments destinats a aparcament on calgui la introducció de plantes com a mesura d'integració paisatgística, aquestes seran autòctones, resistents a l'estrès hídric, la insolació, el vent i de baixa inflamabilitat: olivera, suro, alzina, aladern, llentiscle o garric.
   Queda prohibida la introducció de les plantes exòtiques i/o naturalitzadores que es llisten al Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel que es regula el Catàleg d'espècies exòtiques invasores, i que es relacionen tot seguit:

Arbres
-acàcia (*Robinia pseudoacacia)*
-ailant (*Ailanthus altissima)*
-freixe americà *(Fraxinus pennsylvanica)*
-freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
-Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos)*
-mimosa (*Acacia dealbata)*
-morera del paper (*Broussonetia papyrifera)*
-negundo *(Acer negundo)*
-troana (Ligustrum lucidum)

Arbusts
-Amorpha fruticosa
-Baccharis halimifolia
-budlèia *(Buddleja davidii)*
-cornera de la Xina *(Cotoneaster lacteus)*
Cotoneaster tomentosa
-carolina o coronil·la glauca *(Coronilla valentina* ssp *glauca)*
-piracant (*Pyracantha angustifolia)* i (*P. crenatoserrata)*
-pitospor (*Pittosporum tobira)*

Plantes entapissants i reptants
-Campanetes *(Ipomoea cf. indica)*
-miraguà (*Araujia sericifera*)
-bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis)* i (*C. acinaciformis)*
-bàlsam emparrador *(Boussingaultia cordifolia)* o (*Anredera cordifolia)*
-cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia)*
-Delairea odorata (= Senecio mikanoides)
-lligabosc (*Lonicera japonica)*
-Senecio angulatus / Senecio tamoides
-Sicyos angulatus
-tradescantia *Tradescantia fluminensis*
-vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica = Bilderdyckia aubertii= Polygonum aubertii)*)
-vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Altres espècies (ornamentals, etc.)
-acant (*Acanthus mollis)*
-Arcthoteca calendula
-bambú o canya americana *Phyllostachys, Bambusa,*
-canya (*Arundo donax)*
-Erigeron karvinskianus
-gasània (*Gazania sp.)*
-herba de la Pampa (*Cortaderia selloana)*
-nyàmera *Helianthus tuberosus*
-raïm de moro *Phytolacca americana*
-Senecio angulatus

Plantes crasses i assimilables
-aloe maculat *(Aloe maculata*)
-atzavares o figuerasses (*Agave sp.)*
-Bryophyllum daigremontianum (=Kalanchoe daigremontiana)
-Roses de moro (*Opuntia ficus-indica / O. maxima O. stricta* i *O. linguiformis)*
-Einadia nutans

Plantes aquàtiques
-Azolla sp.
-Cyperus eragrostis
-Elodea canadensis
-jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
-Ludvigia grandiflora
-Myriophyllum aquaticum
-Salvinia natans

Gramínies per a hidrosembra i gespes
-Eragrostis curvula
-Paspalum saurae
-"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió
-Aster pilosus
-Aster squamatus
-Datura stramonium
-Oxalis pes-caprae
-Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
-Seneci del Cap *Senecio inaequidens*
-Solanum chrysotrichum

c) En el procés de construcció es minimitzaran les obres més sorolloses (martell trencador) durant l'època de reproducció i cria de les aus protegides (març-juny).

d) La incorporació de la bossa d'aparcament del Puig rom (1) generarà visuals destacades des de tot l'espai obert de l'entorn, especialment des de la carretera i els camins que menen cap a la zona megalítica. S'efectuarà una plantació, a manera de tancament natural, amb espècies autòctones d'arbusts densos, perennifolis i alts, tipus aladern o llentiscle, per tal d'integrar el nou aparcament i ocultar-lo de les visuals de l'entorn. A l'interior es delimitaran les places d'aparcament amb alineacions d'arbusts amb arbres dispersos tipus olivera, alzina o suro. D'igual manera, es dissenyarà un tancament natural perimetral en l'aparcament de la Rustella per tal d'evitar les visuals que avui es tenen des de carretera en tot el revolt que s'ocupa.

Sempre que sigui possible, s'actuarà sobre els talussos més baixos i en les vessants més suaus per tal d'evitar talussos que superin els 2,5 m d'altura.

En cas que els talussos superin els 2,5 m, es prendran mesures d'integració com ara la bioenginyeria que fixarà els talussos i permetrà la seva restauració parcial i/o total (malles de fibra vegetal i hidrosembra).

e) Es tindrà especial cura en no fer coincidir els eixamplaments i aparcaments previstos amb els punts d'interès geològic. En cas de coincidència, es respectarà l'aflorament i l'eixamplament s'haurà de dissenyar per la banda de mar. Caldrà senyalitzar i explicar els punts d'interès geològic.

La retirada dels talussos muntanya endins per a encabir l'ampliació de la plataforma de la carretera i/o les noves places d'aparcament generaran talussos més alts amb la possibilitat de mobilització de rocam. Previ estudi d'estabilitat dels talussos, es prendran mesures per a afavorir la seva fixació, emprant mesures com malles de triple torsió, bulonatge i malles d'ancoratge, si s'escau.

Es procurarà que el diagrama de masses de l'obra quedi compensat, això és minimitzar els moviments de terres, de manera que el material excavat s'empri per al terraplenat de la banda de mar, i evitar així portar material fora de l'obra.

f) Es preservaran o es restituiran els murs i d'altres elements de pedra seca que resultin afectats per l'ampliació de la plataforma i/o el disseny del vial peatonal, sempre que se'n dedueixi el seu valor.

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 les 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 arbòries 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 de vianants des de la vila i les urbanitzacions i una proposta de condicionament 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 Parcials 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 *(MP9/2024)*

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

2. En els projectes de parcs i jardins inclosos en el subsistema C4 del Cap de Creus, es tindran en compte les següents determinacions per tal de reduir l'impacte de l'actuació:

a) Els projectes de vials i obres de fàbrica, ponts, murs de contenció, ... s'han d'ajustar al que disposen els articles 9bis i 14 bis del reglament de Domini Públic Hidràulic, modificat pel RD 638/2016 i al Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 91/2023, de 16 de maig. En les Zones de Flux Preferent s'hi permeten, únicament les obres destinades a la millora i protecció hidràulica. Es prohibeixen totes les activitats susceptibles de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies que puguin representar un perill per a la contaminació de les aigües.

   Les estructures existents en els vials, aparcaments o espais lliures projectats (murs, tancaments perimetrals, portals correders, ...), si es troben dins la zona inundable o flux preferent hauran de comptar amb estudis específics i actuacions necessàries que garanteixin que no col·lapsaran en època de crescudes.

   Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic i zona de servitud d'aquestes lleres caldrà que obtinguin l'autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

b) Es mantindrà la topografia de la zona i es permetran, únicament, petits moviments de terra per condicionar passos de vianants o petits espais d'estada.

c) Les actuacions en els elements construïts: murs de pedra seca, barraques, basses, vivers o d'altres elements de l'arquitectura popular seran les mínimes necessàries i imprescindibles per a mantenir l'estabilitat estructural i la funcionalitat de l'element. Es preservaran o es restituiran els elements de pedra seca de valor. En el subsistema C4 del Cap de Creus no s'hi permet cap nova construcció.

d) Com a criteri general, es preservaran les plantes i els arbres existents a l'àmbit de l'actuació i on calgui la introducció de plantes com a mesura d'integració paisatgística, aquestes seran autòctones, resistents a l'estrès hídric, la insolació, el vent i de baixa inflamabilitat: olivera, suro, alzina, aladern, llentiscle o garric.
Queda prohibida la introducció de les plantes exòtiques i/o naturalitzadores que es llisten al Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel que es regula el Catàleg d'espècies exòtiques invasores, i que es relacionen tot seguit:

Arbres
-acàcia (*Robinia pseudoacacia)*
-ailant (*Ailanthus altissima)*
-freixe americà *(Fraxinus pennsylvanica)*
-freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
-Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos)*
-mimosa (*Acacia dealbata)*
-morera del paper (*Broussonetia papyrifera)*
-negundo *(Acer negundo)*
-troana (Ligustrum lucidum)

Arbusts
-Amorpha fruticosa
-Baccharis halimifolia
-budlèia *(Buddleja davidii)*
-cornera de la Xina *(Cotoneaster lacteus)*
Cotoneaster tomentosa
-carolina o coronil·la glauca *(Coronilla valentina* ssp *glauca)*
-piracant (*Pyracantha angustifolia)* i *(P. crenatoserrata)*
-pitospor (*Pittosporum tobira)*

Plantes entapissants i reptants
-Campanetes *(Ipomoea cf. indica)*
-miraguà (*Araujia sericifera*)
-bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis)* i (*C. acinaciformis)*
-bàlsam emparrador *(Boussingaultia cordifolia)* o (*Anredera cordifolia)*
-cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia)*
-Delairea odorata (= Senecio mikanoides)
-lligabosc (*Lonicera japonica)*
-Senecio angulatus / Senecio tamoides
-Sicyos angulatus
-tradescantia *Tradescantia fluminensis*
-vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica = Bilderdyckia aubertii= Polygonum aubertii)*)
-vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Altres espècies (ornamentals, etc.)
-acant (*Acanthus mollis)*
-Arcthoteca calendula
-bambú o canya americana *Phyllostachys, Bambusa,*
-canya (*Arundo donax)*
-Erigeron karvinskianus
-gasània (*Gazania sp.)*
-herba de la Pampa (*Cortaderia selloana)*
-nyàmera *Helianthus tuberosus*
-raïm de moro *Phytolacca americana*
-Senecio angulatus

Plantes crasses i assimilables
-aloe maculat *(Aloe maculata*)
-atzavares o figuerasses (*Agave sp.)*
-Bryophyllum daigremontianum (=Kalanchoe daigremontiana)
-Roses de moro (*Opuntia ficus-indica / O. maxima O. stricta* i *O. linguiformis)*
-Einadia nutans

Plantes aquàtiques
-Azolla sp.
-Cyperus eragrostis
-Elodea canadensis
-jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
-Ludvigia grandiflora
-Myriophyllum aquaticum
-Salvinia natans

Gramínies per a hidrosembra i gespes
-Eragrostis curvula
-Paspalum saurae
-"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió
-Aster pilosus
-Aster squamatus
-Datura stramonium
-Oxalis pes-caprae
-Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
-Seneci del Cap *Senecio inaequidens*
-Solanum chrysotrichum

e) En el procés de construcció es minimitzaran les obres més sorolloses (martell trencador) durant l'època de reproducció i cria de les aus protegides (març-juny).

Art.26 Usos permesos (MP3/2018)

1. S'admetran les edificacions destinades a ús cultural o de serveis tècnics 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 m.

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 *(MP4/2018) (MP9/2024)*

1. Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments previstos un ús principal determinat entre els següents: docent, soci-cultural, administratiu, sanitari, assistencial, esportiu i abasts. Això no obstant, l'Ajuntament podrà modificar aquesta assignació a partir d'un estudi justificatiu, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les necessitats públiques i el manteniment dels estàndards previstos per a cada ús. Sempre i quan complementin l'ús principal, es poden assignar usos complementaris com ara: bar, restaurant, petit comerç i similars, sens perjudici de la normativa de rang superior que li pugui ser d'aplicació. *(MP4/2018)*

2. L'equipament de Punta Falconera, en el Cap de Creus, inclòs en el subsistema D10 "ambiental i paisatgístic", es destinarà a escola de natura o a usos relacionats amb la preservació, estudi i divulgació dels valors naturals del Cap de Creus. *(MP9/2024)*

Art.29 Condicions d'ordenació i edificació *(MP28) (MP1/2017) (MP4/2018) (MP9/2024)*

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.
3. L'alineació, determinada gràficament en els plànols d'ordenació de la MP28 del PGOU, com a límit d'ocupació tindrà el caràcter de límit que no ha de ser superat per l'edificació. *(MP28)*

4. Equipament Mas de les Figueres *(MP1/2017)*:

Edificabilitat ..... 0,6 m2st/m2s (màxim 267 m2s)
Ocupació ..... 60% en P B i P soterrani (màxim 267 m2)

Posició de l'edificació
A llindars ..... adossada
A vials ..... lliure
A zona C2 jardí urbà .....lliure

Nombre de plantes ..... P baixa
Alçada màxima ..... 3,80 m
Usos planta baixa i planta soterrani ..... Article 212 ús soci-cultural normativa PGOU

Altres determinacions:
A. L'espai no ocupat per l'edificació serà enjardinat amb continuïtat amb el de la zona C2 – jardí urbà -.
B. L'ocupació en planta soterrani no pot superar l'ocupació de l'edificació en planta baixa.

5. En l'àmbit del Far de Roses qualificat de D8-2 (serveis tècnics i socio-cultural) li serà també d'aplicació el següent *(MP4/2018)*:

- La utilització del domini públic marítim-terrestre es regularà segons el que s'especifica en el Títol III de la Llei 22/1998. En qualsevol cas, les actuacions que es pretenen dur a terme en aquests terreny de domini públic hauran d'obtenir el corresponent títol habilitant.

- S'haurà de garantir el respecte de les servituds de trànsit i accessos al mar establertes en els articles 27 i 28 de la Llei 22/1998, respectivament i el compliment de las condiciones assenyalades a l'article 30 per a la zona de influència.

- Les obres i instal·lacions existents a la entrada en vigor de la Llei 22/1998, situades en la zona de domini públic o de servitud, es regularan pel que s'especifica a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 22/1998.

- Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades l'article 44.6 de la Llei 22/1998 i concordants del Reglament.

- Tots aquells immobles, elements o instal·lacions catalogades incloses a l'àmbit objecte de Modificació Puntual, situats en terrenys de domini públic marítimterrestre, s'han d'ajustar a allò establert a la Disposició Transitòria Quarta de la Llei 22/1998, amb independència del règim de protecció de les Fitxes del Catàleg de Patrimoni, d'edificis i béns d'interès de Roses.

6. Equipament Punta Falconera *(MP9/2024)*:

Sostre màxim edificable	1.200 m2
Ocupació	1.200 m2
Alçada màxima.....	5 m
Nombre màxim de plantes.....	Planta baixa
Situació de l'edificació	Les edificacions que configurin l'equipament hauran de situar-se fora de la zona de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre.

En el projecte de l'equipament i ordenació de l'entorn es tindran en compte les següents determinacions per tal de reduir l'impacte:

a) Els projectes de vials i obres de fàbrica, ponts, murs de contenció, ... s'han d'ajustar al que disposen els articles 9bis i 14 bis del reglament de Domini Públic Hidràulic, modificat pel RD 638/2016 i al Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya, aprovat pel Decret 91/2023, de 16 de maig. En les Zones de Flux Preferent s'hi permeten, únicament les obres destinades a la millora i protecció hidràulica. Es prohibeixen totes les activitats susceptibles de provocar la contaminació o degradació del domini públic hidràulic i, en particular, acumular residus sòlids, runes o substàncies que puguin representar un perill per a la contaminació de les aigües.

   Les estructures existents en els equipaments projectats (murs, tancaments perimetrals,portals correders, ...), si es troben dins la zona inundable o flux preferent hauran de comptar amb estudis específics i actuacions necessàries que garanteixin que no col·lapsaran en època de crescudes.

   Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic i zona de servitud d'aquestes lleres caldrà que obtinguin l'autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

b) En la concepció de l'equipament es tindrà en compte la integració de l'edificació a l'entorn des del punt de vista ambiental i paisatgístic i a l'edificació s'hi incorporaran mesures de sostenibilitat tendents a obtenir un edifici de zero emissions. Quan calgui la introducció de plantes com a mesura d'integració paisatgística, aquestes seran autòctones, resistents a l'estrès hídric, la insolació, el vent i de baixa inflamabilitat: olivera, suro, alzina, aladern, llentiscle o garric.

   Queda prohibida la introducció de les plantes exòtiques i/o naturalitzadores que es llisten al Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel que es regula el Catàleg d'espècies exòtiques invasores, i que es relacionen tot seguit:

Arbres
-acàcia (*Robinia pseudoacacia)*
-ailant (*Ailanthus altissima)*
-freixe americà *(Fraxinus pennsylvanica)*
-freixe de flor (*Fraxinus ornus*)
-Acàcia de tres punxes (*Gleditsia tracanthos)*
-mimosa (*Acacia dealbata)*
-morera del paper (*Broussonetia papyrifera)*
-negundo *(Acer negundo)*
-troana (Ligustrum lucidum)

Arbusts
-Amorpha fruticosa
-Baccharis halimifolia
-budlèia *(Buddleja davidii)*
-cornera de la Xina *(Cotoneaster lacteus)*
Cotoneaster tomentosa
-carolina o coronil·la glauca *(Coronilla valentina* ssp *glauca)*
-piracant (*Pyracantha angustifolia)* i *(P. crenatoserrata)*
-pitospor (*Pittosporum tobira)*

Plantes entapissants i reptants
-Campanetes *(Ipomoea cf. indica)*
-miraguà (*Araujia sericifera*)
-bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (*Carpobrotus edulis)* i (*C. acinaciformis)*
-bàlsam emparrador *(Boussingaultia cordifolia)* o (*Anredera cordifolia)*
-cabellera de la reina (*Aptenia cordifolia)*
-Delairea odorata (= Senecio mikanoides)
-lligabosc (*Lonicera japonica)*
-Senecio angulatus / Senecio tamoides
-Sicyos angulatus
-tradescantia *Tradescantia fluminensis*
-vinya del Tibet (*Fallopia baldschuanica = Bilderdyckia aubertii= Polygonum aubertii)*)
-vinya verge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Altres espècies (ornamentals, etc.)
-acant (*Acanthus mollis)*
-Arcthoteca calendula
-bambú o canya americana *Phyllostachys, Bambusa,*
-canya (*Arundo donax)*
-Erigeron karvinskianus
-gasània (*Gazania sp.)*
-herba de la Pampa (*Cortaderia selloana)*
-nyàmera *Helianthus tuberosus*
-raïm de moro *Phytolacca americana*
-Senecio angulatus

Plantes crasses i assimilables
-aloe maculat *(Aloe maculata*)
-atzavares o figuerasses (*Agave sp.)*
-Bryophyllum daigremontianum (=Kalanchoe daigremontiana)
-Roses de moro (*Opuntia ficus-indica / O. maxima O. stricta* i *O. linguiformis)*
-Einadia nutans

Plantes aquàtiques
-Azolla sp.
-Cyperus eragrostis
-Elodea canadensis
-jacint d'aigua *Eichhornia crassipes*
-Ludvigia grandiflora
-Myriophyllum aquaticum
-Salvinia natans

Gramínies per a hidrosembra i gespes
-Eragrostis curvula
-Paspalum saurae
-"Kikuyu" o gram gruixut *Pennisetum clandestinum*

Plantes que haurien de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora / de dispersió
-Aster pilosus
-Aster squamatus
-Datura stramonium
-Oxalis pes-caprae
-Tabac de jardí *Nicotiana glauca*
-Seneci del Cap *Senecio inaequidens*
-Solanum chrysotrichum

c) En el procés de construcció es minimitzaran les obres més sorolloses (martell trencador) durant l'època de reproducció i cria de les aus protegides (març-juny).

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 Marítims 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 marítims, quan estiguin previstos, així com la localització dels aparcaments i serveis de platja necessaris -tals com quioscos, vestuaris, oficines d'informació, casetes de salvament i d'altres-, que seran ubicats en construccions d'una sola planta, amb accés des del passeig sempre que sigui possible.

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 curses d'aigua

Art.35 Definició i objecte

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

- els rius, rieres i avingudes, de caràcter permanent o temporal, que apareixen al plànol II.1.6."Hidrològic", amb l'abast 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.

- els tàlvegs 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 abocaments de cap mena, modificar o canalitzar el curs de l'aigua sense preceptiva autorització. Quan es tracti de rieres o curses d'aigua situades en sòls urbanitzables o urbans, les obres de canalització i urbanització s'efectuaran d'acord amb els plans i projectes aprovats. En cap cas podran construir-se edificacions, ni tant sols amb caràcter provisional.

Capítol Tercer. Règim de sòl urbà.

Secció 1a. Disposicions generals.

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 en les reserves de sòl per a sistemes, prioritats dels usos, característiques del serveis, prescripcions tècniques en les edificacions i espais urbans i altres especialitats, que són:

I. La Vila.

II. Els desenvolupaments turístics i residencials.

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. Vivenda unifamiliar aïllada

ZONA 7. Vivenda unifamiliar en filera.

ZONA 8. Vivenda 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 detallat, 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 Parcials.

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 (coincidint 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 paral·leles que constitueixen l'alineació de vial.

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

Art.46 Alçària reguladora (MP42)

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 què 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 en cas de trobar-se enretirat), d'acord amb el que es preveu per a cada zona i subzona.

2. Per sobre de l'alçària reguladora, només es permetrà la coberta de l'edifici.

2.1 Edificis entre mitgeres

2.1.1 Tipus de cobertes

En els edificis entre mitgeres les cobertes podran ser inclinades, planes o mixtes.

2.1.2 Determinacions comunes per a les cobertes inclinades i mixtes

a) El pendent de la coberta no superarà el 30% d'inclinació.

b) L'alçària màxima interior des de l'últim forjat a carener no superarà els 2,50m.

c) La coberta arrencarà a partir de cadascun dels plans de les façanes que donin a carrer, a pati interior, o a espai lliure de la parcel·la i es formarà o recolzarà sobre la cara superior de l'últim forjat. No obstant això, l'arrencada de la coberta es podrà situar fins a un màxim de 0,30m per damunt de l'últim forjat, sempre que amb aquesta sobre-elevació no es superi l'alçària màxima reguladora.
En aquest cas el pla de façana resultant entre l'últim forjat i l'arrencada de la coberta serà massís o opac, i resta prohibida l'execució de qualsevol obertura, llevat de les necessàries per a la ventilació de la coberta, amb un màxim del 10% de la superfície.

d) A la coberta només s'admeten les claraboies quan es situïn en el carener de la teulada i la seva longitud en el sentit del pendent sigui inferior a 1.50m.

e) Per damunt de la teulada només podran sobresortir xemeneies de sortida de fums i ventilació, així com una antena col·lectiva per edifici, destinada a l'ús del propi edifici. Per tant, la caixa d'escala i ascensor i altres elements accessoris o auxiliars de l'edificació no podran sobresortir del pla de cobertes.

f) Les golfes resultants no seran habitables, llevat que es vinculin jurídicament, compositivament i funcionalment a la planta immediatament inferior, formant un únic habitatge o apartament tipus dúplex, l'accés del qual es farà sempre a través de la planta inferior.
Quan l'ús residencial sigui de tipus col·lectiu (hotels, pensions …), aquest espai podrà aprofitar-se per a usos vinculats a l'edifici col·lectiu.
En el cas que l'ús estigui destinat a habitacions, aquestes estaran vinculades funcionalment i compositivament a les de la planta inferior.

Queda expressament prohibit que apareguin per sobre dels plans de coberta: caixes d'escala, ascensors …

2.1.3 Determinacions específiques per a la coberta inclinada

Serà obligatòria la formació de dos plans continus de coberta, com a mínim.

2.1.4 Determinacions específiques per a les cobertes mixtes

a) La construcció de terrasses es farà només en un dels plans de coberta, l'accés al qual es farà dins l'espai de coberta inclinada i sense sobresortir de la línia de pendent.

b) En l'àmbit del P.E.M.U. ILLA D'ITHAKA (UA 6) l'espai amb terrassa s'emplaçarà respectant els paràmetres mínims de reculada o separació següents:
- a 1 metre de les mitgeres laterals de l'edifici
- a 2,00 metres de les façanes principals o posterior i en general de qualsevol façana que doni a espai públic, espai lliure privat o pati d'illa.

2.1.5 Determinacions específiques per a les cobertes planes

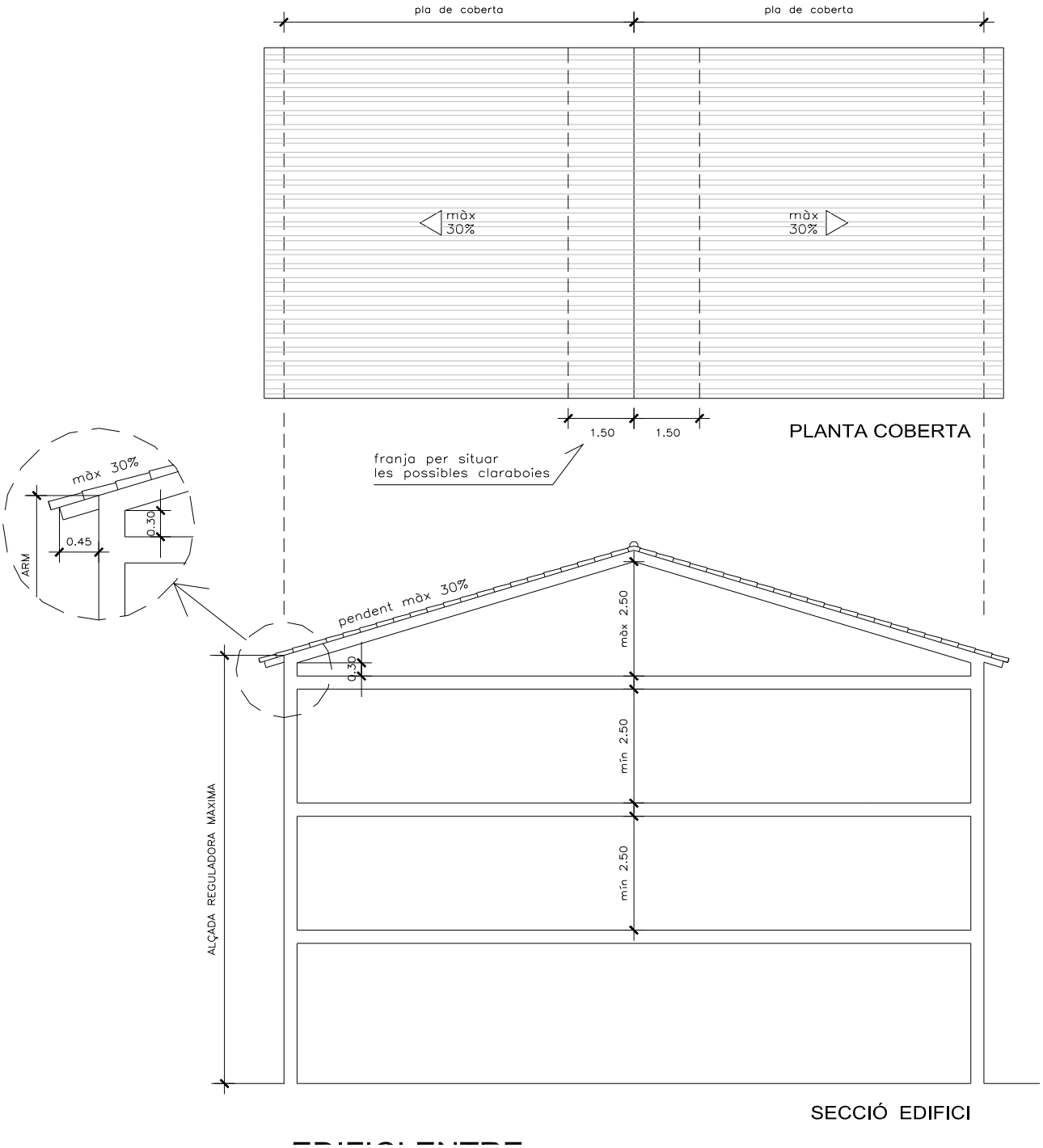
a) Per damunt de la coberta només podran sobresortir xemeneies de sortida de fums i ventilació, així com una antena col·lectiva per edifici, destinada a l'ús del propi edifici, així com les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1,00 metre.

b) Per damunt del pla superior de l'últim forjat de l'edifici, es permetrà un cos d'edificació de coberta plana amb una superfície màxima d'ocupació inferior al 15% de la planta immediatament inferior. L'alçària màxima interior d'aquest cos serà de 2,50 metres. En aquest cos s'allotjaran les construccions tècniques, com ara caixes d'escala i ascensor.

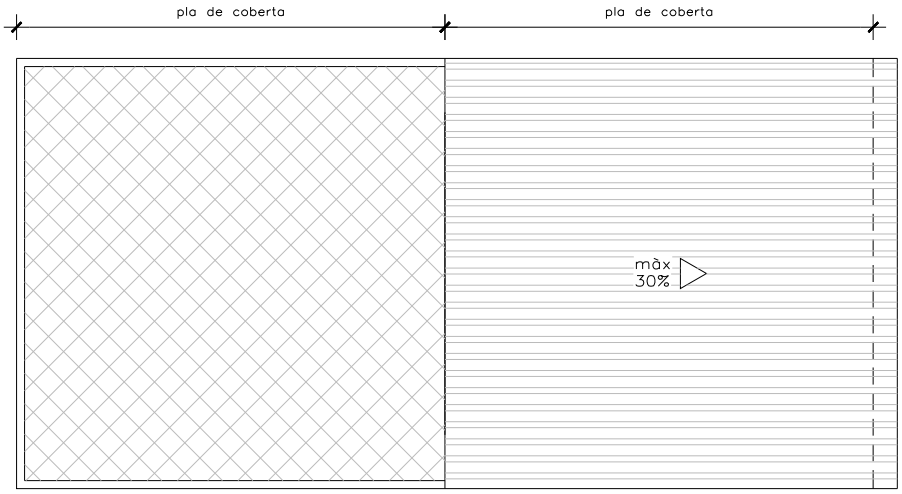
c) A totes les façanes aquest cos haurà de quedar per sota dels diedres formats pel pla horitzontal de la cara superior de l'últim forjat i el pla, que en línia de façana, formin amb aquell un angle de 45º i separat un mínim de 3 metres.

d) L'espai resultant, és a dir, el no ocupat amb les construccions especificades a l'apartat b) del present article, no serà habitable, llevat que es vinculin jurídicament, compositivament i funcionalment a l'ampliació de la planta immediatament inferior, formant un únic habitatge o apartament tipus dúplex, l'accés del qual es farà sempre a través de la planta inferior.
Quan l'ús residencial sigui de tipus col·lectiu (hotels, pensions …), aquest espai podrà aprofitar-se per a usos vinculats a l'edifici col·lectiu.
En el cas que l'ús estigui destinat a habitacions, aquestes estaran vinculades funcionalment i compositivament a les de la planta inferior.
Queda expressament prohibit que apareguin per sobre dels plans de coberta: caixes d'escala, ascensors …

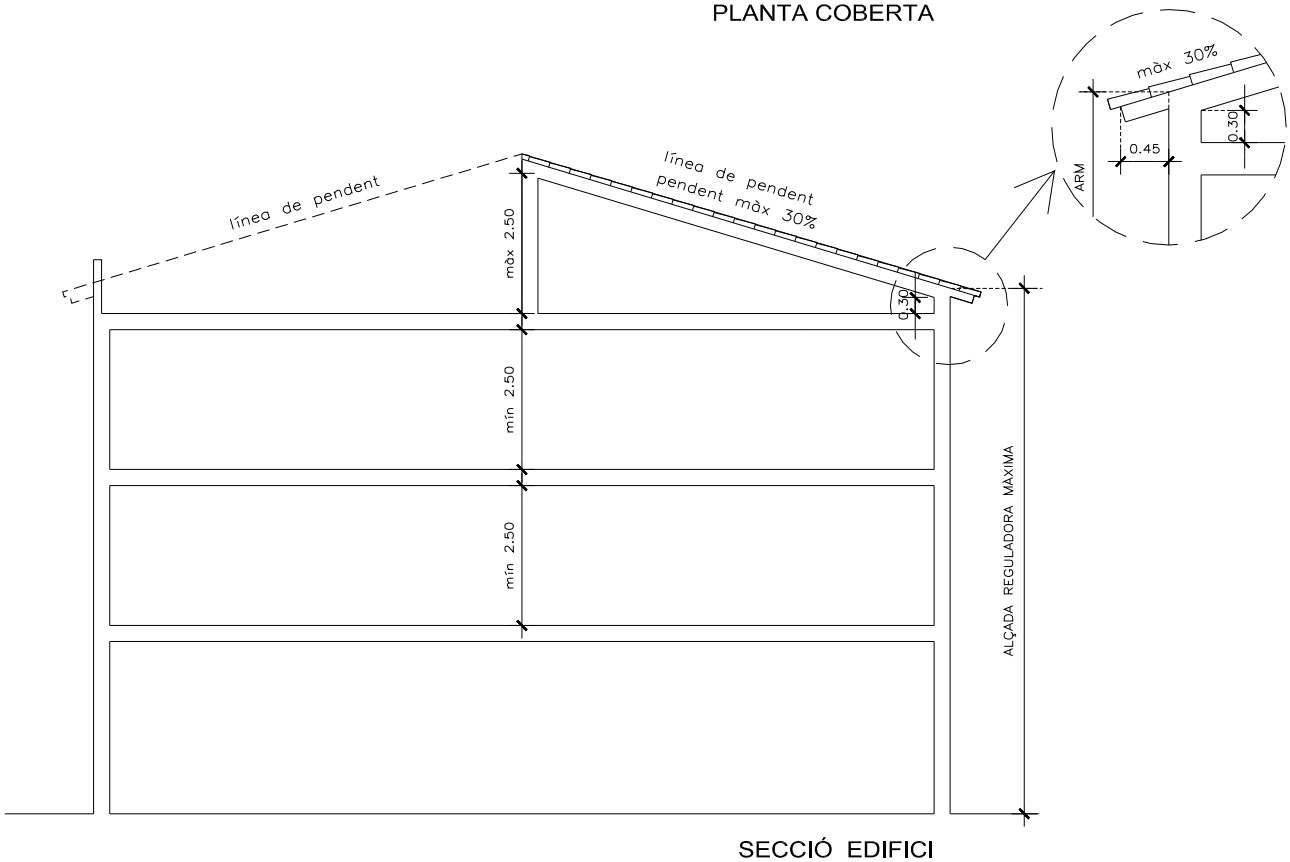
EDIFICI ENTRE MITGERES
Coberta Inclinada



EDIFICI ENTRE MITGERES
Coberta Mixta



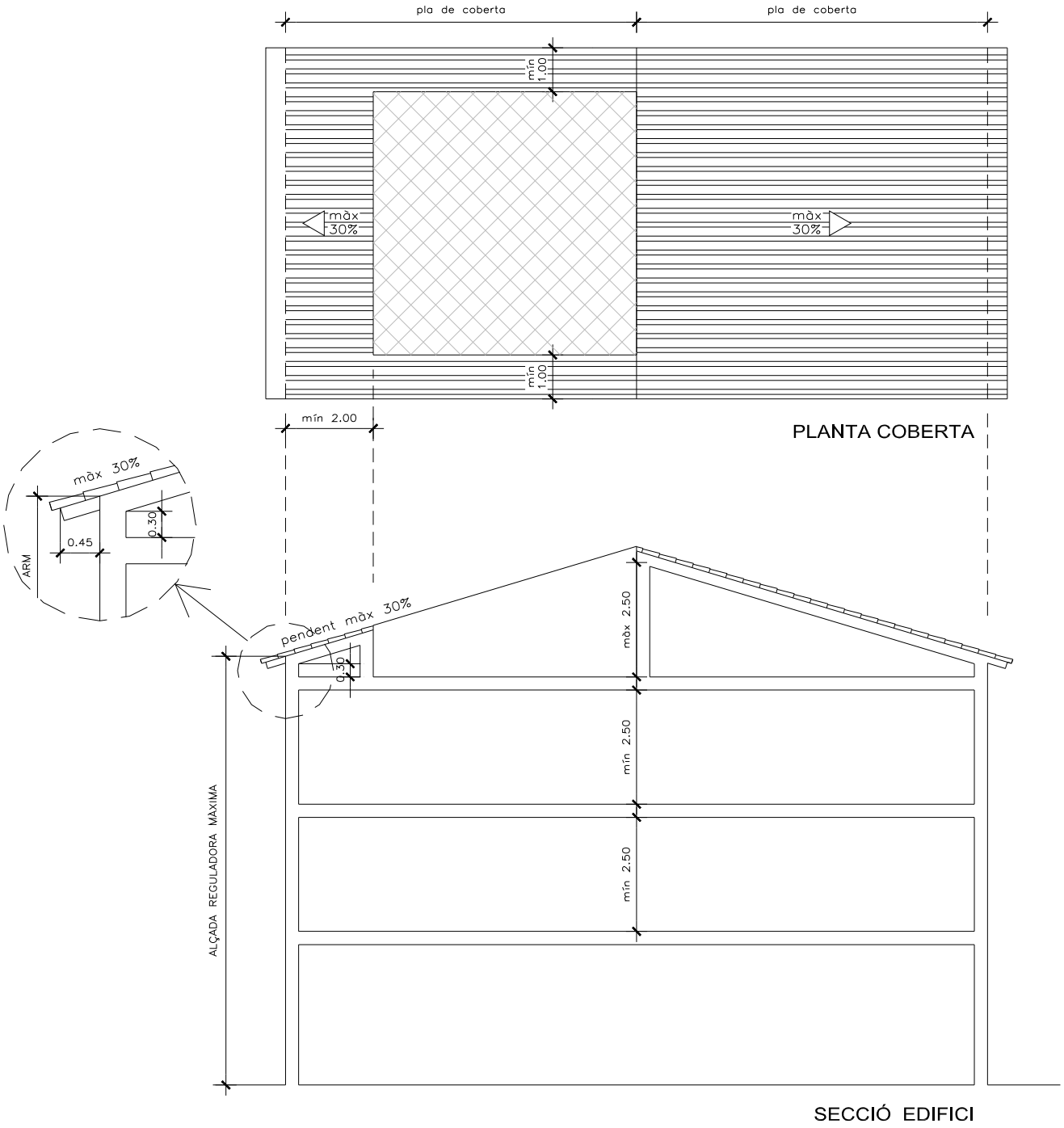
PLANTA COBERTA



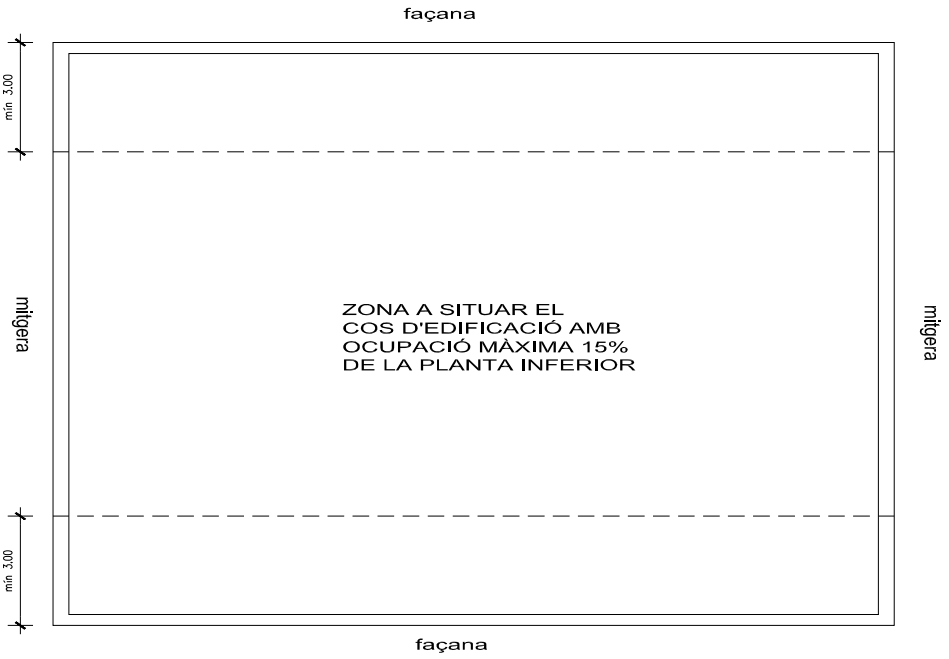
SECCIÓ EDIFICI

EDIFICI ENTRE MITGERES

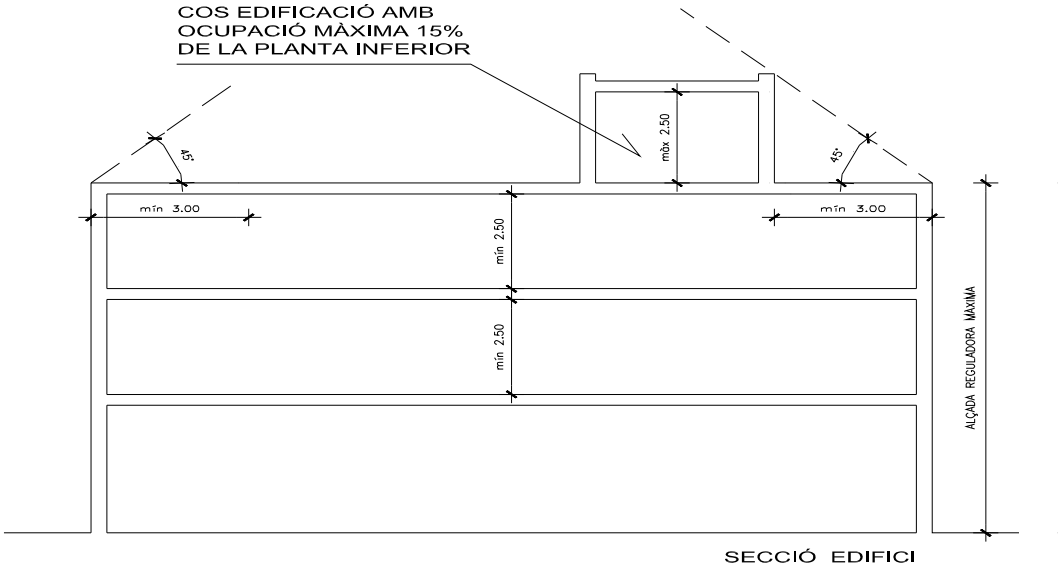
EDIFICI ENTRE MITGERES
Coberta Mixta
Àmbit PEMU ILLA D'ITHAKA (UA 6)



EDIFICI ENTRE MITGERES
Coberta Plana



PLANTA COBERTA



SECCIÓ EDIFICI

EDIFICI ENTRE MITGERES
COBERTA PLANA

2.2 Edifici aïllat

2.2.1 Tipus de cobertes

En els edificis aïllats les cobertes podran ser planes, inclinades o mixtes.

2.2.2 Determinacions comunes per a la coberta inclinada

a) El pendent de la coberta no superarà el 30% d'inclinació.

b) L'alçària màxima interior des de l'últim forjat a carener no superarà els 2,50m.

c) En els edificis plurifamiliars la coberta arrancarà a partir de cadascun dels plans de les façanes i es formarà o recolzarà directament sobre la cara superior de l'últim forjat. No obstant això, l'arrencament de la coberta es podrà situar fins un màxim de 0,30m per damunt de l'últim forjat, sempre que amb aquesta sobre-elevació no es superi l'alçària màxima reguladora.
En aquest cas el pla de façana resultant entre l'últim forjat i l'arrencament de la coberta serà massís o opac, restant prohibit l'execució de cap obertura, llevat de les necessàries per a la ventilació de la coberta, en un màxim del 10% de la superfície.
En els edificis unifamiliars la composició de la coberta serà lliure, respectant la resta de les determinacions dels apartats a i b anteriors.

d) En la coberta només s'admeten les claraboies quan es situïn en el carener de la teulada i la seva longitud en el sentit del pendent sigui inferior a 1.50m.

e) Per damunt de la teulada només podran sobresortir xemeneies de sortida de fums i ventilació, així com una antena col·lectiva per edifici, destinada a l'ús del propi edifici. Per tant, la caixa d'escala i ascensor i altres elements accessoris o auxiliars de l'edificació no podran sobresortir del pla de cobertes.

f) Les golfes resultants no seran habitables, llevat que es vinculin jurídicament, compositivament i funcionalment a la planta immediatament inferior, formant un únic habitatge o apartament tipus dúplex, l'accés del qual es farà sempre a través de la planta inferior.
Quan l'ús residencial sigui de tipus col·lectiu (hotels, pensions …), aquest espai podrà ser aprofitable per a usos vinculats a l'edifici col·lectiu.
En el cas que l'ús estigui destinat a habitacions, aquestes estaran vinculades funcionalment i compositivament a les de la planta inferior.
Queda expressament prohibit que apareguin per sobre dels plans de coberta: caixes d'escala, ascensors …

2.2.3 Determinacions específiques per a les cobertes mixtes

a) En els edificis plurifamiliars l'anivellament es farà només en un dels plans de coberta. L'accés al qual es farà dins l'espai de coberta inclinada i sense sobresortir de la línia de pendent. Els plans inclinats de la coberta es realitzaran d'acord amb l'apartat 2.2.2 d'aquest article.

b) En els edificis unifamiliars la composició de la coberta serà lliure, respectant la resta de les determinacions de l'apartat 2.2.2 d'aquest article.

2.2.4 Determinacions específiques per a la coberta plana

a) Per damunt de la coberta només podran sobresortir xemeneies de sortida de fums i ventilació, així com una antena col·lectiva per edifici, destinada a l'ús del propi edifici, així com les baranes de les façanes i dels patis interiors, amb una alçada no superior a 1,00 metre.

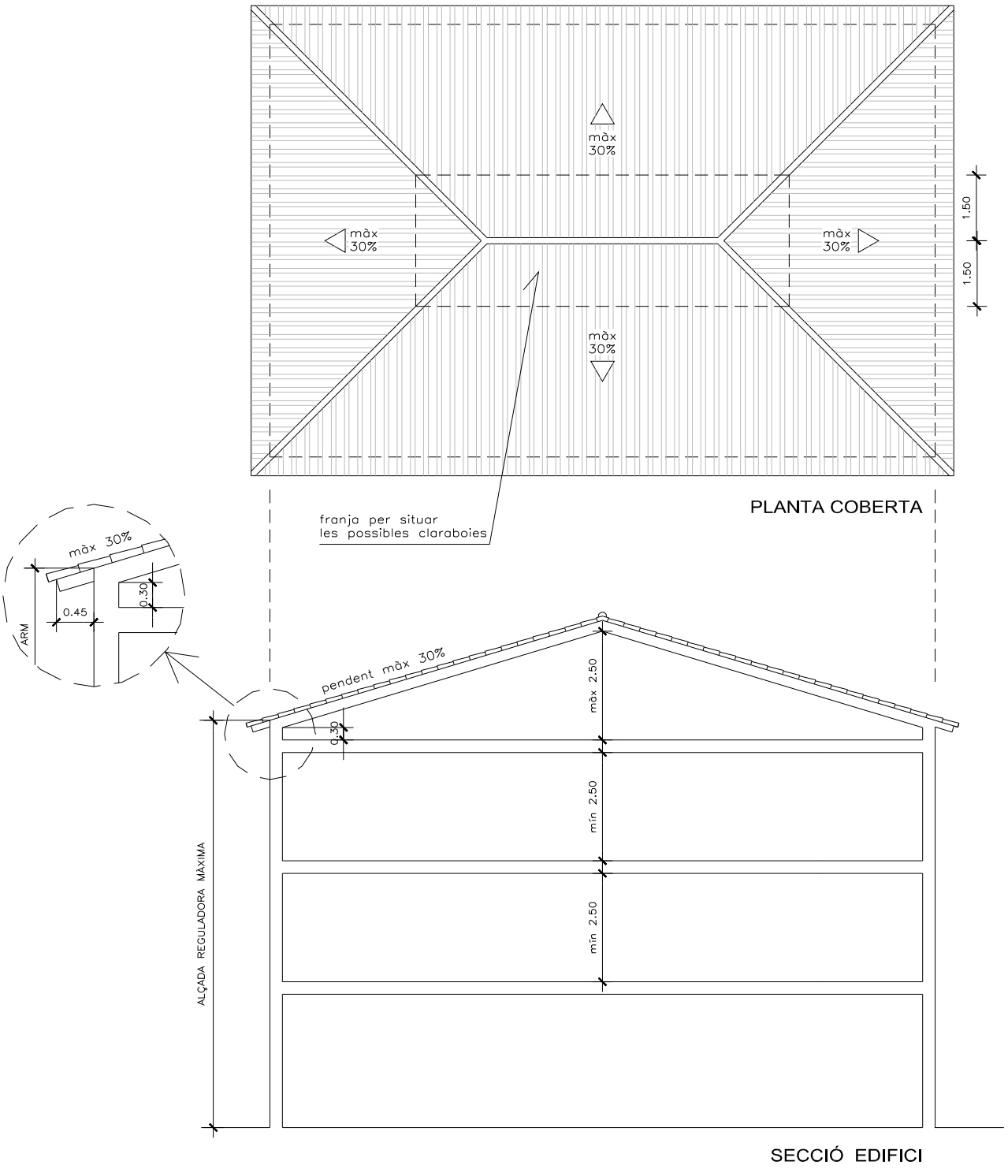
b) Per damunt del pla superior de l'últim forjat en els edificis plurifamiliars, es permetrà un cos d'edificació de coberta plana amb una superfície màxima d'ocupació inferior al 15% de la planta immediatament inferior. L'alçària màxima interior d'aquest cos serà de 2,50 metres. En aquest cos s'allotjaran les construccions tècniques, com ara caixes d'escala i ascensor.

Aquest cos d'edificació de coberta plana haurà de quedar per sota dels diedres formats pel pla horitzontal de la cara superior de l'últim forjat i els plans, que en línia de façana, formin amb aquell un angle de 45º i separat un mínim de 3 metres.

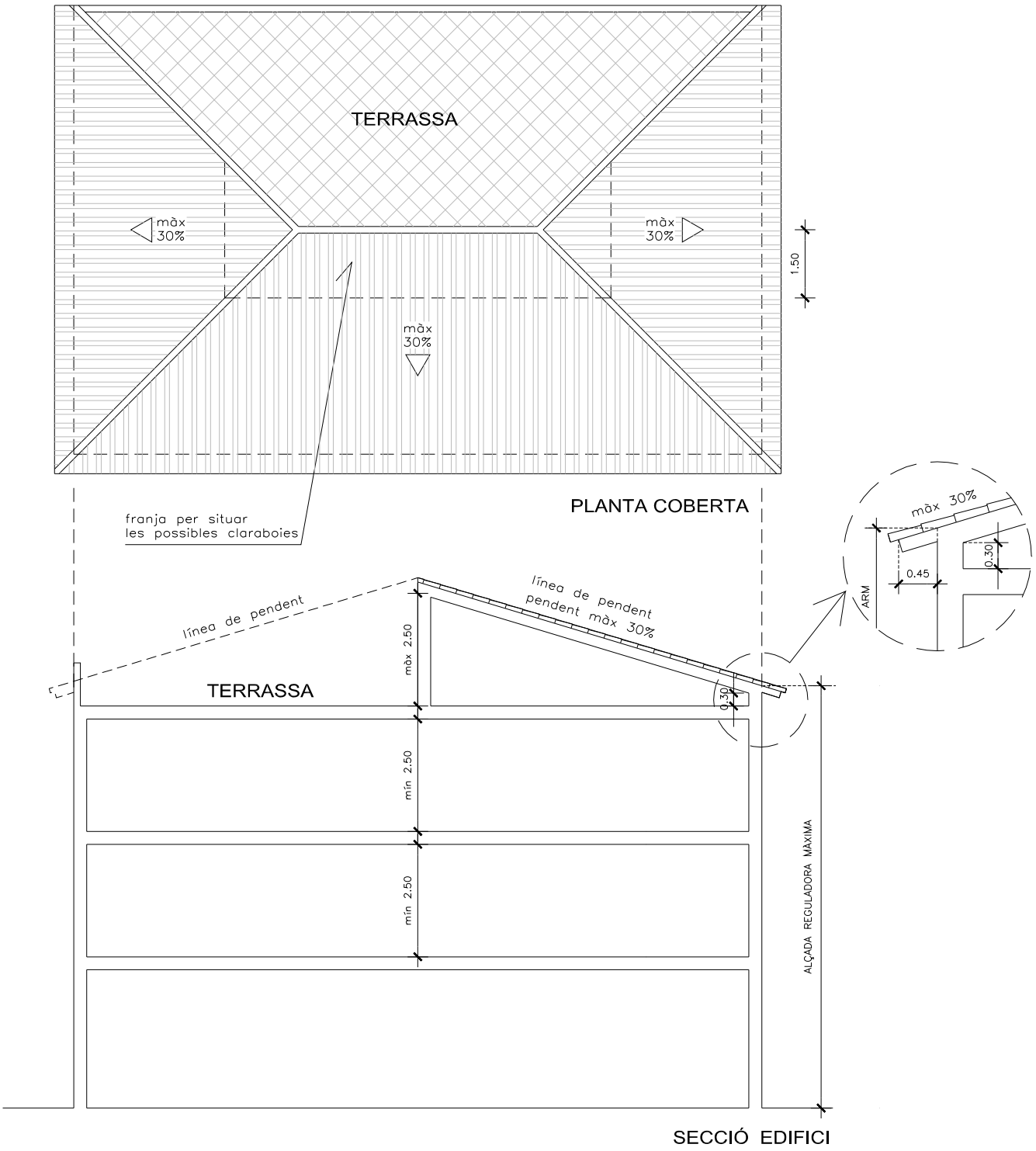
c) L'espai resultant d'aquest 15%, que no sigui ocupat amb les construccions especificades en l'apartat b) del present article, no serà habitable, llevat que es vinculin jurídicament, compositivament i funcionalment a l'ampliació de la planta immediatament inferior, formant un únic habitatge o apartament tipus dúplex, l'accés del qual es farà sempre a través de la planta inferior.
Quan l'ús residencial sigui de tipus col·lectiu (hotels, pensions …), aquest espai podrà ser aprofitable per a usos vinculats a l'edifici col·lectiu.
En el cas que l'ús estigui destinat a habitacions, aquestes estaran vinculades funcionalment i compositivament a les de la planta inferior.
Queda expressament prohibit que apareguin per sobre dels plans de coberta: caixes d'escala, ascensors …

d) En els edificis unifamiliars resta prohibit aquest cos del 15%, llevat del que disposa l'article 107.3 de les Normes urbanístiques.

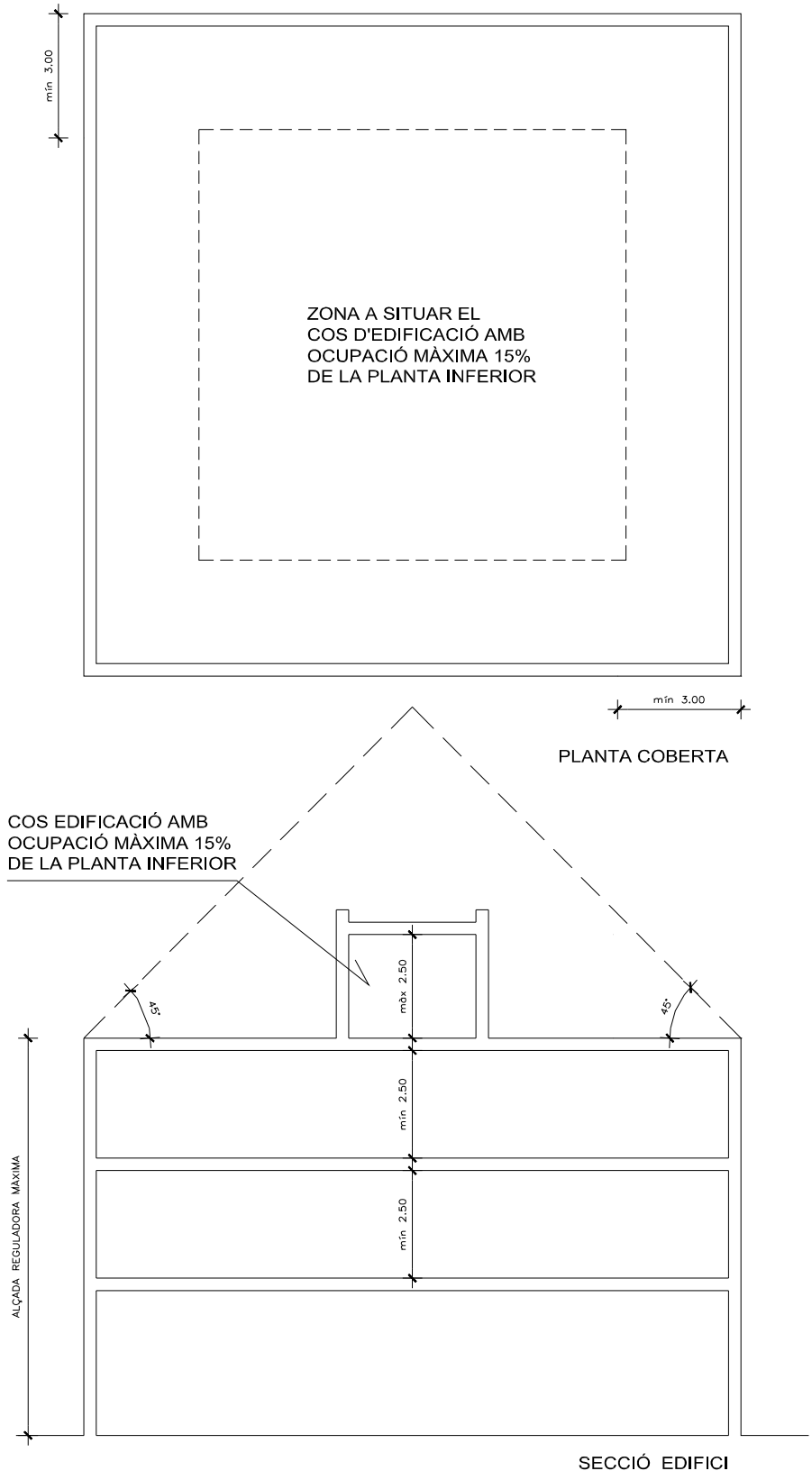
EDIFICI AÏLLAT
Coberta Inclinada



EDIFICI AÏLLAT
Coberta Mixta



EDIFICI AÏLLAT
Coberta Plana



3. Els elements tècnics com ara filtres i extractors, dipòsits, aparells de refrigeració i calefacció, maquinàries, estenedors de roba, etc, se situaran sempre dins dels límits del volum construït de l'edifici.

4. En l'àmbit amb zonificació 3 i 4 quan, donada el 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 que en cap cas sobrepassi aquesta diferència i es procedirà a mesurar de cada tram tal com s'estableix en aquest article.

5. Els gràfics incorporats tenen caràcter normatiu i prevaldran sobre la normativa escrita en cas de contradicció.

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 dóna 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 *(MP3/2018)*

1. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats amb tancaments que no són desmuntables. Són cossos sortints semitancats els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancament no desmuntable.

Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladissos amb únicament baranes. Les baranes no podran tenir una alçada superior als 1,50 m. El vol permès de de la línia d'edificació s'estableix específicament per a cada zona.

Els elements no estructurals, com ara mampares o similars, no podran tenir una alçada superior a 2,10 m.

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 semitancants -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 en edificacions entre mitgeres amb alineació a vial. En edificacions aïllades s'admeten el cossos sortints amb el benentès que per els pendents del terreny, les plantes baixes poden quedar per sobre la cota natural del terreny.

5. En els habitatges plurifamiliars, els cossos sortints corresponents a escales i passeres d'accés als habitatges, computen a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat i ocupació.

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 construiran 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, incloent les parts envaïdes per canals o ports privats que no hagin estat qualificades com a "sistema general de canalitzacions o curses d'aigua" (clau F), segons el plànol de zonificació d'aquest Pla General. Aquesta superfície es prendrà sempre com a base de càlcul malgrat pugui quedar modificada per eventuals canvis de ports i canals. En aquestes zones s'admet l'engrandiment dels espais per aparcament de vaixells en terrenys privats.

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

C. Paràmetres relatius a l'edificació

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'habitatge: només s'admetrà el seu ús com a garatge, magatzem, instal·lacions tècniques, serveis i similars. La seva alçada lliure mínima serà de 2,20 metres. 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 assolellament 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 gàlibs que estableixen relacions de proporcionalitats amb els espais públics lliures; la forma urbana queda prefigurada pels envoltants volumètrics 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 suporta, 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 Places d'aparcament en els edificis *(MP44)*

1. En tot l'àmbit de la vila, els projectes per a edificis de 6 o més entitats independents habitatges, apartaments, despatxos professionals, oficines,…) exceptuant els locals comercials en planta baixa, hauran de preveure una plaça d'aparcament per cada entitat.

Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 per 4,50 metres i la superfície d'aparcament mínima per plaça, inclosa la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 m2.

2. Els hotels i residències disposaran d'un aparcament privat suficient per a un nombre de places igual o superior al 50 % 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 *(MP3/2018)*

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 de la dimensió 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 semisoterrani i entresòl, ni la construcció d'entresolats encara que aquest únicament tinguin accés des de la planta baixa, amb l'excepció de l'art. 85.

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

7. Els soterranis destinats a aparcaments col·lectius només s'admeten en certes zones amb determinades condicions referides al tampany 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 Ruana, a ambdós costats de l'alineació del vial, les façanes de les edificacions es recularan 5 m. Aquest espai serà no edificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus tanca 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.

9. A les parcel·les on, per aplicació de la fondària màxima edificable, resultin patis no edificables (o edificables només en planta baixa), no s'hi podran construir porxos i pèrgoles, excepte si es tracta de veles o pèrgoles d'elements lleugers no estructurals de fusta o metàl·liques de secció màxima de 10x10 cm. amb cobriment permeable tipus lames, canyís, lones, o similar. Aquesta excepció serà aplicable també als edificis on la façana de l'última planta es trobi retirada del pla de façana, però, mai per sobre de l'última planta de l'edifici. Això salvat el dret de propietat i sens perjudici de tercers.
Aquests elements s'hauran de separar un mínim d'1metre del carrer o del fons de parcel·la. La separació a les finques veïnes serà també d'1metre, a no ser que s'obtingui el permís del propietari de la finca veïna, cas en que podrà instal·lar-se limitant amb aquesta.

10. Amb l'objectiu de millorar i incentivar l'accessibilitat als edificis existents, i quan no sigui possible la instal·lació de la caixa d'ascensor a l'interior de l'edifici, serà possible la seva instal·lació en el pati d'illa, sempre que es garanteixin les següents condicions mínimes:

a) La instal·lació (caixa de l'ascensor, cabina i maquinària) haurà d'ocupar l'espai mínim imprescindible.

b) En els casos que justificadament sigui necessari que l'ascensor sobrepassi la fondària edificable, la distància mínima als llindars de parcel·la serà de 1 metre.

c) S'haurà de garantir el compliment del decret d'habitabilitat en relació a les edificacions veïnes.

d) Caldrà garantir el nivell d'aïllament acústic segons codi tècnic de l'edificació.

e) El tractament de la caixa d'ascensor haurà de minimitzar el seu impacte visual amb elements lleugers, materials opacs, mates i colors foscos.

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 desvirtuï 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'abast 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 l'annex III (MP45), Normativa Urbanística de la Modificació Puntual 45 del PGOUR, que complementa les Modificacions núm. 21 (Riera Ginjolers) i 27 (Nucli Antic), aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en la sessió amb data 3 de març de 2004.

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 *(Mod MP29)*

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 entresòls 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. En el tram de l'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 reculat 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 el 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 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 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 dóna front d'acord amb la taula que es detalla a continuació.

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

2. 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 tancats o semitancats.

Art.91 Usos

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

Subsecció 4a. Zona 4: Eixample suburbà.

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'admeten 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 dóna front, d'acord amb la taula que s'assenyala a continuació.

	Alçada reguladora	Nombre màxim de plantes
Carrers de menys de 7 mts.	9,50 mts.	PB+2P
Carrers de 7 mts. a 8 mts.	12,40 mts.	PB+2P+àtic retirat 3 mts de l'alineació de vial.
Carrers de més de 8 mts. o amb zonificació 4 (4)	12,40 m	PB+3P

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

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

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

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

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

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, hoteler i recreatiu. L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en edifici exclusiu o planta baixa, amb un màxim de potència instal·lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs.

2. A les zones situades fora de l'àmbit de la vila s'admet també l'ús de taller o industrial en edifici o planta baixa exenta, amb separació mínima de 1 metre respecte les edificacions d'ús residencial 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 seran 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 d'aconseguir 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, els tàlvegs 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 desmunts màxims necessaris per a les obres d'infraestructura i d'edificació a les diferents zones segons la seva posició, pendent i configuració litològica i geotècnica; el manteniment i la millora de les platges i dels seus espais urbans immediats.

- 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 d'aconseguir la seva progressiva adaptació al nou Règim.

Art.102 Places d'aparcament en els edificis *(MP44)*

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.

Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20 per 4,50 metres i la superfície d'aparcament mínima per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 metres quadrats.

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 *(MP3/2018)*

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

2. L'edificació corresponent a cada parcel·la es defineix a través d'un índex d'intensitat net, una alçada màxima, un coeficient d'ocupació màxima sobre la superfície neta de la parcel·la i unes separacions mínimes o màximes respecte dels llindars de la parcel·la.
3. Els índexs d'intensitat neta inclouen totes les edificacions permeses, principals o auxiliars. Els coeficients d'ocupació per a les edificacions auxiliars apareixen 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 no es tindrà en compte 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.

7. Els porxos i pèrgoles estructurals en l'espai lliure d'edificació, computen a efecte del càlcul d'ocupació i edificabilitat de la parcel·la. No obstant això, s'admetran veles o pèrgoles d'elements lleugers no estructurals de fusta o metàl·liques de secció màxima de 10x10 cm. amb cobriment permeable tipus lames, canyís, lones, o similar que no computaran a efectes del càlcul d'aquests dos paràmetres, amb una limitació de superfície màxima d'un 5% de la superfície de la parcel·la. Aquesta excepció serà aplicable també als edificis on la façana de l'última planta es trobi retirada del pla de façana, però mai, per sobre de l'última planta de l'edifici.

8. Amb l'objectiu de millorar i incentivar l'accessibilitat als edificis existents, i quan no sigui possible la instal·lació de la caixa d'ascensor a l'interior de l'edifici, serà possible la seva instal·lació en el sòl privat exterior, sempre que es garanteixin les següents condicions mínimes:

a) La instal·lació (caixa de l'ascensor, cabina i maquinària) haurà d'ocupar l'espai mínim imprescindible. Es considerarà com a elements tècnic i no computarà als efectes d'ocupació, sostre, volum i edificabilitat.

b) En els casos que justificadament sigui necessari ocupar les franges perimetrals destinades a espai lliure, l'afectació haurà de ser mínima. La distància mínima als llindars de parcel·la serà de 1 metre.

c) S'haurà de garantir el compliment del decret d'habitabilitat en relació a les edificacions veïnes.

d) Caldrà garantir el nivell d'aïllament acústic segons codi tècnic de l'edificació.

e) El tractament de la caixa d'ascensor haurà de minimitzar el seu impacte visual amb elements lleugers, de materials opacs, mates i colors foscos.

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 gàlibs que estableixen la posició de les edificacions a la parcel·la, l'alçada i les relacions amb l'espai públic i amb les edificacions veïnes.

2. Per als sectors de Puig Rom i Canyelles, com a excepció, s'admet la ubicació d'edificis aparellats per a dos habitatges en les parcel·les de 800 a 1.500 m2, segons les subzones, sempre que la composició i el projecte sigui unitari i mantingui les separacions establertes a llindars de parcel·la i demés paràmetres zonals. Aquestes zones s'indiquen expressament amb el grafisme de zona 6(*).

Art.105 Parcel·la mínima i franja edificable dels habitatges unifamiliars aïllats *(MP44)*

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

	Parcel·la mínima
Subzona a	400 m2
Subzona b	600 m2
(Subzona b: Sta. Margarida)	(500 m2)
Subzona c	800 m2
Subzona d	1.000 m2
Subzona e	1.500 m2

En els àmbits de les urbanitzacions Puig Rom, Canyelles, Almadrava, Mas Fumats, així com a la UA 10, UA 8, UA 9, UA 37, UA 12 i UA 36, la parcel·la mínima serà de 800 m2.

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:

	costat muntanya	costat mar
pendent inferior al 30 %	(1)	(4)
pendent entre el 30% i el 50%	(2)	(5)
pendent superior al 50%	(3)	(6)

2. Les parcel·les amb pendent superior al 75% no seran edificables.

3. Quan no s'indiquin de forma expressa als plànols de zonificació, les modalitats paramètriques aplicables a cada parcel·la seran les que resultin de la seva posició a costat de mar o a costat de muntanya i de la seva pendent.

4. Quan s'indiquen expressament les modalitats paramètriques aplicables a una unitat de zona, aquestes regiran per a totes les parcel·les incloses, encara que alguna d'elles excedeixi els límits assenyalats per a les pendents, excepte que la finca es trobi entre parcel·les edificades amb anterioritat a l'aplicació d'aquest Pla. En aquest cas, s'admetrà el canvi de modalitat per ajustar-se a la pendent real. A aquests efectes, haurà de presentar-se plànol topogràfic i tres seccions longitudinals visat pel Col·legi Oficial de Topògrafs acreditant el pendent real de la parcel·la.

Art.107 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones *(MP3/2018)*

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 subterranis no computaran com a sostre edificable.

e) Les tanques i murs a carrer en les parcel·les a costat de muntanya, tindran la mateixa alçada del garatge i seran de maçoneria 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) (Aquest subapartat queda eliminat d'acord amb la Modificació puntual núm. 44 del PGOU de Roses). ***(MP44)***

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, mesurades en cada punt del terreny. L'interval defineix els plans paral·lels al terreny que delimiten l'excavació o el terraplenat màxim admissible. Excepcionalment, per terrenys de pendent superior al 30%, si es demostra que augmentant l'excavació s'aconsegueix una major integració de l'edificació resultant respecte la topografia del lloc (sense incrementar paràmetres d'edificabilitat o ocupació), aquesta es podrà augmentar un màxim de 5 m..
En els límits a partions i fons de parcel·la, no es podrà modificar la rasant del terreny més d'1 m per sobre o per sota d'aquesta, en una franja d'1,50ml en parcel·les inferiors a 800m2 i de 3 metres en parcel·les de superfície igual o superior als 800m2.
Els murs interiors de contenció de terres no podran sobrepassar a la part vista l'alçada de 3 metres, hauran de ser paredat de pedra natural del lloc o similar i, la separació mínima entre murs serà d'1,5m. L'espai

entre murs haurà d'emplenar-se de terra vegetal i serà obligatòriament un espai vegetat. Es prohibeixen els murs amb escullera.
En les parcel·les costat muntanya, en el cas que entre l'edificació principal i el garatge a nivell de carrer, no sigui possible amb mitjans tècnics normals d'ús comú (veure article 80 del Decret 64/2014), reomplir-los de terra i tampoc sigui viable per motius de racionalitat constructiva i econòmica degudament justificats, es podran deixar espais buits, no habitables, d'una alçada màxima d'1,5metres sempre i quan l'acabat exterior sigui el d'un mur de l'espai lliure (paredat de pedra natural del lloc o similar).

En la modalitat «costat muntanya», es podrà construir un nucli d'ascensor i escala, que sobrepassi la fondària màxima del garatge per comunicar amb l'habitatge principal. Aquest nucli, serà de dimensions mínimes per complir amb la normativa d'accessibilitat establerta a la normativa vigent.

g) (Aquest subapartat queda eliminat d'acord amb la modificació puntual núm. 3/2018 del PGOU de Roses). ***(MP3/2018)***

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. Aquest nucli de comunicacions vertical, haurà d'estar reculat del pla de façana i serà de materials mates i/o i colors foscos per tal de minimitzar al màxim l'impacte visual.

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.

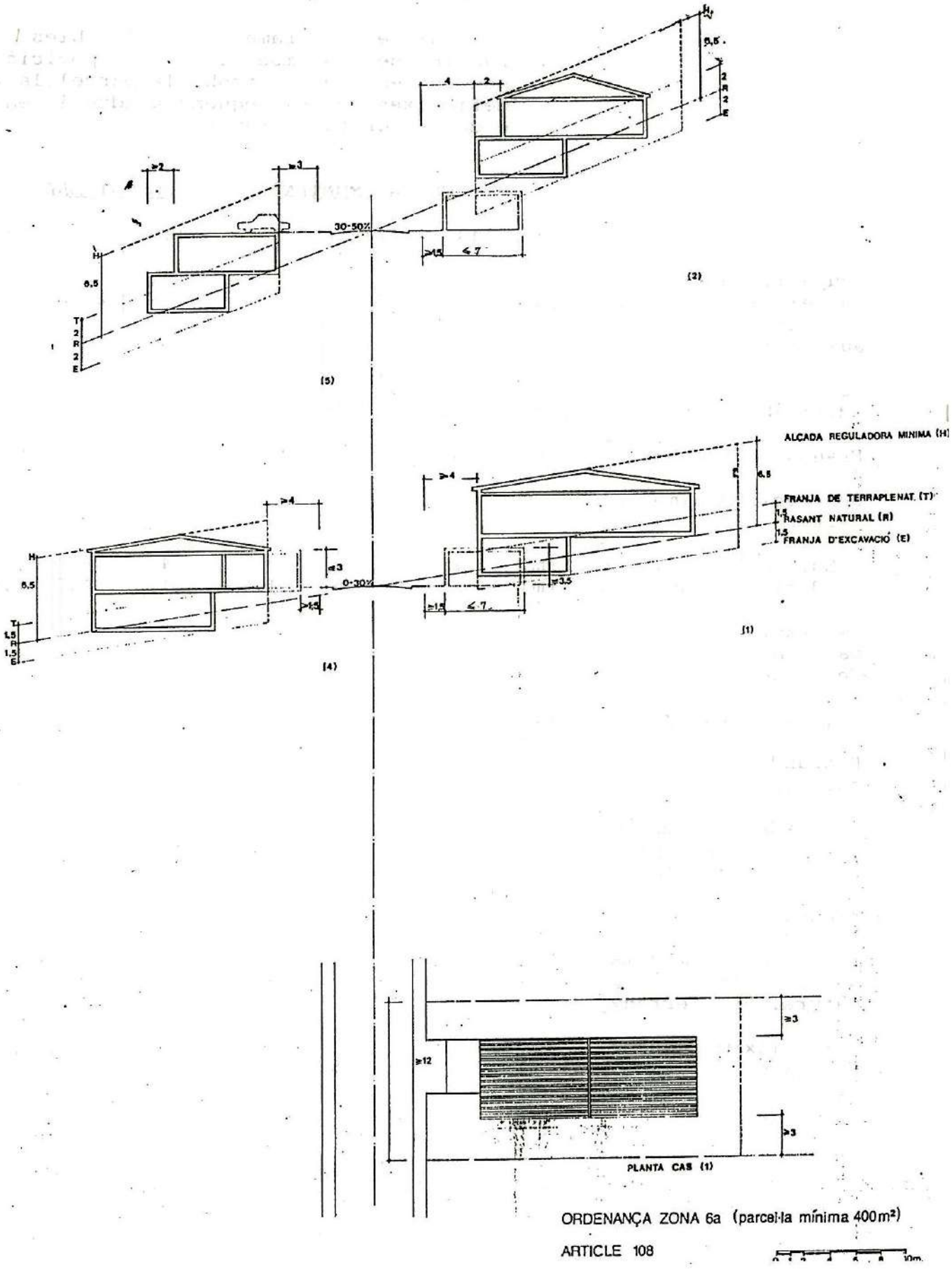
Art.108 Subzona a *(MP44) (MP3/2018)*

1. La parcel·la mínima serà de 400 m2, amb un front mínim de 12 metres.

En els àmbits de les urbanitzacions Puig Rom, Canyelles, Almadrava, Mas Fumats (UA 28), així com a la UA 10, UA 8, UA 9, UA 37, UA 12 i UA 36, la parcel·la mínima serà de 800 m2.

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	(m2/m2)	0.50	0.45	0.35	0.45	0.35	0.35
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	2.5	1.5	2	2.5


ALÇADA REGULADORA MÍNIMA (H)
FRANJA DE TERRAPLENAT (T)
RASANT NATURAL (R)
FRANJA D'EXCAVACIÓ (E)
PLANTA CAS (1)
ORDENANÇA ZONA 6a (parcel·la mínima 400m²)
ARTICLE 108

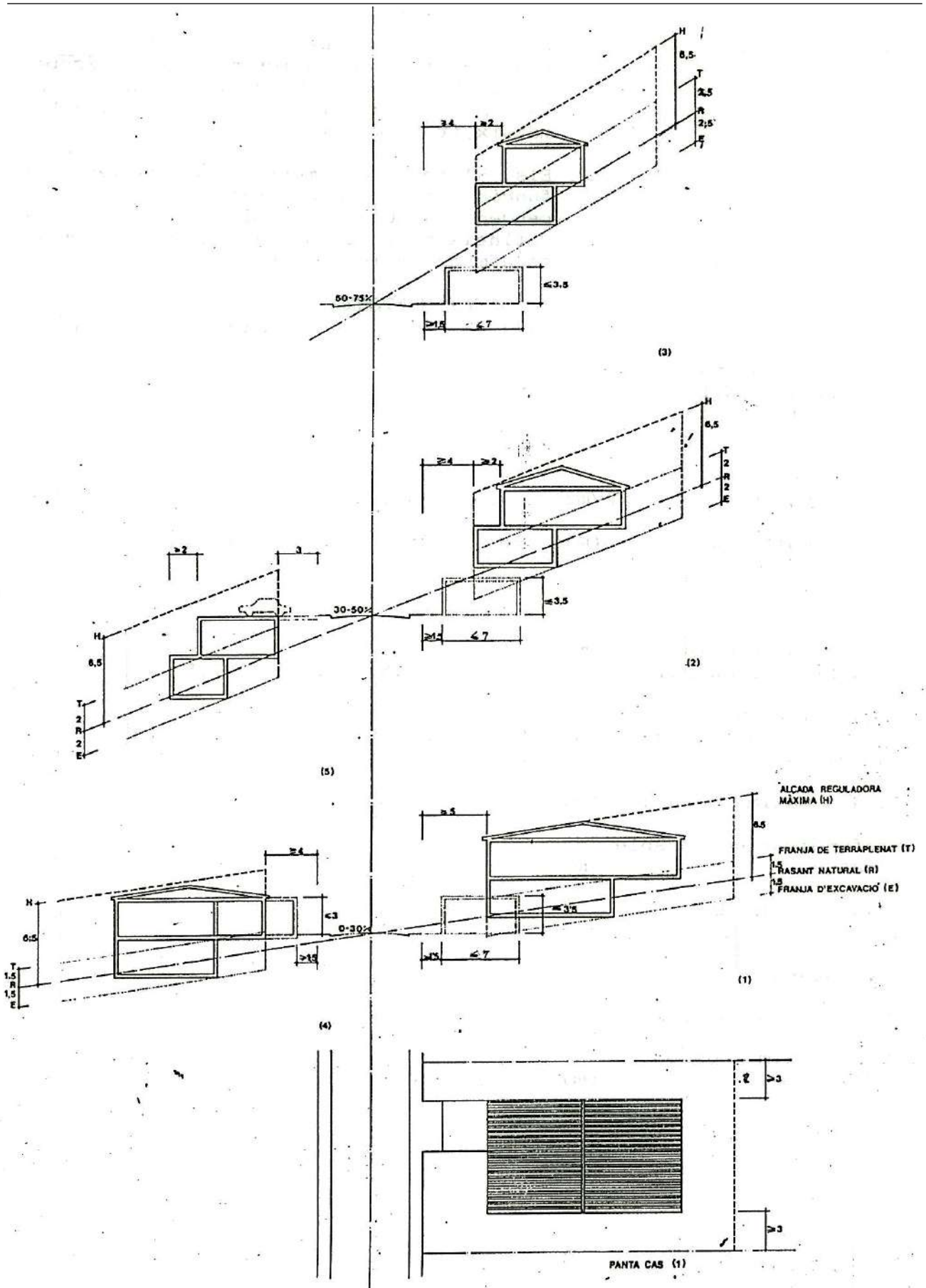
Art.109 Subzona b *(MP44) (MP3/2018)*

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.

En els àmbits de les urbanitzacions Puig Rom, Canyelles, Almadrava, Mas Fumats (UA 28), així com a la UA 10, UA 8, UA 9, UA 37, UA 12 i UA 36, la parcel·la mínima serà de 800 m2.

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)	(%)	30	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0.50	0.40	0.35	0.40	0.35	0.35
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



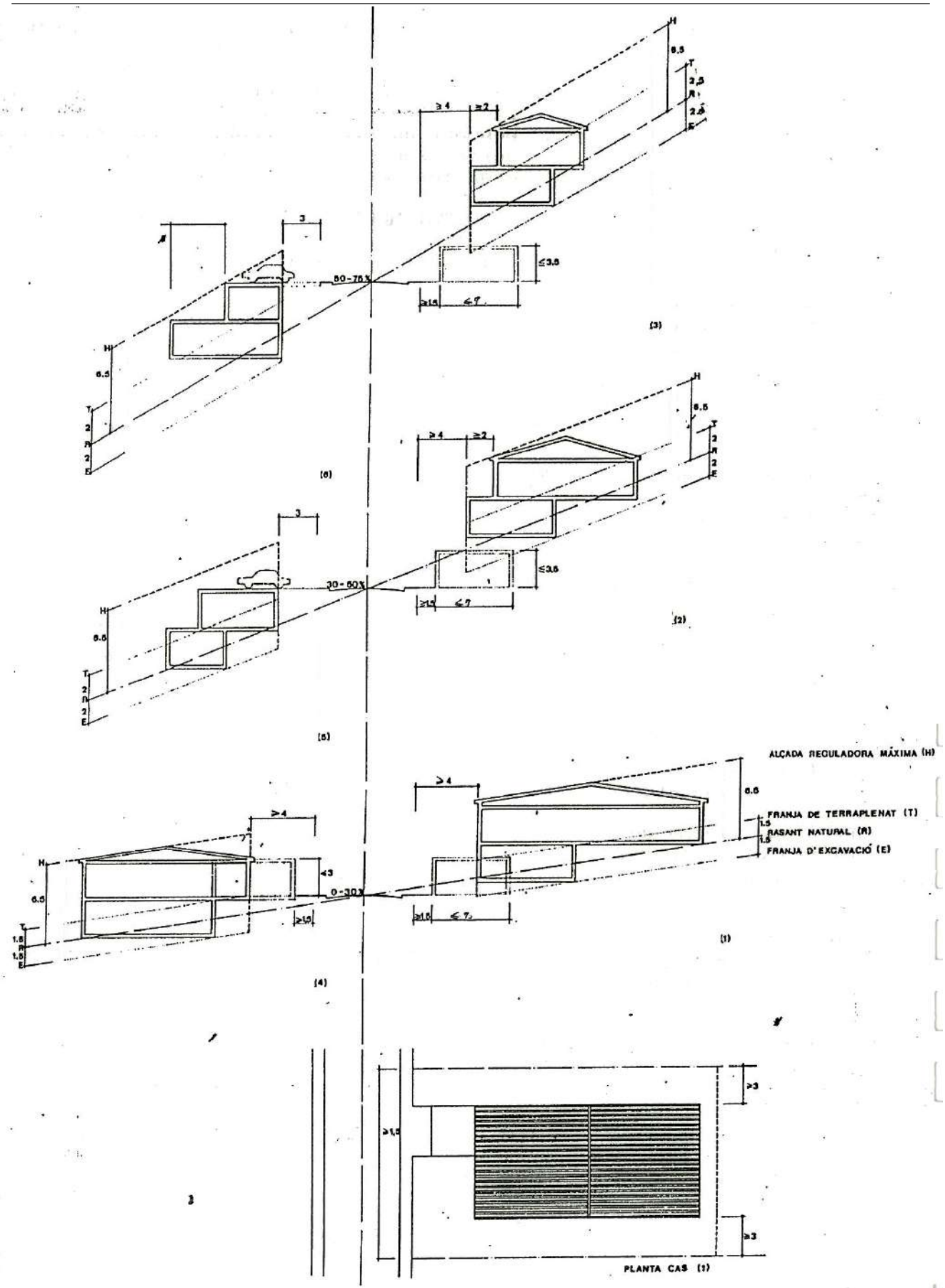
ORDENANÇA ZONA 6b (parcel·la mínima 600m²)

Art.110 Subzona c *(MP44) (MP3/2018)*

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.

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0.45	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
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



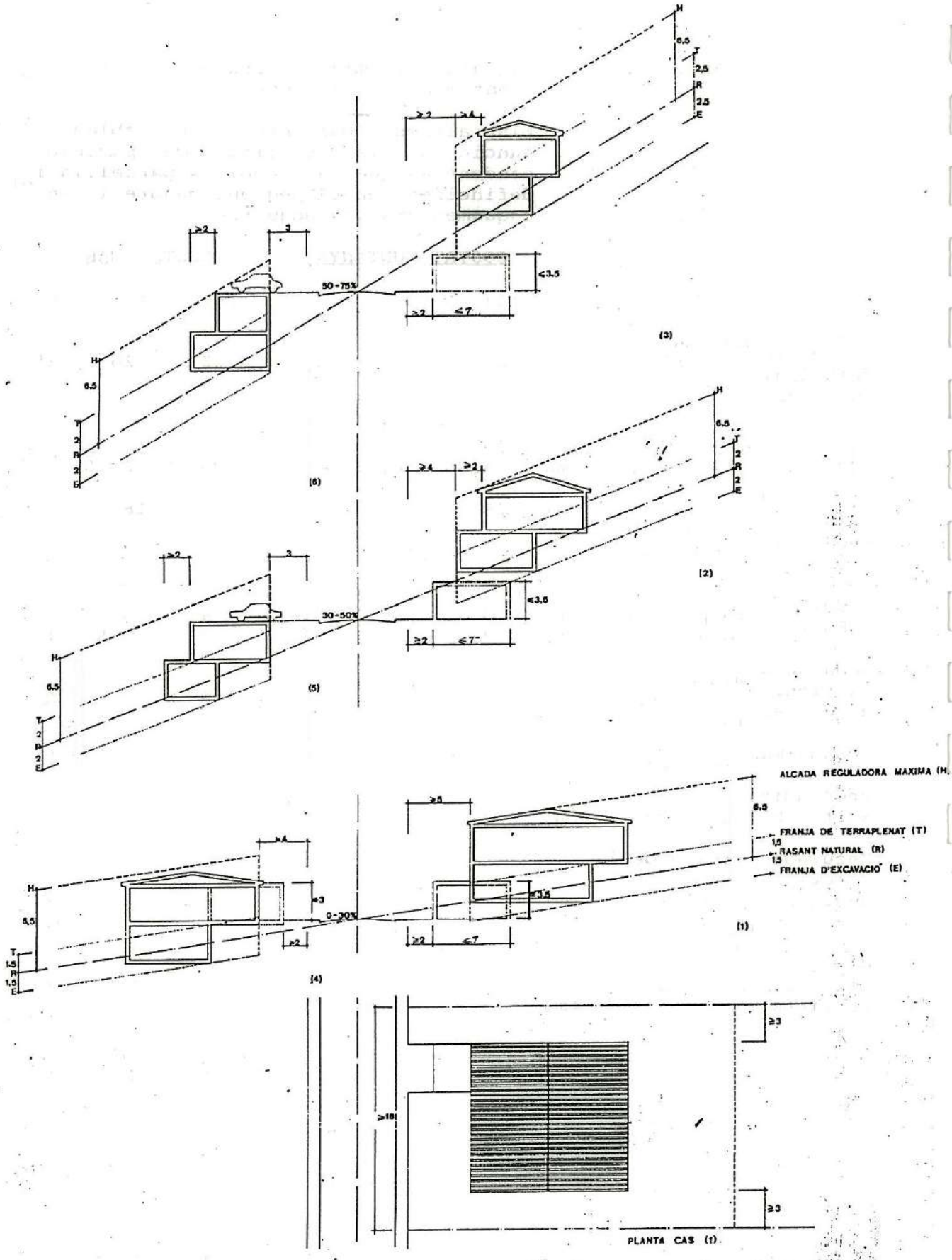
ORDENANÇA ZONA 6c (parcel·la mínima 800m²)

Art.111 Subzona d *(MP44) (MP3/2018)*

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.

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
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



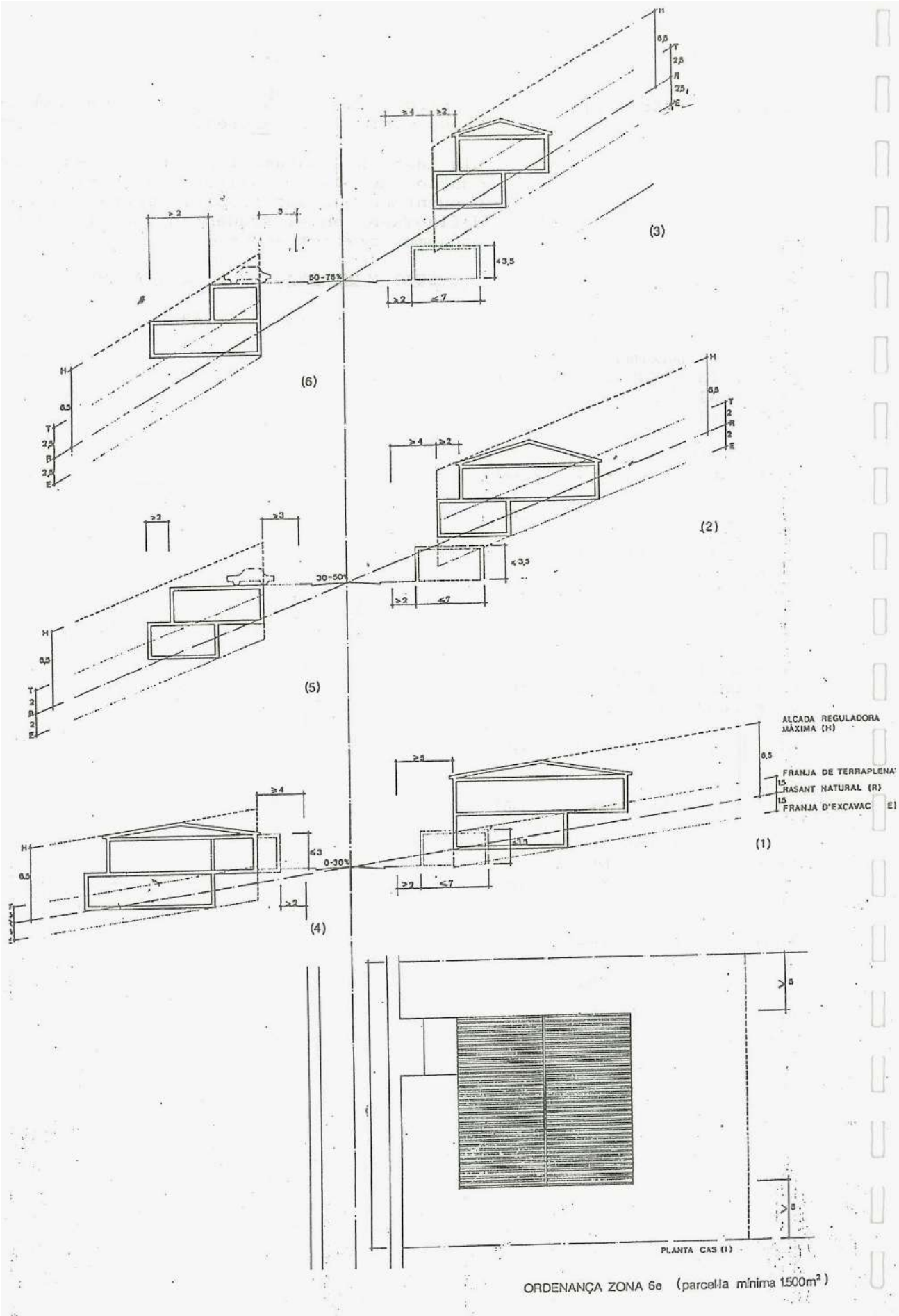
ORDENANÇA ZONA 6d (parcel·la mínima 1000 m²).

Art.112 Subzona e *(MP44) (MP3/2018)*

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.

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel·la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
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


(3)
(6)
(2)
(5)
(1)
(4)
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA (H)
FRANJA DE TERRAPLENA
RASANT NATURAL (R)
FRANJA D'EXCAVAC
PLANTA CAS (1)
ORDENANÇA ZONA 6e (parcella mínima 1.500m²)

Art.113 Plans especials de Reforma Interior *(MP48)*

Els Plans especials de reforma interior respectaran les condicions següents:

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 d'habitatges per hectàrea de sòl serà:

Subzona a	20 habitatges/ha
Subzona b	15 habitatges/ha
Subzona c	10 habitatges/ha
Subzona d	8 habitatges/ha
Subzona e	6 habitatges/ha

e) Podran agrupar-se els volums resultants de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat, respectant l'alçària reguladora i el percentatge d'ocupació.

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 *(MP35)*

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.

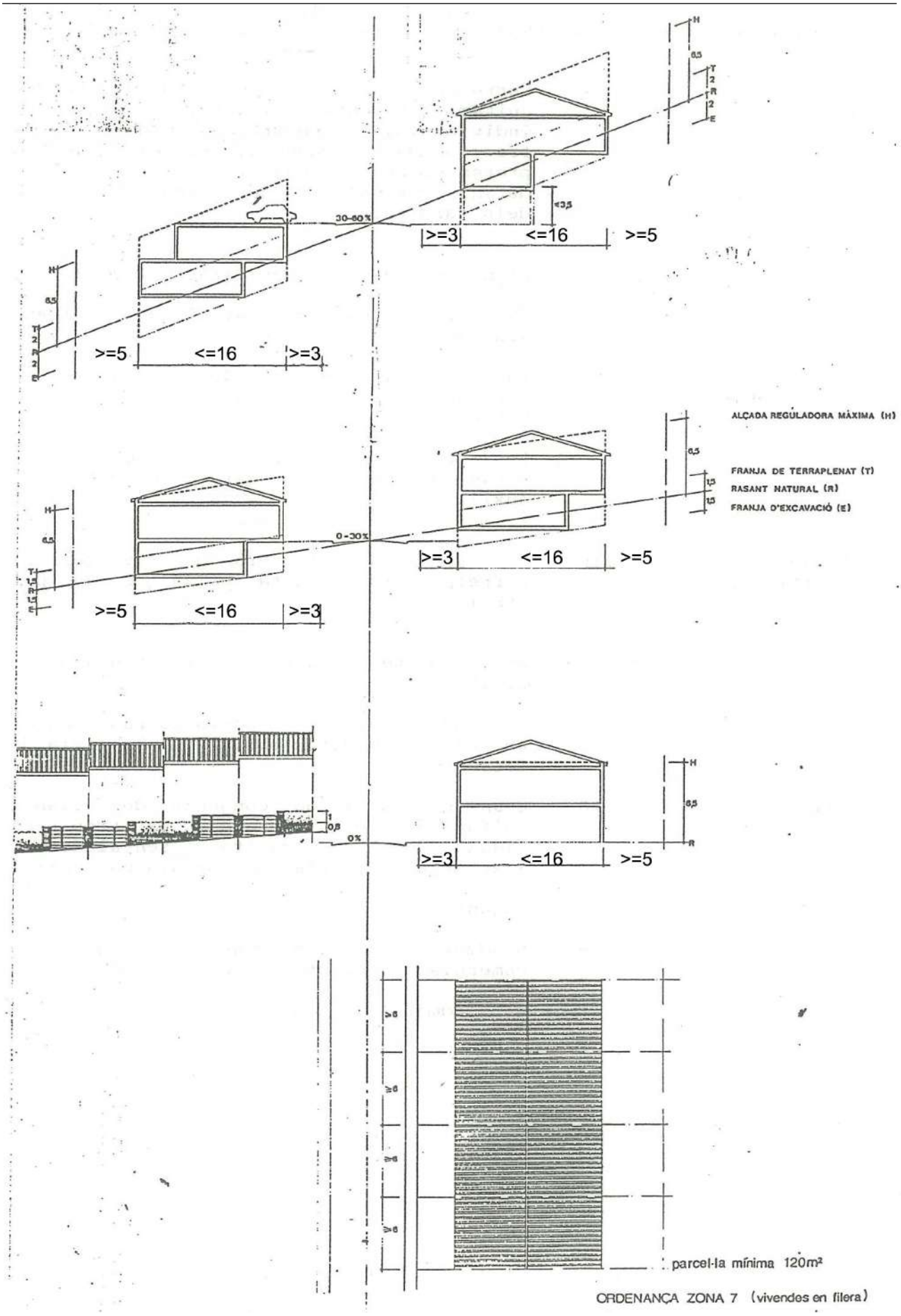
Art.118 Modalitats

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 gàlibs que s'estableixen en els gràfics adjunts.

Art.119 Usos

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

No s'admet l'ús industrial.



ORDENANÇA ZONA 7 (vivendes en filera)

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 gàlibs que estableixen la posició de les edificacions a la parcel·la, l'alçada i les relacions amb l'espai públic i amb les edificacions veïnes.

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 hoteler

Art.122 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones *(MP3/2018)*

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

a) La parcel·la mínima serà de 600 m2, excepte a Sta. Margarida, que serà de 500 m2.

b) 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.

c) Les partions de parcel·la seran normals a l'alineació del vial.

d) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la serà del 40% inclosa l'edificació secundària.

e) (Aquest subapartat queda eliminat d'acord amb la modificació puntual núm 3/2018 del PGOU de Roses). ***(MP3/2018)***

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 hoteler.

Art.123 Espais lliures d'edificació *(MP3/2018)*

1. 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 ultrapassin 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 ultrapassar a la part vista una alçada de 3 m.

2. En els espais lliures d'edificació contigus a establiments comercials, hotelers i/o de restauració implantats legalment en locals situats a la planta baixa dels edificis, s'admet l'ús que li correspon a l'establiment contigu i per tant s'admet la col·locació de mobiliari, tal com a expositors, taules, cadires i para-sols, atès que tals elements són complementaris de l'ús llicenciat i compatibles amb l'ús de jardí. Això salvant el dret de propietat i sens perjudici de tercers.

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	(m2/m2)	1.40	0.75	0.60	1.40	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 hoteler, sanatoris, hospitals, geriàtrics o similars.

6. En aquelles parcel·les en les que justificadament no sigui aconsellable construir més d'una planta soterrani, es permetrà que l'esmentada planta ocupi la totalitat de la parcel·la, respectant les separacions a llindars establertes per a l'edificació principal, excepte la 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:

		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	(m2/m2)	0.65	0.50	0.40	0.65	0.50	0.40
Alçada reguladora màxima edificació principal	(m)	9.45	8	8	9.45	8	8
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1.5	2	2.5	1.5	1.5	2
Alçada reguladora màxima edificació auxiliar (PB)	(m)	3	3	3	3	3	3

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

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

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:

		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	(m2/m2)	0.35	0.25	0.20	0.35	0.25	0.20
Alçada reguladora màxima edificació principal	(m)	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1.5	2	2.5	1.5	1.5	2
Alçada reguladora màxima edificació auxiliar (PB)	(m)	3	3	3	3	3	3

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

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

Art.127 Plans especials de Reforma Interior *(MP48)*

Els Plans especials de reforma interior respectaran les condicions següents:

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 d'habitatges per hectàrea de sòl serà:

Subzona a (I) 75 habitatges/ha
Subzona b (II) 45 habitatges/ha
Subzona c (III) 25 habitatges/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·lària coherentment amb al que es preveu a la Disposició Transitòria Segona. No se fixa la superfície de parcel·la mínima edificable excepte per a les noves parcel·lacions, en què cada unitat de parcel·la haurà de complir la superfície mínima de 1.500 m2.

S'admeten les agregacions o agrupacions de parcel·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 parcel·la 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 marítim-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 Us hoteler (Subzona 8H) *(MP43)*

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

Veure annex XVI (Normativa urbanística de la modificació puntual núm. 43 del PGOUR, per al canvi de zonificació d'una finca situada al Mas Boscà).

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 hoteler.

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 llindars de parcel·la seran de 5 mts.

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

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

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

Art.134 bis Condicions de la zona industrial carretera de Vilajuïga, clau (9iv) *(MP6/2020)*

Veure annex XXVII (Normativa urbanística de la Modificació Puntual 6/2020 del PGOU de la carretera de l'Estació de Vilajuïga, Km. 2)

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

Els terrenys situats en el Sector Puig Rom en front a la Ctra. 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

- Reculada a veïns i carrers: 3 m. llevat del de la Ctra. 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 precís redactar i aprovar Plans Especials de Reforma Interior.
Aquests sectors corresponen a àrees en Règim de sòl urbà en les que es fa necessari endegar un procés tendent al completament i millora de la urbanització, rehabilitació de 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 la 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.

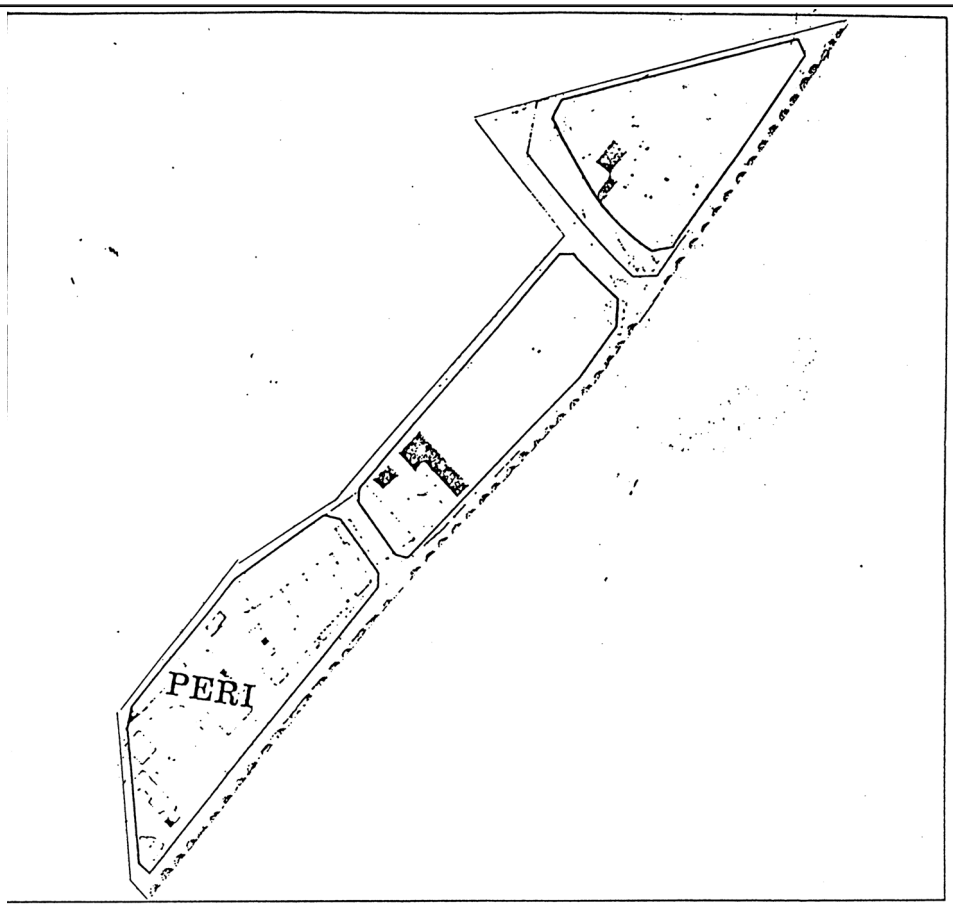
2. Com a mínim, es contindran les reserves de sòl suficients per tal de complir els següents estàndards:

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.

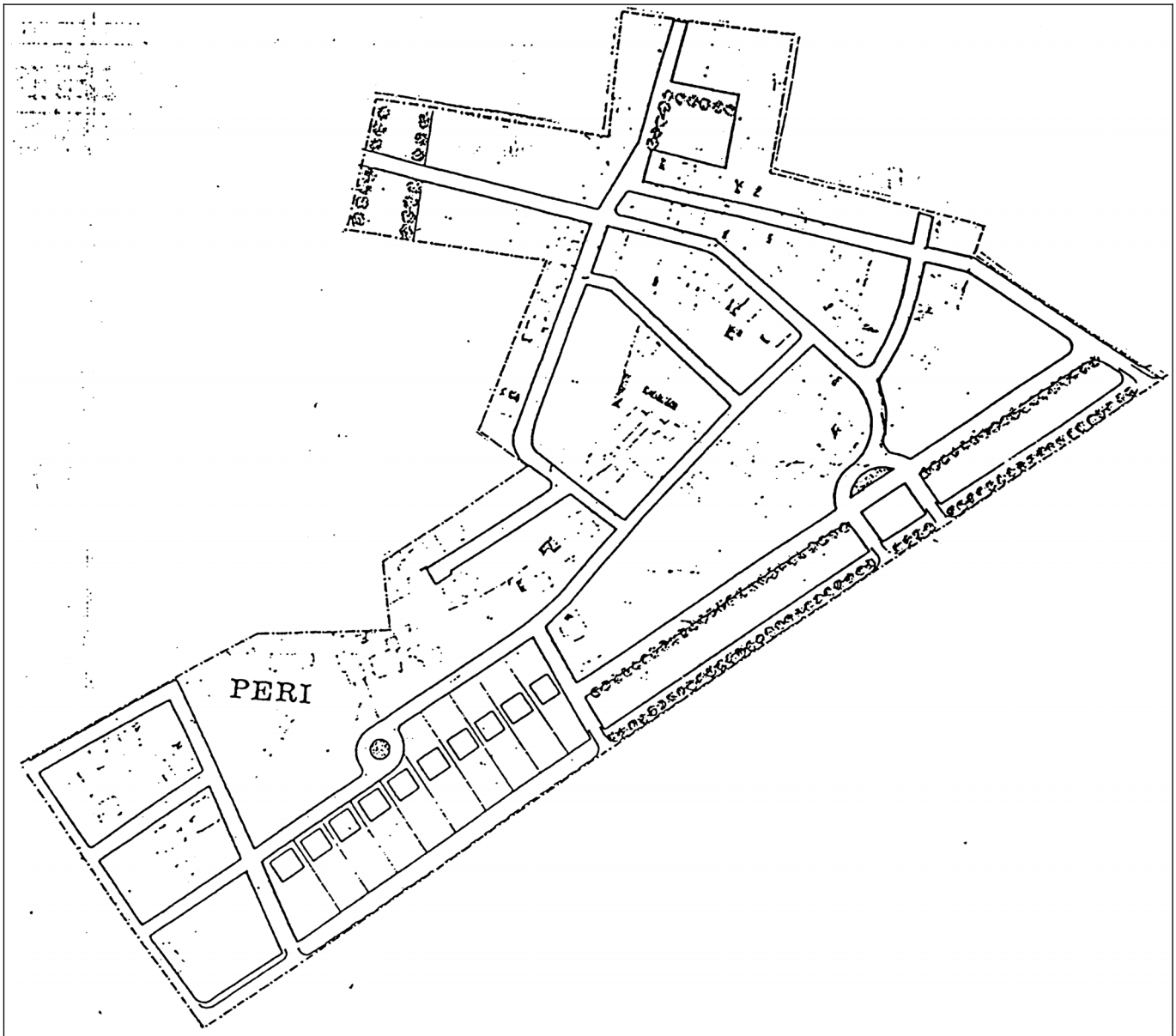


	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges	
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx. H/Ha	
Vials	9.793	33,39				
Aparcaments						
Espais lliures	1.935	6,59				
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	11.728	39,98				
TOTAL USOS PRIVATS	17.603	60,02		0,98		
TOTAL PERI	29.331	100,00	17.972	0,61	140	48

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 (j)
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 (Veure Annex XV i XV-bis de les NNUU del PGOU.

PERI GRANJA ST. JOSEP (EXECUTAT)



	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges	
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx. 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:

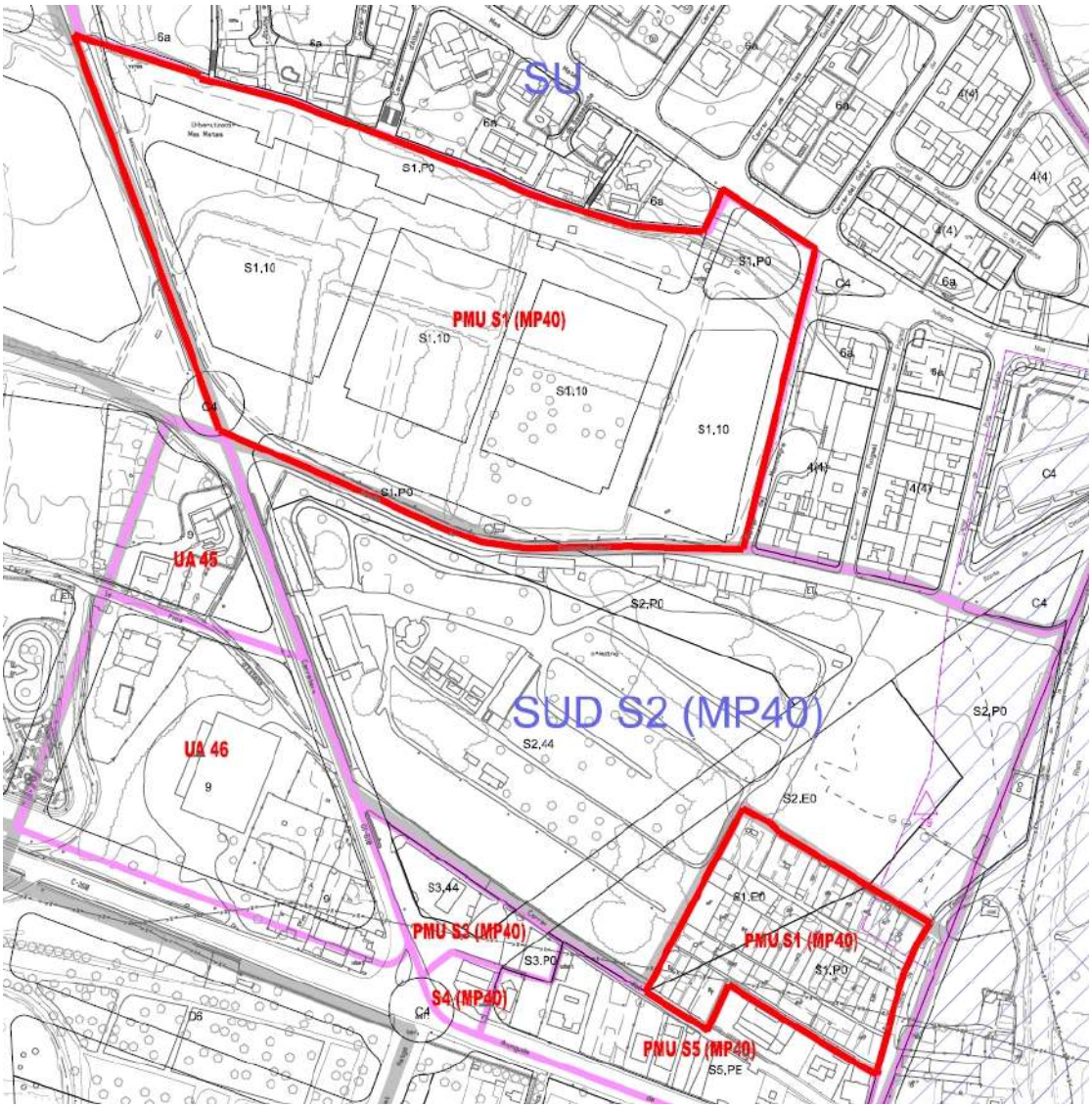
Qualificacions zonals: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6 a)

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.

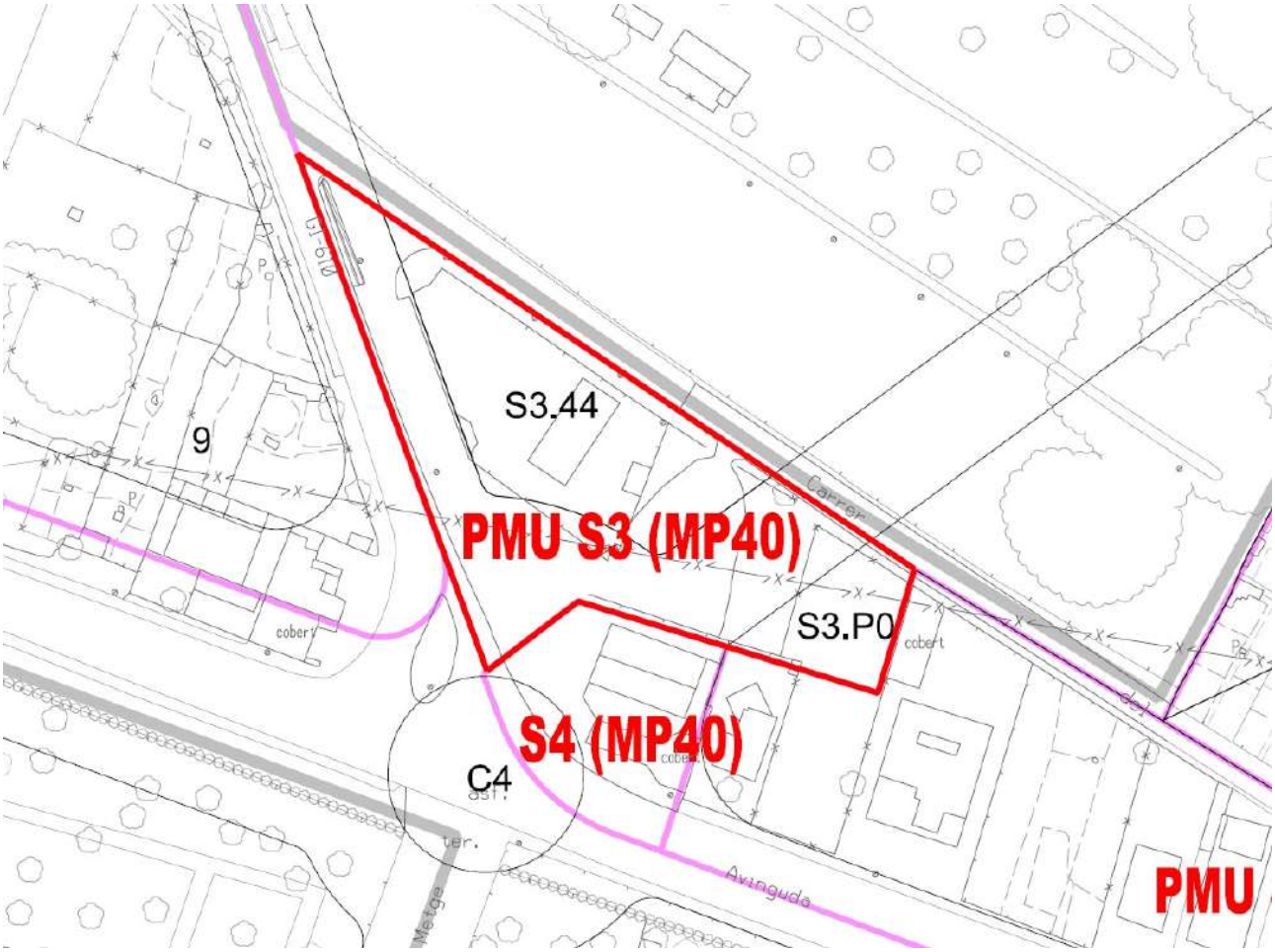
-Veure Annex XI de les NNUU del PGOU-

PERI LES GARRIGUES (EXECUTAT)



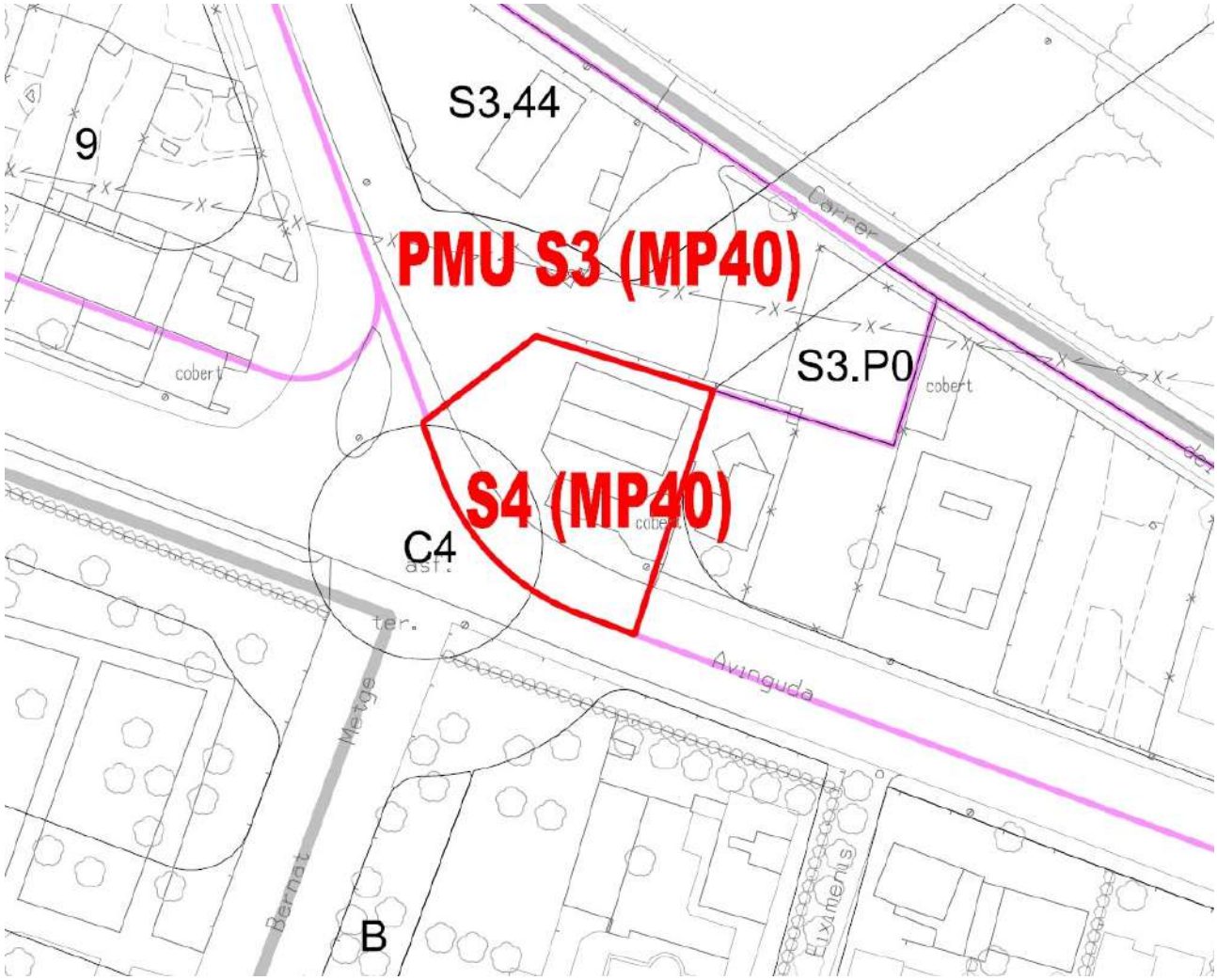
Sòl urbà	
Resultat d'agrupar la UA18 amb la UA 44, conformant un nou sector discontinu	
Es desenvoluparà mitjançant un P.M.U.	
Ús residencial	
Es permet en planta baixa l'ús comercial (un màxim d'un 15% de l'aprofitament urbanístic)	
Alçada reguladora màxima: PB+6P.	
Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació	
TOTAL SÒL	55.382,9m2
SÒL PÚBLIC	34.155,1m2
Vials i aparcaments (A i B)	17.471,8m2
Espais lliures (C)	13.433,1m2
Equipaments i dotacions (D)	3.250,2m2
SÒL PRIVAT	21.227,8m2
Sòl res. plurif. i/o unif. (9)	21.227,8m2
SOSTRE EDIFICABLE PRIVAT	29.630,8m2

PMU S1 (MP40) (PDURSNS art. 25.5)



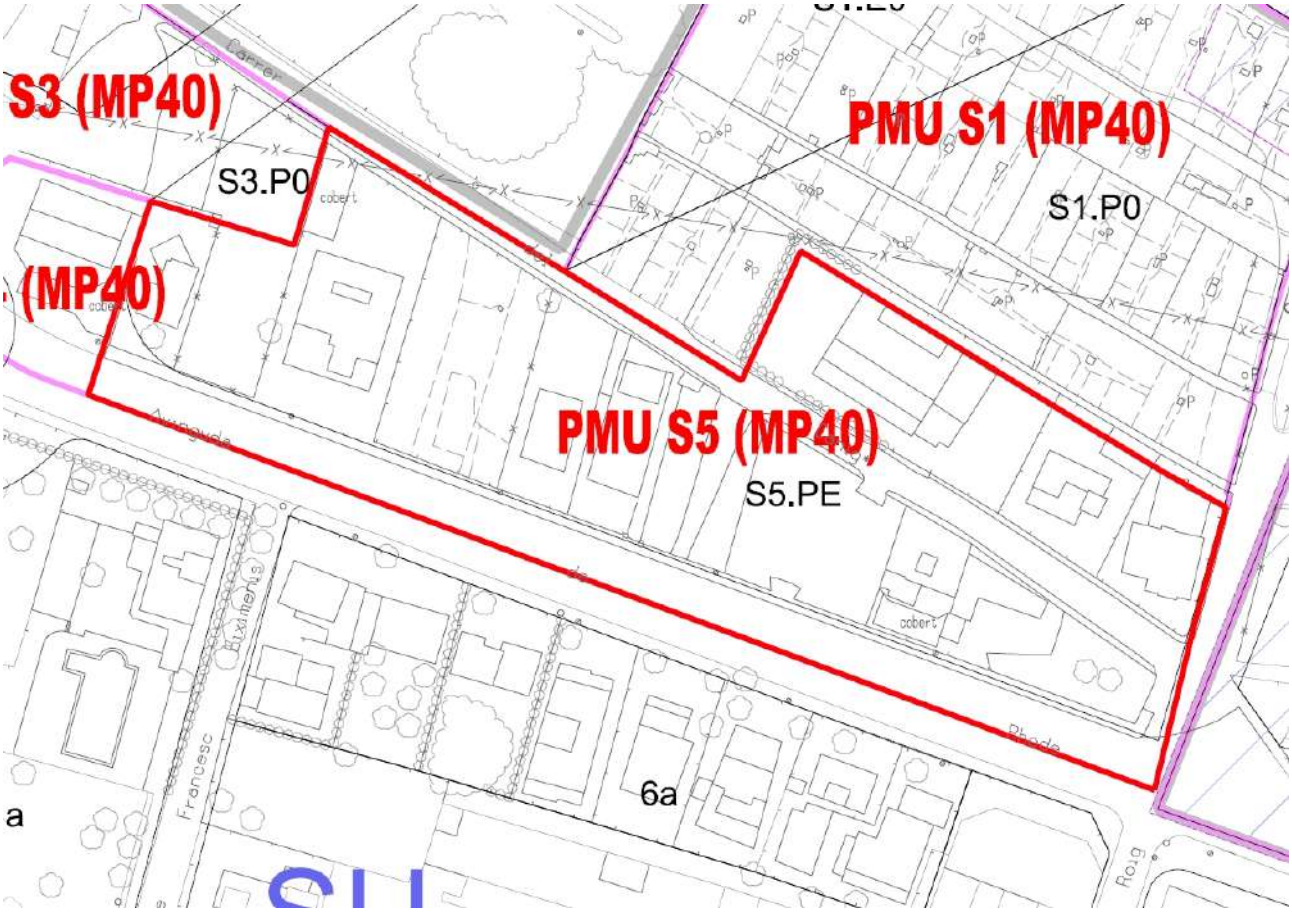
Sòl urbà	
Format per la UA 40	
Es desenvoluparà mitjançant un P.M.U.	
Travessat per un sistema general destinat a vialitat	
Es concentrarà l'aprofitament al costat nord, afrontant amb el Sector 2	
L'ús serà residencial i hoteler	
Tipologia d'edificació: blocs aïllats	
Alçària reguladora màxima: PB+5PP (ús hoteler). PB+4PP (ús residencial)	
Sistema d'actuació: expropiació	
TOTAL SÒL	3.136,5m2
SÒL PÚBLIC	1.931,3m2
Vials i aparcaments (A i B)	1.587,4m2
Espais lliures (C)	343,9m2
Equipaments i dotacions (D)	
SÒL PRIVAT	1.205,2m2
Sòl res. plurif. i/o hoteler (8b)	1.205,2m2
SOSTRE EDIFICABLE PRIVAT	1.560,0m2

PMU S3 (MP40)



Sòl urbà	
Format pel sòl urbà anomenat FR2 en la MP40	
La totalitat del sector es qualifica com sistema general destinat a vialitat	
El seu aprofitament serà objecte de materialització en un altre sector	
Sistema d'actuació: expropiació	
TOTAL SÒL	889,0m2
SÒL PÚBLIC	889,0m2
Vials i aparcaments (A i B)	889,0m2
Espais lliures (C)	
Equipaments i dotacions (D)	
SÒL PRIVAT	
Sòl res. plurif. i/o hoteler (8b)	
SOSTRE EDIFICABLE PRIVAT	158,4m2

S4 (MP40)



Sòl urbà	
Format pel sòl urbà anomenat FR1 en la MP40	
Es desenvoluparà mitjançant un P.M.U. que redefinirà el front de l'Avinguda de Rhode, establint les condicions que assegurin la obertura de visuals envers el conjunt de la Ciutadella	
TOTAL SÒL	8.781,1m2
SÒL PÚBLIC	1.531,5m2
Vials i aparcaments (A i B)	1.531,5m2
Espais lliures (C)	
Equipaments i dotacions (D)	
SÒL PRIVAT	7.249,6m2
Sòl res. plurif. i/o hoteler (8b)	7.249,6m2
SOSTRE EDIFICABLE PRIVAT	3.881,2m2

PMU S5 (MP40)

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 *(MP51)*

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·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'intern 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.

6. Veure annex XXVII (Normativa urbanística de la Modificació Puntual 6/2020 del PGOU de la carretera de l'Estació de Vilajuïga, Km. 2) PAU Ctra. Vilajuïga

7. Quadres de característiques de polígons i sectors:

	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	EXEC
							309	2	EXEC
	2	10.800	4.920	-	-	3.200	2.680	3	EXEC
	3	13.120	1.750	-	-	2.440	8.930	3	EXEC
	32	1.400	-	-	-	500	840	9	EXEC
							60	8b	
	38								ANUL
	TOTAL	28.404	6.970			6.996	14.438		

	UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS		VIALS	ZONES		
II. Ordenació de sectors buits en sòl urbà	4	12.484	1.746	5.502	D	2.054	3.182	4/7	MODI
	14	6.040	-	-	-	2.320	3.720	8b	
	15	31.600	4.120	14.080	D4	3.120	5.640	3	EXEC
							4.640	8b	
	16	11.040	-	-	-	2.600	8.440	8a	EXEC
	22	38.008	8.995	3.074	D8	5.756	16.148	6c	
				210	B		3.825	8b	
	23	14.480	-	4.400	B	4.884	4.400	9	EXEC
							805	8b	
	26								ANUL
	33	10.880	-	-	-	720	10.160	6c	EXEC
	34	23.080	-	2.400	B	7.160	13.520	6c	EXEC
	40								SUBS
	44								SUBS
	45	7.280	-	-	-	2.560	4.720	9	
	46	15.408	-	-	-	4.608	10.800	9	
	47	12.560	-	-	-	936	11.624	9i	EXEC
	48	7.200	-	-	-	420	6.780	9i	EXEC
	PAU Ctra. Vilajuïga	14.623	2.537	-	-	1.581	10.506	9iv	
	TOTAL	204.683	17.398	29.666		38.719	118.910		

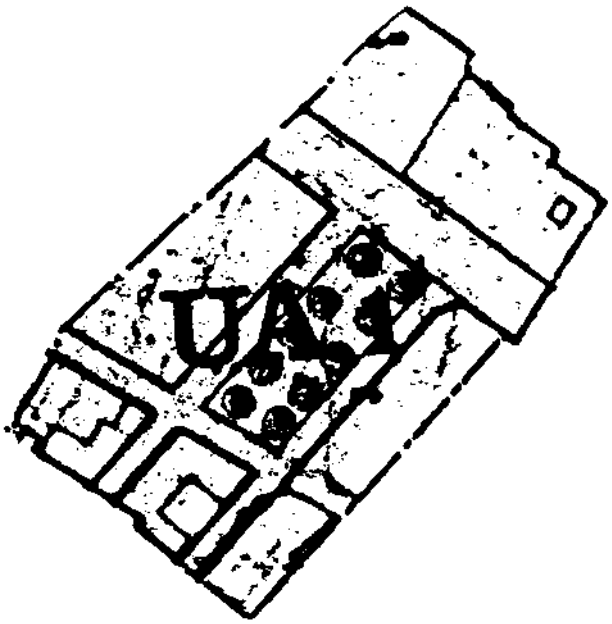
	UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS		VIALS	ZONES		
III. Gestió d'urbanitzacions amb planejament anterior	8	95.660	16.500	3.720	(D3)	4.600	68.040	6a	SUPR
							400	6c	
							2.400	verd privat	
	10	27.450	-	414	(D5)	3.280	23.756	6a	
	12	9.200	525	-	-	840	4.955	6a	
							2.880	6c	
	13	170.040	13.168	1.225	D2	40.422	21.170	4	EXEC
				9.320	D8		18.125	6a	
				1.680	F		69.073	8b	
				5.100	B		3.925	8H	
	17	178.880	13.168	2.320	(D2)	51.240	45.280	6a	SUPR
							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	EXEC
	27	26.660	1.299	-	-	6.361	15.600	6c	
							3.400	8b	
	28	659.960	206.006	-	-	81.902	316.472	6a	EXEC
							55.520	6e	
	30	329.160	41.123	12.120	D	56.340	219.577	6a	EXEC
	35	ANTIC PLA PARCIAL "POLÍGON I"							EXEC
	39	ANTIC PLA PARCIAL "SANTA MARGARIDA"							EXEC
	42	54.020	-	-	-	11.484	42.536	8b	
	49	6.600	400	-	-	-	6.200	9	
	TOTAL	1.607.690	297.479	35.899		267.385	1.020.035		

	UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS		VIALS	ZONES		
IV. Ordenacions alternatives en sectors amb planejament anterior	5	13.775	6.718	-	-	4.322	2.735	9ci*	MODI
	6	46.320	5.230	520	B	19.000	20.185	9	EXEC
				1.375	D2				
	7	17.980	1.800	-	-	4.417	11.763	9A	MODI
	18								SUBS
	20	16.200	3.600	800	D2	3.340	8.460	9	
	24	24.182	3.200	1.062	B	-	15.800	7	EXEC
							4.120	8a	
	TOTAL	118.457	20.548	3.757		31.079	63.063		

	UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS		VIALS	ZONES		
V. Legalització de sectors consolidats	9	6.100	1.120	-	-	1.080	3.900	6a	SUPR
	11 (AiB)	30.920	-	-	-	2.200	28.720	6c	MODI
	19	10.160	1.650	-	-	2.760	5.750	6a	
	29(AiB)	46.280	4.080	-	-	4.480	37.720	6a	MODI
	31	27.840	4.040	-	-	5.000	18.800	6a	
	36	67.680	1.400	-	-	15.560	50.720	6a	SUPR
	37	47.760	880	2.000	(D)	5.200	39.680	6a	SUPR
	41	ANTIC PLA PARCIAL CANYELLES PETITES-L'ALMADRAVA							EXEC
	43	14.720		1.300	B	1.120	12.300	9	EXEC
	TOTAL	251.460	13.170	3.300		37.400	197.590		

TOTAL GENERAL	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS	VIALS	ZONES
	2.210.694	355.565	72.622	381.579	1.414.036

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



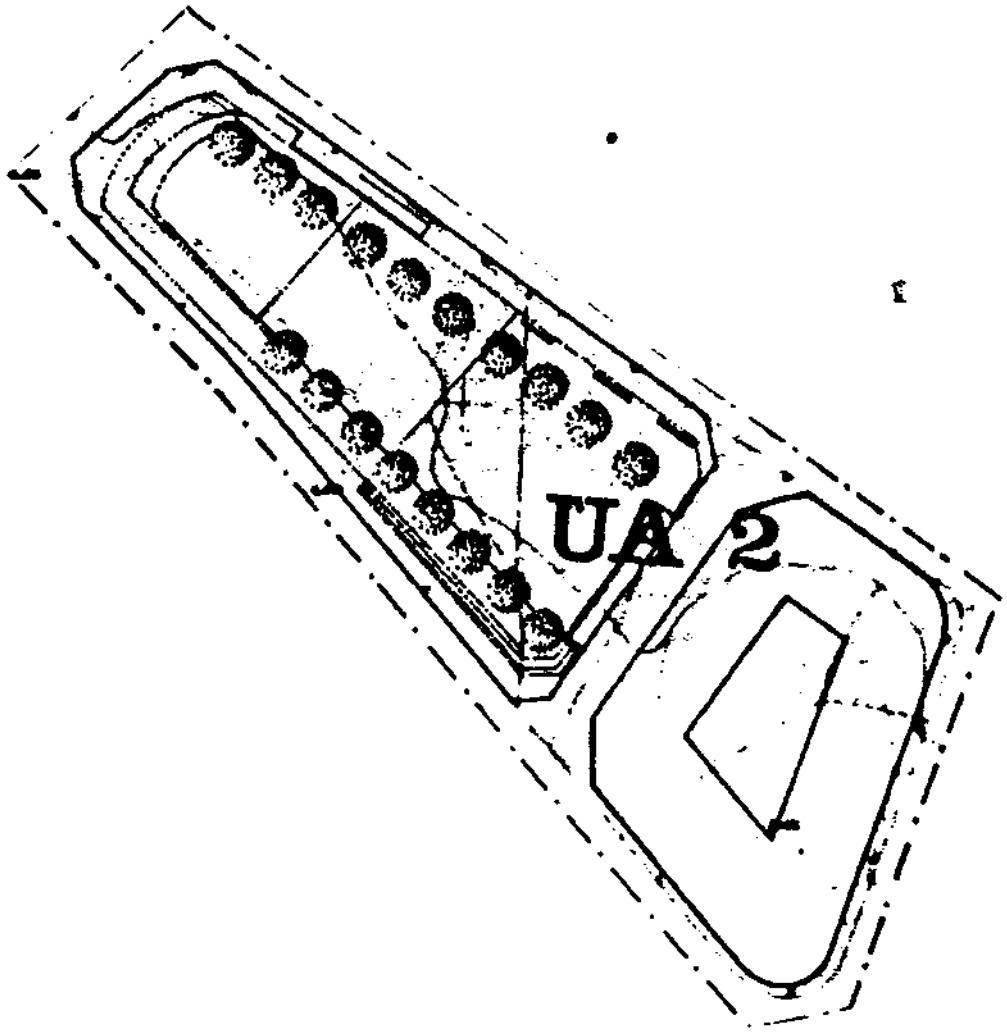
	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (EXECUTADA)



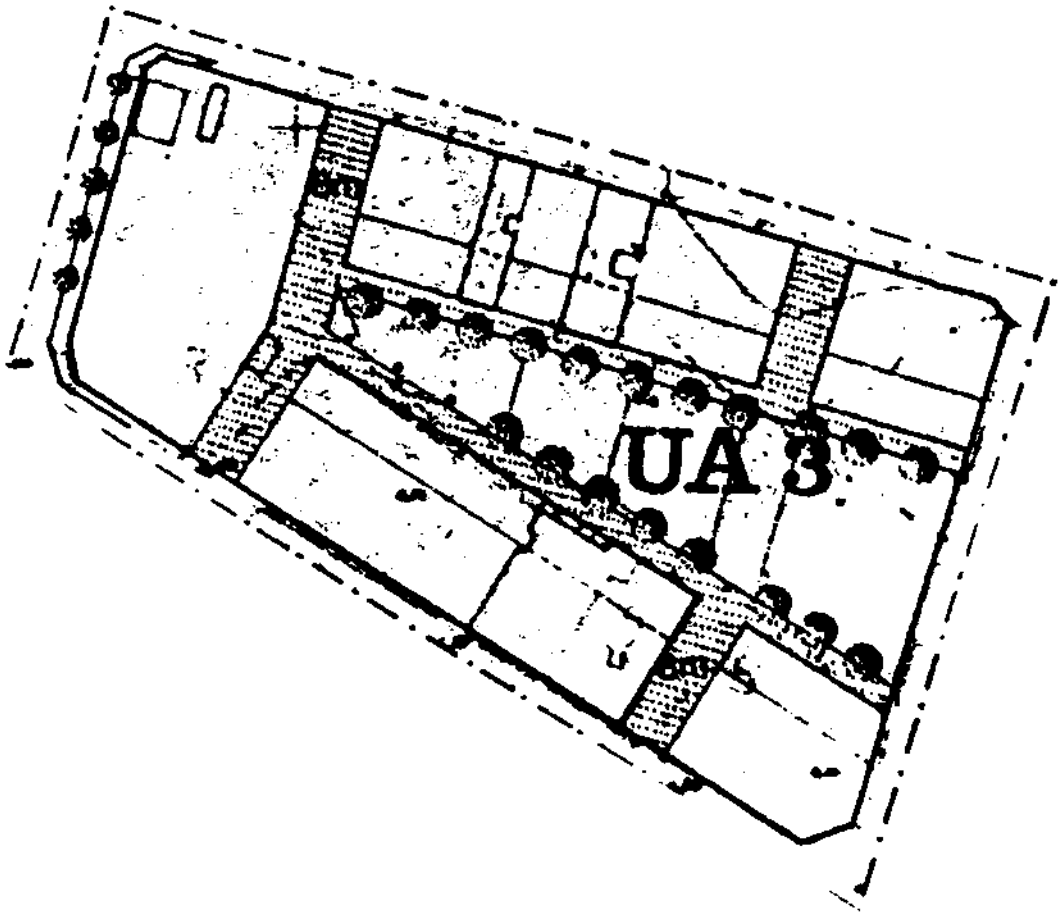
	Superfície m2	Sostre %	Edificab. (m2)	Habitatges (m2/m2	màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 d'expropiació

U.A.2 (EXECUTADA)

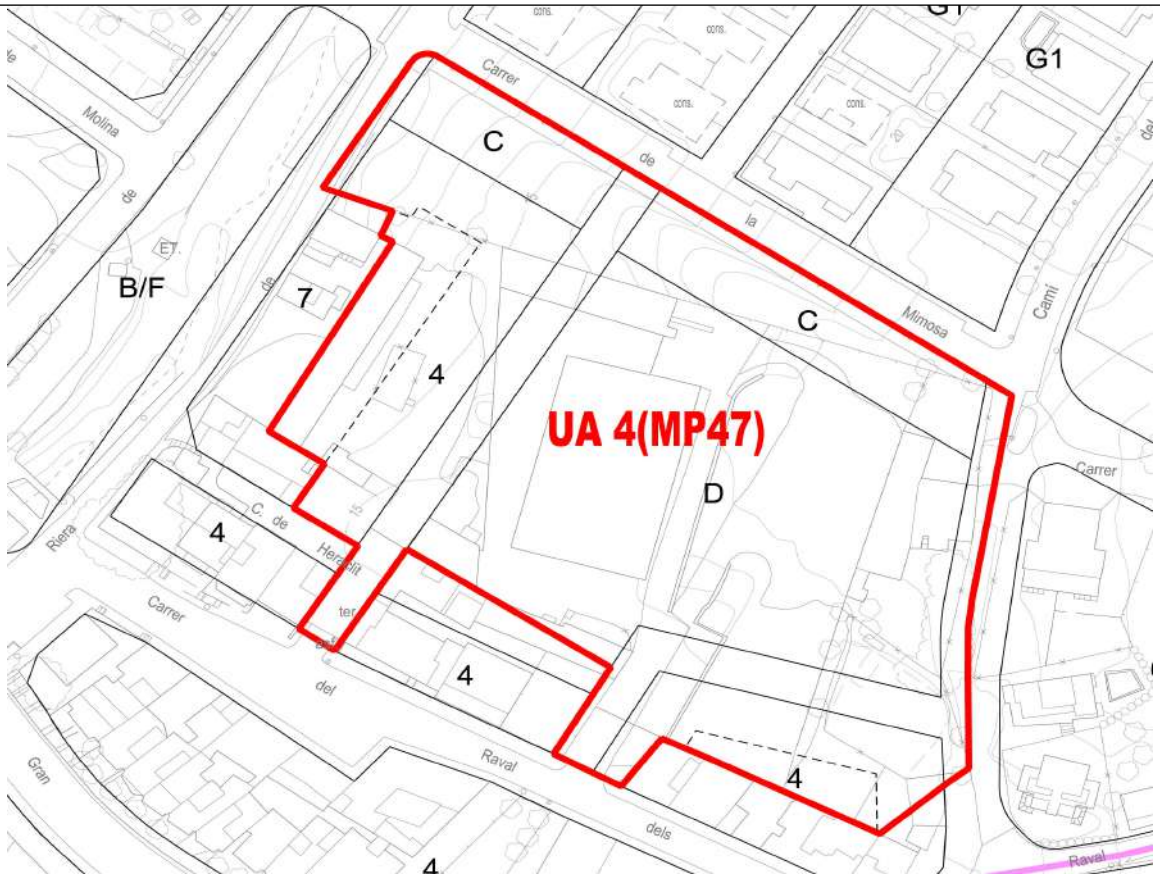


	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:

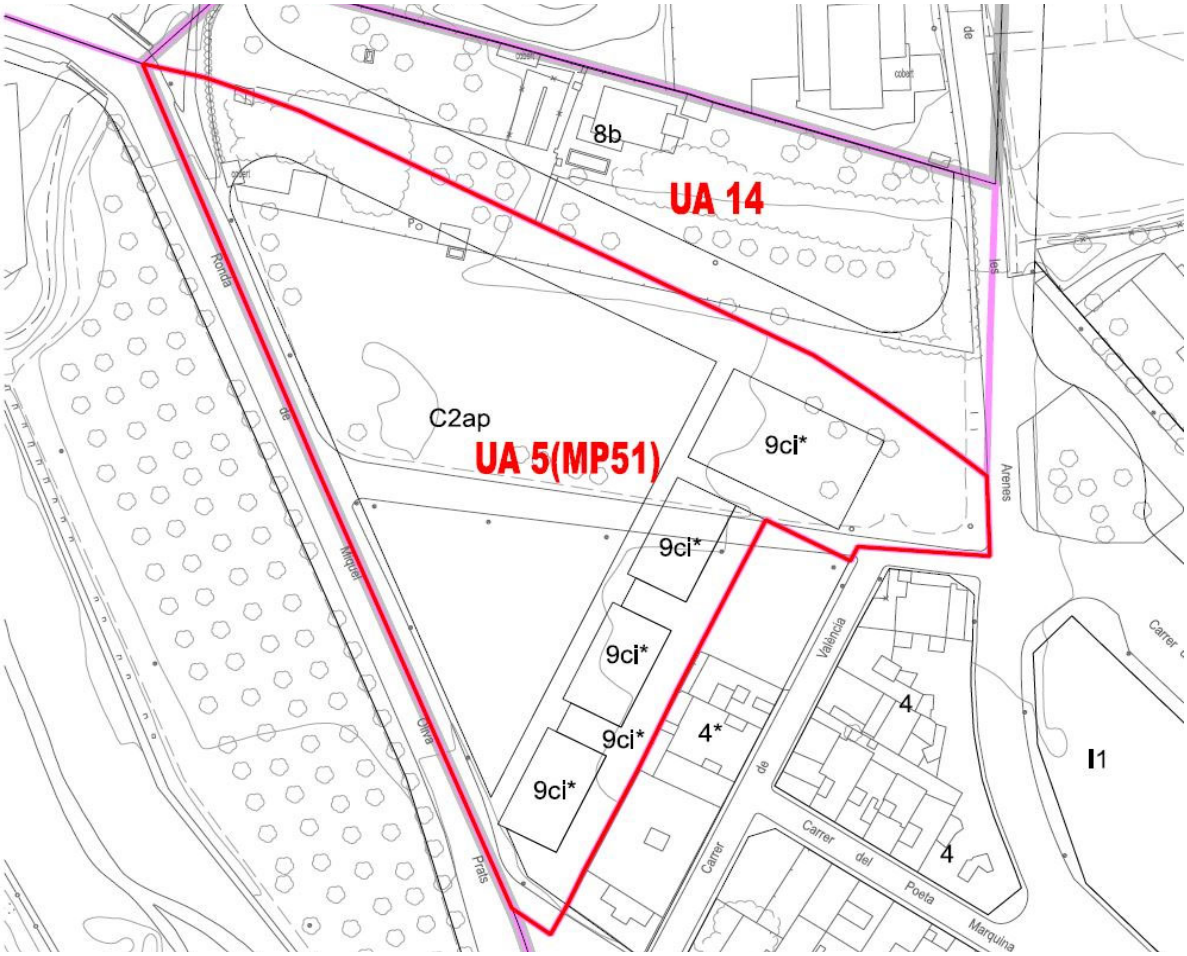
Qualificació zonal: Eixample urbà (Zona 3)
L'objecte de la Unitat és l'obtenció dels vials i la zona verda interior. La profunditat edificable dels llocs laterals és de 25 m en la planta baixa i en les plantes pis. Les plantes baixes seran accessibles des del pati interior d'illa i es podran destinar 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 destinat 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 (EXECUTADA)



Objectius	"Facilitar la ubicació d'un Centre d'Educació Infantil i Primària (CEIP), així com disposar una nova zonificació en les illes que es mantenen amb aprofitament privat"
Àmbit	L'assenyalat en el corresponent plànol d'ordenació (carrers de la Mimosa, Riera Ginjolers i Heràclit, façanes posteriors dels edificis confrontats amb el carrer Raval dels Grecs i vial de nova creació que limita amb la urbanització dels Grecs).
Superfície	12.484 m2
Densitat d'Habitatges	(70 hab/Ha)
Edificabilitat bruta	0,71m2st/m2sòl.
Condicions d'ordenació, edificació i ús	Zones amb aprofitament privat, els paràmetres urbanístics establerts pel PGOU de Roses per a la zona 4, clau d'eixampla urbà. No obstant, pel que fa al nombre de plantes de les edificacions i rasants dels carrers, es prendran les que es grafien en els plànols de caràcter normatiu de la Modificació. Sistema d'Equipament Docent, les fixades amb caràcter genèric a l'article 29 del PGOU i les següents d'específiques: ocupació màxima 35%, edificabilitat neta 1m2st/sòl, nombre de plantes PB+2 plantes, distància a vials i llindars 3m., excepte al carrers Tramuntana i de nova creació, que es de 5m., segons plànols d'ordenació.
Cessions	
Equipament Docent Públic	5.502,0m2. (44,07%)
Zona Verda	1.746,0m2. (13,99%)
Vialitat	2.053,9m2. (16,45%)
Total Sistemes	9.301,9m2. (74,51%)
Sòl d'aprofitament privat:	3.182,1m2. (25,49%)
Sistema d'Actuació:	Reparcel·lació, en la modalitat de Cooperació.

U.A.4 (MODIFICADA MP47)



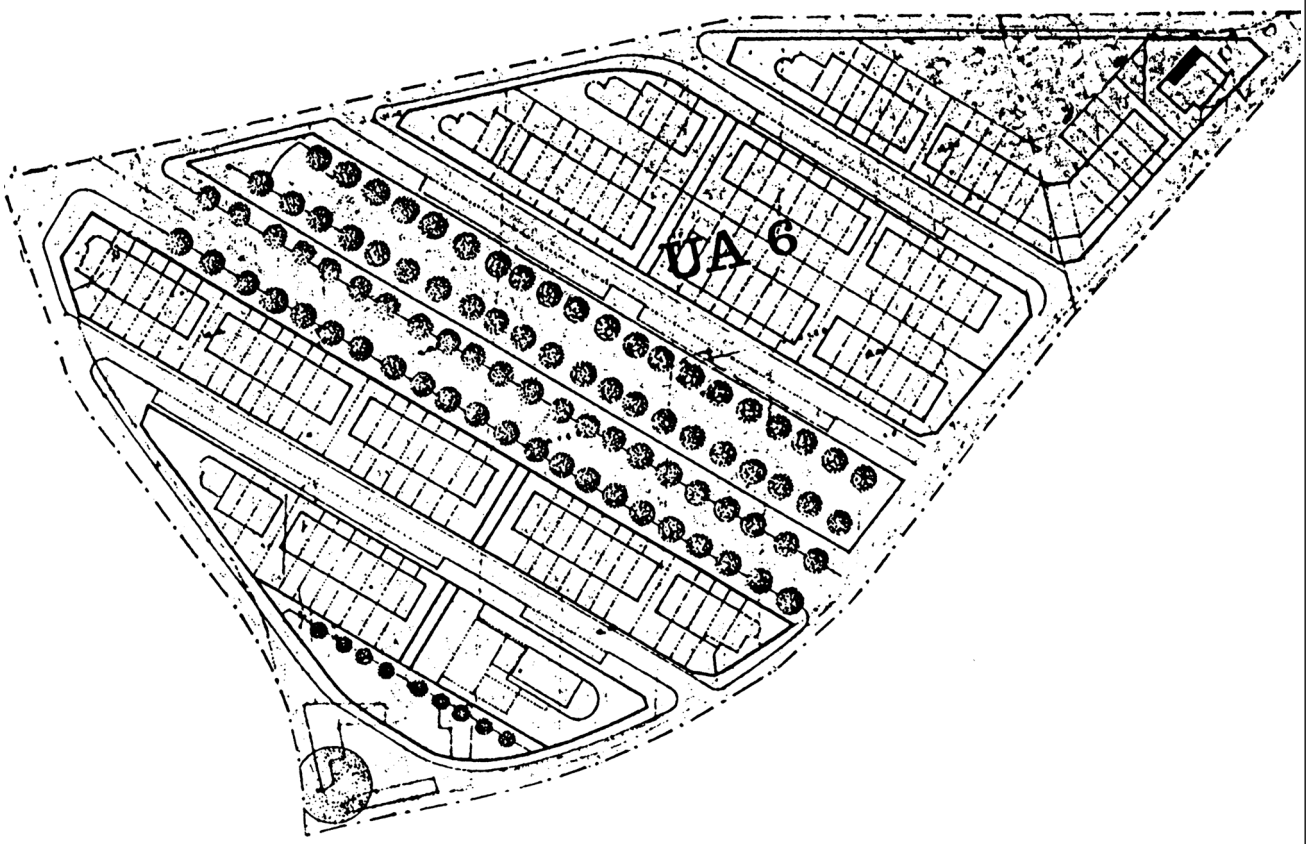
	Superfície		Sostre	Edificabilitat		
	m2	%	(m2)	(m2/m2)	màx.	H/Ha
Vials i aparcaments	4.321,95	31,38%				
Espais lliures	6.718,15	48,77%				
Dotacions						
TOTAL USOS PÚBLICS	11.040,10	80,15%				
TOTAL USOS PRIVATS	2.734,71	19,85%	10.389,92	0,754		
TOTAL UA	13.774,81	100,00%				

OBSERVACIONS

Qualificació zonal: Ordenació edificatòria segons ordenació específica (Zona 9ci*)

L'ordenació i usos previstos és la dibuixada en els plànols corresponents a la modificació núm. 51 del PGOU. Al trobar-se la UA dins l'àmbit de protecció de la Ciutadella, els projectes que es redactin, hauran de comptar amb l'informe favorable del Dep. de Cultura de la Generalitat.
Sistema d'actuació: Reparcel·lació per cooperació.

U.A.5 (MODIFICADA MP51)

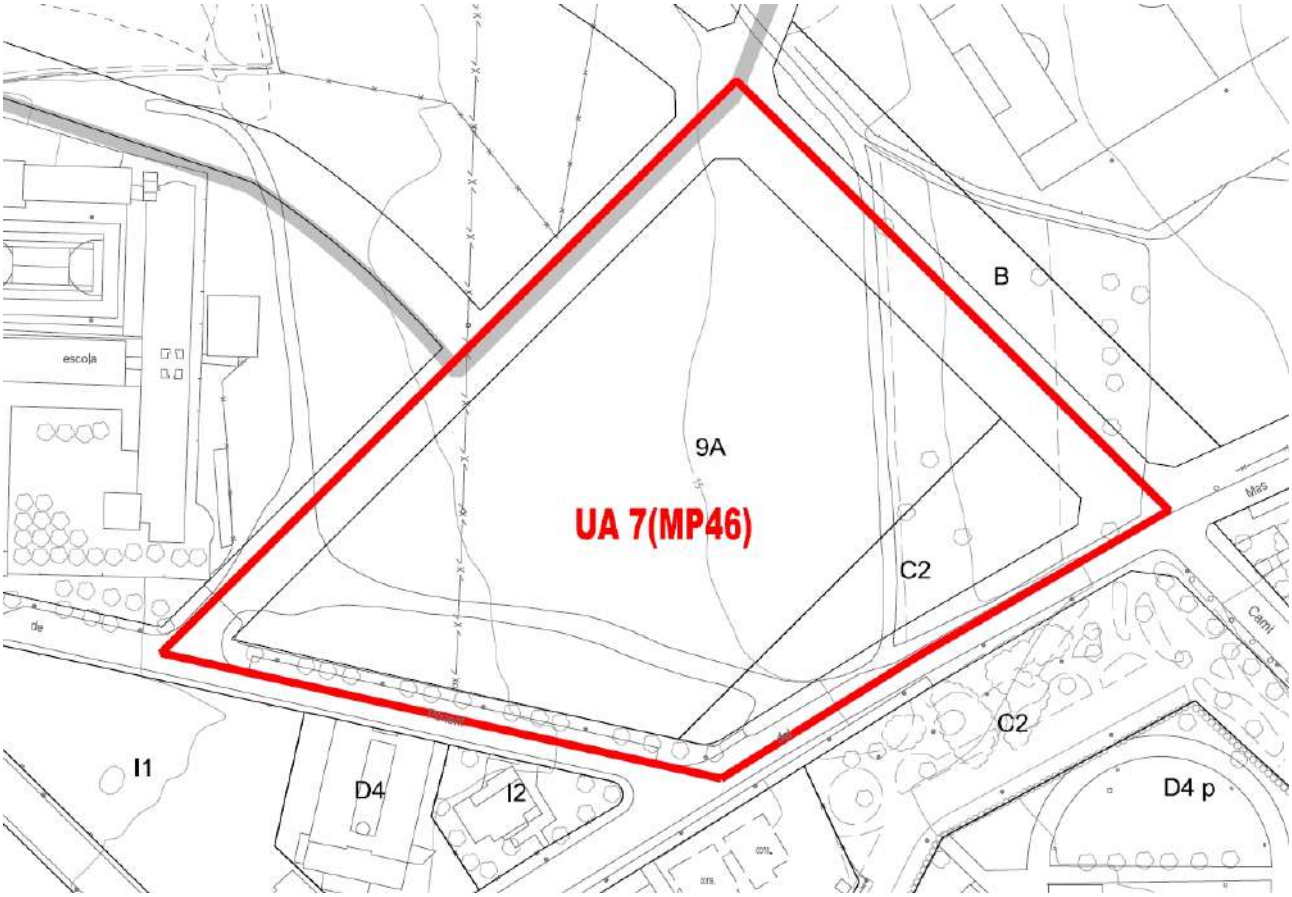


	Superfície m2	Sostre %	Edificab. (m2)	Habitatges (m2/m2	màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (EXECUTADA)



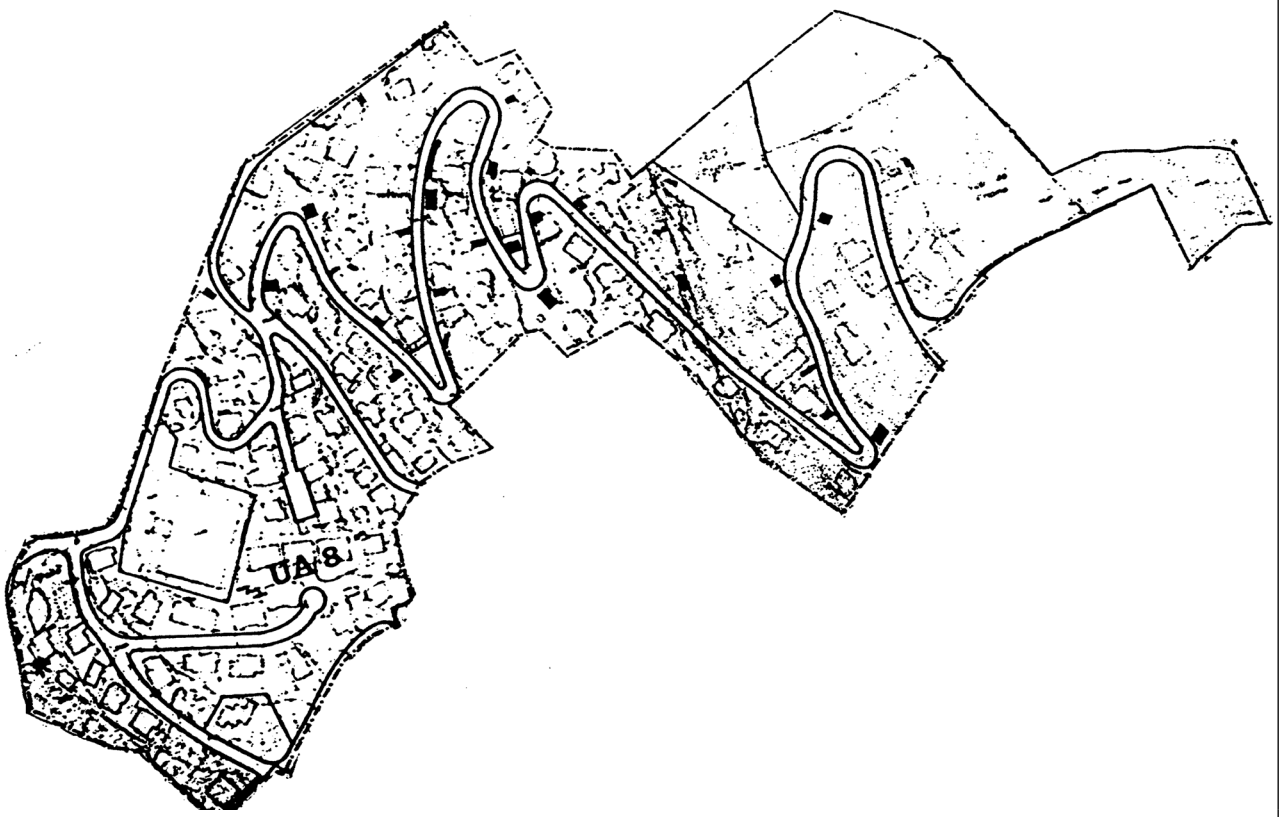
	Superfície		Sostre	Edificabilitat		
	m2	%	(m2)	(m2/m2)	màx.	H/Ha
Habitatges					127u	75
Vials i aparcaments	4.417					
Espais lliures	1.800					
Dotacions						
TOTAL USOS PÚBLICS	6.217	34,58%				
TOTAL USOS PRIVATS	11.763	65,42%	17.000	1,44		
TOTAL UA	17.980	100,00%	17.000	1,00	127u	75

OBSERVACIONS

Qualificació zonal: L'ordenació es farà seguint la tipologia de bloc aïllat (Zona 9A)

Sistema d'actuació: Reparcel·lació per compensació bàsica

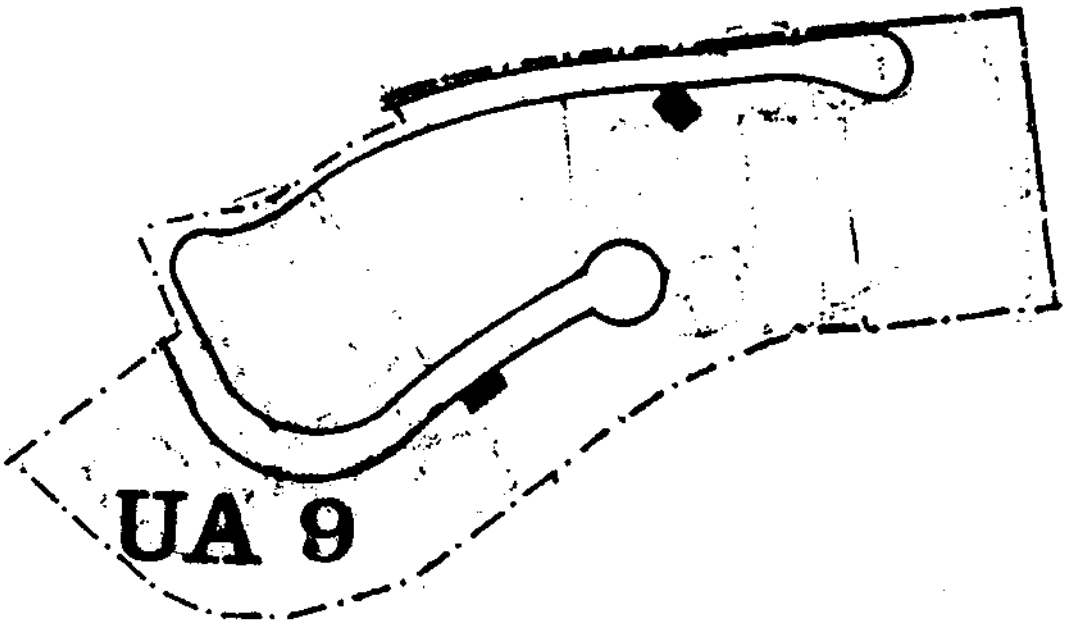
U.A.7 (MODIFICADA MP46)



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 (SUPRESSIÓ JGL 29.01.18 exp. 2017/008808)

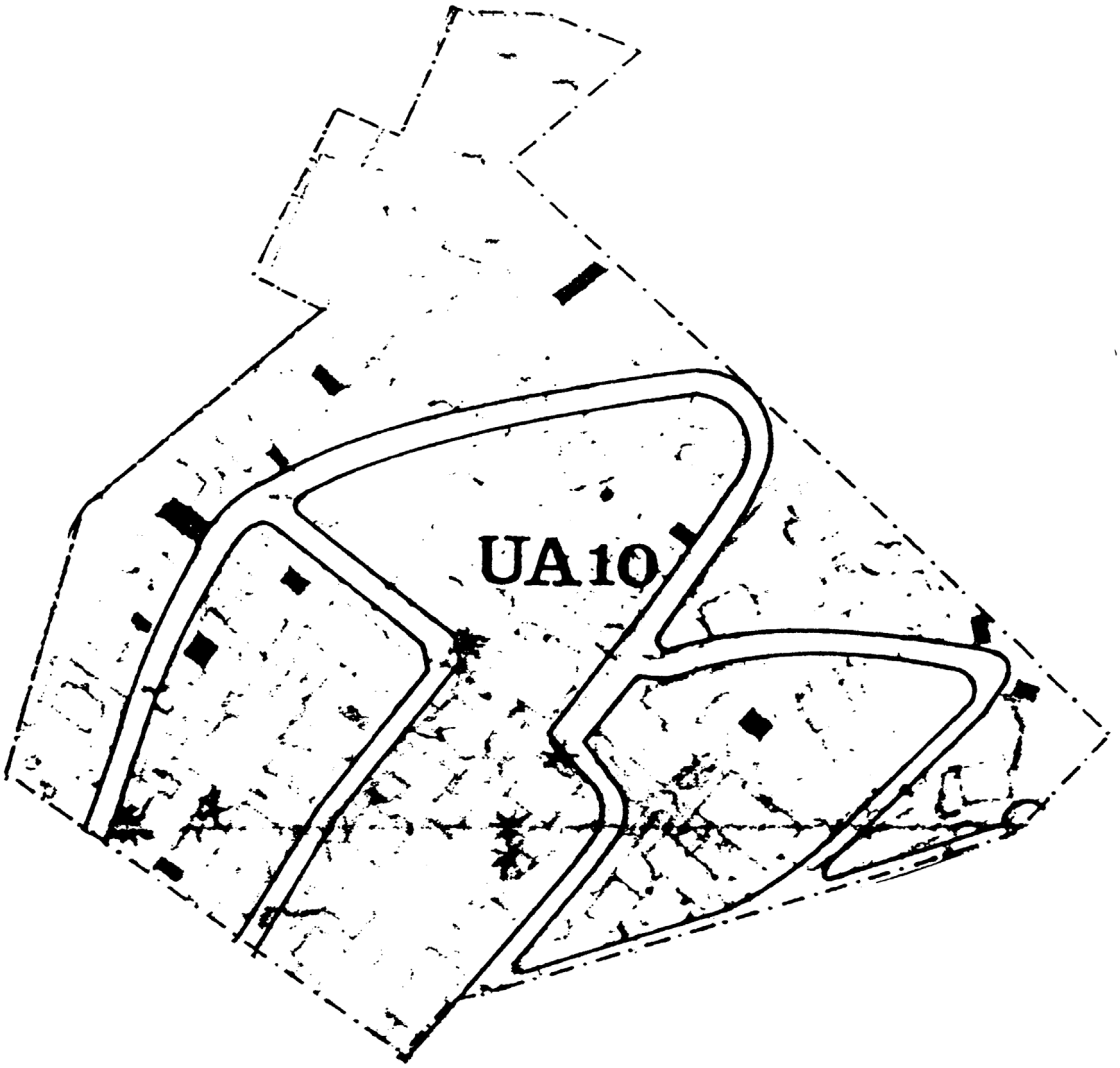


OBSERVACIONS:

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 (SUPRESSIÓ JGL 29.01.18 exp. 2017/008808)

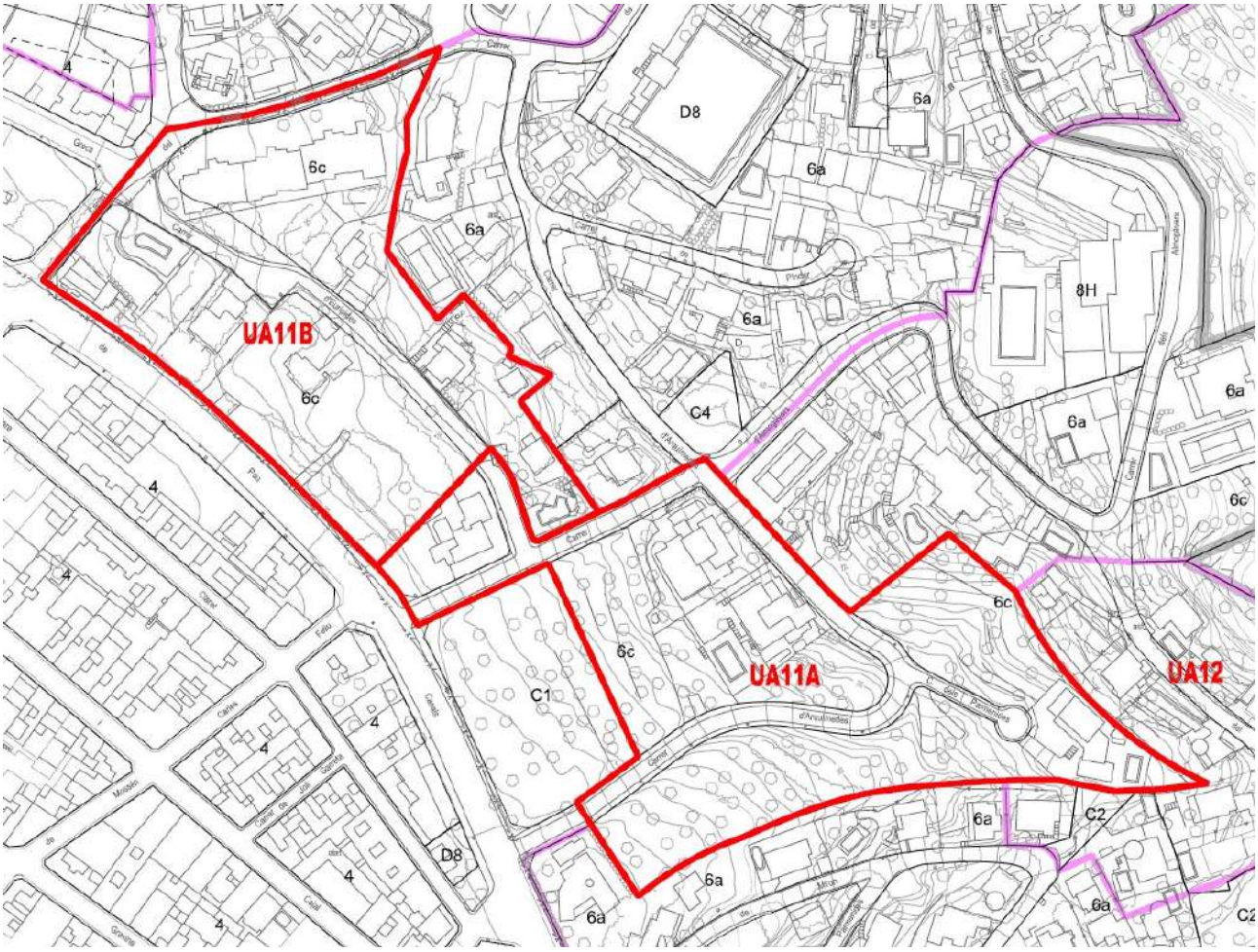


	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx. H/Ha
Vials	3.280				
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions	414				
TOTAL USOS PUBLICS	6.244				
TOTAL USOS PRIVATS	23.756			0,45	
TOTAL UA	27.450		10.690	0,35	60 20

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.

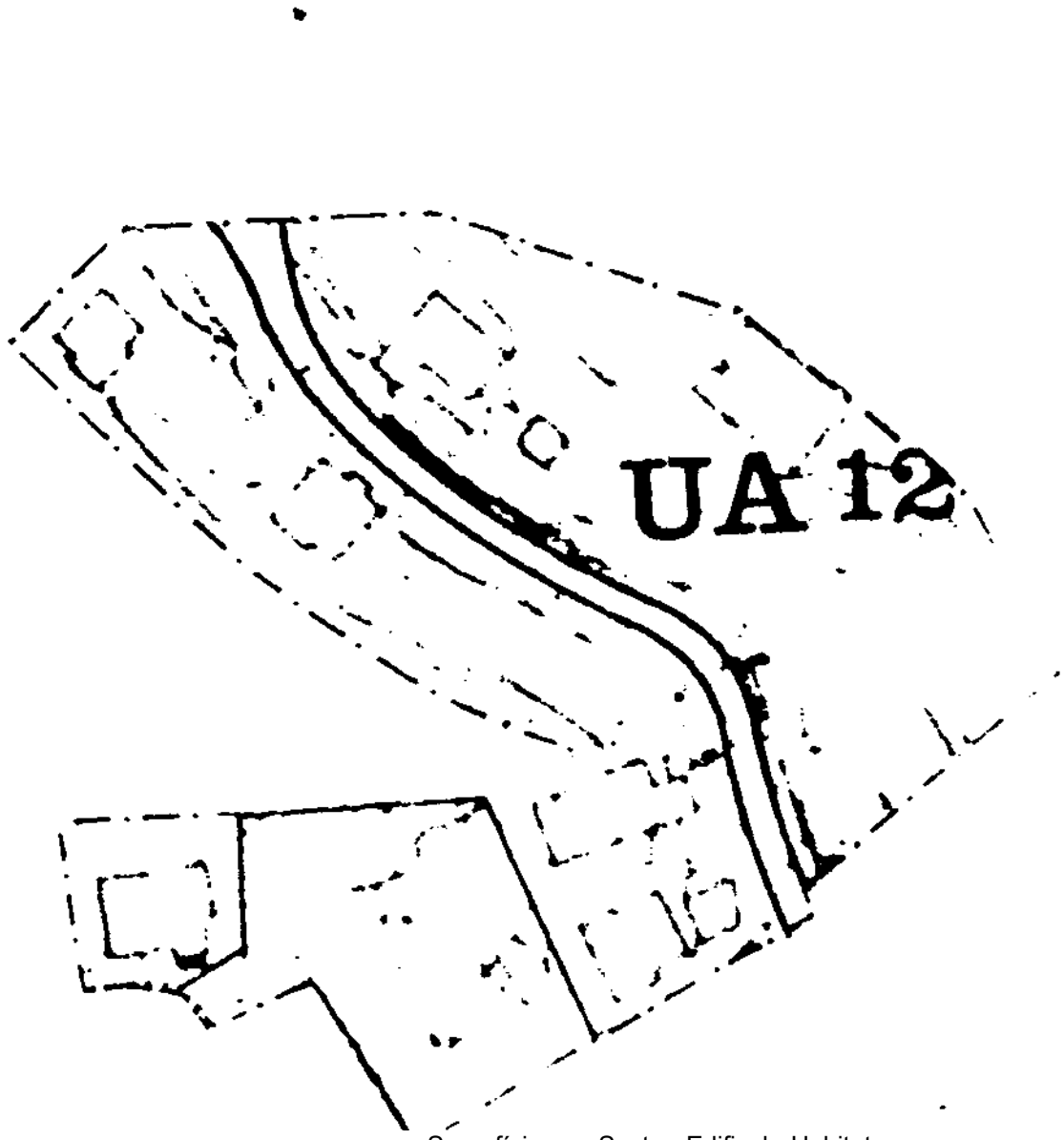
U.A.10



OBSERVACIONS:
Qualificació zonal: vivenda unifamiliar (6c)
Cessió i urbanització de vials, completant i complementant els serveis urbanístics.

En data de 10.08.1990 el PLE acorda la modificació de la UA11 amb la finalitat de dividir-la en dos (A i B) per facilitar l'execució i el desenvolupament urbanístic del sector (Exp.5013/89).
En data de 30.04.1996 el PLE aprova definitivament el projecte d'urbanització de la UA11A.
En data de 09.12.1997 es signa l'acta de recepció definitiva de l'obra urbanitzadora de la UA11A.
La UA 11B no ha fet cap tràmit.

U.A.11 (MODIFICADA Exp:5013/89)

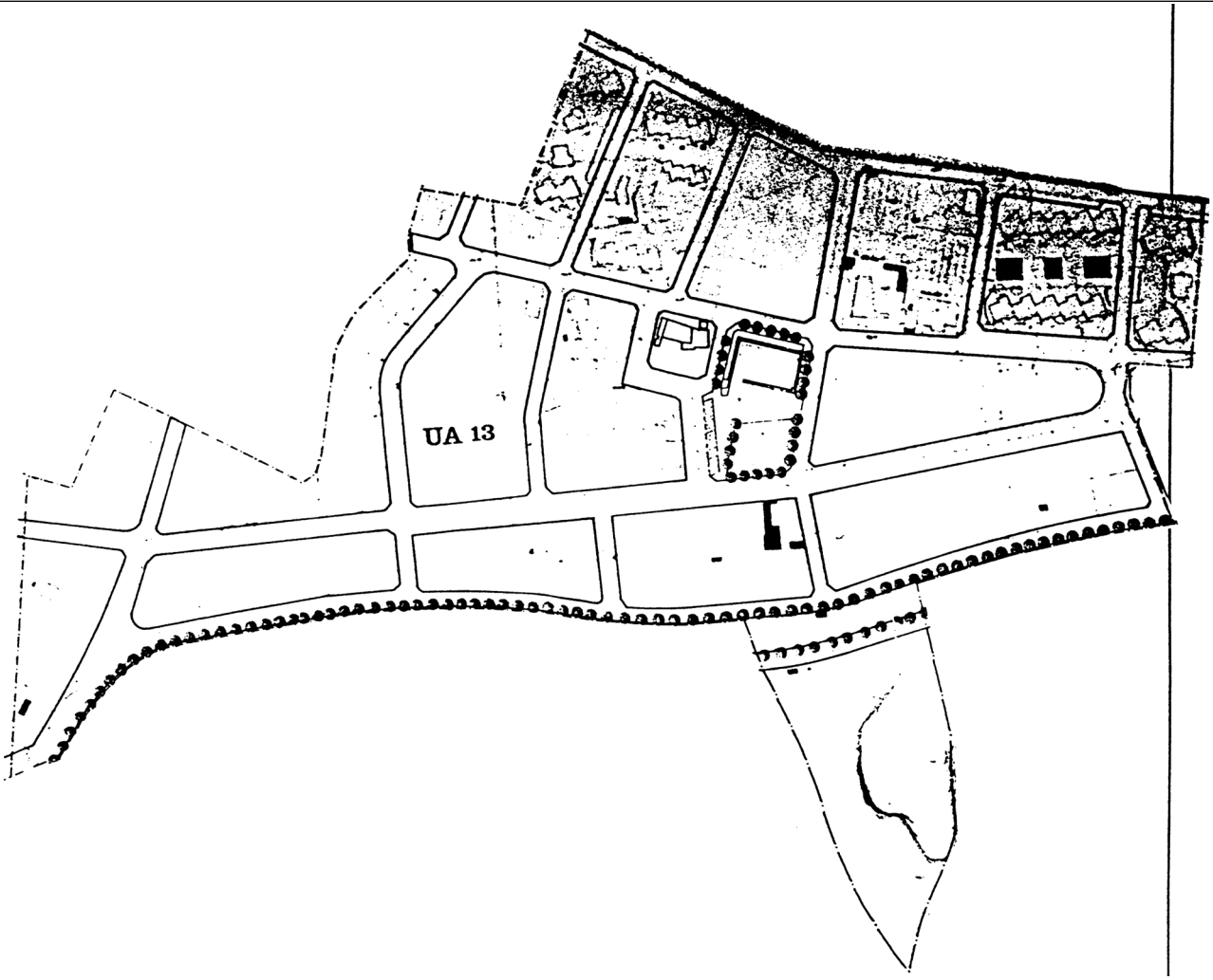


	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges màx.	H/Ha
Vials	840	9,10				
Aparcaments						
Espais lliures	1.260	13,69				
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	2.100	22,85				
TOTAL USOS PRIVATS	7.100	77,17		0,45		
TOTAL UA	9.200	100,00	3.195	0,34	18	20

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



	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

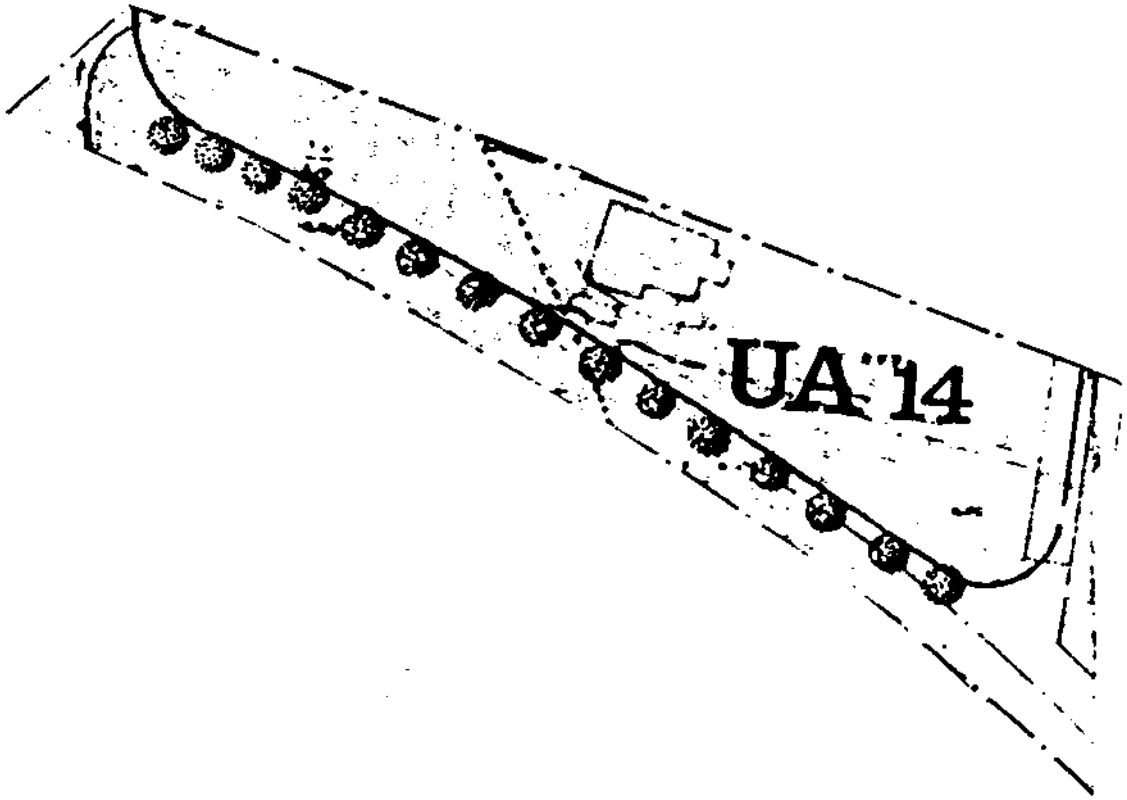
OBSERVACIONS:

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 (EXECUTADA)



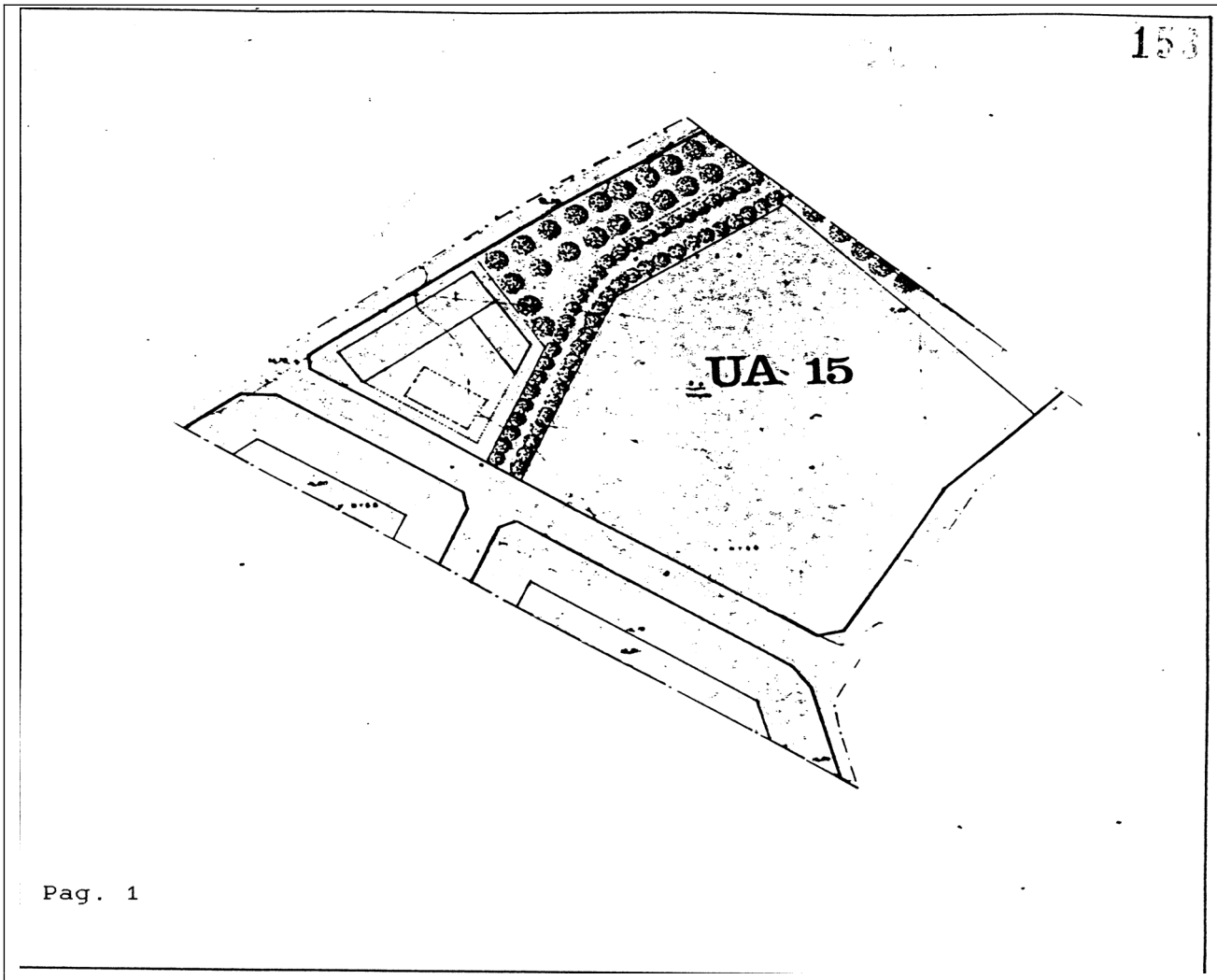
	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	lax. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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



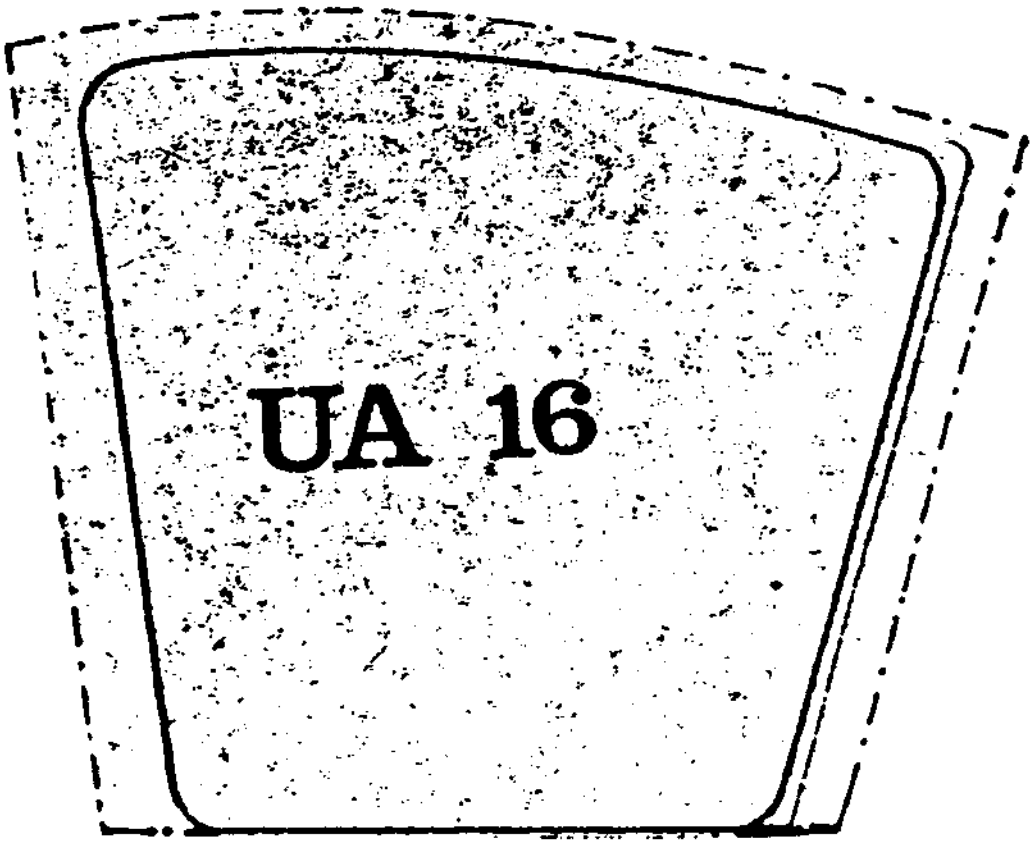
Qualificació zonal: Equipament sanitari (D4)
Eixample urbà (Zona 3)
Vivenda plurifamiliar aïllada zona (8b)

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 que 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 (EXECUTADA)

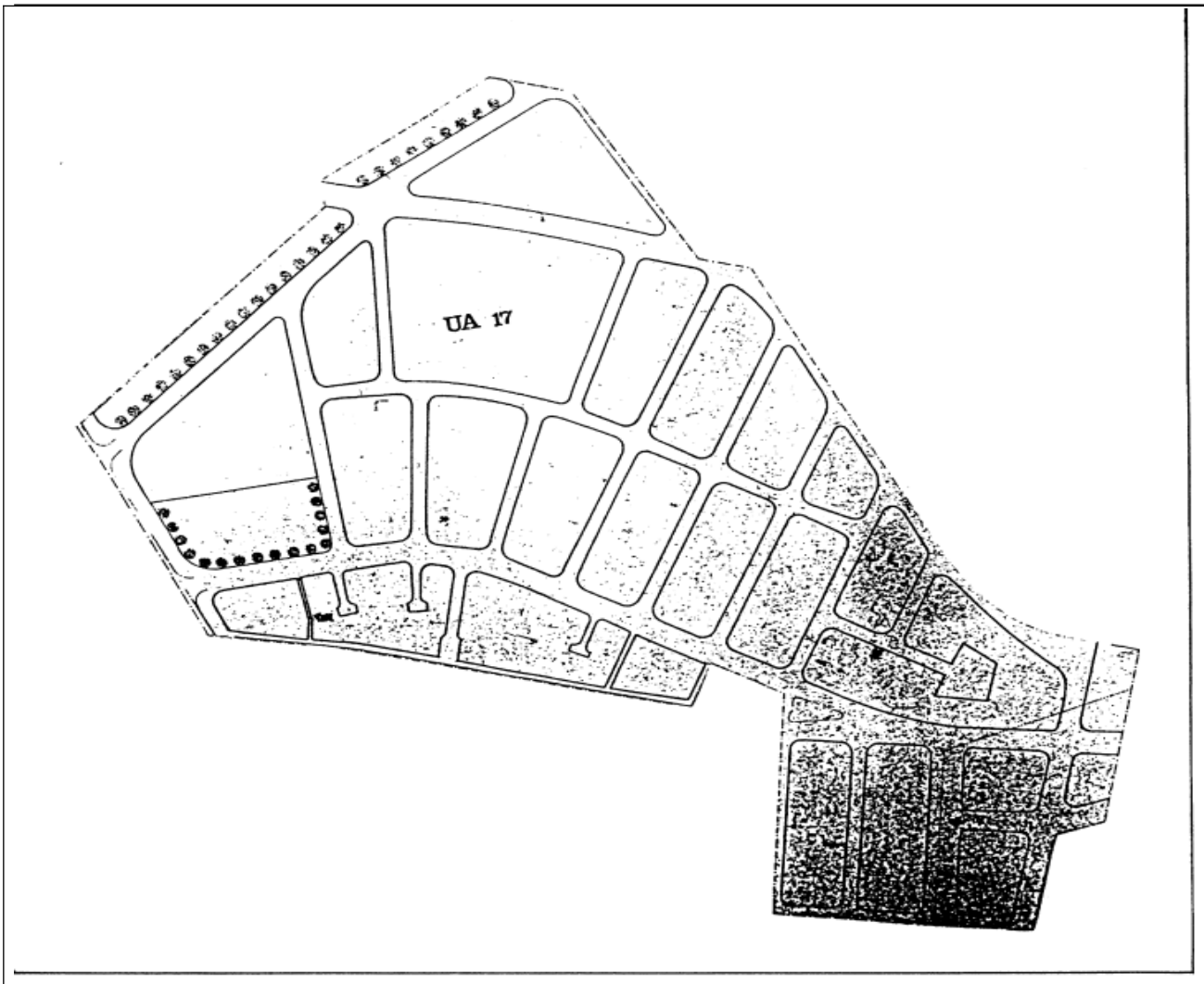


	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8a)
L'objecte de la Unitat és l'obtenció del vial lateral i la urbanització.

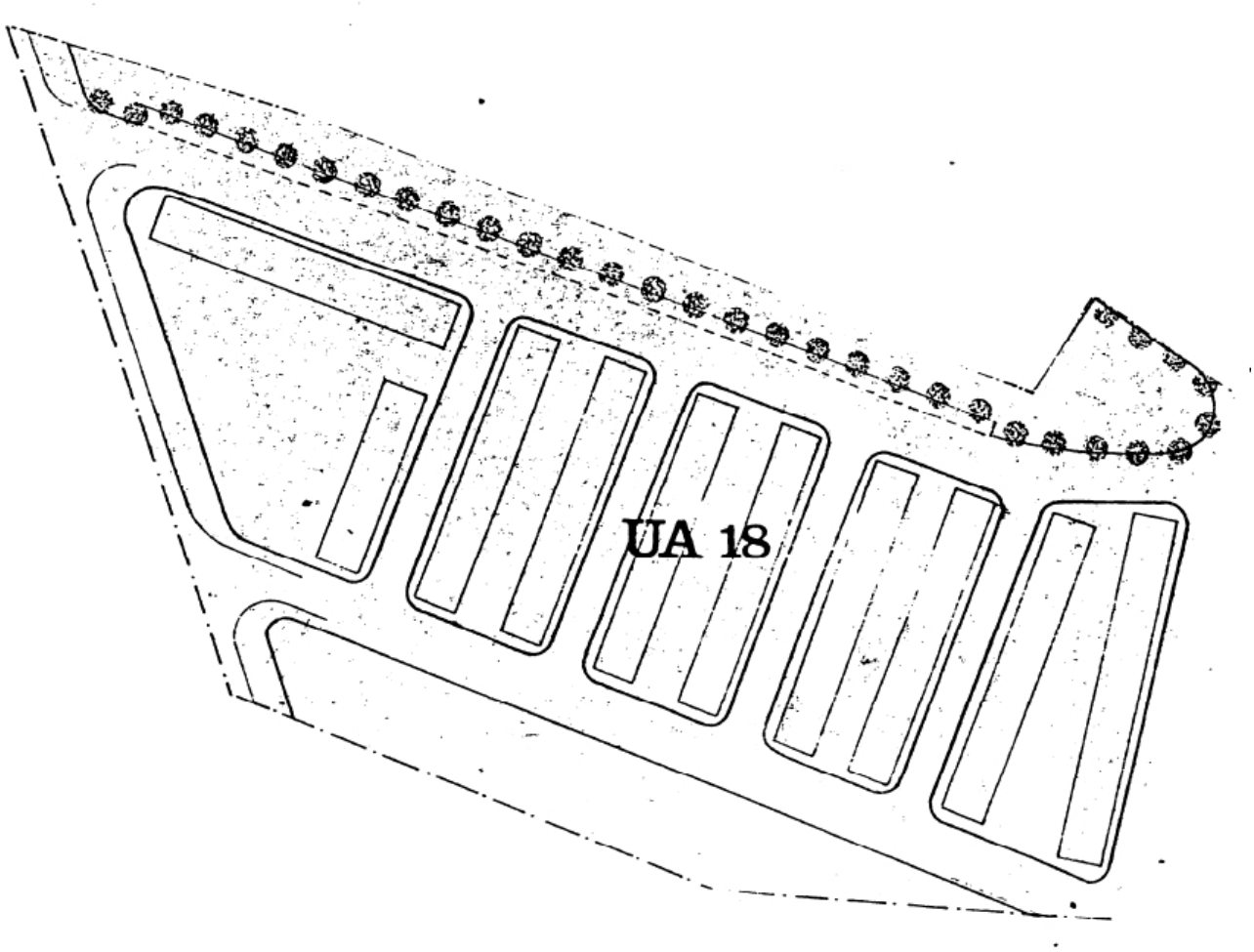
U.A.16 (EXECUTADA)



	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

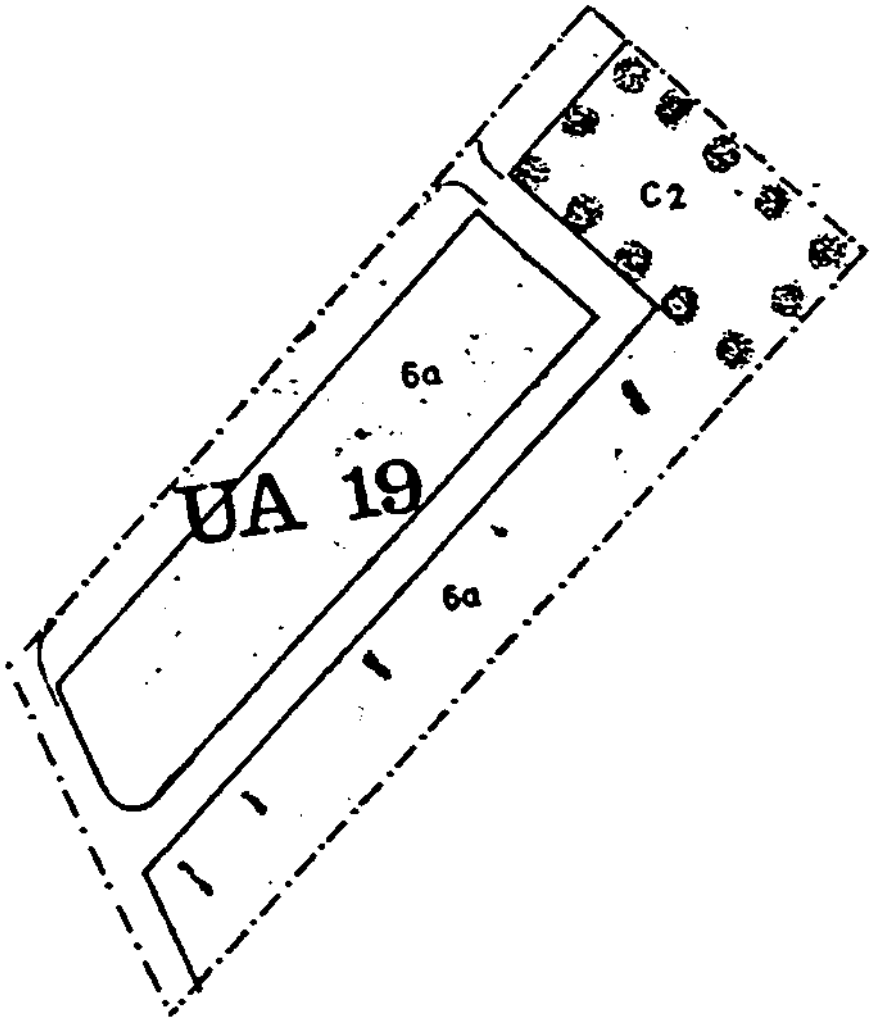
OBSERVACIONS:
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (Zona 6a)
Eixample suburbà (Zona 4)
Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8b)
L'objecte de la Unitat és facilitar el completar la urbanització i constituir l'Entitat col·laboradora de conservació.
Durant el període comprès entre gener 1986 i juny 1992, 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 (SUPRESSIÓ JGL 29.01.18 exp. 2017/008808)



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 de vianants 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 preexistent del Càmping impedeixi l'obertura de la via.

U.A.18 (SUBSTITUÏDA PMUS1 MP40)



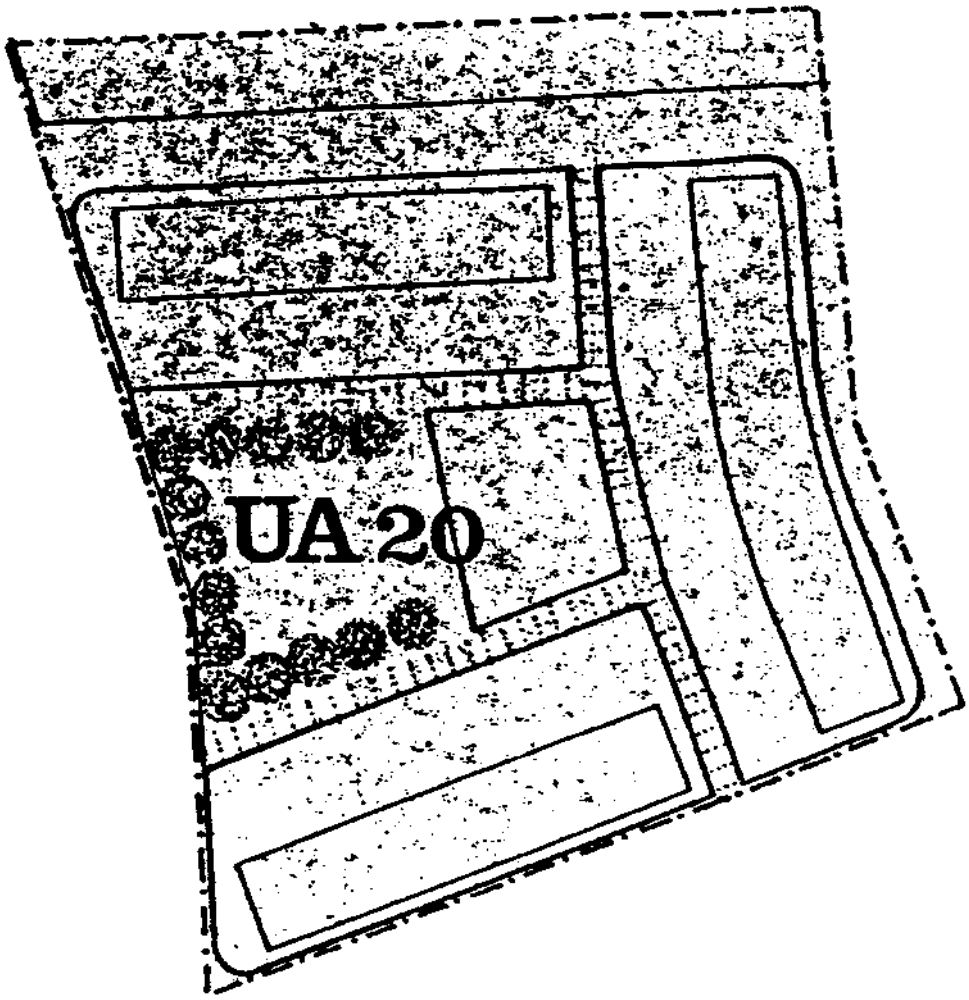
	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges	
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx.	H/Ha
Vials						
Aparcaments	2.760	27,16				
Espais lliures	1.650	16,24				
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	4.410	43,40				
TOTAL USOS PRIVATS	5.750	56,59		0,62		
TOTAL UA	10.160	100,00	3.556	0,35	20	20

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

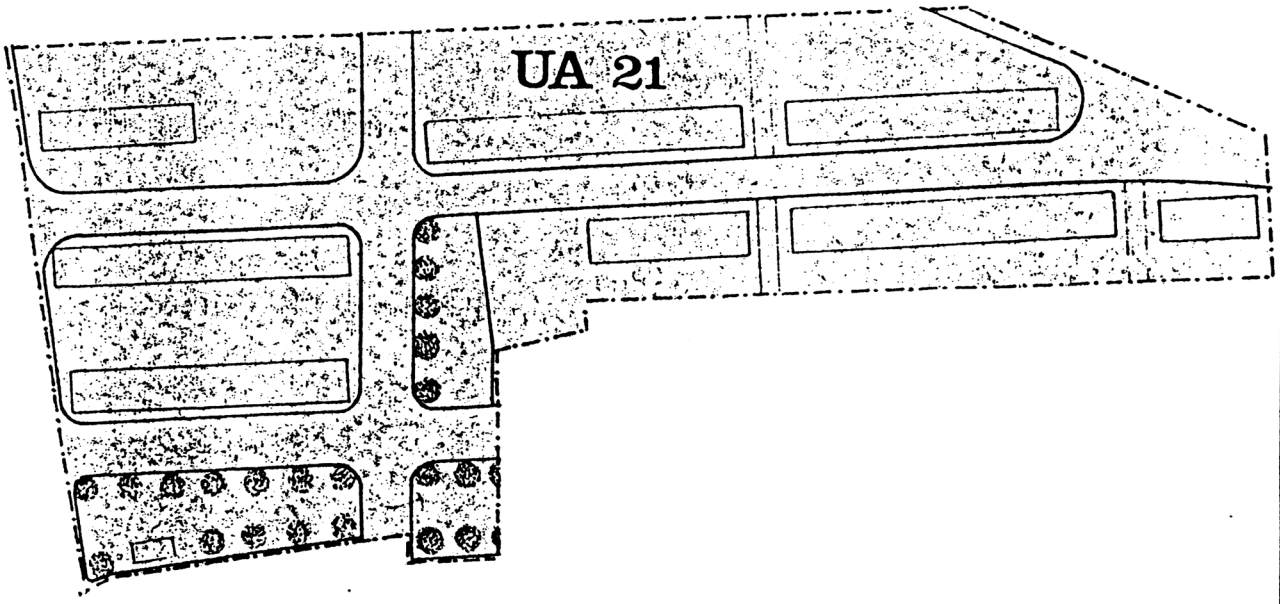


	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges	
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx.	H/Ha
Vials						
Aparcaments	3.340	20,62				
Espais lliures	3.600	22,22				
Dotacions	800	4,94				
TOTAL USOS PUBLICS	7.740	47,77				
TOTAL USOS PRIVATS	8.460	52,22		1,15		
TOTAL UA	16.200	100,00	9.720	0,60	81	50

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 confrontants.

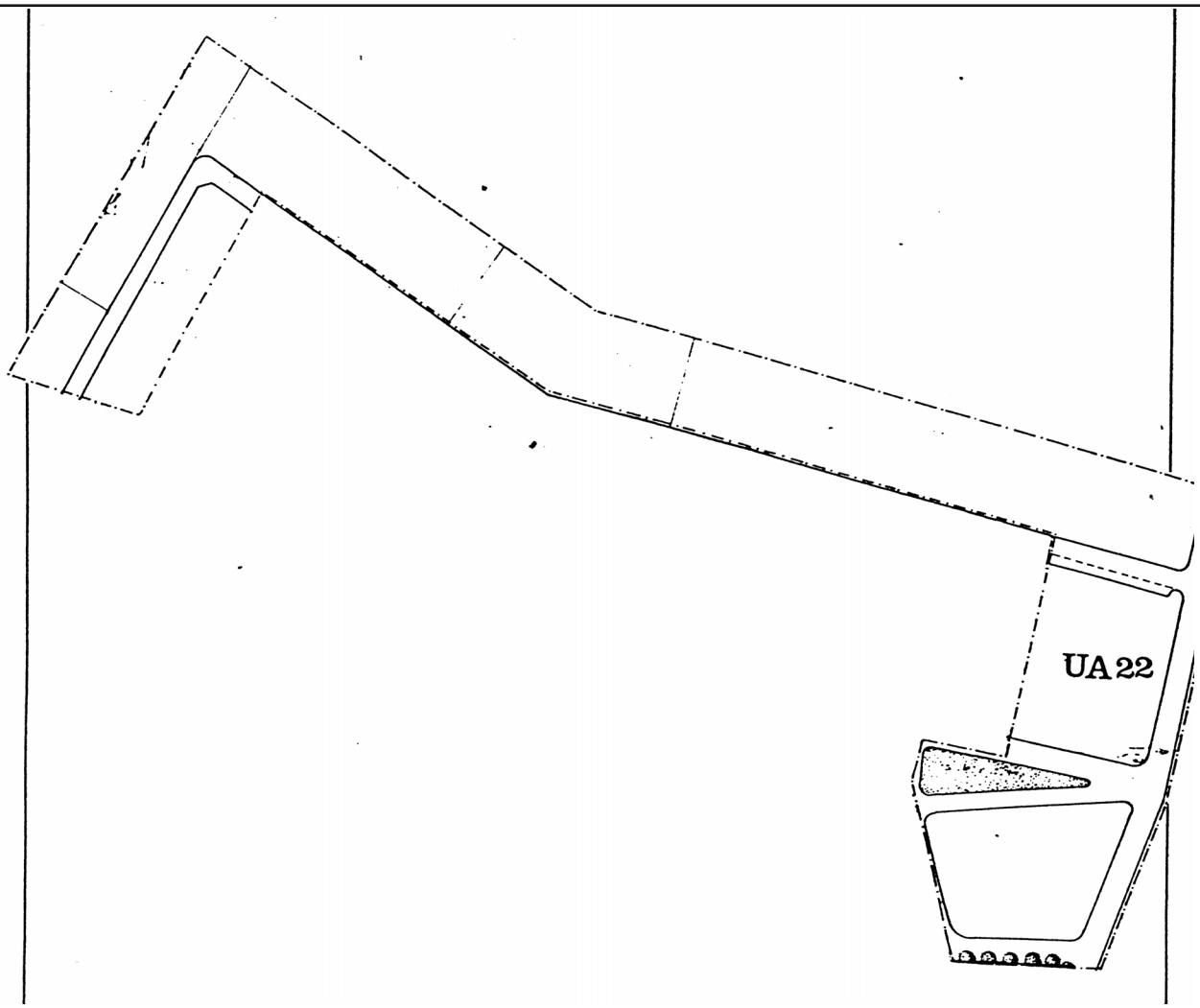
U.A.20



	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges	
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx.	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

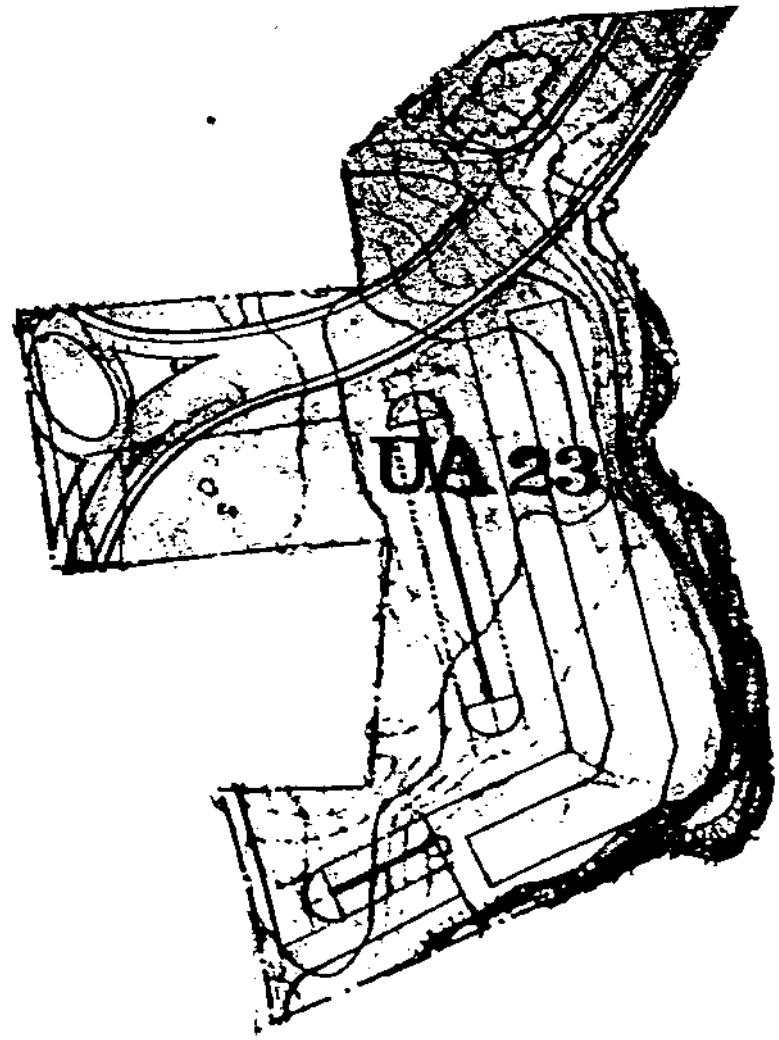


	Superfície m2	Sostre %	Edificab. (m2)	Habitatges (m2/m2	màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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

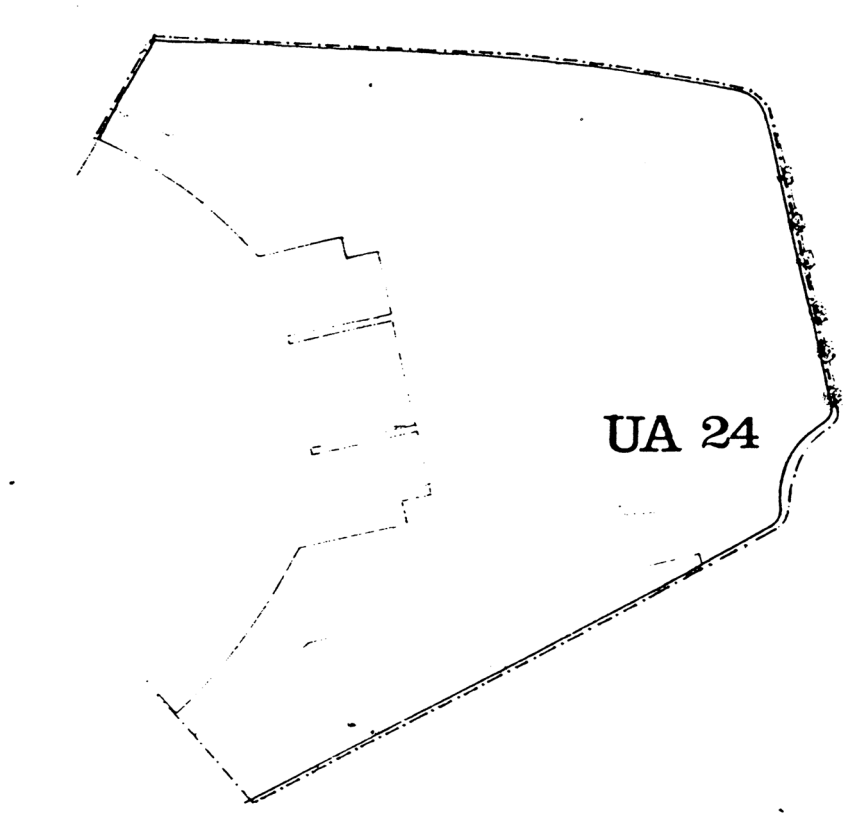


	Superfície	Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2 màx.	H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (EXECUTADA)



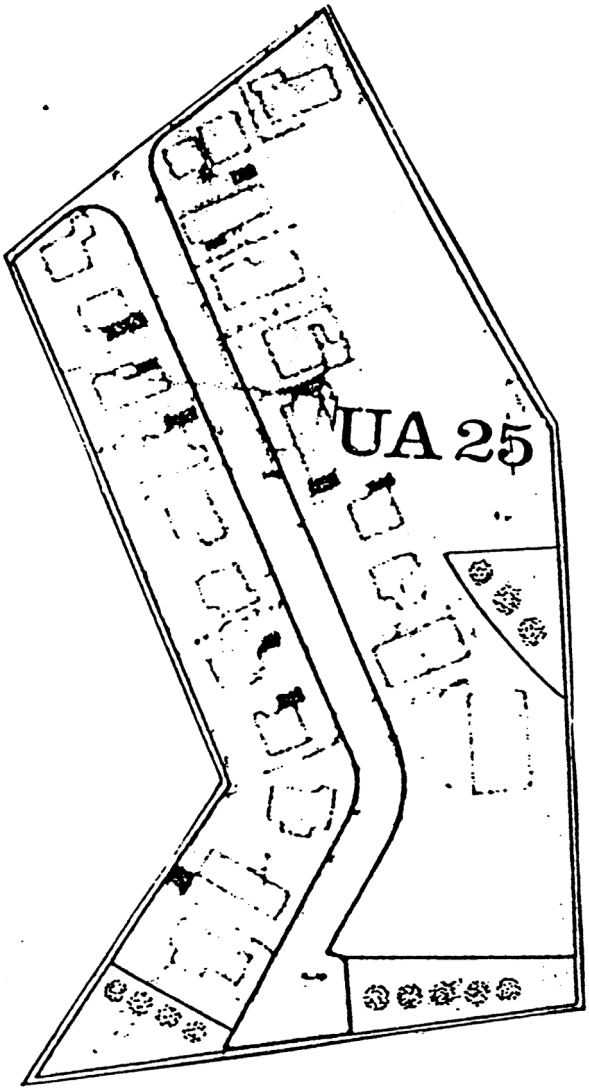
	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (EXECUTADA)



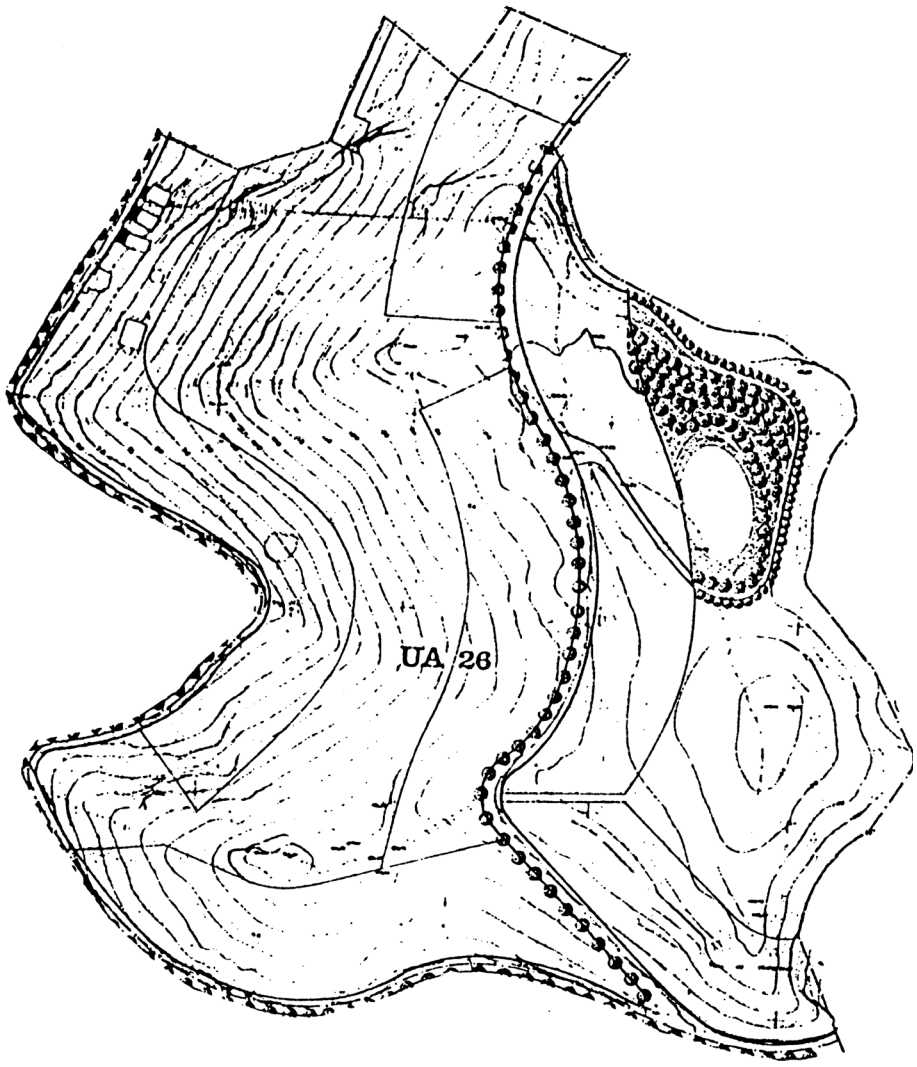
	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (EXECUTADA)



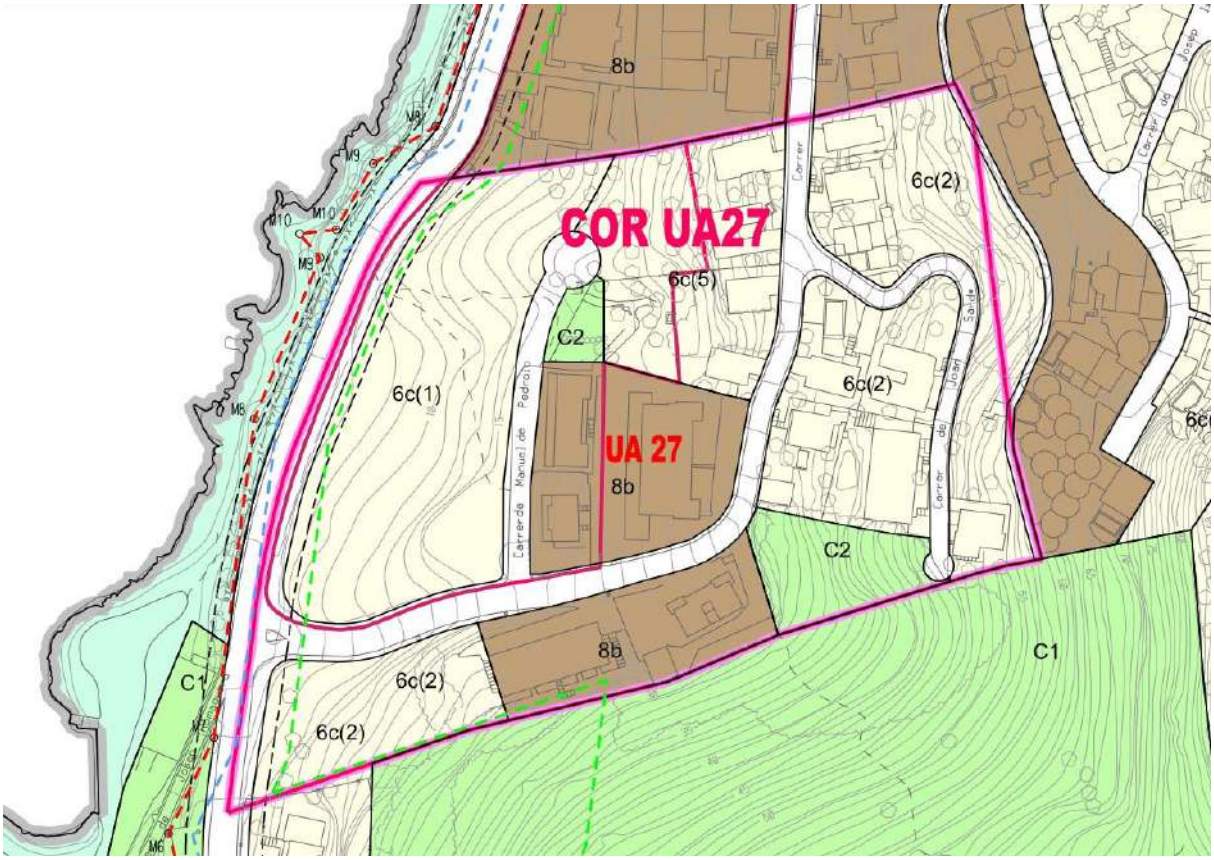
	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (ANULADA MP54)



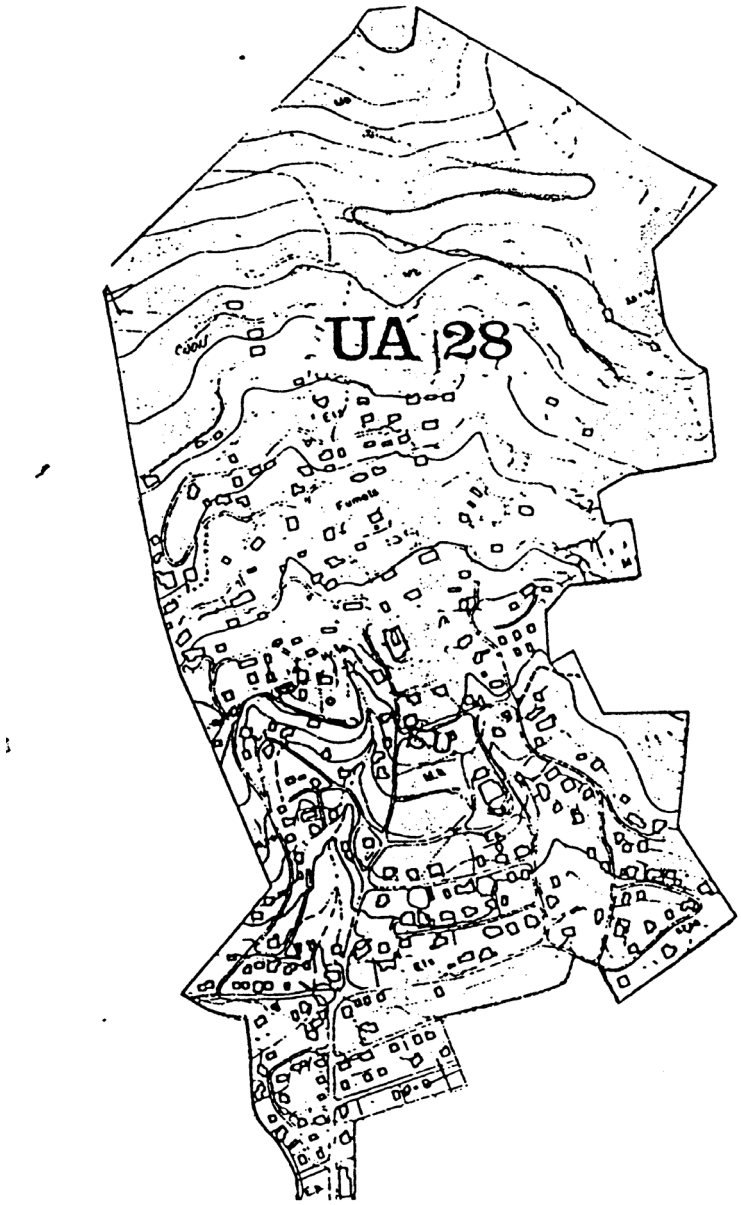
	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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

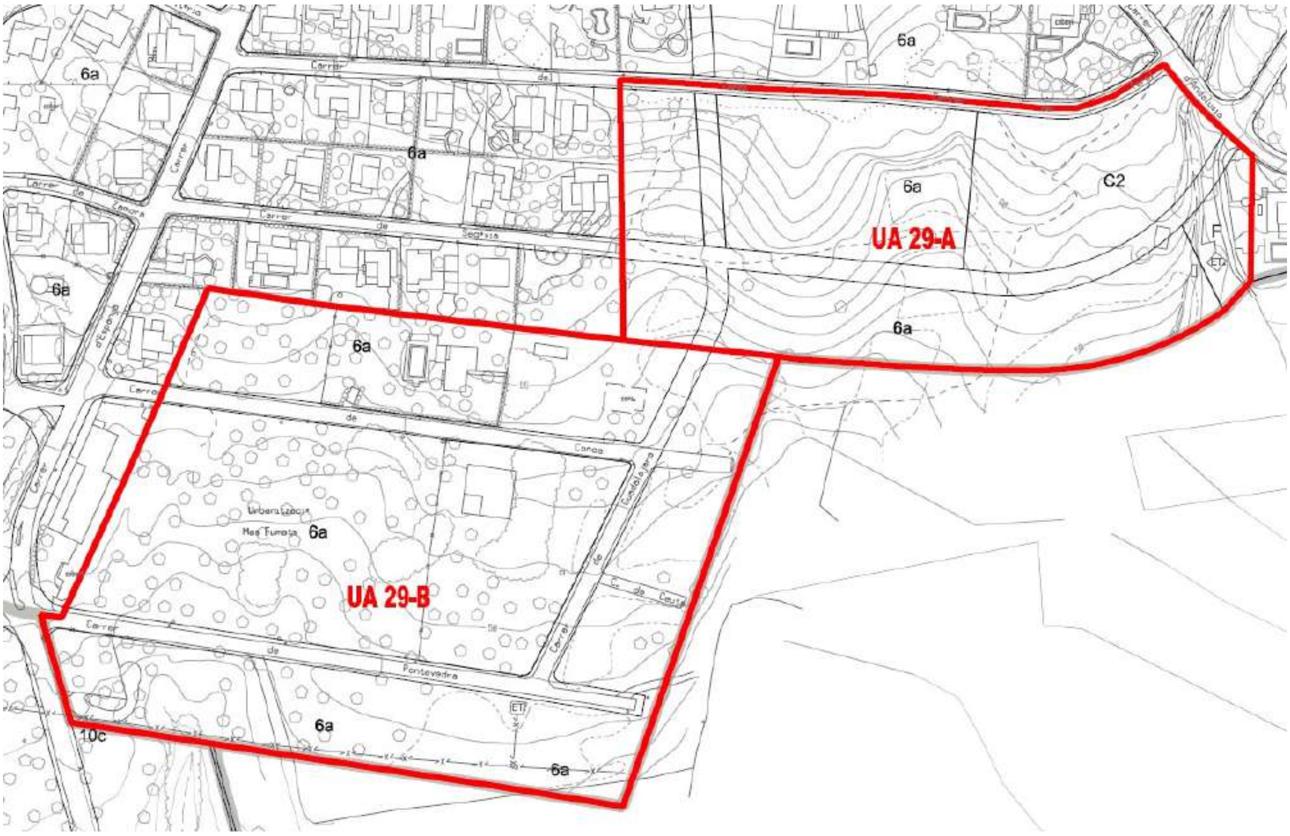


OBSERVACIONS:

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 (EXECUTADA)



	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges	
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx.	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.

OBSERVACIONS

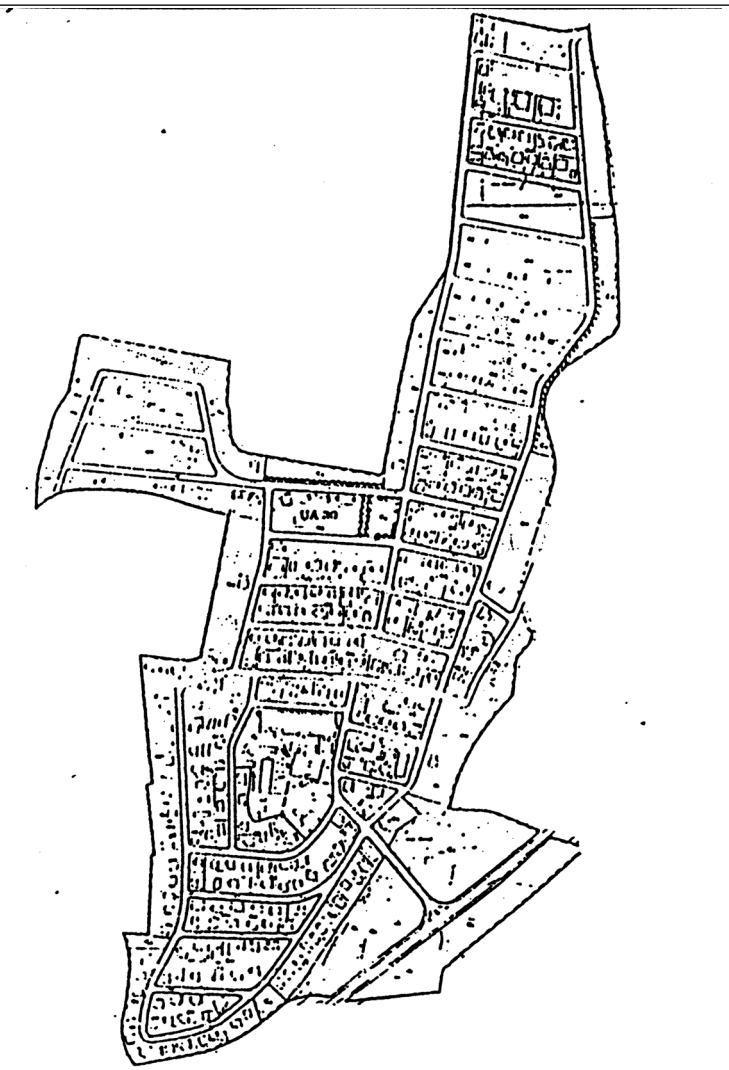
En data de 18.04.1995 el PLE aprova la divisió territorial de la UA29 (A i B) i reparcel·lació voluntària del sector UA29A.

En data de 09.02.1998 s'aprova el projecte d'urbanització de la primera fase (UA29A)

En data de 17.07.2002 el PLE ratifica l'acord de la comissió de gorvern de data 29.06.2002 de recepció de l'obra urbanitzadora de la UA29A

La UA29B no ha fet cap tràmit.

U.A.29 (MODIFICADA Exp.1034/93)



	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges	
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx.	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

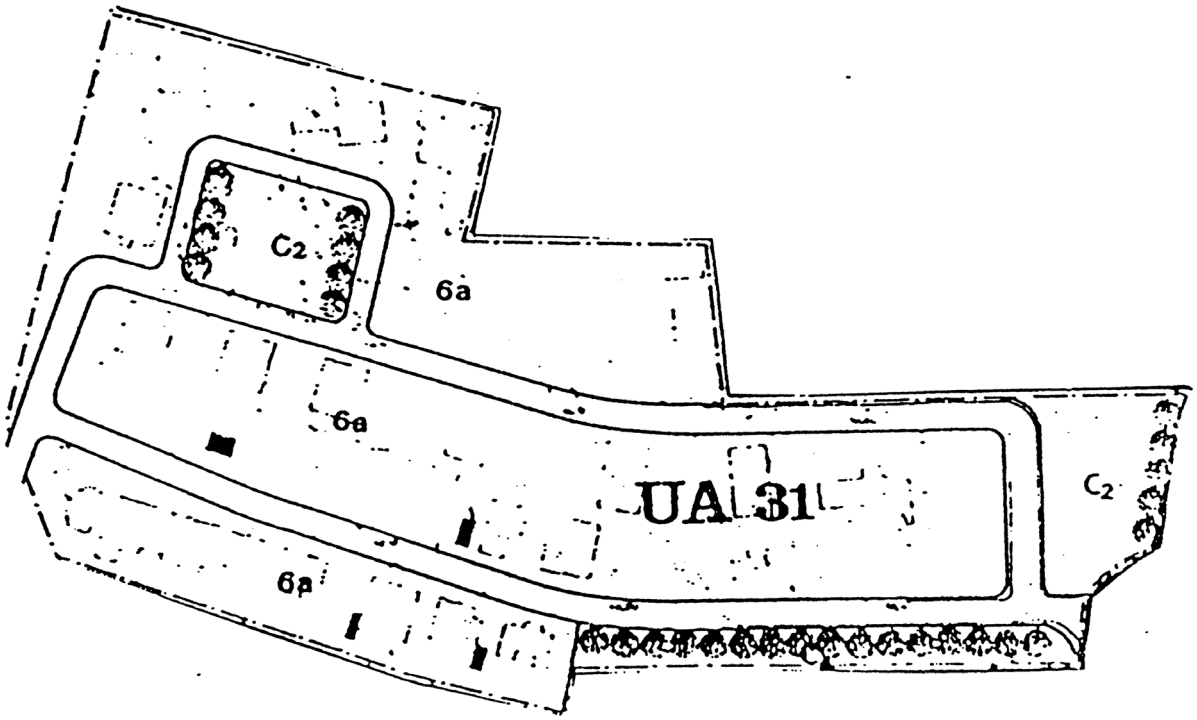
OBSERVACIONS:

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 (EXECUTADA)



	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges màx. H/Ha
Vials i Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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.

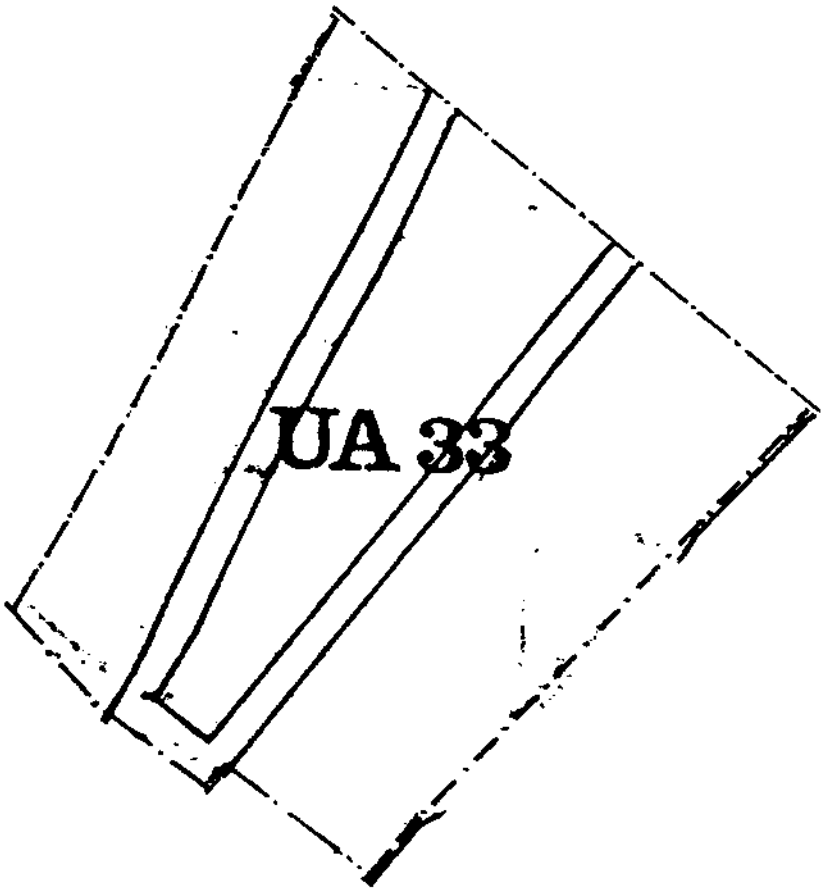
U.A.31

	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (EXECUTADA)

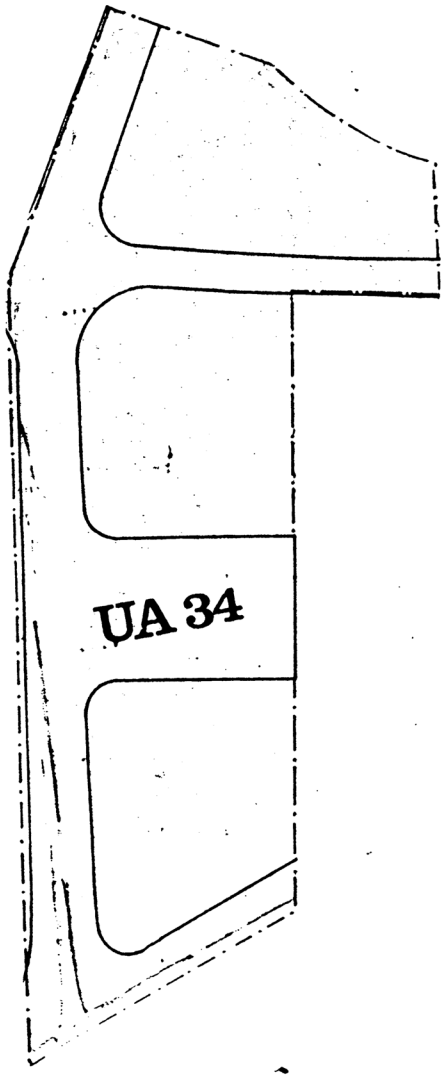


	Superfície m2	Sostre %	Edificab. (m2)	Habitatges (m2/m2 màx. H/Ha
Vials				
Aparcaments				
Espais lliures				
Dotacions				
TOTAL USOS PUBLICS				
TOTAL USOS PRIVATS				
TOTAL UA				

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 (EXECUTADA)



	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges màx. 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**

U.A.34 (EXECUTADA)

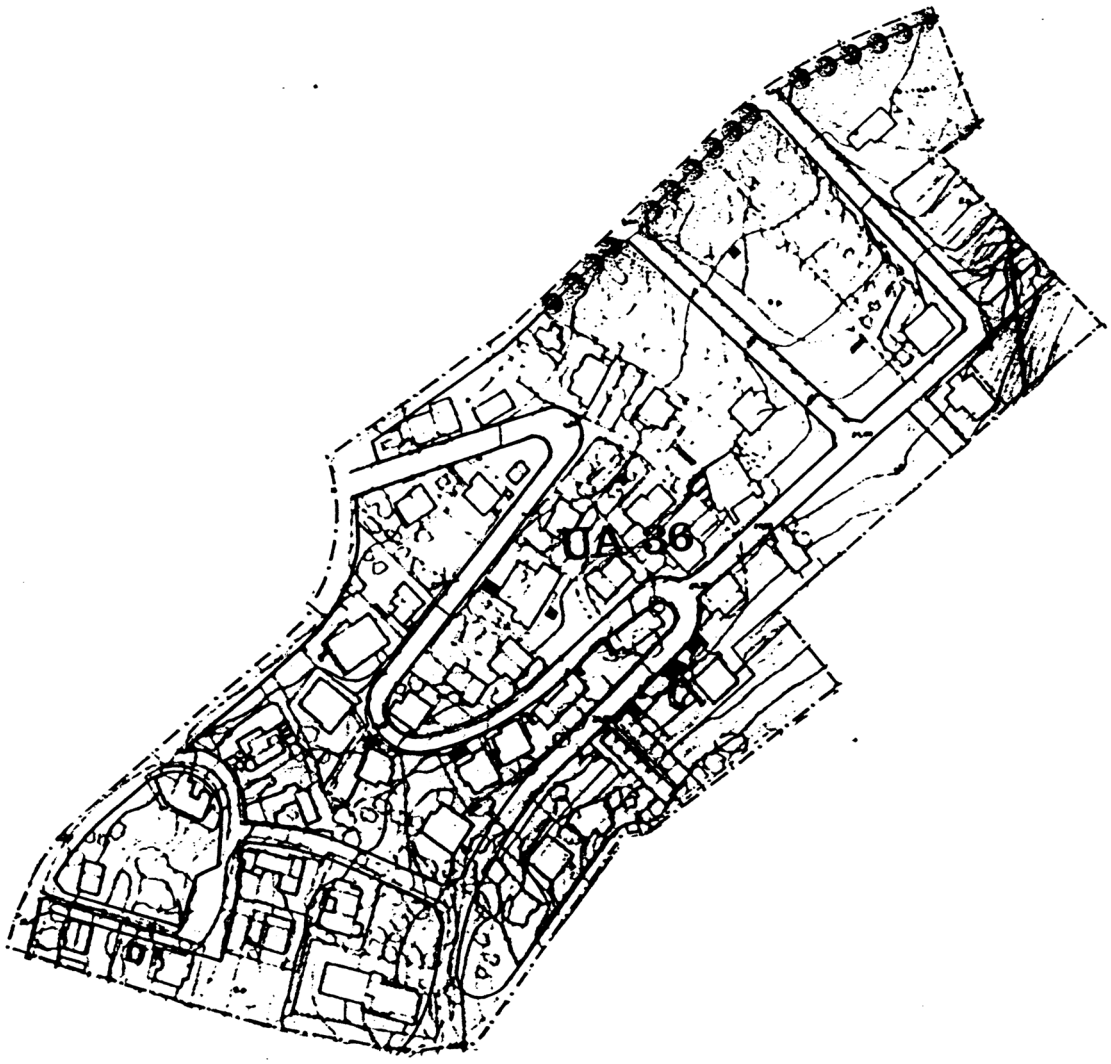
	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:

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 (EXECUTADA)



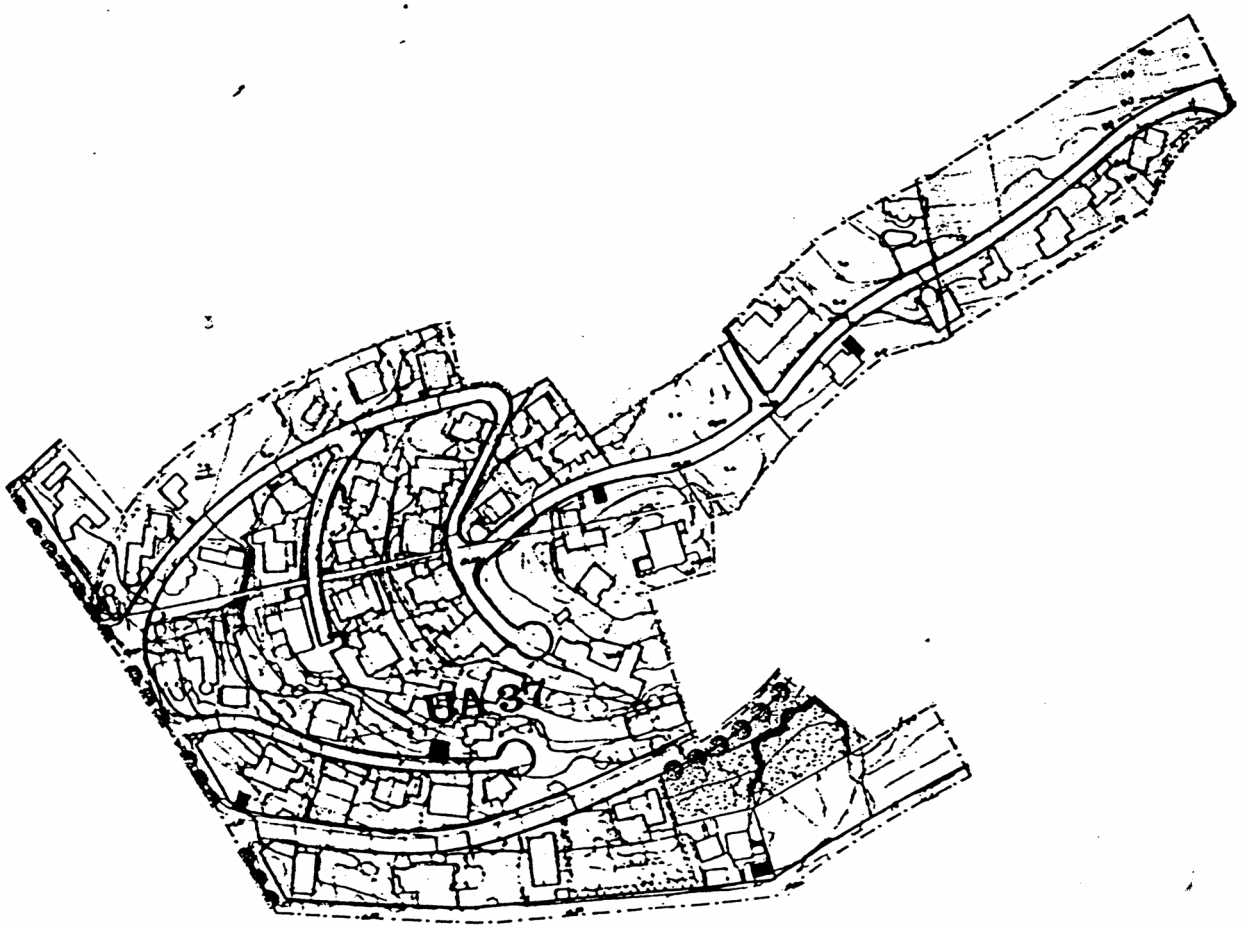
	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (SUPRESSIÓ JGL 29.01.18 exp. 2017/008808)

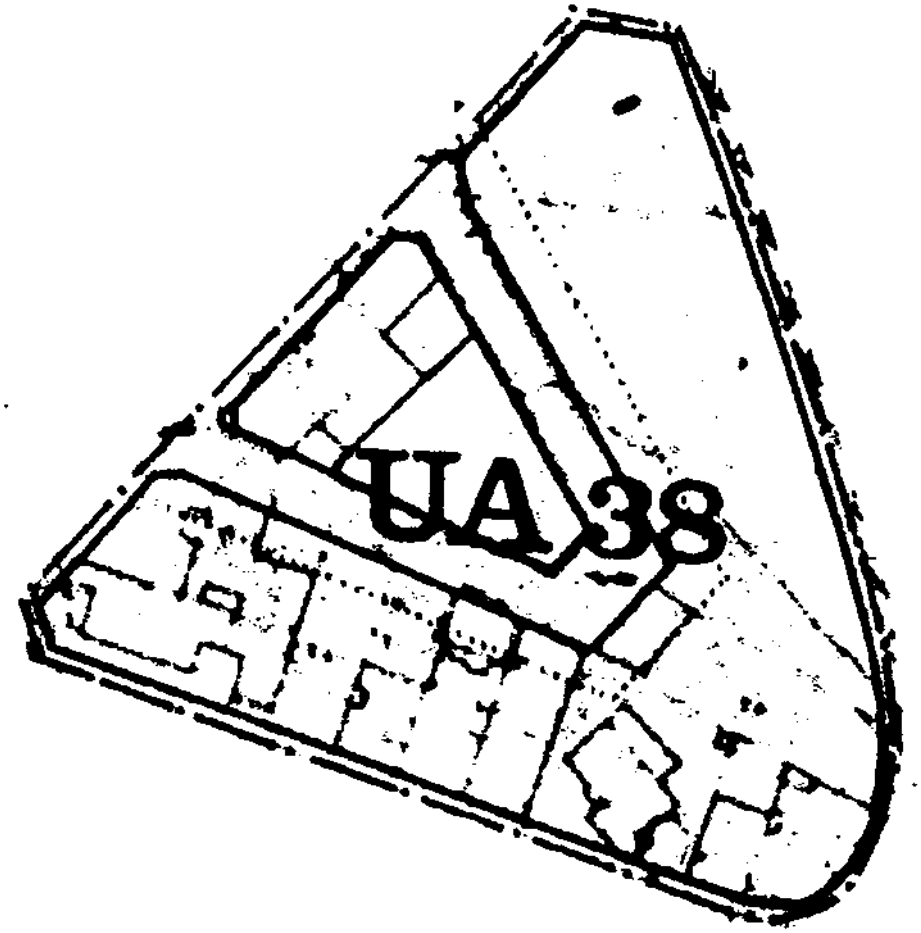


	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges màx. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (SUPRESSIÓ JGL 29.01.18 exp. 2017/008808)

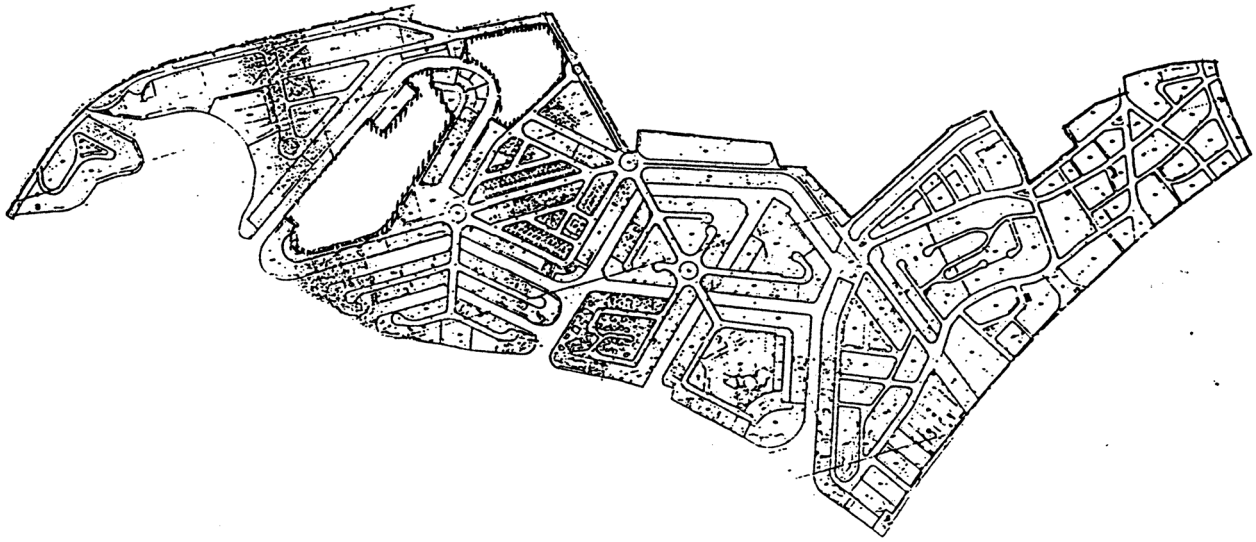


	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	xam. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Eixample suburbà 4.
L'objecte de la unitat és l'obtenció de l'espai lliure central.

U.A.38 (ANULADA)



OBSERVACIONS:

Zona 18

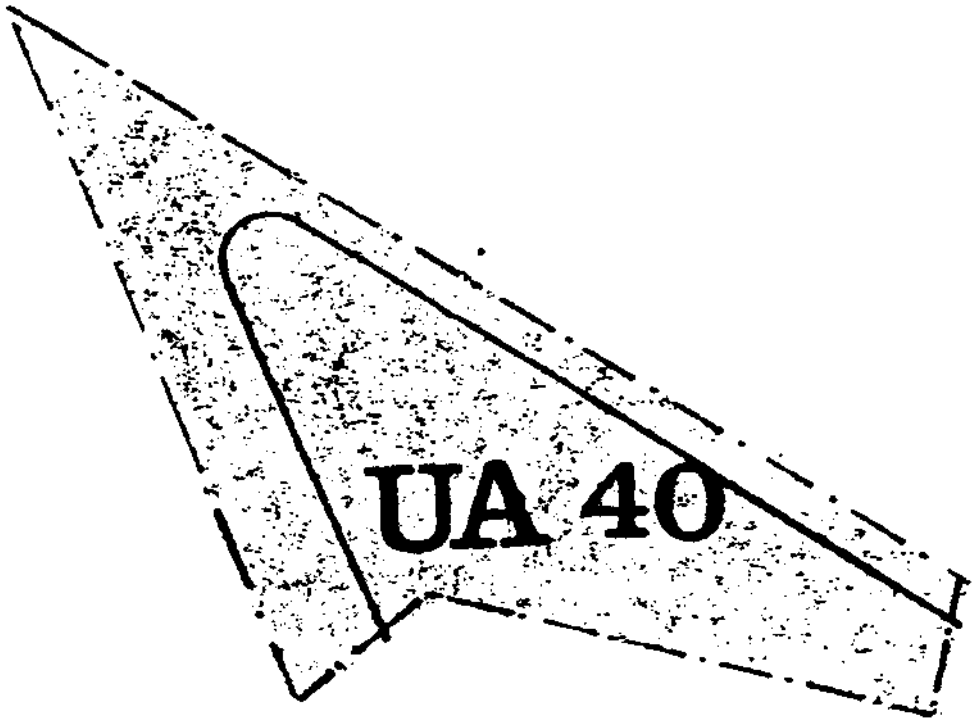
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6) (Zona 7)
Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8a).
Conjunt d'ordenació específica 9.
Conjunts d'ordenació específica (ús industrial terciari 9i).

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 inncecessarietat 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 (EXECUTADA)



	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	xam. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (SUBSTITUÏDA PMUS3 MP40)

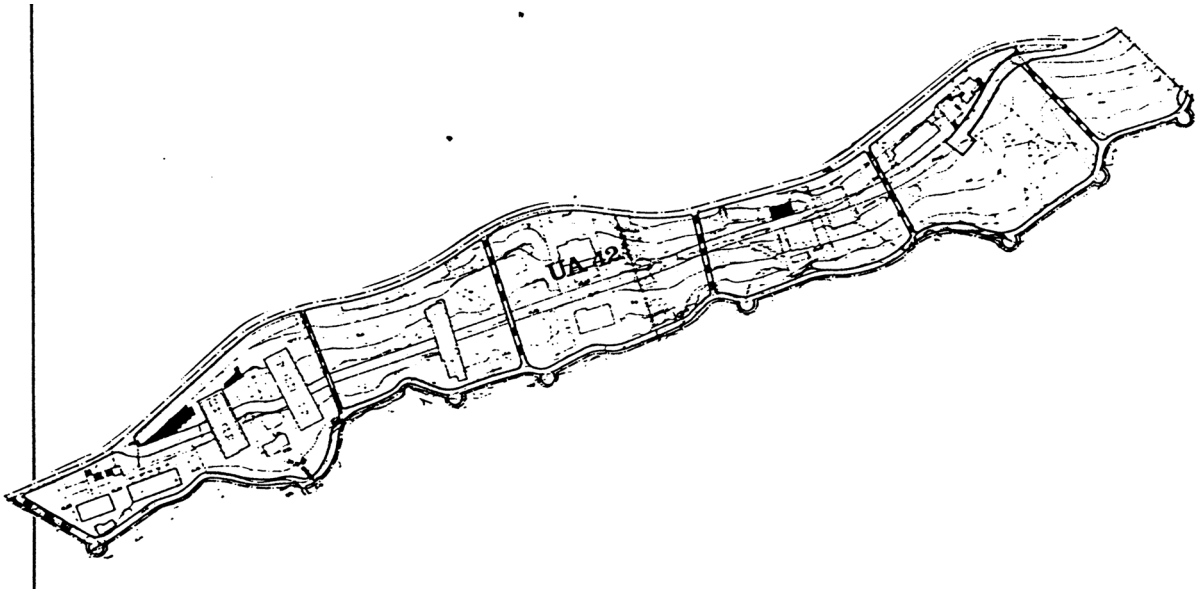
	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	xam. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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.41 CANYELLES PETITIES (EXECUTADA)



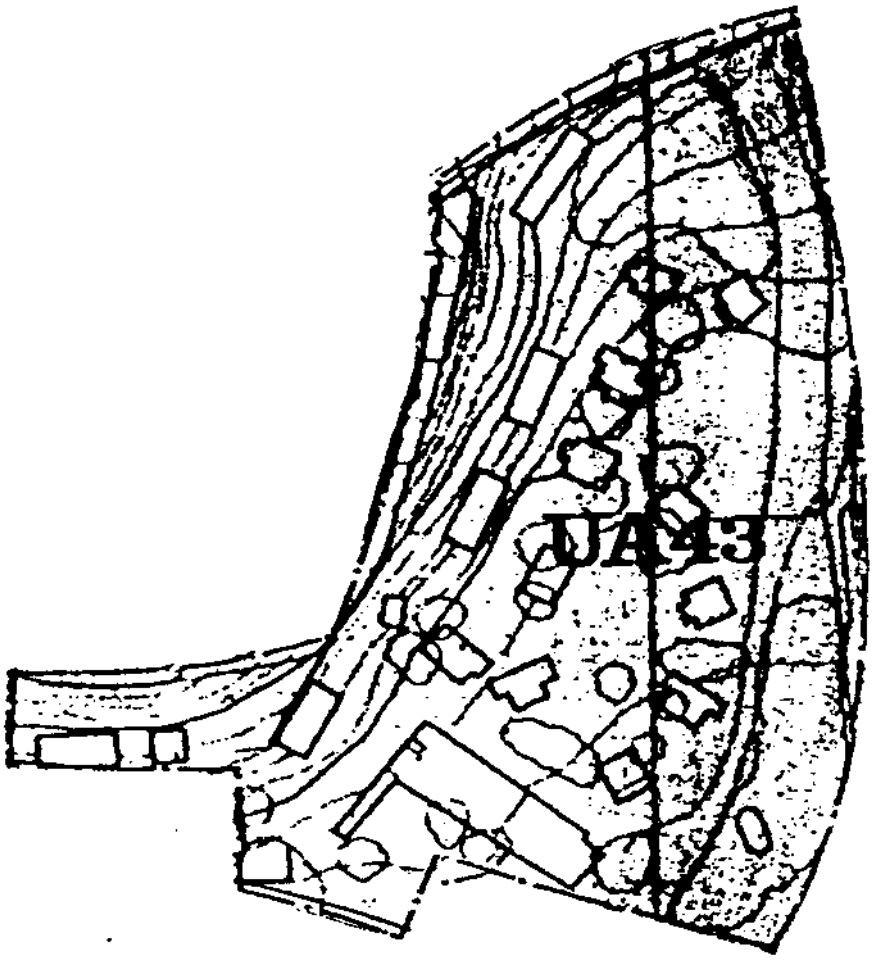
	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	xam. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:

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

L'objecte de La unitat és la urbanització dels passos de vianants 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 de vianants de 6 mts.
- Aparcament d'aproximadament 1300 m2.
- Camí de Ronda de 6 mts. a partir de la Z.M.T.

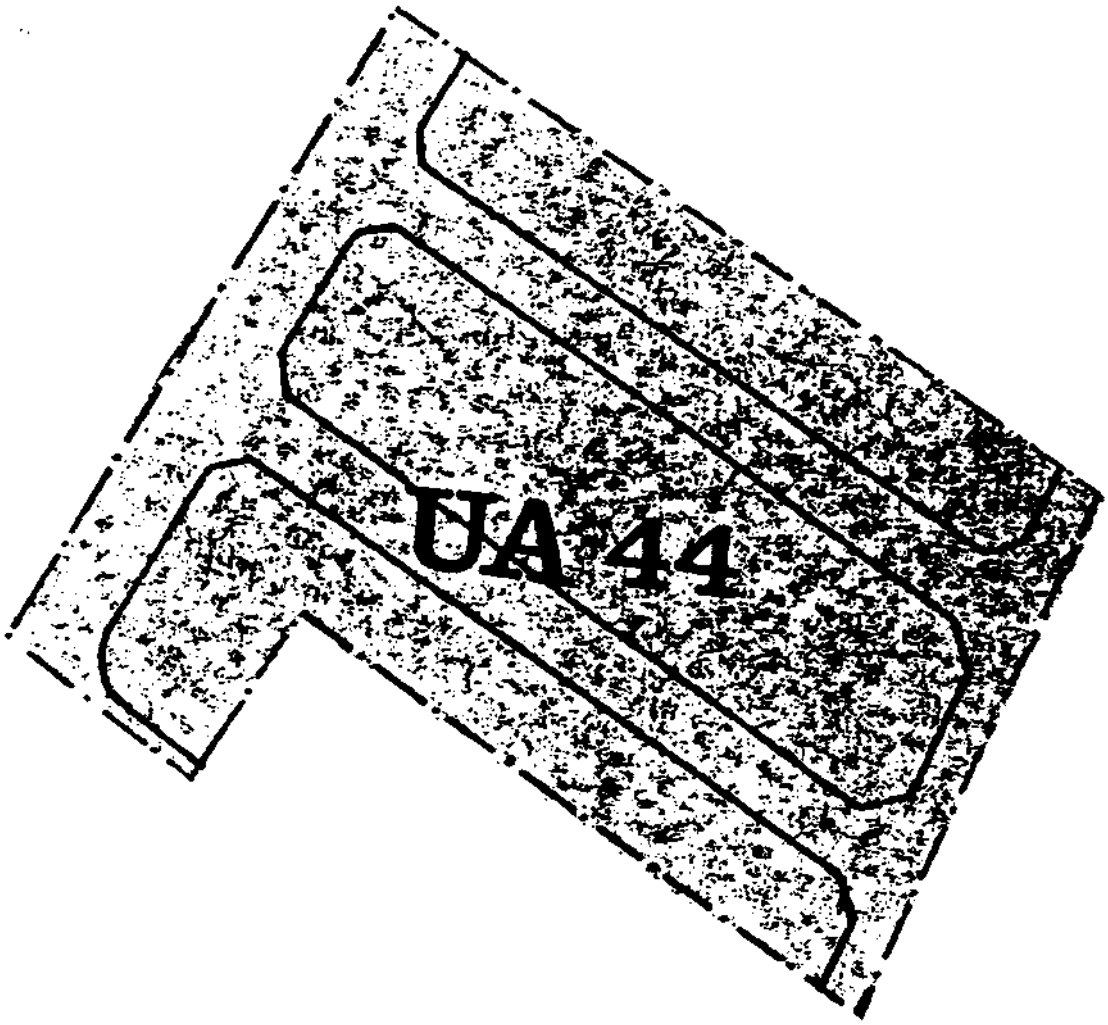
El desenvolupament del sector s'efectuarà mitjançant la redacció del corresponent estudi de detall que podrà concentrar edificabilitats respectant els paràmetres edificatoris bruts assenyalats.

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 (EXECUTADA)



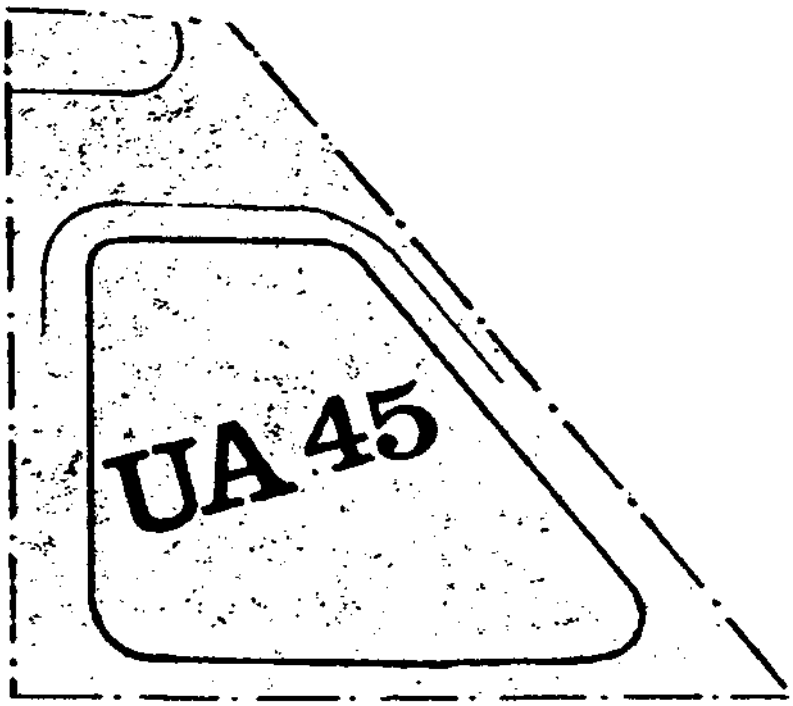
	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	xam. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (SUBSTITUÏDA PMUS1 MP40)



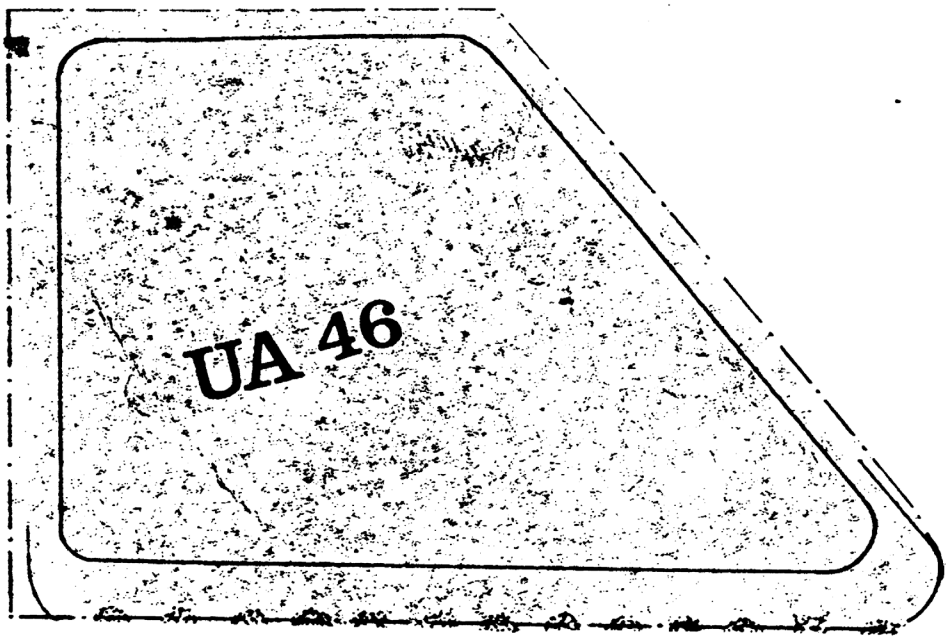
	Superfície	Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2 xam. H/Ha
Vials				
Aparcaments				
Espais lliures				
Dotacions				
TOTAL USOS PUBLICS				
TOTAL USOS PRIVATS				
TOTAL UA				

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

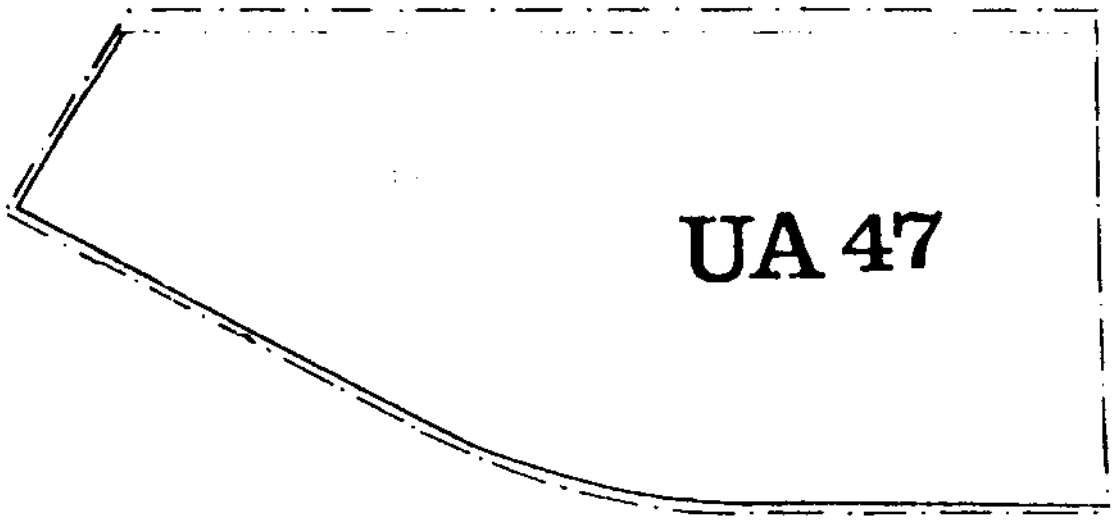


	Superfície		Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2	xam. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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



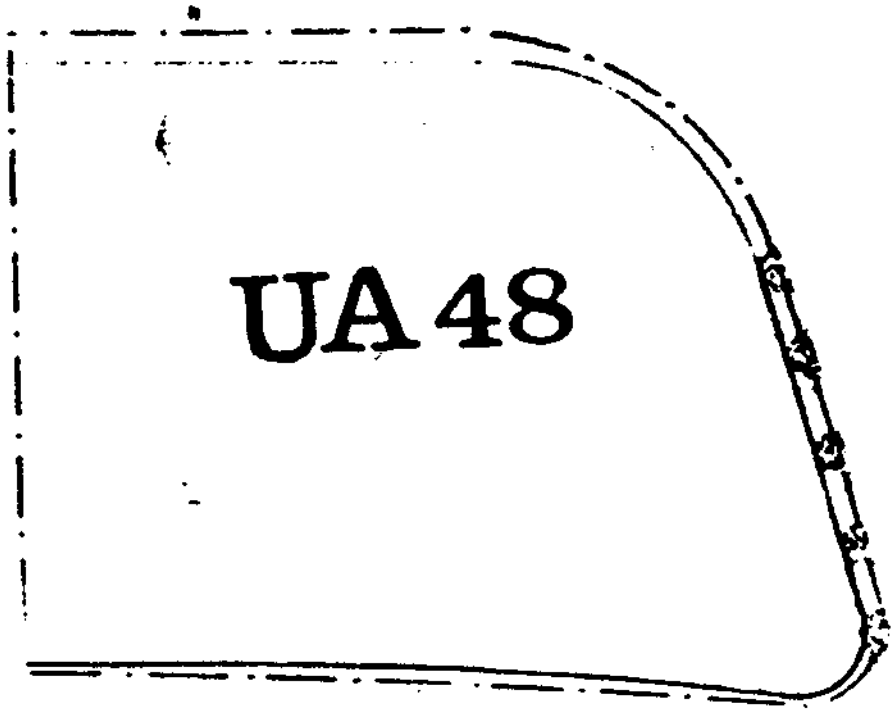
	Superfície m2	Sostre %	Edificab. (m2)	Habitatges (m2/m2	xam. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 (EXECUTADA)



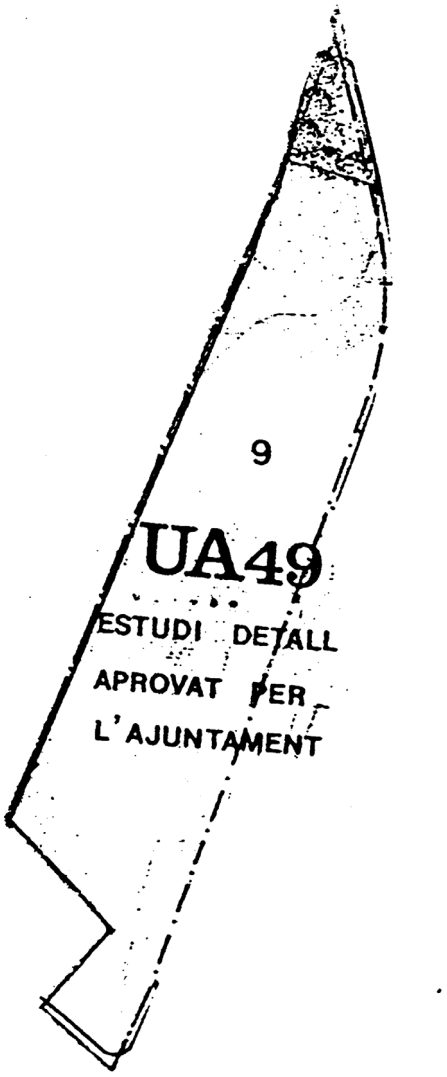
	Superfície	Sostre	Edificab.	Habitatges
	m2	%	(m2)	(m2/m2 xam. H/Ha
Vials				
Aparcaments				
Espais lliures				
Dotacions				
TOTAL USOS PUBLICS				
TOTAL USOS PRIVATS				
TOTAL UA				

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 (EXECUTADA)



	Superfície m2	Sostre %	Edificab. (m2)	Habitatges (m2/m2	xam. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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

Àmbit: Terrenys situats a l'oest de la carretera de Vilajuïga, a la confluència amb el camí de Mas Turró.

	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2m2)	Habitatges Max. H/Ha
Vials	1.580,63	10,81			
Aparcaments	0				
Espais Lliures	2.537,08	17,35			
Dotacions	0				
TOTAL USOS PÚBLICS	4.117,71	28,16			
TOTAL USOS PRIVATS	10.505,59	71,84	7.133,30	0,679	0
TOTAL PAU	14.623,30				

PAU Ctra. Vilajuïga

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

També podran aprovar-se Plans Parcials 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 Parcials 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 viaria local, en relació a la xarxa viaria 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 Parcials 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 Parcials 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 Parcials, 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 (Sentència TSJC 230597) (MP 40) (Modificat PDURSNS-LGI)

	Sup total	Coef. sect.	Sostre Edif.	Densitat Bruta	Nombre Habitat-ges	Població	
SUD1	62.250	0,40	24.900	35	218	763	Executat
SUD2	173.520	0.40	69.408	35	607	2.125	
SUD3	382.265	~~0.50~~	~~191.133~~	~~40~~	~~1.529~~	~~5.352~~	PDURSNS - LGI (art 24.1)
~~SUD4~~	~~307.250~~	~~0.50~~	~~153.625~~	~~40~~	~~1.129~~	~~3.952~~	Extinció SNU clau 14c
SUD5	214.550	~~0.50~~	~~107.275~~	~~40~~	~~858~~	~~3.003~~	PDURSNS - LGI (art 24.3)
~~SUD6~~	~~136.920~~	~~0.15~~	~~20.538~~	~~10~~	~~137~~	~~479~~	Extinció SNU clau 14a
~~SUD7~~	~~41.982~~	~~0.15~~	~~6.297~~	~~10~~	~~42~~	~~147~~	Extinció SNU clau 17
SUD8	87.540	~~0.40~~	~~35.016~~	~~20~~	~~175~~	~~613~~	PDURSNS - LGI (art 24.4)
~~SUD9~~	~~90.821~~	~~0.18~~	~~16.348~~	~~4~~	~~36~~	~~123~~	Extinció SNU clau 17
SUD S2 (MP40)	52.699		20.368				PDURSNS - LGI (art 25.4)

OBSERVACIÓ.- El Sòl urbanitzable programat SUD1 és SU i s'aplicarà el Pla Parcial anomenat "ELS GRECS II", promogut per l'INCASOL, que ha sigut aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Girona a la Sessió celebrada el dia 22 de maig de 1991.

Art.152: Sòl urbanitzable programat. Càlcul de l'Aprofitament Mig Sectorial (art. 25.2. del D.Leg. 1/1990). (Sentència TSJC 230597) (MP 40) (Modificat PDURSNS-LGI)

	Sup total (m2)	Ap.mig sect. =EA/ sup (m2/ m2)	Intens. Bruta (m2/ m2)	Subzo-na	Coef.	Densi-tat	Aprof.zo-na	Nombre	
SUD1	62.250	0,4	0,4	10a	1	35	24.900	218	EXECUTAT
SUD2	173.520	0.40	0.40	10a	1	35	69.408	607	
SUD3	382.265	0.50	0.50	10b	1	40	191.133	1.529	PDURSNS - LGI (art 24.1)
~~SUD4~~	~~307.250~~	~~0.50~~	~~0.50~~	~~10b~~	~~1~~	~~40~~	~~153.625~~	~~1.129~~	EXTINCIÓ
SUD5	214.550	~~0.50~~	~~0.50~~	~~10b~~	~~1~~	~~40~~	~~107.275~~	~~858~~	PDURSNS - LGI (art 24.3)
~~SUD6~~	~~136.920~~	~~0.15~~	~~0.15~~	~~10c~~	~~1~~	~~10~~	~~20.528~~	~~137~~	EXTINCIÓ
~~SUD7~~	~~41.982~~	~~0.15~~	~~0.15~~	~~10c~~	~~1~~	~~10~~	~~6.297~~	~~42~~	EXTINCIÓ
SUD8	87.540	~~0.40~~	~~0.40~~	~~11~~	~~1~~	~~20~~	~~35.016~~	~~175~~	PDURSNS - LGI (art 24.4)
~~SUD9~~	~~90.821~~	~~0.18~~	~~0.18~~	~~10d~~	~~1~~	~~4~~	~~16.348~~	~~36~~	EXTINCIÓ
SUDS2 (MP40)	52.699						~~20.368~~		PDURSNS - LGI (art 25.4)

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'accessos, espais per aparcaments públics, espais lliures enjardinats i dotacions.

Art.154 Subzones (Sentència TSJC 230597)

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 (SUD1, SUD2)

Subzona b, Intensitat II (SUD3, SUD4, SUD5)

Subzona c, Intensitat III (SUD6, SUD7)

Subzona d, Intensitat IV (SUD9)

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 aparellada, la vivenda unifamiliar o plurifamiliar en filera, i els blocs exents o semitancats d'ús plurifamiliar. No s'admetrà l'illa tancada a menys que l'espai lliure interior sigui enjardinat i d'accés públics, i suposi com a mínim un 45% del total de l'illa.

2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada corresponent a planta baixa i tres plantes pis (PB+3P) i guardaran les degudes distàncies entre 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 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 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.a Subzona c: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat *(Sentència TSJC 230597) (Modificat PDURSNS-LGI)*

Sectors extingits per PDURSNS.

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

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

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

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

~~a) Vials públics~~

~~b) Aparcaments públics 4% 1 plaça per habitatge~~

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

~~d) Zones esportives públiques 4% 6 m2s per habitatge~~

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

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

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

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

Art.159.b Subzona c: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions *(Sentència TSJC 230597) (Modificat PDURSNS-LGI)*

~~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.~~

Art. 160.a Subzona d: Edificabilitat, reserves mínimes de sòl de cessió gratuïta i densitat *(Sentència TSJC 230597) (Modificat PDURSNS-LGI)*

~~1. L'índex d'edificació bruta o zonal serà de 0,18 m2 de sostre per m2 de sòl.~~

~~2. La densitat serà de 4 habitatges/ha. i la superfície mínima de parcel·la 1500 m2.~~

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

~~4. L'actuació a l'SUD9 no es podrà desenvolupar sense la prèvia execució i la total urbanització de l'SUD7, de manera que es garanteixi la seva connexió i les mesures necessàries d'accessibilitat i de serveis.~~

Art.160.b Subzona d: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions *(Sentència TSJC 230597) (Modificat PDURSNS-LGI)*

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

Subsecció 2. Zona 11. Desenvolupament terciari.

Art.161 Definició

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

Art.162 Edificabilitat

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

2. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat no sobrepassarà en cap cas l'índex de 1
m2st/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 m2 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, accessos, 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 Parcials 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 Parcials 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 Parcials 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'abast 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 estabiliran les mesures suficients per garantir un màxim respecte envers les condicions geogràfiques i naturals del territori, i les comunitats vegetals existents.

3. Les Bases del Concurs per a la redacció de les iniciatives de desenvolupament de sòl urbanitzable no programat respectaran les determinacions d'aquestes Normes, excepte si es tracta d'augmentar les reserves de sòl per a sistemes o de redistribuir les superfícies destinades a sistemes locals.

4. Les Bases establiran els compromisos i les garanties que assegurin el compliment de les obligacions que el D Leg. 1/90 -específicament en l'article 215-, i aquest Pla General, imposen als propietaris dels terrenys.

5. El desenvolupament dels Programes estarà en funció de la demanda per a cada tipus de sòl:

a) Les Unitats de desenvolupament urbà es programaran quan, a judici de l'Ajuntament existeixi una demanda suficient que justifiqui l'actuació.

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

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

b.2 es demostri 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 (Sentència TSJC 230597) (MP 40) (Modificat PDURSNS-LGI)

Sectors extingits per PDURSNS.

~~1. El Pla General defineix una única zona en sòl urbanitzable no programat, anomenada de "desenvolupaments opcionals"(zona 12a).~~

~~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%~~

~~Sòl urbanitzable no programat.~~
~~Dades numèriques globals.~~

	Sup total	Coef. sect.	Sostre Edif.	Densi-tat Bru-ta	Nombre Habitat-ges	Població	
~~SUND1~~	~~217.160~~	~~0.40~~	~~86.864~~	~~35~~	~~760~~	~~2.660~~	EXTINCIÓ PDURSNS - LGI (art 25.1)
~~SUND2~~	~~156.080~~	~~0.40~~	~~62.432~~	~~35~~	~~546~~	~~1.911~~	EXTINCIÓ PDURSNS - LGI (art 25.2)
~~SUND3~~	~~139.360~~	~~0.40~~	~~55.744~~	~~35~~	~~487~~	~~1.704~~	EXTINCIÓ PDURSNS - LGI (art 25.3)
TOTAL	**0**		**0**		**0**	**0**	

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 ***(MP9/2024)***

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 rústegues 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.

a) Promontori de Punta Poncella i Pla de la Bateria
b) Cala Montjoi
c) Cala Jòncols
d) Cap de Norfeu
e) Mont Paní

f) Paratge del Cau de les Guilles
g) Paratge La Perola
h) Platja Estenedor
i) Platja Palangrers
j) Platja Pelosa
k) Cala Nans

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

9. A l'àmbit del Cap de Creus, el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Cap de Creus, publicat al DOGC el dia 7 d'agost de 2006, incorpora la normativa específica de regulació d'aquest àmbit i, per tant, és d'aplicació directa.

Art.174 Zones en sòl no urbanitzable

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

	Clau
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 asfaltat 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 limítrofs 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 maçoneria 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 maçoneria 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 desvirtuïn 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 de manera optativa 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'indivisibilitat), 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, distancia mínima a partions 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 la 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 14 a i també els que s'estableixen a continuació:

a) Els càmpings i caravànings, amb les següents condicions:

- no pressuposaran parcel·lació de cap mena i prèviament a la sol·licitud s'inscriurà la condició d'indivisibilitat 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 tramitin 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 parc aquàtic, 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 Llumarasa, Punta Fayarca, Punta del Rech de la Font, Punta del Trayer, Punta de la Creu, Cap Gros, Cap Norfeu, Platja de Canadell i Cala Jòncols.

c) La totalitat de la península de Cap Norfeu.

d) Els turons, careners, indrets d'especials interes 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 maçoneria de pedra seca del país i a una alçada màxima d'1m.

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

Art.186 Definició *(MP5/2018)*

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 (curs 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.

3. Entre els usos d'interès públic admesos hi són totes aquelles instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic, a més, del tot el permès a la llei i el reglament d'urbanisme vigent.

Art.187 Mesures de protecció *(MP5/2018)*

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, a excepció de les obres necessàries per als usos admesos en el punt 3 de l'article 186, 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 terraplèn de més de 3 mts., desforestació, modificació de les curses 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 maçoneria de pedra seca del país i a una alçada màxima d'1 m.

Art.190 Pla Especial del massís del Cap de Creus *(MP9/2024)*

~~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.~~

1. El Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Cap de Creus, regula els usos i edificacions admesos en aquest àmbit per a cadascuna de les zones i sistemes urbanístics que delimita.

2. En compliment del Pla especial de protecció del medi natural i el paisatge del Cap de Creus, es modifica la delimitació de la zona d'ordenació específica de cala Montjoi i es delimita la zona d'ordenació específica de cala Jóncols. El desenvolupament d'aquestes zones es farà mitjançant un Pla especial urbanístic, d'acord amb la regulació d'usos, activitats i edificacions que resulten de l'article 47 de les normes del Pla especial de protecció del medi natural i el paisatge del Cap de Creus.

   En el tràmit per l'aprovació d'aquests Plans especials urbanístics, serà preceptiu l'informe favorable de la Direcció General de la Costa i el Mar del Ministeri de Transició Ecològica i repte Demogràfic. Pel que fa a la inundabilitat, caldrà avaluar les opcions no inundables dels aparcaments de Cala Jóncols i Cala Montjoi i s'haurà de disposar de l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua. Les noves activitats, edificacions i usos associats s'ubicaran, en la mesura del possible, fora de les zones inundables.

3. El Pla especial que desenvolupi la ordenació de la zona d'ordenació específica de cala Montjoi haurà de concretar el nombre i la ordenació de les places d'aparcament públic i privat en funció de les necessitats i interessos públics.

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 maçoneria 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.

**La referència esmentada al darrera de cada element és el codi de la fitxa de l'esmentat element inclòs en el P.E. DEL CATÀLEG DE PATRIMONI, EDIFICIS I BÉNS D'INTERÈS DE ROSES (P) (aprovat definitivament per la CTU el 02.06.2015) i en el P.E. DEL CATÀLEG DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE (M)(RM) (aprovat definitivament per la CTU el 13.06.2013).

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). (P98)

1.- Torre de Norfeu (P57)

2.- Mas de la Regullosa (P85)

3.- Santa Maria de Roses - església del monestir (P86)

4.- Runes del paratge de la Casa Cremada (P20)

5.- La Torreta, restes de la masia (P42)

6.- La Torreta, torre (P42)

7.- Castell de Bufalaranya (P13)

8.- Mas de la Perafita (M14)

9.- Sant Sebastià de Can Coll, Capella (P87)

10.- Mas Romanyac (RM15)

11.- Bordes del Mas Romanyac

12.- Dependències del mas de la Llobatera (M18)

13.- Castell visigòtic de Puig Rom (P72)

14.- La Ciutadella de Roses (P104)

15.- Muralles medievals de Roses, (P104)

16.- Edifici dins el recinte medieval de Roses. (P104)

17.- Casernes de la Ciutadella i altres edificis (P104)

18.- Claustres de Santa Maria de Roses (P104)

19.- Recinte mural del monestir de Santa Maria de Roses (P104)

20.- Santa Maria de Roses, església parroquial (P96)

21.- Castell de la Trinitat o de la Poncella (P71)

22.- Ruïnes del Puig Alt (P25)

23.- Mas de la Jacona (RM08)

24.- Mas d'en Just (RM17)

25.- Can Figa (RM19)

26.- Casa Mallol o casa CAMBÓ (P100)

27.- Casa del Marquès de Llinars (P101)

28.- Cova de les Ermites (P21)

29.- La Guardiola (P41)

30.- Ruïnes del Pla d'en Seniqueda (P56)

31.- Ruïnes de la Farella (P28)

32.- La Torre del Sastre (P84)

33.- Mas Marès (M02)

34.- Mas Montjoi de Baix (M03)

35.- Mas d'en Coll (M10)

36.- Can Bach

37.- Mas dels Arbres (M12)

38.- Pou del Mas dels arbres

39.- Mas d'en Caussa (M16)

40.- Ruïnes a prop del Mas d'en Causa (P12)

41.- Far de Roses (P91)

42.- Torres i caserna del Mas d'en Coll (P87)

43.- Capella-oratori i fornícula del Mas d'en Coll (P87)

44.- Trull del Mas d'en Coll (P87)

45.- Torre de Montjoi de Baix (P89)

46.- Torre del Mas Marès (P83)

47.- Font de Can Figa (P-PF)

48.- Restes d'un absis encastat a l'església Sta. Maria (P104)

49.- Mare de Déu romànica de Roses (P104)

50.- La Porta de Mar de la Ciutadella de Roses (P104)

51.- "El Cosí de la Reina" - La Ciutadella (P104)

52.- Portavia de Santa Maria de Roses- Ciutadella (P104)

53.- Feixa d'hort de la Perafita (P-PS)

54.- Pont des Barral (P49)

55.- Fonts de la Llobatera, presa, feines i rec (P82)

56.- Pons i horts del Mas Romanyar

57.- Fita de separació de finques, masies Llobatera (P82)

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 entorpiment 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 (P14)

2.- Creu d'en Cobartella (P22)

3.- Tomba del General (P58)

4.- Puig Rodó (P19)

5.- Cap de l'Home (P2)(P10)

6.- Llit de la Generala (P43)

7.- Cista de la Casa Cremada (P16)

8.- Puig Sa Quera (P23)

9.- Puig Alt (P18)(P25)(P29)(P44)(P53)

10.- Poblat de la Creu d'en Cobartella (P38)

11.- Ciutadella de Roses (P104)

12.- Montjoi de Baix (P76)

13.- Puig Rom (P72)

14.- Rec de la Galera (dintre mar i terra) (P50)

15.- Sant Tomàs de Roca Plana

16.- Castell d'en Bufalaranya (P13)

17.- Castell del Pla de la Guardiola (P41)

18.- Cenobi de Can Seniqueda. (P56)

19.- Corral del C. de Can Seniqueda (P56)

20.- Corral del Mas d'en Figa (P86)

21.- Església rectangular de la Casa Cremada (P27)

22.- La Farella (P28)

23.- Tombes de la Pesta (P17)

24.- Mas Marès (P77)(P83)

25.- Castell de la Garriga (P46)

26.- Torre de Norfeu

27.- Torre del Sastre (P84)

28.- Castell de la Trinitat (P71)

Coves amb possibilitats que hi hagi jaciments arqueològics

29.- El Tabal (P-C)

30.- El Guill (P-C)

31.- Els Dormidors (P-C)

32.- Les Ermites (P-C)

33.- El Lliri (P-C)

34.- El Forat (P-C)

35.- El Tafre (P-C)

36.- Les Mongetes (P-C)

37.- La Lloba (P-C)

Art.197 Subzona c: Militar

La subzona 18c "Militar" inclou els sòls destinats a finalitats 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 Parcials 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
- Soci-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 caravànings

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 - especialment 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'us 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 dóna 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 separadament 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 residencies de gent gran

c) les activitats assistencials de caràcter públic no incloses en altres usos

Art.212 Ús soci-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 Estatals 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 relaciones 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 caravànings

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 dbs, i excepcionalment, per a certes zones, amb un límit de 50 CV i sorolls menors de 65 dbs. En qualsevol cas, només s'admetran aquelles activitats industrials que no ocasionin molèsties a les vivendes pròximes 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 son 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 Parcials i Especials corresponents.

2. En aquests Plans no es podran incloure redistribucions d'edificabilitat entre zones, encara que es respecti el coeficient d'aprofitament 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 seran d'aplicació directa, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la condició de solar i que no estiguin inclosos en polígons o unitats de 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 reparcel·lació o de compensació i complert els requisits de l'article 41 del Reglament de Gestió.

Art.225 Plans Parcials 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 Parcials d'Ordenació.

2. Els Plans Parcials d'Ordenació podran complementar, però no modificar el Pla General o els Programes d'Actuació Urbanística.

3. Els Plans Parcials 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 Parcials contindran la divisió poligonal i la definició del sistema d'actuació corresponent a cada polígon.

Art.226 Plans Parcials de promoció privada

1. Els Plans Parcials 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 solars 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 assenyala 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 *(MP3/2018)*

1. En el sòl urbanitzable programat, el Pla General es desenvoluparà necessàriament a través dels Plans Parcials.

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.
Els anuncis publicitaris mitjançant panells estan prohibits en els polígons i sectors de planejament encara no desenvolupats, permetent-se només els d'interès públic o social.
S'admeten únicament els panells informatius relatius a l'activitat que es dugui a terme en la pròpia parcel·la.

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 Parcials.

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 donin 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 avarca aquest Pla General, àdhuc les zones marítim-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 garanteixi 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 garanteixi 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'atendrà 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'índole 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 diferenciaran 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.

- plantes de l'estat actual de l'edificació.

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 dóna 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 d'anivellació, 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 els llindars 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 subministre 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'enderrocs

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 constituiran 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 arbòries, 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 "caravànings"

1. La utilització d'un terreny per a campaments de turisme "càmpings" o "caravànings" 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 "caravànings" 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 "càmping" o "caravàning" 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 "càmping" o "caravàning" 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 "càmping" o "caravàning" 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'edificació 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 Parcials 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 Parcials 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 Parcials que s'indiquen són els següents:

Pla Parcial	Promotor	Termini
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	Ajuntament. de Roses	"
Mas Buscà	Radar S.A.	"
Polígon I	Aj. 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, mancants 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 Parcials 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 marítim-
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 empara. 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 Ginjolers.

Tercera.

S' adjunten a aquestes normes i formant part integrant de les mateixes, els següents annexos:

1. **ANNEX I (PP GRECS) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL ELS GRECS II. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 08.03.1995)**

2. **ANNEX II (PMU UA6) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA ILLA D'ITHAKA, QUE ORDENA LA UA 6. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 12.07.1998)**

3. **ANNEX III *(MP45)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 45 DEL PGOUR, QUE COMPLEMENTA LES MODIFICACIONS NÚM. 21 (RIERA GINJOLERS) I 27 (NUCLI ANTIC). (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 03.03.2004)**

4. **ANNEX IV (MP28) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 28 DEL PGOUR REFERENT A LA UA 34. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 31.01.2001)**

5. **ANNEX V (PP MARÈS) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR MARÉS DEL PUIG ROM (POL·LÍGON II - L'OLIVET). (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 30.09.1981)**

6. **ANNEX VI (PMU UA15) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA D'UNA FINCA SITUADA A LA UA 15 (CTRA. MAS OLIVA/ C. JOSEP ROMANYACH). (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 17.04.1996)**

7. **ANNEX VII (PERI GARRIGUES) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR LES GARRIGUES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 10.06.1998)**

8. **ANNEX VIII (PE GRAN VIA) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL GRAN VIA, DES DEL MOLL COMERCIAL FINS A LA CTRA. C-260 FIGUERES-ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 26.09.2001)**

9. **ANNEX IX *(PP CANIGÓ)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DE SANTA MARGARIDA - SECTOR CANIGÓ. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 22.02.1984)**

10. **ANNEX X *(PP CAN C)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR CANIGÓ - POL·LÍGON C A SANTA MARGARIDA. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 25.11.1998)**

11. **ANNEX XI *(PEU PASTOR)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE LA FINCA SITUADA ENTRE CANAL TRAMUNTANA, CANAL ILLA GRAN I AV. DEL PASTOR A LA URBANITZACIÓ SANTA MARGARIDA DE ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA 26.03.2003)**

12. **ANNEX XII (PERI GSJ) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA GRANJA SANT JOSEP DE ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 04.12.2002)**

13. **ANNEX XIII *(PERI GSJ M1)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ NÚM. 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PERI GRANJA SANT JOSEP (ART. 27). (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004)**

14. **ANNEX XIV *(MP43)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 43 DEL PGOUR, PER AL CANVI DE ZONIFICACIÓ D'UNA FINCA SITUADA AL MAS BOSCÀ. (APROVACIÓ DEFINITIVA 04.11.2003)**

15. **ANNEX XV *(MP50)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 50 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DELS CARRERS DR. FLEMING, TIRSO DE MOLINA I ESPRONCEDA. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004)**

16. **ANNEX XVI *(MP40)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 40 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DE LA UA 18, UNP-4, UA 40, UA 44 I EL SÒL URBÀ QUE CONFRONTA AMB L'AV. DE RHODE. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 04.11.2003)**

17. **ANNEX XVII *(MP46)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 46 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DE LA UA 7. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 26.05.2004)**

18. **ANNEX XVIII *(MP47)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 47 DEL PGOUR, QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UA 4 I EL SEU ENTORN. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 03.11.2005)**

19. **ANNEX XIX *(MP50)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 54 DEL PGOUR, QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UA 26. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004)**

20. **ANNEX XX *(MP51)* - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 51 DEL PGOUR, QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA UA 5. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 15.12.2005)**

21. **ANNEX XXI (PDUSC) - MODIFICACIÓ DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC-1) I DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DELS ÀMBITS DEL SISTEMA COSTANER INTEGRATS PER SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL (PDUSC-2), RELATIVA A LA MODIFICACIÓ I A LA UNIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES D'AMBDÓS INSTRUMENTS (APROVACIÓ DEFINITIVA RC 01.08.2014)**

22. **ANNEX XXII (PDUSR) NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ NÚM. 6 DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZAT DE LA SERRA DE RODES I ENTORNS (APROVACIÓ DEFINITIVA RC 01.04.2014)**

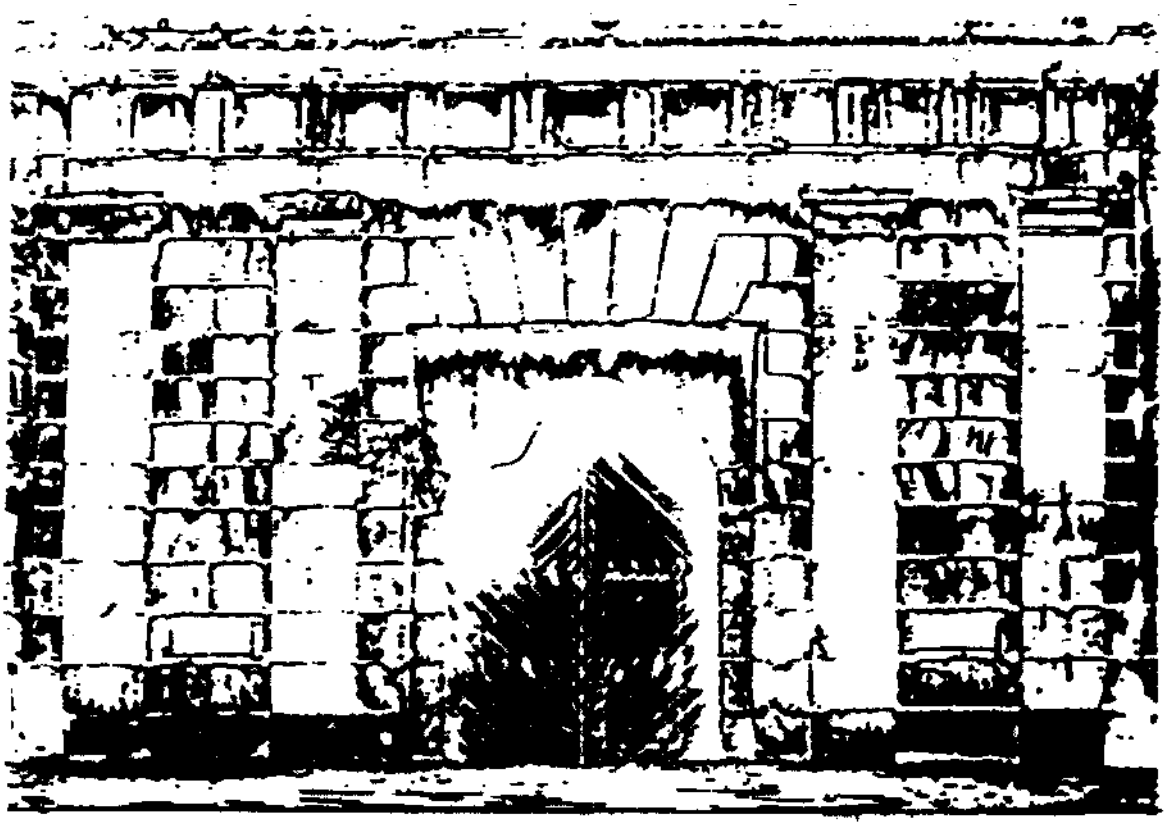
23. **ANNEX XXIII (MP1/2017) NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2017 DEL PGOU, A L'ÀMBIT DEL MAS DE LES FIGUERES. NOVAMENT EN VIGOR DES DE LA SENTÈNCIA D'ANUL·LACIÓ DEL POUM (DOGC 19.05.2016) (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 10.05.2018)**

24. **ANNEX XXIV PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 06.02.2018)**

25. **ANNEX XXV PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN CÀMPING SITUAT A LA CARRETERA DE ROSES A VILAJUÏGA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 20.03.2018)**

26. **ANNEX XXVI PLA DE MILLORA URBANA DE LA FINCA DE LA COOPERATIVA PI I SUNYER DE ROSES, SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE JOSEP ROMAÑACH SERRATS, DEL PRESIDENT JOSEP IRLA, LA CARRETERA DEL MAS OLIVA I EL CAMÍ DEL CEMENTIRI (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 16.10.2018)**

27. **ANNEX XXVII NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 6/2020 DEL PGOU A LA CARRETERA DE L'ESTACIÓ DE VILAJUÏGA, KM 2 – PAU CTRA. VILAJUÏGA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTUG 28.09.2022) (DOGC 8794 11.11.2022)**



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).

TEXT CONSOLIDAT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL

ANNEXOS

ÍNDEX

ANNEX I (PP GRECS) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL ELS GRECS II. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 08.03.1995).....17

ANNEX II (PMU UA6) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA ILLA D'ITHAKA, QUE ORDENA LA UA 6. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 12.07.1998).....33

ANNEX III (MP45) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 45 DEL PGOUR, QUE COMPLEMENTA LES MODIFICACIONS NÚM. 21 (RIERA GINJOLERS) I 27 (NUCLI ANTIC). (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 03.03.2004).....39

ANNEX IV (MP28) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 28 DEL PGOUR REFERENT A LA UA 34. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 31.01.2001).....69

ANNEX V (PP MARÈS) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR MARÉS DEL PUIG ROM (POL·LÍGON II - L'OLIVET). (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 30.09.1981).....73

ANNEX VI (PMU UA15) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA D'UNA FINCA SITUADA A LA UA 15 (CTRA. MAS OLIVA/ C. JOSEP ROMANYACH). (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 17.04.1996).....79

ANNEX VII (PERI GARRIGUES) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR LES GARRIGUES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 10.06.1998).....81

ANNEX VIII (PE GRAN VIA) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL GRAN VIA, DES DEL MOLL COMERCIAL FINS A LA CTRA. C-260 FIGUERES-ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 26.09.2001).....87

ANNEX IX (PP CANIGÓ) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DE SANTA MARGARIDA - SECTOR CANIGÓ. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 22.02.1984).....91

ANNEX X (PP CAN C) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR CANIGÓ - POL·LÍGON C A SANTA MARGARIDA. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 25.11.1998).....95

ANNEX XI (PEU PASTOR) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE LA FINCA SITUADA ENTRE CANAL TRAMUNTANA, CANAL ILLA GRAN I AV. DEL PASTOR A LA URBANITZACIÓ SANTA MARGARIDA DE ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA 26.03.2003).....99

ANNEX XII (PERI GSJ) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA GRANJA SANT JOSEP DE ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 04.12.2002).....101

ANNEX XIII (PERI GSJ M1) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ NÚM. 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PERI GRANJA SANT JOSEP (ART. 27). (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004).....109

ANNEX XIV (MP43) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 43 DEL PGOUR, PER AL CANVI DE ZONIFICACIÓ D'UNA FINCA SITUADA AL MAS BOSCÀ. (APROVACIÓ DEFINITIVA 04.11.2003).....111

ANNEX XV (MP50) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 50 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DELS CARRERS DR. FLEMING, TIRSO DE MOLINA I ESPRONCEDA. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004).....113

ANNEX XVI (MP40) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 40 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DE LA UA 18, UNP-4, UA 40, UA 44 I EL SÒL URBÀ QUE CONFRONTA AMB L'AV. DE RHODE. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 04.11.2003).....115

ANNEX XVII (MP46) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 46 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DE LA UA 7. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 26.05.2004).....119

ANNEX XVIII (MP47) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 47 DEL PGOUR, QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UA 4 I EL SEU ENTORN. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 03.11.2005).....123

ANNEX XIX (MP50) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 54 DEL PGOUR, QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UA 26. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004).....129

ANNEX XX (MP51) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 51 DEL PGOUR, QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA UA 5. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 15.12.2005).....131

ANNEX XXI (PDUSC) - MODIFICACIÓ DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC-1) I DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DELS ÀMBITS DEL SISTEMA COSTANER INTEGRATS PER SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL (PDUSC-2), RELATIVA A LA MODIFICACIÓ I A LA UNIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES D'AMBDÓS INSTRUMENTS (APROVACIÓ DEFINITIVA RC 01.08.2014).....135

ANNEX XXII (PDUSR) NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ NÚM. 6 DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZAT DE LA SERRA DE RODES I ENTORNS (Aprovació definitiva RC 01.04.2014).....151

ANNEX XXIII (MP1/2017) NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2017 DEL PGOU, A L'ÀMBIT DEL MAS DE LES FIGUERES. NOVAMENT EN VIGOR DES DE LA SENTÈNCIA D'ANUL·LACIÓ DEL POUM (DOGC 19.05.2016) (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 10.05.2018).....177

ANNEX XXIV PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 06.02.2018).....179

ANNEX XXV PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN CÀMPING SITUAT A LA CARRETERA DE ROSES A VILAJUÏGA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 20.03.2018).....181

ANNEX XXVI PLA DE MILLORA URBANA DE LA FINCA DE LA COOPERATIVA PI I SUNYER DE ROSES, SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE JOSEP ROMAÑACH SERRATS, DEL PRESIDENT JOSEP IRLA, LA CARRETERA DEL MAS OLIVA I EL CAMÍ DEL CEMENTIRI (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 16.10.2018).....192

ANNEX XXVII MODIFICACIÓ PUNTUAL 6/2020 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA (PGOU) A LA CARRETERA DE L'ESTACIÓ DE VILAJUÏGA, KM.2 – PAU CTRA. VILAJUÏGA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTUG 28.09.2022) (DOGC 8794 11.11.2022).....193

ÍNDEX

ANNEX I (PP GRECS) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL ELS GRECS II. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 08.03.1995)....17

ORDENANCES REGULADORES....17

1. Disposicions generals....17
Art.1 Àmbit d'aplicació....17
Art.2 Marc legal de referència....17
Art.3 Definició de conceptes....17
Art.4 Desenvolupament del Pla....17
Art.5 Estudis de Detall....17
Art.6 Projectes d'urbanització....17
Art. 7 Projectes de parcel·lació....18
Art.8 Modificacions....18
2. Règim urbanístic del sòl....18
Art.9 Qualificació del sòl....18
Art.10 Zones....18
Art.11 Sistemes locals....18
3. Normes particulars per a les zones i sistemes....18
Art.12 Definició de conceptes:....18
Art.13 Determinacions comuns a les zones i sistemes....20
Art.14 Determinacions per a la zona plurifamiliar tipus III (PB+2)....22
Art.15 Determinacions per a la zona anomenada Unifamiliar tipus II (PB+1)....24
Art.16 Determinacions per a la zona unifamiliar I (aïllada aparellada)....29
Art.17 Determinacions per al sistema de parcs i jardins....30
Art.18 Determinacions per al sistema d' equipaments i dotacions....30
Art.19 Disposicions addicionals....31

ANNEX II (PMU UA6) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA ILLA D'ITHAKA, QUE ORDENA LA UA 6. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 12.07.1998)....32

ZONA RESIDENCIAL "ITHAKA" I....32

Art.1 Definició....32
Art.2 Parcel·la mínima....32
Art.3 Ocupació....32
Art.4 Alineacions....32
Art.5 Alçada reguladora....32
Art.6 Número de plantes....33
Art.7 Edificabilitat....33
Art.8 Cossos i elements sortints....33
Art.9 Cobertes....33
Art.10 Usos....33
Art.11 Densitat d'habitatges....33
Art.12 Aparcaments....34
Art.13 Composició i estètica....34

ZONA RESIDENCIAL "ITHAKA" II....34

Art.14 Definició....34
Art.15 Parcel·la mínima....34
Art.16 Ocupació....34
Art.17 Alineacions....34
Art.18 Alçada reguladora....35
Art.20 Edificabilitat....35
Art.21 Cossos sortints....35
Art.22 Cobertes....35
Art.23 Usos....35
Art.24 Densitat d'habitatges....35
Art. 25 Aparcaments....35
Art. 26 Composició i estètica....35

ZONA D'EQUIPAMENTS....36

Art. 27 Definició....36
Art.28 Parcel·la mínima....36
Art.29 Ocupació....36
Art.30 Alineacions....36

Art.31 Alçada reguladora....36
Art.32 Número de plantes....36
Art.33 Edificabilitat....36
Art.34 Cossos sortints....36
Art.35 Cobertes....36
Art.36 Usos....36
Art.37 Densitat d'habitatges....37
Art.38 Aparcaments....37
Art.39 Composició i estètica....37

ANNEX III (MP45) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 45 DEL PGOUR, QUE COMPLEMENTA LES MODIFICACIONS NÚM. 21 (RIERA GINJOLERS) I 27 (NUCLI ANTIC). (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 03.03.2004)....38

MODIFICACIÓ 21....38

2.1. DISPOSICIONS GENERALS....38
2.1.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA....38
Article 1 Naturalesa....38
Article 2 Àmbit territorial....38
Article 3 Vigència....38
Article 4 Obligacions....38
Article 5 Interpretació del Pla....38
Article 6 Determinacions del Pla....38
2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL....39
2.1.2 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA....39
Article 7 Qualificació....39
Article 8 Parcel·lacions....39
Article 9 Projectes d'obra civil....39
2.1.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA....39
Article 10 Sistema de gestió....39
Article 11 Projectes d'obra civil....39
2.1.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ....39
Article 12 Determinacions gràfiques....39
Article 13 Regulació detallada de sistemes....40
Article 14 Regulació detallada de zones....40
Article 15 Disposicions comunes i normes generals de l'edificació....40
Article 16 Disposicions comunes i normes generals d'ús....40
Article 17 Parcel·la mínima....40
Article 18 Longitud de façana mínima....40
Article 19 Longitud de façana màxima....40
Article 20 Ocupació màxima....41
Article 21 Alineacions i número de plantes....41
Article 22 Alçària de l'edificació....41
Article 23 Composició de façana....41
Article 24 Cobertes i xemeneies....42
Article 25 Obertures en les cobertes....42
Article 26 Ràfecs....43
Article 27 Acabats de façana....43
Article 28 Mitgeres....43
Article 29 Colors de façana....43
Article 30 Canaleres, baixants i reixes....43
Article 31 Volats....43
Article 32 Baranes....44
Article 33 Retolació comerços i rètols publicitaris....44
Article 34 Veles i viseres....44
Article 35 Il·luminació de rètols i aparadors....44
Article 36 Places d'Aparcament....44
Article 37 Escomeses i línies d´enllumenat....44

NORMES GENERALS D'USOS:....45

Article 38 Usos en edificis de sistema d'equipaments....45
Article 39 Usos en edificis de zones....45

ENDERROCS I OBRA NOVA....46

Article 40. Enderrocs i obra nova....46

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES....46

PLÀNOL NÚM. 8 (ALINEACIONS, ALÇADES I RASANTS)

MODIFICACIÓ 27....47

0.1 DISPOSICIONS GENERALS....47
0.1.1 NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA....47
Article 1. Naturalesa....47
Article 2. Àmbit territorial....47
Article 3. Vigència....47
Article 4. Obligacions....47
Article 5. Interpretació del Pla....47
Article 6. Determinacions del Pla....47
0.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL....48
0.2.1 QUALIFICACIÓ DEL SÒL I DESPLEGAMENT DEL PLA....48
Article 7.Qualificació....48
Article 8. Estudis de detall....48
Article 9. Parcel·lacions....48
Article 10. Projectes d'urbanització....48
0.2.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA....48
Article 11. Sistema d'actuació....48
Article 12. Urbanització....49
0.2.3 DETERMINACIONS DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ....49
Article 13. Determinacions gràfiques....49
Article 14. Regulació detallada de sistemes....49
Article 15. Regulació detallada de zones....49
Article 16. Disposicions comunes i normes generals de l'edificació....49
Article 17. Disposicions comunes i normes generals d'ús....49

DISPOSICIONS COMUNES DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL....50

Article 18. Ocupació màxima....50
Article 19. Alineacions i número de plantes....50
Article 20. Condicions d'habitabilitat....50
Article 21. Alçàries màximes de les edificacions....50
Article 22. Cobertes i xemeneies....50
Article 23. Obertures en les cobertes....51
Article 24. Ràfecs....51
Article 25. Acabats de façana....51
Article 26. Mitgeres....51
Article 27. Elements d'ofici....51
Article 28. Canaleres, baixants i reixes....52
Article 29. Baranes....52
Article 30. Elements ornamentals de façana....52
Article 31. Retolació comerços i rètols publicitaris....52
Article 32. Veles i viseres....52
Article 33. Il·luminació de rètols i aparadors....52
Article 34. Places d'aparcament....52
Article 35. Escomeses i línies d´enllumenat....53
Article 36. Instal·lació d'aparells condicionadors d'aire....53
Article 37. Colors de façana....53
Article 38. Edificis singulars, tipològics, plurifamiliars d'interès i altres edificis inventariats....54
Article 39. Edificis singulars....54
Article 40. Àrees d'interès arqueològic....54
Article 41. Determinacions específiques. Zona 2A (Plaça Prim i Capità Ariza)....54
Article 42. Determinacions específiques. Zona 2b (Joan Badosa)....57
Article 43. Determinacions específiques. Zona 2c (Segona Línia Front Mar)....60
Article 44. Determinacions Específiques. Zona "2D", Front de mar....62
Article 45. Determinacions específiques. Zona "5A", edificacions amb jardí....65

ENDERROCS I OBRA NOVA....66

Article 46. Enderrocs i obra nova....66

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES....66

PLÀNOL NÚM. 12 (ALÇADES I ALINEACIONS)

ANNEX IV (MP28) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 28 DEL PGOUR REFERENT A LA UA 34. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 31.01.2001)....69

ORDENANCES REGULADORES....69

1. Disposicions generals....69
Art.1 Objecte....69
Art.2 Sistema d'Actuació....69
2. Condicions....69
Art.3 Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació Específica clau (9v)....69
Art.4 Condicions de la Urbanització....71
Art. 5 Ordenació de la Circulació rodada....71

ANNEX V (PP MARÈS) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR MARÉS DEL PUIG ROM (POL·LÍGON II - L'OLIVET). (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 30.09.1981)....73

ÍNDEX....73

3.1.ORDENACIÓ DE VOLUMS....75

3.1.1. Tipologia....75
3.1.2. Parcel·la mínima....75
3.1.3. Edificabilitat màxima a la parcel·la....75
3.1.4 Ocupació a la parcel·la....75
3.1.5 Alineacions....75
3.1.6 Alçada de les edificacions....76

3.2 CONDICIONS D'ÚS....76

3.2.1. Ús de vivenda....76
3.2.2 Usos especials....77

3.3. CONDICIONS ESTÈTIQUES....77

3.4 NORMES GENERALS PER A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ....77

3.4.1 Alçada lliure interior....77
3.4.2 Superfícies mínimes d'habitacions....77
3.4.3 Ventilació i il·luminació....77
3.4.4 Patis....78

ANNEX VI (PMU UA15) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA D'UNA FINCA SITUADA A LA UA 15 (CTRA. MAS OLIVA/ C. JOSEP ROMANYACH). (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 17.04.1996)....79

ORDENANCES DEL PLA ESPECIAL....79

article 1. Definició i objecte....79
article 2. Paràmetres generals....79
Article 3. Alçada de l'edificació....80
Article 4. Cossos sortints....80
Article 5. Usos....80
Article 6. Tanques....80

ANNEX VII (PERI GARRIGUES) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR LES GARRIGUES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CPU 10.06.1998)....81

ORDENANCES REGULADORES....81

Article 1....81
Subsecció 1a. Zona 6: Vivenda !!br0ken!!....81
Art.104 Definició i objecte....81
Art.105 Subzones....81
Art.106 Modalitats....82
Art.107 Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones....82
Art.108 Subzona a....84
Article 2....86

DISPOSICIÓ FINAL....86

ANNEX VIII (PE GRAN VIA) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL GRAN VIA, DES DEL MOLL COMERCIAL FINS A LA CTRA. C-260 FIGUERES-ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 26.09.2001)....87

NORMATIVA URBANÍSTICA....87

Art. 1 – CARÀCTER I OBJECTE....87
Art. 2 - ÀMBIT TERRITORIAL....87
Art. 3 - ÀMBIT TEMPORAL....87
Art. 4 - EFECTES DEL PLA ESPECIAL....87
Art. 5 - MODIFICACIONS....88
Art. 6 - INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS QUE FORMEN EL PLA ESPECIAL....88
Art. 7 – FINANÇAMENT....88

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES....88

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA. RÈGIM TRANSITORI DEL SÒL DESTINAT A SISTEMA VIARI....88
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. NORMES RELATIVES AL PLANEJAMENT SUBSIDIARI I SUPLETORI...89

ANNEX IX (PP CANIGÓ) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DE SANTA MARGARIDA - SECTOR CANIGÓ. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 22.02.1984)....91

II. ORDENANCES....91

Art.1. - Definició dels tipus d'ordenació admesos....91
Art.2.- Parcel·la mínima....91
Art.3.- Alçada màxima dels edificis....91
Art.4.- Alineacions i reculades....91
Art.5.- Coeficient net d'edificació....92
Art.6.- Distàncies....92
Art.7.- Voladís....92
Art.8.- Àrees lliures privades....92
Art.9.- Tancaments de parcel·les....93
Art.10.- Aparcaments....93
Art.11.- Usos admesos....93
Art. 12.- Composició estètica....93
Art. 13.- Disposició final....93

ANNEX X (PP CAN C) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR CANIGÓ - POL·LÍGON C A SANTA MARGARIDA. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 25.11.1998)....95

II. NORMATIVA....95

Art.1.- Definició dels tipus d'ordenació admesos....95
Art.2.- Parcel·la mínima....95
Art.3.- Alçada màxima dels edificis....95
Art. 4.- Alineacions i separacions....95
Art.5 Coeficient net d'edificació....95
Art. 6 Distàncies....95
Art. 6.- Ocupació....96
Art.7.- Voladís....96
Art.8.- Àrees lliures privades....96
Art.8.- Espai lliure privat....96
Art.9.- Tancaments de parcel·la....96
Art.10.- Aparcaments....96
Art. 10.- Aparcament....96
Art.11.- Usos admesos....96
Art. 12.- Composició estètica....97
Art. 13.- Disposició final....97
Art. 14.- Annex....97

ANNEX XI (PEU PASTOR) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE LA FINCA SITUADA ENTRE CANAL TRAMUNTANA, CANAL ILLA GRAN I AV. DEL PASTOR A LA URBANITZACIÓ SANTA MARGARIDA DE ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA 26.03.2003)....99

2.ORDENANCES....99

2.1 Generalitats....99
ART. 1....99
ART. 2....99
ART. 3....99
ART. 4....99
ART. 5....99
ART. 6....99
2.2 Règim urbanístic del sòl....99
ART. 7....99
2.3 Normes particulars....100
ART. 8....100
ART.9....100

ANNEX XII (PERI GSJ) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA GRANJA SANT JOSEP DE ROSES. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 04.12.2002)....101

4. ORDENANCES REGULADORES....101

4.1. Disposicions generals....101
Article 1 Àmbit del Pla....101
Article 2 Normativa aplicable....101
Article 3 Terminologia de conceptes....101
Article 4 Desenvolupament del Pla especial....101
Article 5 Projecte d'urbanització....101
Article 6 Estudis de detall....101
4.2 Règim del sòl....102
Article 7 Qualificació del Sòl....102
Article 8 Zones....102
Article 9 Sistemes urbans....102
Article 10 Drets i obligacions dels propietaris....102
4.3 Sistemes urbans....102
Article 11 Sistema Viari i aparcaments....102
Article 12 Sistema d'espais lliures i zones verdes públiques....102
4.4 Zones d'edificació privada....103
4.4.1 Disposicions comunes....103
Article 13 Tipus d'ordenació segons volumetria específica....103
Article 14 Elements sortints i cossos volats....103
Article 15 Sistematització del terreny de les illes. Pla de referència....103
Article 16 Sostre màxim....103
Article 17 Ocupació de l'edificació....103
Article 18 Estudis de detall....104
Article 19 Espais lliures comunitaris....104
Article 20 Tanques....104
4.4.2. Zona d'habitatges plurifamiliars....104
Article 21 Tipus d'ordenació....104
Article 22 Unitat de projecte....105
Article 23 Parcel·lació....105
Article 24 Sostre màxim edificable....105
Article 25 Ocupació....105
Article 26 Alçada màxima i nombre màxim de plantes....105
Article 27 Veure annex XV-bis....105
Article 28 Condicions d'ús....105
Article 29 Accessos rodats....105
4.4.3. Zona d'habitatges unifamiliars....106
Article 30 Tipus d'ordenació....106
Article 31 Unitat de projecte....106
Article 32 Amplada mínima dels habitatges unifamiliars:....106
Article 33 Alçada màxima i nombre màxim de plantes....106
Article 34 Parcel·lació....106
Article 35 Sostre màxim edificable....106
Article 36 Ocupació màxima....106
Article 37 Usos....107
Article 38 Accessos rodats....107

ANNEX XIII (PERI GSJ M1) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ NÚM. 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PERI GRANJA SANT JOSEP (ART. 27). (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004)....109

Article 27. Composició arquitectònica:....109

ANNEX XIV (MP43) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 43 DEL PGOUR, PER AL CANVI DE ZONIFICACIÓ D'UNA FINCA SITUADA AL MAS BOSCÀ. (APROVACIÓ DEFINITIVA 04.11.2003)....111

SUBSECCIÓ 3....111

Article 129....111
Art. 1....111
Art. 2....111
Art. 3....111
Art. 4....111
Art. 5....111
Art. 6....111

ANNEX XV (MP50) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 50 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DELS CARRERS DR. FLEMING, TIRSO DE MOLINA I ESPRONCEDA. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004)....113

SISTEMA D'APARCAMENTS....113

Article 19. definició i objecte....113
Article 20. Modalitats. El sistema d'aparcaments comprèn:....113
Article 21. Projectes....113
Article 22. Incompatibilitats....113

SISTEMA DE PARCS I JARDINS....114

Article 24. Definició....114
Article 25. Ordenació i projecte....114
Article 26. Usos permesos....114

ANNEX XVI (MP40) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 40 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DE LA UA 18, UNP-4, UA 40, UA 44 I EL SÒL URBÀ QUE CONFRONTA AMB L'AV. DE RHODE. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 04.11.2003)....115

6. NORMATIVA:....115

6.1. Disposicions generals....115
Art. 1: Àmbit d'aplicació....115
Art. 2: Marc legal de referència....115
Art. 3: Definició de conceptes....115
Art. 4: Desenvolupament del pla....115
Art. 5: Sector 1 en sòl urbà....115
Art. 6: Sector 2 en sòl urbanitzable....115
Art. 7: Sector 3 en sòl urbà....116
Art. 8: Sector 4 en sòl urbà....116
Art. 9: Sector 5 en sòl urbà....117

ANNEX XVII (MP46) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 46 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DE LA UA 7. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 26.05.2004)....119

7. NORMES URBANÍSTIQUES....119

7.1 Tipologia....119
7. 2 Edificabilitat....119
7. 3. Alçària reguladora....119
7. 4 Ocupació....119
7. 5 Soterrani....119
7. 6 Coberta i sota coberta....119
7. 7 Alineacions de façana....120
7. 8 Espais lliures....120
7. 9 Usos....120
7. 10 Aparcament....120
7. 11 Nombre i superfície dels habitatges....120
7.12 Ordenació volumètrica....120
7. 13 Altra normativa....121

ANNEX XVIII (MP47) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 47 DEL PGOUR, QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UA 4 I EL SEU ENTORN. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 03.11.2005).....123

1. NORMATIVA REGULADORA.....123

4.1. DISPOSICIONS GENERALS.....123
Art.1. Àmbit d'aplicació.....123
Art.2. Marc legal i normatiu de referència.....123
Art. 3. Desenvolupament de la Modificació.....123
Art. 4. Modificacions del Planejament.....124
4.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....124
Art.5. Qualificació del sòl.....124
Art.6. Sistemes.....124
Art.7. Zones.....125

4.3. NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES.....125

Art.8. Sistemes.....125
Art.9. Zona 4. Eixample Urbà.....126

4.4. QUADRES DE DADES.....127

Art.10. Quadre de dades 127

ANNEX XIX (MP50) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 54 DEL PGOUR, QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UA 26. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 29.09.2004).....129

Article 1.....129
Article 2.....129
Article 3.....129
Article 4.....129
Article 5.....129

ANNEX XX (MP51) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 51 DEL PGOUR, QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA UA 5. (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 15.12.2005).....131

NORMES URBANÍSTIQUES.....131

Art.1 Naturalesa.....131
Art.2 Àmbit territorial.....131
Art.3 Vigència.....131
Art.4 Obligacions.....131
Art.5 Interpretació de la modificació.....131
Art.6 Qualificació.....131
Art.7 Ordenació volumètrica.....131
Art.8 Parcel·lacions.....132
Art.9 Sistema d'actuació.....132
Art.10 Regulació dels sistemes.....132
Art.11 Alineacions i rasants.....132
Art.12 Alçada màxima i nombre de plantes.....132
Art.13 Cobertes.....132
Art.14 Façanes i cossos volats.....133
Art.15 Mitgeres.....133
Art.16 Rètols.....133
Art. 17 Tendals i marquesines.....133
Art. 18 Aparcament.....133
Art.19 Instal·lació d'aparells condicionador d'aire.....133
Art.20 Usos.....133
Art.21 Modificació.....133

ANNEX XXI (PDUSC) - MODIFICACIÓ DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC-1) I DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DELS ÀMBITS DEL SISTEMA COSTANER INTEGRATS PER SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL (PDUSC-2), RELATIVA A LA MODIFICACIÓ I A LA UNIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES D'AMBDÓS INSTRUMENTS (APROVACIÓ DEFINITIVA RC 01.08.2014).....135

NORMES URBANÍSTIQUES - CAPÍTOL I.....135

DISPOSICIONS GENERALS....135
Article 1. DEFINICIÓ I OBJECTIUS DEL TEXT REFÓS....135
Article 2. MARC LEGAL....135
Article 3. CONTINGUT....135
Article 4. ÀMBIT TERRITORIAL....136
Article 5. LES UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ DE SÒL COSTANER (UTR-C)....138
Article 6. LES UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ DE SÒL COSTANER ESPECIAL (UTR-CE)....138
Article 7. DETERMINACIONS D'APLICACIÓ ALS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL APROVAT....138
Article 8. SEGUIMENT DEL PLA....140
Article 9. VIGÈNCIA, REVISIÓ I MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER....140
Article 10. INTERPRETACIÓ DEL PLANS....140

CAPÍTOL II CATEGORIES DE SÒL....141

Article 11. CATEGORIA I SUBCATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE COSTANER....141
Article 12. CATEGORIA DE SÒL COSTANER ESPECIAL....141
Article 13. ALTRES CATEGORIES DE SÒL....141

CAPÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL....141

Article 14. DEFINICIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE COSTANER I DE LES SEVES SUBCATEGORIES....141
Article 15. RÈGIM D'ÚS DEL SÒL NO URBANITZABLE COSTANER....142
Article 16. DISPOSICIONS COMUNES PER A LES SUBCATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE COSTANER 1 i 2 (claus NU-C1 i NU-C2, i codis gràfics C1 i C2)....143
Article 17. RÈGIM D'ÚS DEL SÒL COSTANER ESPECIAL....144
Article 18. RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL VIGENT NO INCLÒS EN L'ARTICLE 7 D'AQUESTES NORMES I DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT AMB PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA O PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ VIGENTS....144
Article 19. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER AL DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS RELACIONATS A L'ARTICLE 7.2 D'AQUESTES NORMES....144
Article 20. CONDICIONS PER A LA TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL COSTANER ESPECIAL, DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL VIGENT NO INCLÒS EN L'ARTICLE 7 D'AQUESTES NORMES I DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT AMB PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA O PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ VIGENTS....145
Article 21. RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLA PARCIAL VIGENT ABASTATS PEL PLA DIRECTOR....145
Article 22. CONDICIONS PER AL RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLA PARCIAL VIGENT ABASTATS PEL PLA DIRECTOR....146
Article 23. EFECTIVITAT DE LES SERVITUDS LEGALS I ALTRES LIMITACIONS DE LA PROPIETAT PREVISTES PER LA LEGISLACIÓ APLICABLE EN MATÈRIA DE COSTES I ALTRA LEGISLACIÓ SECTORIAL 146
Article 24. EFECTIVITAT DEL NIVELL DE PROTECCIÓ SUPERIOR ESTABLERT PEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL ENVERS EL SÒL ABASTAT PEL PLA DIRECTOR....146
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA....146
DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA....147
DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA....147
DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA....147
DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA....147
DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA....148
DISPOSICIÓ ADDICIONAL SETENA....148
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES....148
DISPOSICIÓ FINAL....150

ANNEX XXII (PDUSR) NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ NÚM. 6 DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZAT DE LA SERRA DE RODES I ENTORNS (APROVACIÓ DEFINITIVA RC 01.04.2014)....151

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS....151

Article 1. Definició i objectius del document del text refós....151
Article 2. Marc legal....151
Article 3. Contingut....152
Article 4. Àmbit territorial....153
Article 5. Determinacions....153
Article 6. Seguiment....153
Article 7. Vigència....153
Article 8. Revisió....153

Article 9. Modificació puntual....153
Article 10. Interpretació....154

TÍTOL II. DISPOSICIONS RELATIVES AL SÒL NO URBANITZABLE....154

Article 11. Categories de sòl no urbanitzable....154
Article 12. Sòl no urbanitzable de protecció especial: definició....154
Article 13. Sòl no urbanitzable de protecció especial: regulació....156
Article 14. Sòl no urbanitzable de protecció territorial: definició....157
Article 15. Sòl no urbanitzable de protecció territorial: regulació....157
Article 16. Sòl no urbanitzable de protecció preventiva: definició....158
Article 17. Sòl no urbanitzable de protecció preventiva: regulació....158
Article 18. Zones de risc....159
Article 19. Ordenació del sòl no urbanitzable....159
Article 20. Usos i edificacions legalment implantats....160
Article 21. Usos i edificacions il·legalment implantats....160
Article 22. Projectes de protecció....160
Article 23. Catàleg de patrimoni natural....161
Article 24. Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals....161
Article 24 bis. Àrees d'interès especial per a la connectivitat....162

TÍTOL III. DISPOSICIONS RELATIVES AL SÒL URBANITZABLE....162

Article 25. Categories de sòl urbanitzable....162
Article 26. Delimitació de sectors pel planejament urbanístic....162
Article 27. Sectors delimitats pel planejament urbanístic vigent....163
Article 28. Determinacions del Pla director urbanístic....163
Article 29. Sectors a classificar com a sòl no urbanitzable....163
Article 30. Sectors amb modificacions en la delimitació o en l'ordenació....163

TÍTOL IV. DISPOSICIONS RELATIVES AL SÒL URBÀ, ALS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA I A LES ÀREES ESPECIALITZADES....164

Article 31. Delimitació del sòl urbà pel planejament urbanístic....164
Article 32. Sòl urbà delimitat pel planejament vigent....164
Article 33. Habitatges de protecció pública....164
Article 34. Àrees especialitzades....164

TÍTOL V. DISPOSICIONS RELATIVES ALS SISTEMES URBANÍSTICS SUPRAMUNICIPALS....165

Article 35. Sistemes urbanístics supramunicipals....165
Article 36. Sistema hidrològic....165
Article 37. Xarxa viària....166
Article 38. Xarxa ferroviària....167
Article 39. Reserves per a serveis tècnics....167
Article 40. Reserves per a equipaments comunitaris....168

TÍTOL VI. DISPOSICIONS RELATIVES ALS INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA SUPRAMUNICIPAL....168

Article 41. Delimitació de sectors discontinus en sòl urbanitzable....168
Article 42. Cooperació per a la promoció d'habitatges de protecció pública....168

TÍTOL VII. DISPOSICIONS RELATIVES AL PAISATGE....169

Article 43. Normes generals....169
Article 44. Catàlegs i directrius del paisatge....169
Article 45. Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals....169
Article 46. Condicions generals per a les edificacions aïllades....169
Article 47. Condicions per a la implantació d'infraestructures de serveis tècnics....171
Article 48. Condicions per a la delimitació de conreus i propietats....171
Article 49. Condicions per a la implantació de senyalització i publicitat....172
Article 50. Condicions per a la protecció dels sòls i moviments de terres....172
Article 51. Unitats de paisatge....173
Article 52. Condicions per a les intervencions en els Aspres i terraprims de la serra de Rodes i en els de la serra de Pau....173
Article 53. Condicions per a les intervencions en la plana agroforestal de conreu de vinya i olivera....173
Article 54. Condicions per a les intervencions en la plana altempordanesa de conreus de cereals i zones d'inundació temporal....173
Article 55. Estudis i informes d'integració paisatgística....174

TÍTOL VIII. DISPOSICIONS RELATIVES A LA PROTECCIÓ DE LA BIODIVERSITAT....174

Article 56. Protecció de la biodiversitat....174

DISPOSICIÓ ADDICIONAL....175

Única....175

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES....175

Primera....175
Segona....176

DISPOSICIONS FINALS....176

Primera....176
Segona....176
Tercera....176
Quarta....176
Cinquena....176

ANNEX XXIII (MP1/2017) NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2017 DEL PGOU, A L'ÀMBIT DEL MAS DE LES FIGUERES. NOVAMENT EN VIGOR DES DE LA SENTÈNCIA D'ANUL·LACIÓ DEL POUM (DOGC 19.05.2016) (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 10.05.2018)....177

NORMES URBANÍSTIQUES....177

Article 1. NATURALESA I OBJECTE....177
Article 2. SITUACIÓ I ÀMBIT....177
Article 3. OBLIGATORIETAT....177
Article 4. VIGÈNCIA....177
Article 5. INTERPRETACIÓ....177
Article 6. DETERMINACIONS....177
Article 7. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL....177
Article 8. QUALIFICACIÓ....177
Article 9. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ: ZONIFICACIÓ 1....178
Article 10. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ: ZONIFICACIÓ C2....178
Article 11. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ: ZONIFICACIÓ D2MF....178
Article 12. LLEI DE COSTES....178
Article 13. PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DE PATRIMONI, EDIFICIS I BÉNS D'INTERÈS....178

ANNEX XXIV PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 06.02.2018)....179

NORMES URBANÍSTIQUES....179

Article 1. NATURALESA I OBJECTE....179
Article 2. SITUACIÓ I ÀMBIT....179
Article 3. OBLIGATORIETAT....179
Article 4. VIGÈNCIA....179
Article 5. INTERPRETACIÓ....179
Article 6. DETERMINACIONS....179
Article 7. SISTEMA D'ACTUACIÓ....179
Article 8. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL....180
Article 9. QUALIFICACIÓ DEL SÒL....180
Article 10. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ....180
Article 11. PREVENCIÓ D'INCENDIS I PROTECCIÓ CIVIL....180

ANNEX XXV PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN CÀMPING SITUAT A LA CARRETERA DE ROSES A VILAJUÏGA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 20.03.2018)....181

NORMES URBANÍSTIQUES....181

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS....181

Article 1. ÀMBIT TERRITORIAL DEL PLA I OBJECTE....181
Article 2. VIGÈNCIA....181

Article 3. MODIFICACIONS DEL PLA....181
Article 4. DESENVOLUPAMENT DEL PLA....181
Article 5. LLICÈNCIES....181
Article 6. CONTINGUT I INTERPRETACIÓ DELS DOCUMENTS QUE FORMEN EL PLA....182

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL....183

Article 7. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I QUALIFICACIÓ DEL SÒL....183
Article 8. ÀREES....183
Article 9. PROTECCIONS....183

TÍTOL III INTERVENCIÓ EN ELS USOS I L'EDIFICACIÓ....184

Article 10. NORMATIVA SECTORIAL DE CÀMPING EN GENERAL....184
Article 11. ÀREES D'ACAMPADA (codi identificador AA)....184
Article 12. ÀREES DE VIALS PRIVATS (codi identificador AV)....185
Article 13. ÀREES DE DOTACIÓ, SERVEIS I ZONES VERDES PRIVADES (codi identificador AD)....185
Article 14. EDIFICACIONS....185
Article 15. BUNGALOWS....186
Article 16. USOS PERMESOS DELS EDIFICIS....187
Article 17. USOS PROHIBITS DELS EDIFICIS....187
Article 18. TANCA PERIMETRAL....187

TÍTOL IV INSTAL·LACIONS....187

Article 19. CAPTACIÓ, POTABILITZACIÓ, DIPÒSITS I DISTRIBUCIÓ AIGUA POTABLE....187
Article 20. XARXA D'AIGÜES RESIDUALS, ABOCAMENT....187
Article 21. ESTACIÓ TRANSFORMADORA I XARXA DE DISTRIBUCIÓ D'ENERGIA ELÈCTRICA....188
Article 22. LA XARXA D'ENLLUMENAT, I DE SERVEIS DE LES ZONES D'ACAMPADA....188

TÍTOL V PREVENCIÓ I CORRECCIÓ DE L'IMPACTE AMBIENTAL....188

Article 23. CONDICIONS GENERALS....188
Article 24. PLANTACIONS D'ARBRES I ARBUSTOS....189
Article 25. PROTECCIÓ DE LA FAUNA....189
Article 26. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA....189

TÍTOL VI GESTIÓ AMBIENTAL INTEGRAL DE L'ACTIVITAT DE CÀMPING....189

Article 27. TRACTAMENT DE LES AIGÜES RESIDUALS....189
Article 28. GESTIÓ DE LES DEIXALLES GENERADES PER L'ACTIVITAT DE CÀMPING....190
Article 29. CONSUMS D'AIGUA I D'ENERGIA....190

TÍTOL VII PREVENCIÓ DELS RISCOS AMBIENTALS....190

Article 30. PREVENCIÓ DE RISC D'INCENDI FORESTAL....190
Article 31. EXECUCIÓ DEL PROGRAMA DE VIGILÀNCIA AMBIENTAL....191

ANNEX XXVI PLA DE MILLORA URBANA DE LA FINCA DE LA COOPERATIVA PI I SUNYER DE ROSES, SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE JOSEP ROMAÑACH SERRATS, DEL PRESIDENT JOSEP IRLA, LA CARRETERA DEL MAS OLIVA I EL CAMÍ DEL CEMENTIRI (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 16.10.2018)....192

NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL....192

Disposicions generals....192
Paràmetres urbanístics....192
Composició de volums....192

ANNEX XXVII MODIFICACIÓ PUNTUAL 6/2020 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA (PGOU) A LA CARRETERA DE L'ESTACIÓ DE VILAJUÏGA, KM.2 – PAU CTRA. VILAJUÏGA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTUG 28.09.2022) (DOGC 8794 11.11.2022)....193

III. NORMES URBANÍSTIQUES....193

Article 1. Nou article 134 bis. Condicions de la Zona industrial carretera de Vilajuïga, Clau 9iv....193
Article 2. Modificació de l'article 141....197

ANNEX I (PP GRECS) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL ELS GRECS II. (Aprovació definitiva CPU 08.03.1995)

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 empren 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 arrenglerada 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 dessota 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 distancia 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 dóna 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 dóna 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 prolongació de les façanes.

La coberta als habitatges arrenglerats 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'esgraonar i allà on l'alçada ho permeti, podran aparèixer entresolats, els quals tindran la consideració de plantes pis, pel que fa a la definició de les alçàries útils mínimes.
Aquests entresolats 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 arrenglerada 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 construiran 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 escalonaments 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, transcorreran 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 projecte 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.

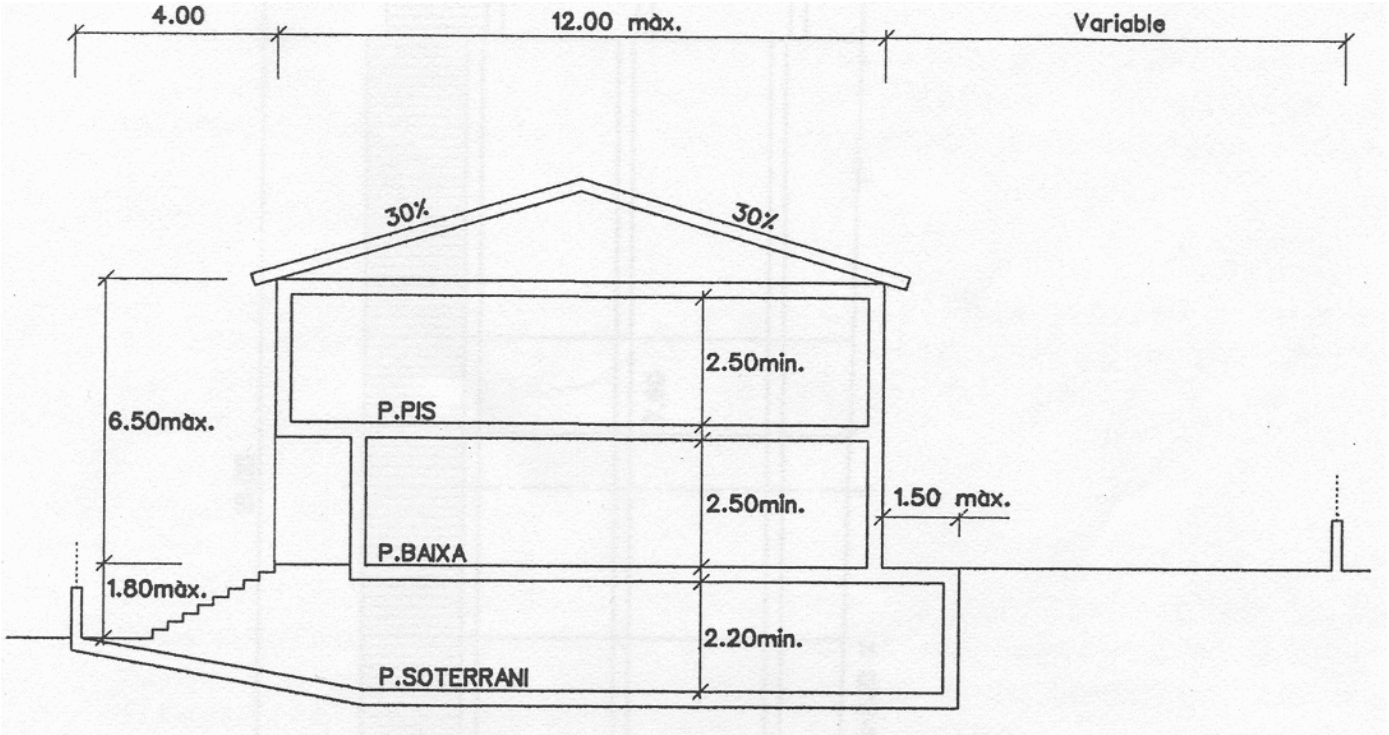
En el segon cas, el garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i se situarà en la planta soterrani.
L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de la cota de la planta baixa se situarà tal i com queda definit en aquesta normativa, un màxim d'1,80 m. per sobre de la rasant del carrer.
2.9. Ordenances d'estètica:

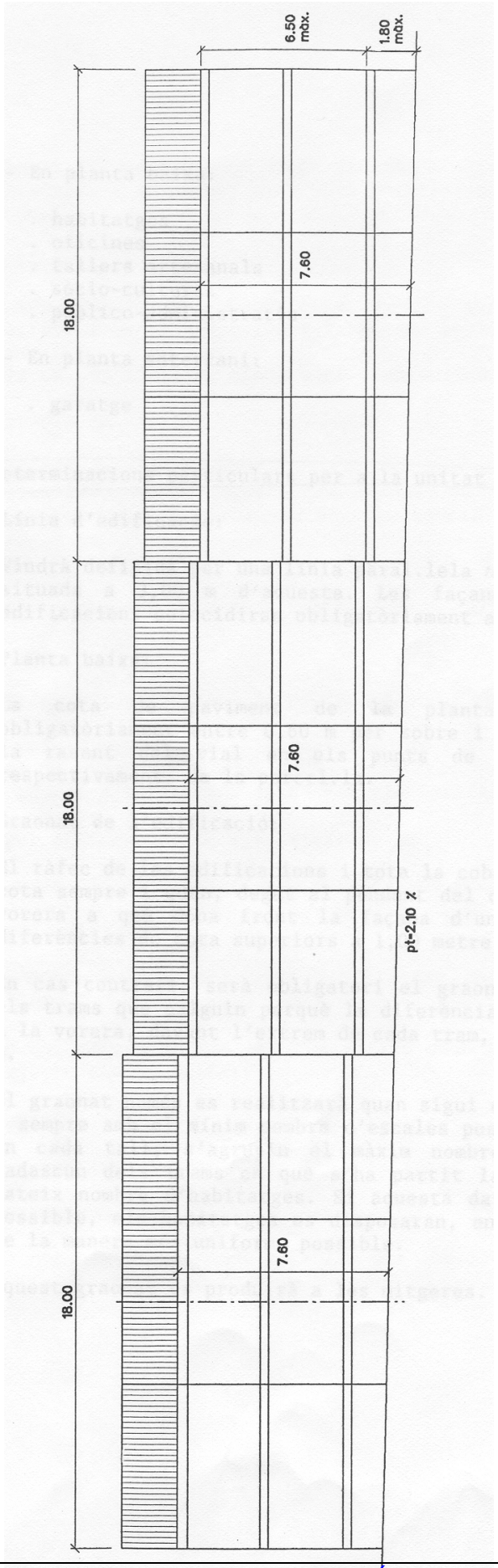
a) Es permetrà únicament l'ús de dos materials, com a màxim en la construcció de tot el parament massís del pla de façana.

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.

b) 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
c) que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

ELS GRECS II – ROSES-
ESQUEMA REGULADOR UNIFAMILIAR ARRENGLERADA (II')




6.50 màx.
1.80 màx.
7.60
18.00
7.60
18.00
pt+2.10
7.60
18.00

2.10. Usos:

Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:

- habitatges
- oficines
- sociocultural

- En planta baixa:

- habitatges
- oficines
- tallers artesanals
- sociocultural
- públic-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 dessota 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 dóna 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'escales 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 contingui 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
- sociocultural

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 acompliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

ANNEX II (PMU UA6) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA ILLA D'ITHAKA, QUE ORDENA LA UA 6. (Aprovació definitiva CPU 12.07.1998)

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 recular 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 al mesurament 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 entresolats.

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'us residencial unifamiliar i plurifamiliar, d'equipaments, comercial, garatge privat i hoteler.

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, presumptament, 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, reduint 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 hoteler.

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 sòl així qualificat al plànol núm. 06 del Pla Especial de Millora Urbana, restant subjecta, a més 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 porxat, 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 soci-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 III (MP45) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 45 DEL PGOUR, QUE COMPLEMENTA LES MODIFICACIONS NÚM. 21 (RIERA GINJOLERS) I 27 (NUCLI ANTIC). (Aprovació definitiva CTU 03.03.2004)

MODIFICACIÓ 21

2.1. DISPOSICIONS GENERALS.

2.1.1. 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, la Llei 2/2002, de 14 de març, pel qual s'aprova la Llei d'urbanisme.

Article 2 Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta 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 de Catalunya*, i la seva vigència serà indefinida d'acord amb la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

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 es 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. (núm.1, núm.2, núm.3, núm.4, núm.5)
- Plànols d'ordenació. (núm.6, núm.7, núm.8)
- Normes urbanístiques
- Programa d'actuació
- Estudi econòmic-financer
- Annexos

2.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

2.1.2 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 Ginjolers núm.21 i núm. 41, 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 Parcel·lacions.

Conforme a la Llei 2/2002 de 14 de març, d'urbanisme, estarà subjecta a prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins 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 de la modificació de Pla general d'ordenació, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació.

Article 9 Projectes d'obra civil.

El projectes d'obra civil que es desenvolupin en la present modificació de Pla general d'ordenació de Roses hauran d'ajustar-se a allò que disposa la Llei 2/2002 , de 14 de març, d'urbanisme, 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.

2.1.2 SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.

Article 10 Sistema de gestió.

No es preveu cap sistema de gestió específic. La cessió del terreny per a 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, atès que no es redueix l'edificabilitat prevista pel Pla general i la cessió és proporcional als metres de façana.

Article 11 Projectes d'obra civil.

El 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 tècnicament justificades, els paràmetres i determinacions complementàries que li són pròpies en funció de l'especificitat del document

2.1.3 DETERMINACIONS DEL MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL D'ORDENACIÓ.

Article 12 Determinacions gràfiques.

Les determinacions de la present modificació de Pla general d'ordenació urbana de Roses, modificació puntual Riera Ginjolers núm.21 i núm. 41, estan contingudes als corresponents plànols d'ordenació de forma gràfica, on es fixen les diferents alineacions i rasants dels espais públics i privats, les alçàries de les edificacions, i la separació entre zones i sistemes, amb la seva clau identificativa i qualificació.

Article 13 Regulació detallada de sistemes.

El present text refós de modificació de Pla general d'ordenació Riera Ginjolers núm.21 i núm.41 adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el Pla general d'ordenació urbana de Roses.

- El present text refós Riera Ginjolers núm. 21 i núm. 41 anul·la l'art. 29 (per l'àmbit de la modificació)
- Per a 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 14 Regulació detallada de zones.

La present modificació de Pla general adopta els mateixos conceptes i terminologies que el Pla general de Roses.

- S'anul·len els articles 76 a 91 del Pla general d'ordenació urbana de Roses (per l'àmbit de del text refós)
- Per a 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 15 Disposicions comunes i normes generals de l'edificació.

S'aplicaran les disposicions comunes i normes generals de l'edificació del vigent Pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 16 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.

Article 17 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 mantenen com a parcel·la mínima la superfície existent.

Article 18 Longitud de façana mínima.

9 m, 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 19 Longitud de façana màxima

La façana màxima, a efectes de composició i càlcul d'alçàries de l'edifici serà la que compleixi els paràmetres següents:

- 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 20 Ocupació màxima.

El percentatge d'ocupació màxima de la planta baixa serà sempre del 100%.

El percentatge d'ocupació en plantes pisos serà aquella que faci possible l'adequada ventilació dels habitatges i locals, d'acord amb les normatives d'habitabilitat vigents (Decret sobre el nivell d'habitabilitat exigit als habitatges).

Article 21 Alineacions i número de plantes.

Les assenyalades en el plànol d'ordenació.

En les noves edificacions el número de plantes no és màxim sinó obligatori, mentre que en les obres d'ampliació és màxim.

Article 22 Alçària de l'edificació.

- Alçària lliure de la planta baixa: 4,00 m. (excepte en el cas en què s'especifiqui l'alçària en el plànol d'alineacions i alçàries.)
- Alçària lliure planta pis: entre 2,60 i 2,90 m.
- Alçària llinda planta baixa: 3,40 m. (excepte en el cas en que s'especifiqui l'alçària en el plànol d'alineacions i alçàries.)
- En les noves edificacions les alçàries no son màximes sinó obligatòries, mentre que per a les obres d'ampliació són màximes.
- El punt de referència de les alçàries 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 composarà independentment, tot i que el nivell dels forjats podrà ser unitari per a 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 que la diferència entre les cotes dels extrems no sigui superior a 90 cm. En cas que sigui superior, la façana s'haurà de dividir en trams de manera 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 23 Composició de façana.

La composició de les façanes es farà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical dels balcons i finestres.

La façana es composarà amb els criteris següents:

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 m.
   - Les llindes 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 d'1,00 m.
d) Planta Pis:
   - La façana es composarà a través de la col·locació d'obertures a nivell del parament de la façana o bé reculades d'acord amb els criteris següents:

     1- Finestres verticals: tindran una proporció vertical amb una alçària major d'1 vegada l'amplada, i una amplada màxima d'1,00 m.
     2- Balcons: tindran una alçària major o igual a 2 vegades l'amplada (amb una amplada màxima d'1,20 m.)

3- Obertures de més de una planta: tindran els tancaments reculats com a mínim 1,00 m. del parament de façana, una alçària major d'1,5 vegades l'amplada i una amplada màxima de 3,00 m.
4- Finestres quadrades: tindran una dimensió no superior a 1,00 m. o bé superior a 2,00 m, si el tancament es situa reculat un mínim d'1,00 m. del parament de façana. En aquest últim cas, l'alçària podrà ser també fins a 1,4 vegades l'amplada.
5- Finestres horitzontals: tindran una amplada major a tres vegades l'alçària, amb un màxim d'alçària de 0,50 m.
6- Badius: són les obertures que es situen immediatament per sota de l'últim forjat de l'edifici, a nivell de la línia de vial. Tindran una amplada major d'1,5 vegades l'alçària, amb un màxim d'alçària de 2,00 m. El tancament s'ha de situar reculat 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 sol pla.
f) La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta serà de 30 cn. 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 reculará 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 c. d'en Mairó s'hauran d'ajustar als criteris previstos per l'altra banda del carrer, a excepció de les alçàries dels forjats, quan la parcel·la doni a la riera Ginjolers.
l) Per a 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 l'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 24 Cobertes i xemeneies.

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 xemeneies.
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 m. per sobre de l'alçària reguladora màxima.
Per tal de facilitar el manteniment de la coberta es permet la construcció d'una part de terrassa, sempre que es situï a més de 8,00 m. 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 del 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'alineacions, alçades i rasants (8) es grafia la part que, obligatòriament, s'ha de cobrir amb teulat.

Article 25 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 26 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 alineat a façana i 60 cm per sobre.

En el cas que l'última planta estigui reculada, es podrà construir una barana d'una alçària màxima d'1,30 metres per sobre del nivell del forjat.

Article 27 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 28 Mitgeres.

Les parets mitgeres es tractaran com a façanes, no es permetran els envanets pluvials ni els aïllaments vistos.

Article 29 Colors de façana

Per a 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 a les fusteries i per a la serralleria.

Els paraments i ornaments s'hauran de pintar amb algun o varis dels següents colors de l'estudi cromàtic: E4-20-70 ; E8-25-75 ; F0-30-70 ; F2-07-88 ; F2-10-80 ; F2-35-75 ; F6-06-74 ; F6-20-80 ; E4-30-60 ;E0-30-60 ; 17H0203.

La intervenció cromàtica haurà d'anar encaminada a aconseguir la integració en el seu entorn.

Per a 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.

Article 30 Canaleres, baixants i reixes.

Les canaleres vistes només podran ser vidriades, d'aram o zenc, galvanitzades o de fosa en plantes pisos; vidriades, galvanitzades o de fosa en planta baixa i hauran de connectar-se directament a la xarxa pública de sanejament.

Article 31 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 m. i tenir una longitud igual a l'amplada de la façana; mantenint, però, una separació mínima d'1,00 m. 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 l'obertura.
- Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mínima de 5,00 m. des de l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1,00 m. als adjacents.

Condicions constructives:

- La volada 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 cm.

Article 32 Baranes.

- Les baranes dels balcons hauran de ser metàl·liques massisses (no tubs) amb un especejament vertical.

Article 33 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 m. d'alçària.

Article 34 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 m; tindran forma rectangular, es projectaran 2,00 m. cap a l'exterior del pla de façana, com a màxim, i respectaran una alçària mínima lliure de 2,20 m.
2. Les veles quedaran recollides sota les llindes 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 35 Il·luminació de rètols i aparadors.

La il·luminació dels rètols dels negocis i comerços es podrà fer amb làmpades incandescents, halògenes o neons, però sempre hauran de produir la llum de manera indirecta o difusa.

Article 36 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 soterrània i el seu accés no es podrà realitzar a través de la façana de la riera Ginjolers.

b) - En la resta de finques no es contempla l'obligatorietat de preveure en els edificis places d'aparcament.

c) Excepcionalment, no serà obligatòria la construcció de places d'aparcament en els edificis en què totes les seves façanes es prohibeixi la construcció de guals.

Article 37 Escomeses i línies d´enllumenat.

a) En el moment de la sol·licitud de llicència d´obres majors s´hauran 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 encastada a la façana. En el cas que aquesta canalera sigui encastada, però la tapa es situï a flor de façana, s´haurà de pintar dels mateixos colors que aquesta, de manera que quedi integrada.

NORMES GENERALS D'USOS:

Article 38 Usos en edificis de sistema d'equipaments.

Es manté el mateix criteri del Pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 39 Usos en edificis de zones.

Es manté el mateix criteri de definició d'usos previstos 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 soterrània:	- 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 soterrània, planta baixa i plantes pisos:	- Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

ENDERROCS I OBRA NOVA

Article 40. Enderrocs i obra nova

Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultània de la llicència per a la nova obra.

La declaració de ruïna, a què es refereix l'article 190 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, que afecti a un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, d'obtenir llicència d'obra nova de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per a aquesta zona, en el termini de 3 anys.

Si transcorregut aquest termini, l'obligat no ha obtingut la llicència d'obra nova, s'inscriurà la parcel·la en el registre municipal de solars.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera: Els usos existents que, amb l'entrada en vigor d'aquest Pla, esdevinguin incompatibles (prohibits) amb aquest, 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.

Són 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 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: Per a tot allò no previst en aquestes normes s'aplicaran amb caràcter supletori i subsidiari, les determinacions del planejament més específic previst per a l'àmbit del casc antic i, en el seu defecte, el Pla general d'ordenació urbana de Roses.

Sisena: A les àrees de trànsit restringit als veïns amb garatge, la circulació de vehicles s'haurà d'acomodar a l'horari establert per l'Ajuntament en tot moment i època de l'any. No obstant això, es podran concedir llicències de guals a aquells garatges construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial de les modificacions puntuals 21 i 27 del Pla general, sempre que s'acrediti adequadament la seva preexistència, excepte a aquells situats a la Riera Ginjolers.

MODIFICACIÓ 27

0.1 DISPOSICIONS GENERALS.

0.1.1 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 1/1990, 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'aquesta modificació de Pla general d'ordenació és l'assenyalat en els plànols d'ordenació corresponents, dins 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 DOGC i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposa l'art. 72 del Decret legislatiu 1/1990.

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 es 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 a 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 documents següents:

- Memòria.
- Plànols d'informació. (núm.1, núm.2, núm.3, núm.4, núm.5, núm.6, núm. 7, núm.8, núm.9)
- Plànols d'ordenació. (núm.10, núm.11, núm.12)
- Normes urbanístiques.
- Programa d'actuació.
- Estudi econòmic-financer.
- Annexos.

0.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

0.2.1 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 en els 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 aquests 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 de la 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 a allò 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.

0.2.2 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 recursos següents:

a) Contribucions especials
b) Subvencions d'altres administracions
c) Pressupost ordinari municipal.

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 tècnicament justificades, els paràmetres i determinacions complementàries que li són pròpies en funció de l'especificitat del document.

0.2.3 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, alçària reguladora màxima 13,00 m, 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'anul·la la seva obligatorietat, ja que els seus objectius han estat assolits entre el present document i els documents de modificació de vialitat i equipaments de l'àmbit nucli antic.

La resta de determinacions en la Zona 2 (art. 76-86) també queden anul·lades pel present document i la modificació puntual Riera Ginjolers pendent d'aprovació definitiva.

Per a 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 generals 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 venda 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 COMUNES DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL.

Article 18 Ocupació màxima.

L'ocupació màxima serà la descrita per cada zona.

Article 19 Alineacions i número de plantes.

Les alineacions i número de plantes seran les descrites en el plànol normatiu número 12 (alçàries i alineacions), i l'alineació de façana només es podrà recular en els casos en què 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 Alçàries màximes de les edificacions.

L'alçària màxima de les edificacions es regularà d'acord amb el número màxim de plantes permès:

PB:	3,70
PB+1:	6,60
PB+2:	9,50
PB+3:	12,40
PB+4:	15,45

Aquestes alçàries 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 radiants o falsos sostres de instal·lacions.

Article 22 Cobertes i xemeneies.

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 xemeneies. 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 alçària 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 m. de l'alçària reguladora màxima.

Per tal de facilitar el manteniment de la coberta, es permet una construcció d'una part de terrassa, de superfície igual o inferior al 25% de la coberta de la planta, situada a més de 4,00 m. 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 tindran 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 del pendent de la coberta sigui inferior a 0,50 m. o bé es 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 a 75 cm).

En el cas que l'última planta estigui reculada, es podrà construir una barana d'una alçària 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 recular 2,00 metres de la façana. Aquests 2,00 m. s'hauran de cobrir amb teula situada en el mateix pla que la resta de vessant 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 Canaleres, baixants i reixes.

Les canaleres 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 desguàs 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 a l'àcid; metacrilat transparent incolor; llautó, bronze o coure; fusta, ferro o alumini esmaltats o lacats.
2. Són excepció d'aquest apartat les banderoles de lona, sempre que no tinguin una mida superior a 50 cm. d'amplada per 1,20 m. d'alçària i la seva part inferior es situï, com a mínim, a 2,20 m. per sobre del nivell de la vorera.
3. També seran 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 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 alçària mínima lliure de 2,20 m.
2. Les veles quedaran recollides sota les llindes 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.

La il·luminació dels rètols dels negocis i comerços es podrà fer amb làmpades incandescents, halògenes o neons, però sempre hauran de produir la llum de manera 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 núm. d'habitatges no és superior a una unitat, no és obligatori preveure plaça d'aparcament.
c) En els edificis de reforma en què no s'augmenti el núm. total d'habitatges o places hoteleres, no és 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 l'edifici sigui d'ús plurifamiliar i s'augmenti el núm. 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, en els 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 per a vianants de la vorera, reduint el trànsit de vehicles per sobre les voreres.
f) Excepcionalment, no serà obligatòria la construcció de places d'aparcament en l'edifici en què en totes les seves façanes es prohibeix la construcció de guals.
g) Podrà substituir-se total o parcialment la previsió d'espais d'aparcaments en el propi edifici, per altres situats en edificis limítrofs, o, en casos justificats, que estiguin situats a una distància no superior a 200 m. En tot 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 Escomeses i línies d´enllumenat.

a) En el moment de la sol·licitud de llicència d´obres majors s´hauran 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, 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 encastada a la façana. En el cas que aquesta canalera sigui encastada, 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 condicionat visible des de la via pública.

Article 37 Colors de façana.

Per a 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 a les fusteries i per a 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 manera que en les edificacions noves, per a cada diferent zona es permetran colors d'un o varis dels diferents grups. Per a 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 a 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 o 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 c. Dr. Pi i Sunyer núm. 3, on es preveu una possible ampliació d'una planta reculada un mínim de 4,00 m. 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 a la concessió de llicència d'obres.

Els edificis assenyalats com a singulars són:

1. Casa Ramon Rahola. (Plaça Catalunya, núm. 3).
2. Casa del Marqués de Llinàs. (Plaça Catalunya, núm. 8).
3. Casa Mates (Plaça Catalunya, núm. 11)
4. Casa Mallol (Plaça Catalunya, núm. 12)
5. Església Parroquial Sta. Maria (Plaça de l'Església, s/n).

Article 40 Àrees d'interès arqueològic.

Abraça 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 m, formant una parcel·lació força regular amb parcel·les cantoneres de les mateixes dimensions, i apareixent normalment els 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 reculada un mínim de 5,00 m. del pla de façana.

Article Alçària màxima.

El número de plantes i alçàries de les edificacions es regularan d'acord amb el plànol normatiu número 12 (alçàries i alineacions) del present document i l'article 41.1 MODIFICACIÓ PGOU NÚM. 27 de les normes presents.

Es permet la no construcció de la segona planta pis o bé la seva major reculada.

Article Alçària planta baixa.

L'alçària lliure de la planta baixa estarà compresa entre els 3,00 metres i els 3,50 metres, mesurats en la façana principal.

Article 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 Longitud màxima i mínima de façana.

La longitud màxima de façana és de 8,00 metres per a 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 m, 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 Criteris composició façana principal.

a) La façana principal es composarà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical d'obertures.

b) Els plens predominaran sobre els buits (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 m, excepte en el cas que el tancament es reculi un mínim de 1,50 m. del pla de façana, que l'obertura podrà tenir una amplada màxima 4,00 m.
   - Les obertures, tindran proporció quadrada o vertical, excepte en el cas d'obertures amb el tancament reculat més d'1,50 m. del pla de la façana.

e) Planta pis:

- La façana es composarà a través de la disposició d'obertures a nivell de parament de façana (reculat màxim 25 cm.) o bé reculades d'acord amb el criteri següent:

  1) Finestres verticals: tindran una proporció vertical amb una alçària major o igual d'1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 m. Les obertures podran situar-se a nivell o reculades.

  2) Balcons: tindran una alçària major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima de 1,10 m). Les obertures podran situar-se a nivell o reculades.

  3) Finestres amb obertures reculades: tindran una amplada superior a 2,00 m. i el tancament s'haurà de situar reculat un mínim de 1,00 m. del parament de façana. L'alçària 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 composar excepcionalment mitjançant badius (obertures situades immediatament per sota el forjat de coberta) d'una alçària màxima d'1,50 m. 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 d'1,00 m. i entre obertures i mitgeres de 60 cm.

h) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

i) L'acabament de la façana haurà de ser amb la solució de ràfec situat en el mateix pla que la resta de vessant del teulat, i aquest haurà de tenir una profunditat mínima de 2,00 m. a partir del pla de façana.

Article Façana secundària.

S'ordenarà igual que la façana principal, amb les excepcions següents:

- Les obertures no ocuparan més del 20% del total de la superfície de la façana.
- No es preveuen elements volats.
- Els pendents de la coberta (una o dues pendents) es manifestaran en la façana, el terrat haurà de quedar integrat dins el pendent de la coberta.

Article Façana posterior.

S'ordenarà de manera lliure.

Article Façanes a nous espais públics.

En les façanes assenyalades amb una línia vermella en el plànol normatiu núm.12 (alçàries i alineacions) 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 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 m. des de l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1,00 m. als adjacents.

- Els volats tancats o mig tancats es prohibeixen.

Condicions constructives:

- La volada 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 cm.

Article Usos permesos.

Usos permesos en planta soterrània:	- 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 soterrània, planta baixa i plantes pisos:	- Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

Article Colors.

- Els colors dels paraments seran dels inclosos en el grup 2, descrit en l'article 35 del present document.
- Les obertures seran d'un dels colors descrits en l'article 35 del present document.
- Els emmarcaments de les obertures podran ser de colors vius (contrastant amb el fons clar), pintats o 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 polir.

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 Alçària màxima.

El núm. de plantes i alçàries de les edificacions es regularà d'acord amb el plànol normatiu núm. 12 (alçàries i alineacions) del present document.

Article Alçària planta baixa.

L'alçària lliure de la planta baixa estarà compresa entre els 3,00 m. i 3,50 m, mesurats en la façana principal.

Article 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 Longitud màxima i mínima de façana.

- La longitud màxima de la façana serà de 12,00 m. per la façana principal (la que dóna al carrer Joan Badosa).

- La longitud mínima de la façana principal serà de 4,50 metres.

Article Criteris de composició façana principal.

a) La façana principal es composarà mitjançant l'ordenació majoritàriament vertical d'obertures.

b) Els plens predominaran sobre els buits.

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 o vertical.

e) Planta pis:
- La façana es composarà a través de la disposició d'obertures a nivell de parament de façana (reculant màxim 25 cm), o bé reculades d'acord amb el criteri següent:

1) Finestres verticals: tindran una proporció vertical amb una alçària major o igual d'1 vegada l'amplada i una amplada màxima d'1,00 m.

2) Balcons: tindran una alçària major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima d'1,10 mts.)

3) Finestres amb obertures reculades: tindran una amplada superior a 2,00 m, el tancament s'haurà de situar reculat un mínim de 1,00 m. del parament de façana i l'alçària podrà ser fins a 1,4 vegades l'amplada.

f) La separació mínima entre obertures serà d'1,00 metre, i entre obertures i mitgera de 60 cm.

g) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

Article Façana secundària.

S'ordenarà igual que la façana principal, amb les excepcions següents:

- Les obertures no ocuparan més del 25% del total de la superfície de la façana.
- No es preveuen elements volats.
- Els pendents de la coberta (una o dues pendents) es manifestaran en la façana, el terrat haurà de quedar integrat dins el pendent de la coberta.

Article Façana posterior.

S'ordenarà de manera lliure.

Article 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 m. des de l'extrem del volat al límit de propietat oposat, i 1,00 metres als adjacents.
- Els volats tancats o mig tancats es prohibeixen.

Condicions constructives:

- La volada 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 cm.

Article Usos permesos.

Usos permesos en planta soterrània:	- 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) - Soci-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). - Soci-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 soterrània, 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 Colors.

- Els colors dels paraments seran dels inclosos en el grup 2 descrit en l'article 35 del present document.
- Les obertures seran d'un dels colors descrits en l'article 35 del present document.

- Els emmarcaments de les obertures podran ser de colors vius (contrastant amb el fons clar), pintats o 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 polir.

Article 43 Determinacions específiques. Zona 2c (Segona Línia Front Mar).

Article Alçària màxima edifici.

El núm. de plantes i les alçàries de les edificacions es regularan d'acord amb el plànol normatiu núm. 12 (alçàries i alineacions) del present document.

Article Alçària planta baixa.

L'alçària lliure de la planta baixa estarà compresa entre un mínim de 3 m. i un màxim de 4,00 m.

Article 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 Façana mínima.

La façana mínima és de 4,50 m, 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 l'existent.

Article Façana màxima.

La façana màxima és de 12,00 m, en cas de façanes de longitud superior, la composició es dividirà en trams de longitud compresa entre 4,50 i 12,00 m. i es composarà independentment.

Article 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 m.
   - La separació mínima entre obertures serà d'1,20 m.
d) Planta pis:
   - La façana es composarà a través de la col·locació d'obertures a nivell del parament de la façana (reculant màxim 25 cm.) o bé reculades d'acord amb els criteris següents:

Finestres verticals: tindran una proporció vertical i una amplada màxima d'1,00 m, o bé superior a 2,00 m. si el tancament se separa un mínim d'1,00 m. del parament de façana.

Balcons: tindran una alçària major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima d'1,10 m.)

Finestres horitzontals: només es podran situar en l'última planta de l´edifici i tindran una amplada major a tres vegades l'alçària, amb un màxim d'alçària de 0,50 m.

Badius: són les obertures que es situen immediatament per sota del forjat inclinat de coberta. Tindran una amplada major d'1,5 vegades l'alçària, amb un màxim d'alçària de 2,00 m. El tancament s'ha de situar reculat del parament de façana un mínim d'1,00 metre.

Separació obertures a mitgeres: la separació mínima de les obertures a les mitgeres serà de 60 cm.

Les obertures en cantonada, es permeten sempre que s'ajustin a les descrites en el present document, considerant que les dues façanes formen un sol pla.

La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta serà de 30 cm. No es fixa la separació mínima entre obertures de diferents plantes.

Obertures de més d'una planta. Tindran els tancaments reculats com a mínim a 1 m. del parament de façana, una alçària major d'1,5 vegades l'amplada, i una amplada màxima de 3,00 m.

Les obertures de plantes pisos no reculades 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 Façanes a nous espais públics.

En les façanes assenyalades amb una línia vermella en el plànol normatiu núm.12 (alçàries i alineacions), producte d'obtenció de nous espais públics, mentre que no es realitzi una obra de rehabilitació general de tot l'edifici, es prohibeix la construcció de noves obertures.

Article Façana posterior.

S'ordenarà de manera lliure.

Article 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 m des de l'extrem del volat al límit de propietat oposat, i 1,00 metres als adjacents.
- Els volats tancats o mig tancats es prohibeixen.

Condicions constructives:

- La volada 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 cm.

Article Usos.

Usos permesos en planta soterrània:	- 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) - Soci-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 què es prohibeixin els guals).
Usos permesos en plantes Pisos:	- Residencial (habitatges de més de 60 m2 útils) - Oficines - Sanitari (excepte allotjament de malalts). - Soci-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 soterrània, planta baixa i plantes pisos:	- Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

Article Colors.

- Els colors dels paraments seran dels inclosos en els grups 2 i 1 descrits en l'art. 35 del present document.
- Les obertures seran d'un dels colors descrits en l'art. 35 del present document.
- Es podran emmarcar les obertures amb franges 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 emmarcaments de les obertures o gris-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 a ús residencial; com en plantes baixes, per a ús majoritàriament comercial i d'oficines.

- Dins dels edificis singulars cal ressaltar quatre edificis nobles, situats al cr. Dr. Pí i Sunyer núm. 3, núm. 8, núm. 11 i núm. 12, que es protegeixen 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 . Alçària màxima edificis.

El núm. de plantes i alçàries de les edificacions es regularà d'acord amb el plànol normatiu núm. 12 (alçàries i alineacions) del present document.

Les alçàries totals de les edificacions son màximes, podent-se recular l'última planta de l'alineació de vial, en aquest cas la reculada serà com a mínim de 4,00 m.

Article Alçària mínima planta baixa.

L'alçària mínima lliure de la planta baixa serà de 4,00 m.

Article 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 Façana mínima.

La façana mínima és de 9,00 m. 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 Criteris composició façanes.

La façana es composa amb els següents criteris:

a) Planta baixa:
   - L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 4,00 m.
   - L'alçària màxima de la llinda de la planta baixa serà de 3,50 m.

b) Planta pis:
   - Les obertures podran recular-se un mínim d'1,90 m. o bé situar-se en el pla de façana (reculant màxim 25 cm), (excepte badius).
   - En el cas de separar-se 1,90 m. o més del pla de façana, la composició serà lliure.
   - En el cas de situar-se en el pla de façana, la façana es composarà a través de la col·locació d'obertures, seguint els criteris següents:

     1.- Finestres verticals: Tindran una proporció vertical amb una alçària major de 1 vegada l'amplada, i una amplada màxima de 1,00 m.
     2.- Balcons: Tindran una alçària major o igual a 1,8 vegades l'amplada (amb una amplada màxima d'1,20 mts.)
     3.- Finestres horitzontals: Tindran una amplada major a tres vegades l'alçària, amb un màxim d'alçària de 0,50 m.
     4.- Badius: Són les obertures que es situen immediatament per sota del forjat inclinat de coberta. Tindran una amplada major d'1,5 vegades l'alçària, amb un màxim d'alçària de 2,00 m. El tancament s'ha de situar reculat 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 d'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 reculades 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 composar amb obertures situades al pla de façana, en un mínim del 80% de la superfície de la façana.

Article 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 m, i tenir una longitud igual a l'amplada de la façana mantenint però, una separació mínima de 1,00 m. 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 reculats 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 m. des de l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1,00 m. 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 cm.

Article . 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. 35 del present document, excepte quan la façana sigui blanca, que també podran ser blanques.

- Es podran emmarcar les obertures amb colors vius quan el parament sigui blanc, o amb colors terrosos, quan el parament sigui de la gamma dels terrosos. Aquest emmarcament tindrà una amplada inferior a 20 cm.

Article Usos permesos.

Usos permesos en planta soterrània:	- 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) - Soci-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). - Soci-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 soterrània, planta baixa i plantes pisos:	- Queden prohibits tots els usos no específicament admesos

Article 45 Determinacions específiques. Zona "5A", edificacions amb jardí.

Article 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, nombre d'habitatges, alçàries de l'edificació, espais lliures i equipaments, i propugna la millora progressiva de la urbanització, l'enjardinat i condicionament dels espais lliures i la millora de la qualitat de les edificacions.

Article Número de plantes i alçàries edificacions.

El núm. de plantes i alçàries de les edificacions es regularan d'acord amb el plànol normatiu núm. 12 (alçàries i alineacions) del present document.

Article 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 Tanques.

Les tanques a veïns o a via pública tindran una alçària màxima de 60 cm. per sobre la cota de la vorera per la part massissa, i fins a 1,80 m. per sobre de la cota de la vorera per la part reixada (amb perfils massissos) o vegetals.

Les tanques amb gelosies ceràmiques o de formigó es prohibeixen.

Article 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 35 del present document, i els emmarcaments de les obertures podran ser de colors vius i d'una amplada inferior a 20 cm.

Article Usos permesos.

Habitatges unifamiliars, garatges particulars, despatxos particulars i oficines.

ENDERROCS I OBRA NOVA

Article 46 Enderrocs i obra nova

Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultània de la llicència per a la nova obra.

La declaració de ruïna, a què es refereix l'article 190 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, que afecti un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, d'obtenir llicència d'obra nova de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per a aquesta zona, en el termini de 3 anys.

Si transcorregut aquest termini, l'obligat no ha obtingut la llicència d'obra nova, s'inscriurà la parcel·la en el registre municipal de solars.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera: Els usos existents que, amb l'entrada en vigor d'aquest Pla, esdevinguin prohibits amb aquest, 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.

Són ampliacions 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 que l'ús existent en planta baixa sigui el residencial, es permetran obres de consolidació, millora i modernització sense cap tipus de limitació quant 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 augments 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 musicals, jocs i atraccions hauran d'adaptar-se a la present modificació puntual de Pla en el termini màxim de tres anys.

Setena: A les àrees de trànsit restringit als veïns amb garatge, la circulació de vehicles s'haurà d'acomodar a l'horari establert per l'Ajuntament en tot moment i època de l'any. No obstant això, es podran concedir llicències de guals a aquells garatges construïts amb anterioritat a l'aprovació inicial de les modificacions puntuals 21 i 27 del Pla general, sempre que s'acrediti adequadament la seva preexistència, excepte a aquells situats a la Riera Ginjolers.

ANNEX IV (MP28) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 28 DEL PGOUR REFERENT A LA UA 34. (Aprovació definitiva CTU 31.01.2001)

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 m2
Illa 2 …….. 960 m2
Illa 3 …….. 640 m2
Illa 4 ……1.600 m2

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 intersecciones no es permetran els girs a l'esquerra.

ANNEX V (PP MARÈS) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR MARÉS DEL PUIG ROM (POL·LÍGON II - L'OLIVET). (Aprovació definitiva CPU 30.09.1981)

ÍNDEX

3 – ORDENANCES REGULADORES

3.1. ORDENACIÓ DE VOLUMS

3.1.1. Tipologia
3.1.1.1. Vivenda unifamiliar
3.1.1.1. Aïllada
3.1.1.2. En filera
3.1.1.3. Agrupada
3.1.1.2. Vivenda col·lectiva

3.1.2. Parcel·la mínima

3.1.3. Edificabilitat màxima a la parce·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
3.1.5.2.2.3. 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 grafiats 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 voladís 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 llindars.
3.1.5.2.1.2. En vivendes unifamiliars o col·lectives en filera o agrupades: separació mínima de 5 m. a resta de llindars 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 llindar (lateral o testera) sempre que es decori la mitgera o existeixi conveni amb el confrontant 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, llindars 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 semisoterrani, 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 semisoterrani.

3.1.6.1.2. L'àtic amb utilització màxima per a vivenda del 50% de la superfície permissible 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(aprovat 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 VI (PMU UA15) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA D'UNA FINCA SITUADA A LA UA 15 (CTRA. MAS OLIVA/ C. JOSEP ROMANYACH). (Aprovació definitiva CPU 17.04.1996)

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 apariats, 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 partions 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
      - a façana, 4 metres
      - als laterals, 3 metres
      - als fons, 6 metres
   2. Als límits interns fixats pel Pla
      - S'adaptaran a les alineacions fixades en el pla

e) L'edificació secundària tindrà els següents límits:
   - a façana, 3 metres
   - 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 per vianants 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'alineació 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 emmagatzematge.
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 VII (PERI GARRIGUES) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR LES GARRIGUES. (Aprovació definitiva CPU 10.06.1998)

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 reprodueix el contingut dels articles del PGOU aplicables al sector de manera especial:

Subsecció 1a. Zona 6: Vivenda

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 gàlibs que estableixen la posició de les edificacions a la parcel·la, l'alçada i les relacions amb l'espai públic i amb les edificacions veïnes.

2. Per als sectors de Puig Rom i Canyelles, com a excepció, s'admet l' ubicació d'edificis aparellats per a dos habitatges en les parcel·les de 800 a 1.500 m2, segons les subzones, sempre que la composició i el projecte sigui unitari i mantingui les separacions establertes a llindars de parcel·la i demès paràmetres zonals. Aquestes zones s' indiquen expressament amb el grafisme de zona 6(*).

Art.105 Subzones

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

	Parcel·la mínima
Subzona a	400 m2
Subzona b	600 m2
(Subzona b: Sta. margarida)	(500 m2)
Subzona c	800 m2
Subzona d	1.000 m2
Subzona e	1.500 m2

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:

	costat muntanya	costat mar
pendent inferior al 30 %	(1)	(4)
pendent entre el 30% i el 50%	(2)	(5)
pendent superior al 50%	(3)	(6)

2. Les parcel·les amb pendent superior al 75% no seran edificables.

3. Quan no s'indiquin de forma expressa als plànols de zonificació, les modalitats paramètriques aplicables a cada parcel·la seran les que resultin de la seva posició a costat de mar o a costat de muntanya i de la seva pendent.

4. Quan s'indiquen expressament les modalitats paramètriques aplicables a una unitat de zona, aquestes regiran per a totes les parcel·les incloses, encara que alguna d'elles excedeixi els límits assenyalats per a les pendents, excepte que la finca es trobi entre parcel·les edificades amb anterioritat a l'aplicació d'aquest Pla. En aquest cas, s'admetrà el canvi de modalitat per ajustar-se a la pendent real. A aquests efectes, haurà de presentar-se plànol topogràfic i tres seccions longitudinals visat pel Collegi 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 subterranis no computaran com a sostre edificable.

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

f) Les cobertes inclinades seran de teula.

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

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

a) La parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la i l'ocupació màxima admissible, 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, mesurades en cada punt del terreny. L'interval defineix els plans paral·lels al terreny que delimiten l'excavació o el terraplenat màxim admissible. Les plataformes d'anivellació als llindars no podran situar-se a més d'1 m per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de parcel·la. (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de tal manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent de 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 ultrapassar 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	(m2/m2)	0,5	0,45	0,35	0,45	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	20	20
Separació mínima a carrer:							
- Edificació principal	(m)	4	4	3	4	4	3
- Edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel·la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	2,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2	1,5	2	2
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2

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 VIII (PE GRAN VIA) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL GRAN VIA, DES DEL MOLL COMERCIAL FINS A LA CTRA. C-260 FIGUERES-ROSES. (Aprovació definitiva CTU 26.09.2001)

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 Ginjolers i la Riera de la Quana, a ambdós costats de l'alineació del vial, les façanes de les edificacions es recularan 5 m. Aquest espai serà no edificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus tanca 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 superficials 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.

ANNEX IX (PP CANIGÓ) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DE SANTA MARGARIDA - SECTOR CANIGÓ. (Aprovació definitiva CTU 22.02.1984)

II. ORDENANCES

Art.1. - Definició dels tipus d'ordenació admesos

S'admeten dues tipologies diferents, compatibles a nivell de l'àrea objecte del present planejament, però devent estar separades una d'altre per espais lliures públics (vials o zones verdes) o per vies privades de servei definides mitjançant Estudis de detall.

Tipus A: Edificis en filera: Construcció destinada predominantment a habitatges unifamiliars o plurifamiliars, situades entre mitgeres, amb una porció de terreny no edificable (pati, jardí), situada a la seva part davantera i/o del darrere. Les agrupacions d'edificis així constituïdes hauran de situar-se alineades, autoritzant-se únicament les reculades de façana determinats en les presents ordenances.

Tipus B: Blocs aïllats: Construcció destinada predominantment a habitatge, en la seva modalitat de plurifamiliar, de baixa alçada, rodejada d'espais lliures comunitaris.

Art.2.- Parcel·la mínima

Tipus A: Per procedir a la seva edificació serà necessari un mínim de 250 m/2, amb un front mínim a vial, públic o privat de 19'50 mts. Un cop edificada, serà factible la seva segregació en parcel·les mínimes de 50 m/2 de superfície i fronts, també mínims, de 3,90 mts. Les esmentades segregacions seran per elles mateixes no edificables, per la qual cosa per procedir tant a la seva reconstrucció, com a la realització d'obres majors que afectin a l'exterior dels edificis, serà necessari formular estudis de detall o projectes que comprenguin el conjunt de construccions que van constituir la parcel·la originària objecte de la llicència d'edificació i justificant l'harmonització o integració dels nous elements amb els preexistents.

En el cas que, en lloc de procedir a segregacions de parcel·les independents, a partir de l'edificació mínima autoritzada, es constituïssin propietats horitzontals, els espais lliures del darrere i/o davanters existents en les mateixes, podran tenir el caràcter d'elements privatius.

Tipus B: Serà de 500 m/2. Els espais lliures de la parcel·la seran d'ús del conjunt de propietaris de la mateixa.

Art.3.- Alçada màxima dels edificis

Tipus A: 9 metres (PB + 2P)
Tipus B: 14 metres (PB + 4P)

Comptats, en ambdós casos, des del centre geomètric de la línia d'intersecció del pla de la façana que es consideri fins al paladar de l'últim forjat.

Art.4.- Alineacions i reculades

Les alineacions de les edificacions seran, en cas d'estar definides, les fixades en el plànol d'alineacions del present planejament.

En el supòsit de no estar definides, o de voler alterar les ara establertes, s'haurà de recórrer a la formulació d'un Estudi de detall. En tal cas les esmentades alineacions hauran de complir les següents condicions:

- Reculades del pla de façana:

D'un màxim de 0,50 metres en les edificacions de tipus A.

Sense limitació en la de tipus B.

- Reculades de llindars:

En el tipus A: En els llindars constitutius del front i fons de la parcel·la, de 4 mts., llevat que es limiti amb vial de vianants o vial de servei privat. En els llindars laterals, sense reculada.

En el tipus B: A tots els llindars, la meitat de l'alçada, amb un mínim de 6 metres.

Els estudis de detall que es redactin podran completar la vialitat definida pel present Pla, mitjançant altres vies, de tràfic rodat o de vianants, que si bé seran de propietat privada, estaran al servei inexorablement del conjunt de sòls i edificacions resultants de la present ordenació.

L'ocupació, en els supòsits en els que el present Pla fixi les alineacions, serà la resultant del pla d'alineacions abans esmentat. En cas contrari, l'ocupació se subjectarà a les següents prescripcions:

- L'ocupació a cada polígon (a aquests efectes tenen la consideració d'àrees de referència no alterables més que per la via de modificació del propi planejament) no podrà excedir del 50% de la seva total superfície.

- En les parcel·les de tipus A, l'ocupació no podrà excedir del 70% de la seva superfície. Per a l'esmentat comput podran considerar-se els espais de les parcel·les destinades al pas de persones o vehicles privats, sempre que es constitueixin com a servituds de pas o siguin element comú de la propietat horitzontal que s'estableixi.

- En les de tipus B, del 50%.

Art.5.- Coeficient net d'edificació

Per a ambdós tipus de 4,50 m3/m2, aplicat sobre la superfície neta de parcel·la.

Art.6.- Distàncies

Del pla de façana:

- a vial rodat públic : 4 m.
- a vial de vianants públic : -
- a vial privat : -
- a canal : 4 m.
- a altres espais públics: 4 m.

Art.7.- Voladís

Els únics voladissos permesos ho seran sobre espais verds privats i, en cap cas, seran superiors a 1,50 metres des del pla de façana.

Art.8.- Àrees lliures privades

En el tipus A els espais lliures de les parcel·les no podran edificar-se i seran d'ús exclusiu dels propietaris d'aquestes.

En el tipus B, tampoc podran edificar-se, podent ocupar-se amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i amb enjardinament, etc. seran de propietat privada i ús del comú de propietaris d'habitatges de l'edifici del qual siguin annexos.

Art.9.- Tancaments de parcel·les

Tipus A: S'admetran únicament de vegetació d'arbust, amb una alçada màxima de 90 cms.

Tipus B: Les parcel·les podran tancar-se amb parets de tanca que no tindran una alçada superior a un metre i vuitanta centímetres (1,80 m), podent ser completament massisses fins a una alçada màxima de noranta centímetres (0,90 m), completant-se la seva alçada a voluntat, amb elements de gelosia o amb vegetació d'arbust.

Art.10.- Aparcaments

Els edificis destinats a la indústria hotelera hauran de preveure, dins de les parcel·les on s'edifiquin, espais destinats a aparcament per a un nombre de vehicles, que com a mínim serà igual al vuitanta per cent del nombre d'habitacions dels hotels (15 m2. per vehicle).

Art.11.- Usos admesos

- Habitatge unifamiliar (només en tipus A) i plurifamiliar (a ambdós tipus)
- Comercial en planta baixa
- Garatges en les plantes baixes dels edificis
- Hotels
- Públics: S'admeten amb les següents excepcions: el d'espectacles tan sols en edificis singulars i el benèfic-sanitari, únicament en consultoris.

Art. 12.- Composició estètica

La Composició i conjugació dels elements arquitectònics serà lliure, si bé, s'evitarà la utilització d'elements expressius antagònics quant a materials, i a les seves funcions estructurals.

Així mateix, hauran d'evitar-se, tant les ostentacions imaginatives grandiloqüents, com els intents de grollera mimetització literal d'elements arquitectònics meridionals. Tota solució formal serà degudament justificada.

Art. 13.- Disposició final

En allò no especificat a les presents ordenances serà d'aplicació allò disposat a les Ordenances Municipals i les altres normes que les edificacions hagin de subjectar-se.

ANNEX X (PP CAN C) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR CANIGÓ - POL·LÍGON C A SANTA MARGARIDA. (Aprovació definitiva CTU 25.11.1998)

II. NORMATIVA

La normativa actual del Pla parcial per a la tipologia "B: Blocs aïllats" es manté en el seu redactat actual incorporant les ampliacions i/o modificacions que en cada cas ja vénen indicades quedant aquest apartat redactat de la forma següent:

Art.1.- Definició dels tipus d'ordenació admesos

Tipus B: Blocs aïllats: Construcció destinada predominantment a vivenda, en la seva modalitat de plurifamiliar, de baixa alçada, envoltada d'espais lliures comunitaris.

Art.2.- Parcel·la mínima

Tipus B: Serà de 500 m2. Els espais lliures de la parcel·la seran d'ús del conjunt de propietaris de la mateixa.

Art.3.- Alçada màxima dels edificis

14 m. (PB + 4P). Comptats des del centre geomètric de la línia d'intersecció del pla de la façana que es consideri fins al ràfec de l'últim sostre.

Art. 4.- Alineacions i separacions

Queda modificat amb el següent redactat:

Quedaran definides en el corresponent Estudi de detall que, a partir dels paràmetres que fixa aquest Pla parcial, caldrà tramitar i aprovar prèviament, i al que s'haurà de sotmetre el corresponent projecte que haurà de complir amb els següents condicionants:

- Separacions a llindars: A tots els llindars amb altres propietats, públiques o privades, la meitat de l'alçada amb un mínim de 6 m.

Els Estudis de detall que es redactin podran completar la vialitat definida pel present Pla mitjançant altres vies de tràfic rodat o de vianants, que si bé seran de propietat privada, estaran al servei de la comunitat.

Art.5 Coeficient net d'edificació

Serà de 4,50 m3/m2, aplicat sobre la superfície neta de la parcel·la.

Art. 6 Distàncies

Del pla de façana:
- a vial rodat públic : 4 m.
- a vial de vianants públic : -
- a vial privat : -
- a canal : 4 m.
- a altres espais públics: 4 m.

Aquest article queda suprimit per innecessari i reiteratiu i en el seu lloc queda redactat així:

Art. 6.- Ocupació

En cap cas podrà excedir del 50% de la superfície de la parcel·la no envaïda per les aigües.

Art.7.- Voladís

Els únics voladissos permesos ho seran sobre espais verds privats i, en cap cas, seran superiors a 1,50 metres des del pla de façana.

Art.8.- Àrees lliures privades

No podran edificar-se, tot i que es podran ocupar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure i amb enjardinaments, etc. Seran de propietat privada i de l'ús del comú de propietaris dels habitatges de l'edifici del qual siguin annexes.

Per l'aplicació del Pla general (art. 123) aquest article queda modificat segons el següent redactat:

Art.8.- Espai lliure privat

No es podran edificar però podran utilitzar-se per a jardins, instal·lacions esportives a l'aire lliure, piscines i accessos als edificis que definirà el projecte corresponent. No es podrà pavimentar més del 50% d'aquest espai. Les plataformes d'anivellació als llindars no podran situar-se a més d'un metre per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de la parcel·la (excepte soterranis) hauran de disposar-se de tal manera que no ultrapassin uns talussos ideals de pendent de 1.3. (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars.

Art.9.- Tancaments de parcel·la

Les parcel·les podran tancar-se amb murs de tanca que no tindran una alçada superior a 1,80 m., podent ser completament massisses fins a una alçada màxima de 0,90 m., completant-se l'alçada a voluntat amb elements de gelosia o vegetals.

Art.10.- Aparcaments

Per l'aplicació del Pla general (art. 102) aquest article queda modificat amb el següent redactat:

Art. 10.- Aparcament

Cal preveure una plaça d'aparcaments cobert per a cada vivenda i en cada establiment hoteler o similars una plaça d'aparcament cobert per a cada habitació.

Art.11.- Usos admesos

Per l'aplicació del Pla general (art. 122.i) aquest article queda modificat amb el següent redactat:
Els usos admesos a les edificacions són el residencial, d'equipaments, comercial, oficines, garatge, recreatiu i hoteler.

Art. 12.- Composició estètica

La composició i conjugació dels elements arquitectònics serà lliure, si bé, s'evitarà la utilització d'elements expressius antagònics quant a materials, i a les seves funcions estructurals.

Tant mateix, caldrà evitar, tant els excessos imaginatius i grandiloqüents, com els intents de burda mimetització literal d'elements arquitectònics meridionals. Tota solució formal caldrà justificar-la degudament.

Art. 13.- Disposició final

En allò no especificat a les presents ordenances serà d'aplicació allò que disposin les Ordenances Municipals i les altres Normes a que les edificacions s'han de subjectar.

Art. 14.- Annex

Per l'aplicació del Pla general caldrà també complir:

1.- Soterrani: En aquelles parcel·les en les que, justificadament, no sigui aconsellable construir més d'una planta soterrani es permetrà que l'esmentada planta ocupi fins a la totalitat de la parcel·la, respectant les separacions a llindars establertes per a l'edificació principal, excepte la separació a façanes que podrà ser d'1,5 m., sempre que sigui destinada a aparcaments obligatoris per a aquesta zona. 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'art. 103.6 (1 arbre cada 200 m2 de parcel·la -PGOU art. 124.6-).

2.- Zona 18 d "Nàutica".

La subzona 18 d "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 sectors dels canals de Sta. Margarida, que queden vinculades a aquest ús (PGOU art. 198).

ANNEX XI (PEU PASTOR) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE LA FINCA SITUADA ENTRE CANAL TRAMUNTANA, CANAL ILLA GRAN I AV. DEL PASTOR A LA URBANITZACIÓ SANTA MARGARIDA DE ROSES. (Aprovació definitiva 26.03.2003)

2.ORDENANCES

2.1 Generalitats

ART. 1
Àmbit d'aplicació
Les presentes ordenances són d'aplicació en la totalitat de l'àmbit de l'adaptació del Pla especial per a la ordenació volumètrica de la finca entre canal Tramuntana, canal Illa Gran i Av. del Pastor de la urbanització Santa Margarida de Roses a Girona, tal com queda reflectit en la documentació gràfica.

ART. 2
Marc legal
Redactat d'acord amb la Normativa vigent en matèria urbanística i ordenances municipals que li son d'aplicació.
En tot cas, per a tot el que no estigui previst a les presents Ordenances Reguladores o sigui de dubtosa interpretació, regiran les ordenances municipals del PG.

ART. 3
Contingut
El contingut de la present adaptació del Pla especial és el derivat dels documents següents:
Memòria
Ordenances
Pla d'etapes
Plànols

ART. 4
Abast
Atès allò previst en els arts. 77 i 82 del Reglament de planejament, les presents Ordenances reguladores són part integrant de la documentació de l'adaptació del Pla Especial.

ART. 5
Definició de conceptes
Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes designats són els definits a les Ordenances municipals, en especial, els continguts a les disposicions generals.

ART. 6
Desenvolupament del Pla.
L'adaptació del Pla especial és d'iniciativa privada pel sistema de compensació, de propietari únic, de conformitat amb l'art. 157 del Reglament de gestió, no és necessària la constitució de Junta de compensació.
Per al desenvolupament d'aquest tan sols serà necessària la llicència municipal d'obres.

2.2 Règim urbanístic del sòl

ART. 7
Classificació i qualificació del sòl
L'àmbit de la present adaptació del Pla especial qualifica el sòl de zona 8a (urbà).

2.3 Normes particulars

ART. 8
Condicions de l'edificació

1. Edificabilitat:
   Comercial = 1.200 m2
   Residencial = 16.000,12 m2
   TOTAL = 17.200,12 m2.
2. Ocupació màxima = 40 %
3. Alçada reguladora = 18,40 m
4. Nombre de plantes = PB + 5 PP
5. Superfície mínima apartament = 40 m2
6. Aparcaments = 1 plaça per apartament
7. Gàlib màxim edificacions = plànol núm.6
8. Densitat = 1 habitatge per cada 58,57 m2 de solar

ART.9
Condicions d'ús comercial
No es possibilitarà cap establiment comercial, individual ni col·lectiu, la superfície del qual sigui superior a 499 m2.

ANNEX XII (PERI GSJ) - NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA GRANJA SANT JOSEP DE ROSES. (Aprovació definitiva CTU 04.12.2002)

4. Ordenances reguladores

4.1. Disposicions generals

Article 1 **Àmbit del Pla.**

L' àmbit d'aquest Pla Especial és el comprès dins el perímetre definit en els plànols, i es correspon amb el delimitat dins el sòl urbà en la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Roses.

Article 2 **Normativa aplicable.**

Aquestes Ordenances desenvolupen, dins l'àmbit del Pla especial les previsions del Pla general de Roses

En tot allò no específicament reglamentat en aquestes Ordenances, seran d´aplicació les normes del Pla general

Article 3 **Terminologia de conceptes.**

La terminologia emprada per a referir-se als diferents conceptes urbanístics continguts en aquestes Ordenances es correspon amb la del Pla general de Roses.

Article 4 **Desenvolupament del Pla especial.**

Per al desenvolupament d´aquest Pla, es redactarà un projecte d'urbanització. També es podran redactar estudis de detall en els casos indicats en aquestes Ordenances. En tot cas es respectaran les determinacions del Pla especial i del planejament de rang superior.

Article 5 **Projecte d'urbanització.**

1.-El projecte d'urbanització es referirà a l'àmbit complet.

2.-El projecte no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici de que es puguin realitzar les adaptacions necessàries, especialment en el cas de les rasants, exigides per les característiques del sòl, subsòl o topografia.

També es podran admetre solucions provisionals en els espais confrontants amb els elements dels sistemes generals, rotonda el·líptica i canalització de la riera Ginjolers, si aquests no s'executen anteriorment o simultània, a les obres d'urbanització previstes per aquest Pla especial.

Article 6 **Estudis de detall.**

1.Es podran redactar Estudis de Detall amb l' exclusiva finalitat de:

a) Adaptar o reajustar les alineacions i rasants.

b) Ordenar volums d' acord amb les especificacions de cada zona.

2. L' establiment d'alineacions i rasants es limitarà a les vies ja previstes en el Pla especial, i no podrà reduir les superfícies destinades a vials i espais lliures per aquest pla.

3. Els estudis de detall no podran alterar els usos previstos pel Pla Especial.

4.2 Règim del sòl

Article 7 **Qualificació del Sòl.**

L'assignació detallada dels usos i les condicions d'ordenació de l'edificació dins l'àmbit del Pla especial es fa mitjançant la delimitació de zones i sistemes.
La delimitació de les zones i sistemes s'efectua en el plànol d'ordenació O.1 del Pla especial.

Article 8 **Zones.**

Constitueixen les zones la part del sòl comprès dins l'àmbit del Pla especial, en el qual s'hi exerceixen els drets i els deures relatius a l'aprofitament urbanístic privat.
En funció de les activitats i usos permesos i del tipus edificatori es distingeixen dues zones: Zona d'edificació d'habitatges unifamiliars en filera, i la Zona d'edificació per a habitatges plurifamiliars.

Article 9 **Sistemes urbans.**

S'entén per sistemes urbans, els terrenys destinats als elements que constitueixen l'estructura bàsica de l'ordenació projectada, i que, d'acord amb allò previst a l'article 121 del Text Refós, són objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Roses.
Dins l' àmbit del Pla especial es distingeixen els següents sistemes:
a) Sistema Viari i aparcaments.
b) Sistema d'espais lliures i zones verdes públiques.

Article 10 **Drets i obligacions dels propietaris.**

A més de la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament dels terrenys destinats a espais lliures i zones verdes, dotacions urbanístiques i vials, el propietari dels terrenys compresos en l'àmbit d'aquest Pla especial està obligat a:
a) Sufragar els costos d'urbanització.
b) Costejar els plans i projectes d' urbanització i de gestió.
c) Edificar els solars en el termini que senyala el Text Refós.

4.3 Sistemes urbans

Article 11 **Sistema Viari i aparcaments.**

1. Són espais d'ús i domini públic delimitats en els plànols d'ordenació per les alineacions dels vials o places.
2. Els elements que constitueixen el sistema viari s'executaran d'acord amb les especificacions contingudes en els esmentats plànols pel que fa a la sistematització de les bandes pavimentades, enjardinades o arbrades, voravies i calçades de circulació.
3. El Projecte d'urbanització complementarà les rasants definides en el Pla especial, i determinarà la posició definitiva dels punts d'enllumenat públic, embornals, mobiliari urbà, i altres elements d'infraestructura urbana, i jardineria.

Article 12 **Sistema d'espais lliures i zones verdes públiques.**

En els espais lliures i zones verdes que constitueixen el sistema de places i jardins públics només s'hi permetran aquelles instal·lacions i edificacions de suport als usos propis d'aquests espais, com quioscs, pèrgoles, edicles, etc. En cap cas les implantacions no expressament dibuixades en aquest Pla tindran una alçada superior a 4 m, ni la seva ocupació ultrapassarà l'1% (u per cent) de la superfície de l'espai lliure o zona verda on s´emplacin.

4.4 Zones d'edificació privada

4.4.1 Disposicions comunes

Article 13 Tipus d'ordenació segons volumetria específica.

El tipus d'ordenació de l'edificació segons volumetria específica resulta de la definició del perímetre màxim i de les seccions dels edificis que s'efectua en els plànols d'ordenació, dins els quals s'inclourà l'edificació.

La façana dels edificis que confronta amb la riera Ginjolers i la plaça el·líptica, s'alinearà necessàriament al perímetre definit en els plànols.

Article 14 Elements sortints i cossos volats.

1. Elements sortints:

Es permeten els ràfecs de coberta, les cornises i altres elements constructius. Els ràfecs podran volar fins un màxim de 60 cm. a partir del pla de façana. Les cornises i altres elements constructius podran sobresortir un màxim de 20 cm. del pla de façana.

A la façana de la planta baixa, sobre els espais lliures privats, es permetran viseres i proteccions dels accessos amb un vol màxim d'1 metre.

2. Cossos volats:

S'admetran cossos volats que sobresurtin del perímetre regulador de l'edificació un màxim de 0,60 m. quan la separació entre les façanes dels edificis sigui superior o igual a deu metres. La seva longitud no serà superior a la meitat de la longitud de la façana, tret de les façanes dels edificis que confronten amb la riera Ginjolers mitjançant jardins privats, en aquest cas, s'admetran els cossos sortints continus, i a nivell del pla de referència el grafiat al plànol de seccions. En qualsevol cas el sostre dels cossos volats tancats computarà als efectes del càlcul de sostre edificable.

Article 15 Sistematització del terreny de les illes. Pla de referència.

Cada illa és objecte d'una sistematització del terreny en nivells que es prendran com a pla referència per a la situació de les plantes de l'edificació i per a l'aplicació de les alçades. Aquests nivells són els que consten en els plànols de perímetres reguladors de l'edificació i de seccions.

La planta baixa de les edificacions es situarà com a màxim a la mateixa cota del pla de referència.

L'espai comprès entre l'alineació del carrer riera Ginjolers i les edificacions, sota el pla de referència, es sistematitzarà segons es preveu als plànols de seccions de l'ordenació.

Article 16 Sostre màxim.

El sostre màxim edificable sobre el pla de referència és el que resulta de multiplicar la seva ocupació pel nombre de plantes permès.

El sostre màxim edificable s'estableix per a cada unitat de zona i illa.

La superfície de les construccions que es situïn sota el pla de referència de les illes 2, 3, 4 i 5, computarà a efectes del càlcul del sostre edificat en la part que, en projecció vertical, estiguin compreses dins la franja dels deu metres immediats a l'alineació del carrer de la riera Ginjolers. El sostre màxim de la part d'edificació en aquestes condicions és el que s'estableix per a cada lot a l'apartat 2.3.4 de la Memòria.

Article 17 Ocupació de l'edificació.

L'ocupació màxima de l'edificació sobre el pla de referència ve determinada pel perímetre regulador dins el qual s'inscriurà l'edificació, i que es grafia en els plànols

Fora del perímetre regulador de les edificacions, la parcel·la només podrà ser ocupada per l'edificació sota del pla de referència fins a arribar a l'ocupació que es fixa com a màxim per a cada lot, a l'apartat 2.3.4 de la Memòria.
L'espai lliure de parcel·la s'enjardinarà i es podrà sistematitzar amb instal·lacions lúdiques o esportives privades, com piscines, o altres, sempre que no suposin la construcció d'un volum d'edificació tancat.

Article 18 Estudis de detall.

Sense necessitat de modificació del Pla especial, mitjançant Estudi de detall, s'admetran altres ordenacions que hauran de respectar les condicions que s'estableixen per a cada zona.
L'estudi de detall podrà establir, dins de cada unitat de zona, assignacions diferencials de l'edificabilitat i de l'ocupació per a cadascun dels lots en que es divideixi sense augmentar-ne ni el sostre edificable màxim que li correspon, ni la seva ocupació màxima.
Els estudis de detall respectaran la separació de cinc metres entre les edificacions sobre el pla de referència i l'alineació del carrer de la Riera Ginjolers prevista per aquest pla.

Article 19 Espais lliures comunitaris

A més dels espais lliures privats resultants a l'interior de les parcel·les edificables, aquest pla especial preveu la creació d'espais lliures privats complementaris, i passatges privats que s'hauran d'adscriure de forma indivisa a la propietat d'una o més parcel·les de la mateixa zona, segons es determinarà en el Projecte de compensació.

Article 20 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:
Les tanques que confronten amb l'espai públic podran ser d'obra fins una alçada màxima 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 0,6 m pel damunt del nivell de la parcel·la en aquell pla. Pel damunt de la tanca d'obra, i fins una alçada d' 1,80 metres sobre la rasant del carrer, només és permetran les tanques vegetals.
Les tanques que es situen a les partions entre parcel·les veïnes podran ser d'obra fins una alçada màxima de 0,6 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 de gelosia de fusta.
Sobre els murets de contenció de peu de talús grafiats als plànols de seccions no s'hi permetrà cap tipus de tanca.

4.4.2. Zona d'habitatges plurifamiliars

Article 21 Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, regulada a través dels perímetres i perfils reguladors grafiats en els plànols d'ordenació, dins els quals s'inscriurà l'edificació.

Article 22 **Unitat de projecte.**

La construcció de cadascun dels blocs d'edificació previstos, serà objecte d'un únic projecte arquitectònic que asseguri la composició i la coherència formal i funcional de l'edificació però la seva execució es podrà fer per fases.

El projecte bàsic de tot el bloc es presentarà amb la sol·licitud de llicència per a la primera fase, si s'escau. Un cop aprovat el projecte bàsic, les llicències de construcció per a les fases successives només es concediran si les obres sol·licitades s'ajusten al projecte bàsic aprovat.

Article 23 **Parcel·lació.**

La superfície mínima de parcel·la és de 400 m2.

Article 24 **Sostre màxim edificable.**

El sostre màxim permès, inclosos els cossos volats (Art. 14) és:

Illa 1: 1.057 m2
Illa 2: 3.278 m2
Illa 4: 6.127 m2
Illa 5: 2.047 m2

Article 25 **Ocupació.**

L'ocupació màxima permesa és:

Illa 1: 339,9 m2
Illa 2: 1.342,6 m2
Illa 4: 1.898,8 m2
Illa 5: 732,2 m2

Article 26 **Alçada màxima i nombre màxim de plantes.**

L'alçada màxima i el nombre màxim de plantes sobre el pla de referència ve determinat en els plànols d'ordenació de l'edificació per cadascuna de les edificacions previstes.

Article 27 **Veure annex XV-bis**

Article 28 **Condicions d'ús.**

Els usos permesos a aquesta zona són:

1.Habitatge plurifamiliar. El nombre màxim d'habitatges s'estableix per a cada illa:
Illa 1: 9 habitatges
Illa 2: 28 habitatges
Illa 4: 54 habitatges
Illa 5: 18 habitatges
2.Oficines i despatxos professionals.
3.Garatges, els quals només podran ocupar les plantes destinades a aquest ús per sota el pla de referència.
4.Comercial en planta baixa.

Article 29 **Accessos rodats**

L'accés rodat a les parcel·les que confronten amb la plaça el·líptica s'haurà de realitzar necessàriament a través dels altres fronts de parcel·la.

4.4.3. Zona d'habitatges unifamiliars

Article 30 **Tipus d'ordenació.**

El tipus d'ordenació és el de volumetria específica, regulada a través dels perímetres i perfils reguladors grafiats en els plànols d'ordenació, dins els quals s'inscriurà l'edificació.

Article 31 **Unitat de projecte.**

Fileres d'edificació. Els habitatges s'agruparan en fileres. Cada filera contindrà un màxim 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 dels materials, color i textura, dels seus elements.

No es permetran alteracions individuals dels habitatges que alterin la composició arquitectònica de cada filera.

Article 32 **Amplada mínima dels habitatges unifamiliars:**

L'amplada mínima dels habitatges unifamiliars és de 6 metres

Article 33 **Alçada màxima i nombre màxim de plantes.**

L'alçada màxima i el nombre màxim de plantes sobre el pla de referència ve determinat en els plànols d'ordenació de l'edificació per cadascuna de les edificacions previstes.

Article 34 **Parcel·lació.**

Als efectes de regulació de la parcel·lació i de l'edificació es distingeixen els lots d'edificació i les 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.

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 es pretenguin edificar. La llicència per a 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 la de parcel·la. mínima, que és de 120 m2 per habitatge, i les de regulació de l'accés rodat. Els lots grafiats als plànols d'aquest pla 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.

Article 35 **Sostre màxim edificable.**

El sostre màxim edificable és:

Illa 2: 865 m2

Illa 3: 4.564 m2

Article 36 **Ocupació màxima**

L'ocupació màxima de l'edificació és:

Illa 2: 278,1 m2

Illa 3: 2.447,0 m2

Article 37 Usos.

1. Habitatge unifamiliar inclosos els garatges privats particulars, els quals es situaran per sota el pla de referència.
El nombre màxim total d'habitatges és el que es determina per a cada illa:
Illa 2: 4 habitatges
Illa 3: 27 habitatges
2. Oficines i despatxos professionals.
3. S'admeten en caràcter transitori els usos industrials existents per un període de temps de cinc anys a comptar des la data de l'aprovació definitiva d'aquest pla especial.

Article 38 Accessos rodats.

Els habitatges de cadascuna de les fileres d'edificació disposades ortogonalment al carrer Riera Ginjolers tindran un accés comú per als garatges de la planta soterrani.

ANNEX XIII (PERI GSJ M1) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ NÚM. 1 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PERI GRANJA SANT JOSEP (ART. 27). (Aprovació definitiva CTU 29.09.2004)

Article 27. Composició arquitectònica:

Els edificis es cobriran amb teulada, utilitzant la teula ceràmica, o amb coberta plana no transitable.

Per damunt de la coberta plana:

a) En cap cas podrà sobresortir cap element tècnic com ara filtres i extractors, dipòsits, aparells de refrigeració, calefacció, maquinàries, estenedors de roba ..., a excepció de les xemeneies de sortida de fums, ventilació i antena col·lectiva per bloc destinada a l'ús propi de l'edifici.

b) Es permetrà un cos d'edificació de coberta plana amb superfície màxima d'ocupació inferior al 15% de la planta immediatament inferior i a 3 metres mínims de la façana. L'alçària màxima interior d'aquest cos serà d'1,.5 metres i s'hi allotjaran les construccions tècniques d'ascensor.

Pel damunt del pla inclinat de la teulada no es permetrà la construcció de cap cos d'edificació. Només es permetran les instal·lacions que no comportin volum tancat.

ANNEX XIV (MP43) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 43 DEL PGOUR, PER AL CANVI DE ZONIFICACIÓ D'UNA FINCA SITUADA AL MAS BOSCÀ. (Aprovació definitiva 04.11.2003)

La modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana al carrer Solsonès, núm. 19, es regula pels articles següents:

Subsecció 3

Zona 8 habitatge plurifamiliar aïllat. Subzona H ús hoteler

Article 129

Ús hoteler subzona 8h

S'estableix la subzona 8 h d'ús exclusivament hoteler, en el qual les condicions d'edificació seran les generals zonals i les corresponents a la subzona 8a , amb les excepcions de l'index d'intensitat neta per parcel·la, que s'estableix en 1,2 m2 sostre/m2 sòl, i de l'alçària màxima que es fixa en 12,40 metres corresponents a PB+3.

Condicions particulars de la modificació puntual de l'hotel Turixpert, SA

Art. 1

La parcel·la mínima serà de 5.000 metres

Art. 2

El front mínim de parcel·la serà de 100 metres

Art. 3

El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la serà del 40% inclosa l'edificació secundària

Art. 4

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

- a façana de carrer, 1, 5 metres.
- a laterals i fons, 6 metres.

Art. 5

L'alçària màxima reguladora es fixa en 11,50 metres, corresponents a PB+2

Art. 6

L'índex d'intensitat neta per parcel·la serà 1m2st/1m2 sòl.

ANNEX XV (MP50) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 50 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DELS CARRERS DR. FLEMING, TIRSO DE MOLINA I ESPRONCEDA. (Aprovació definitiva CTU 29.09.2004)

SISTEMA D'APARCAMENTS

Article 19. definició i objecte

1. 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.

Article 20. Modalitats. El sistema d'aparcaments comprèn:

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

Article 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 de les modalitats a), b) i c) inclouran les determinacions alternatives 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

Article 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 les 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 en el tram de front de la vila.

SISTEMA DE PARCS I JARDINS

Article 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 parcials hauran de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema de parcs i jardins, d'acord amb els requeriments del DL1/90 i Reglament de planejament i els definits en aquestes normes per a cada sector o unitat d'actuació.

Article 25. Ordenació i projecte

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

Article 26. Usos permesos

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.

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.

ANNEX XVI (MP40) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 40 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DE LA UA 18, UNP-4, UA 40, UA 44 I EL SÒL URBÀ QUE CONFRONTA AMB L'AV. DE RHODE. (Aprovació definitiva CTU 04.11.2003)

6. Normativa:

6.1. Disposicions generals

Art. 1: Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de les UA18, UNP4, UA44, UA40 i el sòl urbà que confronta amb l'Avinguda Rhode (FR1 i FR2), al municipi de Roses (Alt Empordà), segons resten delimitades a tots els plànols que integren aquest document i que l'acompanyen.

Art. 2: Marc legal de referència

Aquestes ordenances modifiquen puntualment el Pla general d'ordenació urbana de Roses, però sense alterar la seva estructura bàsica, dins de l'àmbit definit a l'article anterior. Atès això, per a tot allò no contemplat ni expressament regulat a les presents ordenances, o sigui de dubtosa interpretació, serà d'aplicació el que prescrigui l'esmentat Pla general d'ordenació.

Art. 3: Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren són els definits a la normativa del Pla general d'ordenació i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4: Desenvolupament del pla

Per al desenvolupament de la present modificació podran redactar-se plans de millora urbana, plans parcials urbanístics, projectes de reparcel·lació, projectes de parcel·lació i projectes d'urbanització, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla general i les aquí contingudes.

Art. 5: Sector 1 en sòl urbà

Resultat d'agrupar la UA 18 amb la UA 44, conformant un nou sector discontinu.
Es desenvoluparà mitjançant un PMU.
Ús residencial.
Es permet en planta baixa l'ús comercial (un màxim d'un 15% de l'aprofitament urbanístic).
Tipologia edificació: blocs plurifamiliars i/o unifamiliars.
Alçada reguladora màxima: PB + 6P.
Sistema d'actuació: reparcel·lació per compensació.

TOTAL SÒL:	55.382,9 m2
SÒL PÚBLIC:	34.155,1 m2
Vials i aparcaments (A i B):	17.471,8 m2
Espais lliures (C):	13.433,1 m2
Equipaments i dotacions (D):	3.250,2 m2
SÒL PRIVAT:	21.227,8 m2
Sòl res. plurif. i/o unif. (9):	21.227,8 m2
SOSTRE EDIF. PRIVAT:	29.630,8 m2

Art. 6: Sector 2 en sòl urbanitzable

Format per la UNP 4.
Es desenvoluparà mitjançant un PPU.
Ús hoteler i residencial.
Es permet en planta baixa l'ús comercial (un màxim d'un 15% de l'aprofitament urbanístic).
Tipologia edificació: blocs aïllats.
Alçària reguladora màxima: PB + 5P (ús hoteler), PB + 4P (ús residencial).
Sistema d'actuació: reparcel·lació per cooperació. Administració actuant: Institut Català del Sòl.

TOTAL SÒL:	52.699,4 m2
SÒL PÚBLIC:	29.593,9 m2
Vials i aparcaments (A i B):	9.914,5 m2
Espais lliures (C):	11.691,2 m2
Equipaments i dotacions (D):	7.988,2 m2
SÒL PRIVAT:	23.105,5 m2
Sòl res. i hoteler (12a):	23.105,5 m2
SOSTRE EDIF. PRIVAT:	20.368,0 m2

Art. 7: Sector 3 en sòl urbà

Format per la UA 40.
Es desenvoluparà mitjançant un PMU.
Travessat per un sistema general destinat a vialitat.
Es concentrarà l'aprofitament al costat nord, afontant amb el Sector 2.
L'ús serà residencial i hoteler.
Tipologia edificació: blocs aïllats.
Alçària reguladora màxima: PB + 5P (ús hoteler), PB + 4P (ús residencial).
Sistema d'actuació: expropiació.

TOTAL SÒL:	3.136,5 m2
SÒL PÚBLIC:	1.931,3 m2
Vials i aparcaments (A i B):	1.587,4 m2
Espais lliures (C):	343,9 m2
Equipaments i dotacions (D):	
SÒL PRIVAT:	1.205,2 m2
Sòl res. plurif. i/o hoteler (8b):	1.205,2 m2
SOSTRE EDIF. PRIVAT:	1.560,0 m2

Art. 8: Sector 4 en sòl urbà

Format pel sòl urbà anomenat FR2 en aquest document.
La totalitat del sector es qualifica com sistema general destinat a vialitat.
El seu aprofitament serà objecte de materialització en un altre sector.
Sistema d'actuació: expropiació.

TOTAL SÒL:	889,0 m2
SÒL PÚBLIC:	889,0 m2
Vials i aparcaments (A i B):	889,0 m2
Espais lliures (C):	
Equipaments i dotacions (D):	
SÒL PRIVAT:	

Sòl res. plurif. i/o hoteler (8b)

SOSTRE EDIF. PRIVAT: 158,4 m2

Art. 9: Sector 5 en sòl urbà

Format pel sòl urbà anomenat FR1 en aquest document.
Es desenvoluparà mitjançant un PMU que redefinirà el front de l'avinguda Rhode, establint les condicions que assegurin l'obertura de visuals envers el conjunt de la Ciutadella.

TOTAL SÒL: 8.781,1 m2

SÒL PÚBLIC: 1.531,5 m2
Vials i aparcaments (A i B): 1.531,5 m2
Espais lliures (C):
Equipaments i dotacions (D):

SÒL PRIVAT: 7.249,6 m2
Sòl res. plurif. i/o hoteler (8b) 7.249,6 m2

SOSTRE EDIF. PRIVAT: 3.881,2 m2

ANNEX XVII (MP46) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 46 DEL PGOUR, A L'ÀMBIT DE LA UA 7. (Aprovació definitiva CTU 26.05.2004)

7. Normes urbanístiques.

7.1 Tipologia.

L'ordenació es farà seguint la tipologia de bloc aïllat.

7. 2 Edificabilitat.

L'edificabilitat total és de 17.000 m2 de sostre. Aquest aprofitament queda, en principi, repartit entre els dos propietaris segons les proporcions que a cadascun els correspon.
-Sr. Rafael Santos: 82.36% sobre 17.000 = 14.001,12 m2 de sostre.
-Srs. Ferrer: 17.64% sobre 17.000 = 2.998,80 m2 de sostre.
Els cossos volats no compten a efectes d'edificabilitat, però si compten els cossos tancats en tots els casos, així com el sostre aprofitable situat sota coberta.

7. 3. Alçària reguladora.

L'alçària reguladora màxima s'estableix en 15,45 m, que correspon a planta baixa, quatre plantes pis i una planta sota coberta. L'alçària s'entén mesurada sobre la rasant del carrer en el punt mig de la façana fins a la cara superior de l'últim forjat. Veure plànol "P-7"

7. 4 Ocupació.

L'ocupació màxima permesa total, inclosa l'edificació sobre rasant i el soterrani, serà del 40% de la superfície de la parcel·la neta.

7. 5 Soterrani.

La planta subterrània es considera com a tal, sempre que la cara superior del seu forjat de sostre no superi 1 m per sobre la rasant del carrer (veure el plànol "P-7"). En aquest cas, no compta a efectes d'edificabilitat i es destinarà a garatge, magatzem, etc. La seva ocupació màxima serà del 40% de superfície de la parcel·la neta, inclosa la part ocupada per l'edificació sobre rasant.

7. 6 Coberta i sota coberta.

Es permet l'aprofitament de l'espai situat sota la coberta que quedarà vinculat a la planta inferior i podrà ocupar fins un 60% de la superfície total d'aquesta planta, formant habitatges tipus dúplex que tindran, en tots els casos, l'accés per la planta inferior, essent d'aplicació l'art. 46 del PGOU (modificació puntual núm. 42). El seu volum quedarà sempre inclòs dins del diedre format pels plans inclinats, un 30% que conformen la coberta teòrica i que arrenquen de la línia que defineix l'alçària reguladora de cadascuna de les façanes. No obstant això, l'arrencada de la coberta es podrà situar fins a 30 cm per sobre de la cara superior de l'últim forjat, sempre que no es superi l'alçària reguladora. En aquest cas, el pla de façana resultant entre l'últim forjat i l'arrencada de la coberta serà massís o opac, restant prohibit l'execució de cap obertura, llevat de les necessàries per a la ventilació de la coberta, en un màxim d'un 10 % de la seva superfície.
A la coberta només s'admeten les claraboies quan es situïn arrencant del carener i tinguin una llargada màxima d'1,50 m, en el sentit del pendent.
Per sobre d'aquest diedre, únicament podran sobresortir els conductes de ventilació i antenes d'us col·lectiu. La caixa de l'ascensor i el seu accés, quan es situïn en façana i, compositivament formin part d'aquesta, podran sobresortir per sobre de l'alçària reguladora fins a 1,50 m i, en cap cas, la seva alçària podrà superar la línia d'arrencada de la coberta inclinada de la planta sota coberta. Veure plànol P-7.

7. 7 Alineacions de façana.

Les alineacions que defineixen les façanes mantindran les separacions següents:
a vial públic i/o zona pública (parcs i jardins): 3 m.
a mitgeres: 6m.
entre blocs: 10 m.
Amb l'excepció de la façana alineada a carrer que, en tots els casos, mantindrà la separació mínima de 3m, en els altres casos s'admetran elements volats oberts fins a 1,5 m de volada per davant de l'alineació.

7. 8 Espais lliures.

Els espais situats dins dels sòls d'aprofitament privat no ocupats per l'edificació tindran el tractament d'espai verd privat i es destinarà als usos que per a aquests espais preveu el PGOU, bàsicament a zones de lleure i/o ús esportiu d'ús privat de la comunitat. No s'hi admet cap tipus d'edificació d'ús privat, però sí es podran fer petites edificacions en planta baixa per a ús auxiliar de les instal·lacions, fins a una ocupació màxima d'1 % de la superfície de la parcel·la neta.
Serà d'aplicació l'art. 103.6 del PGOU, referent a l'obligació de plantar un arbre de 2 m d'alçària mínima per cada 200 m2 de parcel·la.

7. 9 Usos.

Els usos previstos per a l'edificació són aquells que el propi PGOU autoritza en l'art. 133-c pels "Conjunts d'ordenació específica": residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, garatge privat i hoteler, si bé, en aquest cas, per les característiques de la pròpia proposta, s'exclou l'ús unifamiliar i s'admet el d'oficines.
En concret es permet l'ús de locals comercials a planta baixa i d'oficines també a plantes pis.
En els espais privats lliures d'edificació s'admetran els jardins, piscines i instal·lacions esportives i/o de lleure.

7. 10 Aparcament.

És obligatòria la previsió d'una plaça d'aparcament per habitatge o entitat independent. Si la planta baixa es destina a locals comercials, com a mínim, es disposarà d'una plaça d'aparcament.
El nombre de places mínim que es preveurà pels locals en planta baixa és el d'una plaça per cada 100 m2 de local comercial d'ús no residencial. Del nombre de places que en resulti, es depreciarà la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre de places s'incrementarà una unitat. En el cas d'indústria hotelera caldrà reservar una plaça per cada habitació.
Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2,20x 4,50 m i la superfície mínima d'aparcament per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, serà de 20 m2 com a mínim.

7. 11 Nombre i superfície dels habitatges.

El nombre total d'habitatges no podrà excedir en total dels 127.
La superfície útil mínima dels habitatges serà de 60 m2.

7.12 Ordenació volumètrica.

La documentació del present "Text Refós II" conté, a títol merament informatiu, l'ordenació que forma part de l'aprovació inicial i dues alternatives mes (la "A" i la "B". Plànol núm. P 6). Les dues últimes parteixen d'una proposta de reparcel·lació que permetria que cadascun dels propietaris s'atorgui la superfície de parcel·la i també el sostre que li corresponen, facilitant així la seva total independència a l'hora de dur a terme les seves iniciatives.
Totes les propostes d'ordenació són exclusivament a títol informatiu i la "A" i "B" presenten ordenacions per cadascuna de les dues parcel·les que es proposen com a independents entre sí i, per tant, permetrien

combinar-se indistintament entre sí. En tot cas, l'ordenació volumètrica definitiva es farà o bé en el moment de la reparcel·lació o de l'atorgament de llicència d'edificació.

7. 13 Altra normativa.

Per a tot allò que no quedi definit en la present normativa, s'aplicarà allò que estableix el vigent Pla general per a la zona 8a, així com l'art. 46 que correspon a la modificació puntual núm. 42.
Aquest "Text Refós II" incorpora els condicionants que, per a la publicació i consegüent executivitat de la modificació, va establir la "Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona" en el seu acord d'aprovació definitiva de 26 de maig de 2004, que es descriuen a continuació:

a. Es mantindrà una cessió d'espais lliures públics de 1.800 m2 igual a la cessió per a zones d'aparcaments que fixava el planejament que es modifica.
b. Caldrà incorporar a la Modificació el projecte d'obres d'urbanització bàsiques.
c. D'acord amb el que determina l'article 96, de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, caldrà acreditar que l'Ajuntament accepta la proposta formulada per la iniciativa privada.
d. L'arrancada de coberta s'ajustarà a allò que determina l'article 46 de la normativa del Pla general i el sostre aprofitable resultant de sota coberta haurà de quedar vinculat a la planta inferior i comptarà dins el sostre màxim fixat (Modificació puntual núm. 42 del PGOU de Roses, aprovada definitivament el 26.03.2003).

ANNEX XVIII (MP47) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 47 DEL PGOUR, QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UA 4 I EL SEU ENTORN. (Aprovació definitiva CTU 03.11.2005)

1. NORMATIVA REGULADORA.

4.1. DISPOSICIONS GENERALS

Art.1. Àmbit d'aplicació.

La present normativa es d'aplicació exclusivament a la totalitat de l'àmbit de la Modificació Puntual nº47 del PGOU de Roses, segons queda delimitat en els plànols normatius que integren el present document i que s'acompanyen.
En el supòsit que els propietaris acreditin que els límits de les seves finques no s'ajusta a la delimitació del sector de planejament, aquest s'ajustarà al límits reals i s'ajustaran en la mateixa proporció els drets i aprofitaments reconeguts a cadascuna de les parcel·les en els plànols de qualificació urbanística.

Art.2. Marc legal i normatiu de referència.

El definit a l'apartat 2.11 "Fonaments Jurídics i Normatius" del present document.

En tot cas i per a tot allò que no sigui expressament regulat per la present normativa o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General.

Sempre que no quedin expressament definits en aquesta normativa, els conceptes que s'hi empren son els definits a la normativa del Pla General i, per tan, no serà admesa cap altre interpretació.

Art. 3. Desenvolupament de la Modificació.

Per al seu desenvolupament s'hauran de redactar i tramitar un Projecte de Reparcel·lació i un Projecte d'Urbanització de les Obres Bàsiques i Complementaries, els quals respectaran en tot cas les determinacions d'aquesta Modificació del Pla General.

3.1. El Projecte d'Urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit del Polígon d'Actuació. S'hi inclourà el disseny de tots els elements urbans que no hagin estat prou precisats en aquest Modificació i el tractament dels espais lliures d'edificació, amb tota la jardineria i els elements de mobiliari urbà, així com la senyalització viaria i de trànsit. La definició d'alineacions i rasants serà la resultant d'aplicar les proposades en la Modificació del Pla General a la realitat del terreny existent, sense mes variacions que les derivades dels ajustos de detall, producte dels marges de tolerància existents al plànol topogràfic de que es disposa.

3.2. El Projecte de Reparcel·lació, en compliment del que es disposa a l'article 134, en relació als articles del 118 al 123, de la Llei 2/2002, serà formulat per l'Ajuntament, en tan que administració actuant. Les bases per a la reparcel·lació estan constituïdes per les determinacions contingudes al plànol de "Qualificacions Urbanístiques" i pels acords dels diferents convenis signats amb els propietaris del sector.

Qualsevol modificació de la parcel·lació i drets edificatoris recollits en aquests documents, en un percentatge superior al 5%, comportarà l'obligatorietat de tramitar simultàniament un expedient de modificació puntual del Pla General.

Art. 4. Modificacions del Planejament.

Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació Urbana i a la present Modificació nº47 del Pla General, i hauran d'ajustar-se al que es prescriu als articles 94 i 95 de la Llei 2/2002.

No s'entendran com a modificació del planejament els ajustos d'alineacions i rasants previstos a l'article 3 d'aquesta normativa, ni aquelles variacions en la parcel·lació que no superin el llindar del 5%.

4.2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art.5. Qualificació del sòl.

Tot el sòl objecte d'aquest planejament disposa de la classificació urbanística de Sòl Urbà no consolidat.

Dins de l'àmbit delimitat en el Polígon d'Actuació del Sector hi figuren reserves per a Sistemes, que es consideren elements que estructuren l'ordenació del sector i son de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Roses.

Es qualifiquen també altres sòls sota la clau de Zona corresponent, on els propietaris de finques poden materialitzar els seus drets relatius a l'edificació.

Art.6. Sistemes.

Es defineixen els següents Sistemes:
C- Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes.
A- Sistema Viari.
D1- Sistema d'Equipament Docent Públic.

En el plànol de "Planejament Proposat" s'assenyalen gràficament els espais que reben aquestes qualificacions.

Art.7. Zones.

Es defineix una única Zona, amb clau 4, d'Eixample Urbà.

En el plànol de "Planejament Proposat" s'assenyalen gràficament els espais que reben aquesta qualificació.

4.3. NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES

Art.8. Sistemes.

8.1. Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes.

Ve regulat pel que es disposa als articles del 24 al 26 de les Normes Urbanístiques del Pla General.

L'ordenació dels espais lliures previstos es troba grafiada al plànol de "Proposta d'Ordenació". El Projecte d'Urbanització de les Obres Bàsiques i Complementaries haurà de definir amb tot detall les característiques definitives del tractament donat en aquesta zona i podrà introduir-hi aquells ajustos que en tot cas, respectin els paràmetres relatius a dimensions i organització de l'espai.

8.2. Sistema Viari.

En els plànols de "Planejament Proposat i Proposta d'Ordenació", es defineixen els traçats en planta i la secció tipus dels diferents vials que el composen. El Projecte d'Urbanització d'Obres Bàsiques i Complementaries que es tramita simultàniament amb aquest document precisa les característiques de cada una de les xarxes de serveis i dels diferents components dels vials.

8.3. Sistema d'Equipament Docent Públic.

Li serà d'aplicació, amb caràcter general allò que es disposa a l'article 29 del Pla General, amb les següents particularitats:

- L'alçada reguladora màxima es fixa en 9,50m, corresponent a un nombre de plantes de PB+2.
- L'ocupació màxima serà del 35%.
- El coeficient d'edificabilitat neta de parcel·la s'estableix en 1m2st/m2s.
- Les edificacions es retiraran un mínim de 3m. dels límits de parcel·la o carrer, excepte al perllongament del carrer Tramuntana i al de nova creació, que seran de 5m.
- No s'admeten cossos tancats que sobresurtin de les façanes. Es fixa en 0,80m. el pla límit de vol paral·lel i no s'admet cap part de construcció que en sobresurti.
- Els espais no edificats hauran de tractar-se com a zones enjardinades privades, amb el seu arbrat corresponent.

- S'admeten les instal·lacions en superfície, destinades a espais de jocs o d'activitat esportiva, que es poden emplaçar en qualsevol punt de la parcel·la, i per als quals no regeix la regla de distancia a límits de parcel·la.
- S'admet la construcció en planta semisoterrània, aprofitant el desnivell natural del terreny, sempre que l'alçada natural no es modifiqui en +/- 1,5m.
- L'ordenació dibuixada al plànol de "Proposta d'Ordenació" te caràcter d'indicativa i el projecte definitiu de l'escola podrà introduir-hi aquelles variacions que contribueixin a millorar-ne la funcionalitat, sempre que es mantingui el nivell d'integració amb l'entorn.

Art.9. Zona 4. Eixample Urbà.

En aquesta zona regiran els paràmetres urbanístics establerts pel Pla General d'Ordenació Urbana de Roses per a la zona 4, amb les següents particularitats:

9.1. La parcel·lació de la zona ve definida en el plànol de "Qualificacions Urbanístiques", de manera vinculant. Qualsevol canvi que afecti a la mateixa en més d'un 5% requerirà de la tramitació i aprovació d'un expedient de Modificació del Pla General, excepte en el supòsit que es tracti d'una modificació, que no suposi ni major edificació ni major nombre d'habitatges que els atorgats a cada una de les parcel·les inicials.

9.2. Les alçades màximes i les profunditats edificables seran per a cada parcel·la resultant les que es troben grafiades en el plànol de "Planejament proposat".

9.3. El sostre màxim total i el nombre màxim d'habitatges permès a cada parcel·la ve definit al plànol de "Qualificacions Urbanístiques".

9.4. Per a cada parcel·la o agrupació de parcel·les caldrà preveure un nombre de places d'aparcament, sempre situades a l'interior de la parcel·la, que no sigui inferior al nombre d'habitatges màxim permès o al resultat de dividir per 100 la superfície total construïda, inclosos els m2. destinats a usos no residencials.

9.5. Les places d'aparcament si se situen en planta subterrània podran ocupar fins el 100% de la superfície de la parcel·la.

9.6. Les parts de parcel·la que constitueixen els patis interiors de cada una de les illes, mes enllà de la línia de profunditat edificable, no podran ser edificats en planta baixa, ni s'hi admetrà la construcció de cap mena de cobert o instal·lació auxiliar, excepte elements de jardineria i mobiliari.

9.7. S'admeten únicament els usos residencial unifamiliar i plurifamiliar, equipaments, oficines, comercial i magatzem, aquests exclusivament en planta baixa, així com els garatges d'ús privat

9.8. Les alçades reguladores màximes es fixen en 12,40 m. Les alçades útils mínimes es fixen en 2,50m. per a les plantes soterrànies, 2,60m. per a les plantes d'habitatge i 2,80m. per a les plantes baixes comercials.

9.9. La regulació de cossos sortints s'adequarà al que es disposa a l'article 95 de la normativa del Pla General. No obstant els edificis que conformen l'illa delimitada pels carrers Mimosa i Tramuntana, disposaran d'una volada màxima constant de 0,65m., als efectes d'aconseguir una unitat compositiva. El vol del ràfec de coberta màxim serà de 0,50m.

9.10. No s'admeten reculades respecte de l'ordenació de façana prevista al plànol de "Proposta d'Ordenació". S'admeten canvis de plans en les façanes a patis, exclusivament per a millorar les condicions d'assolellament i ventilació dels habitatges.

4.4. QUADRES DE DADES

Art.10. Quadre de dades

4.1.1.QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL SECTOR

QUALIFICACIÓ DEL SÒL		Superfície (m²)	%
SOL PÚBLIC	Vialitat	2.053,90	16,45
	Equipament Docent	5.502,00	44,07
	Zona verda	1.746,00	13,99
	TOTAL SÒL PÚBLIC	**9.301,90**	**74,51**
SÒL PRIVAT	Clau 4. Eixample Suburbà	3.182,10	25,49
	TOTAL SOL PRIVAT	**3.182,10**	**25,49**
TOTAL PLA MILLORA URBANA		**12.484,00**	**100**

4.1.2.FITXA DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL EDIFICABLE

A. EQUIPAMENT DOCENT:

- Superfície: 5.502,00 m²
- Ocupació màxima: 35 % - 1.925,70 m²
- Edificabilitat neta: 1 m²sostre/m²sòl – 5.502,00 m² sostre
- Alçada màxima: PB+2PP

B. CLAU 4. EIXAMPLE SUBURBÀ:

- Superfície: 3.182,10 m²
- Edificabilitat bruta: 0,71 m²sostre/m²sòl
- Sostre construït amb l'ordenació proposada: 8.786,8 m² sostre.
- Densitat: 70 Hab/Ha
- Nº màxim habitatges: 87 habitatges.
- Habitatges amb l'ordenació proposada: 85 habitatges
- Alçada màxima: PB+3 PP

4.1.3.QUADRE COMPARATIU DE SUPERFÍCIES ESTÀNDARDS

	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA MODIFICACIÓ	
VERD	1.008,00	9,88	1.746,00	13,99
DOTACIONS		0,00	5.502,00	44,07
VIALITAT	3.672,00	36,00	2.053,90	16,45
TOTAL SISTEMES	4.680,00	45,88	9.301,90	74,51
CLAU 4 PB+3		0,00	3.182,10	25,49
TOTAL PRIVAT	5.520,00	54,12	3.182,10	25,49
SOSTRE	7.152,00	0,70	8.786,80	0,71
TOTAL ÀMBIT	10.200,00	100,00	12.484,00	100,00

4.1.4.QUADRE DE PARCEL·LES RESULTANTS

Nº	CLAU	SOLAR (m² sòl)	OCUPACIÓ (m² PB)	Nº PL.	SOSTRE
1	4 PB+3	292,30	225,10	4	900,40
2	4 PB+3	162,00	162,00	4	648,00
3	4 PB+3	258,60	224,00	4	896,00
4	4 PB+3	437,30	238,00	4	952,00
5	4 PB+3	458,40	238,00	4	952,00
6	4 PB+3	553,10	364,00	4	1456,00
7	4 PB+3	326,10	243,00	4	972,00
8	4 PB+3	352,00	200,00	4	800,00
9	4 PB+3	261,10	221,40	4	885,60
10	4 PB+3	81,20	81,20	4	324,80
TOTAL		3.182,10	2.196,70		8.786,80

ANNEX XIX (MP50) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 54 DEL PGOUR, QUE AFECTA A L'ÀMBIT DE LA UA 26. (Aprovació definitiva CTU 29.09.2004)

Article 1

1. Se suprimeix la Unitat d'Actuació UA26 delimitada pel Pla general d'ordenació de Roses, quedant així modificat el text, els quadres i les fitxes de l'article 141 de les normes urbanístiques del Pla general vigent.

2. La classificació del sòl i les qualificacions urbanístiques dels terrenys inclosos en la UA26 suprimida són els que es defineixen en la present Modificació puntual. La regulació normativa corresponent a les zones i sistemes és la del Pla general vigent, sense que s'introdueixi cap modificació al respecte.

Article 2

L'edificació existent en el camí del turó de l'Ullastrell queda subjecta al règim de volum disconforme, d'acord amb l'article 102 de la Llei d'Urbanisme.

Article 3

Els terrenys que es desclassifiquen a sòl no urbanitzable, sens perjudici de les qualificacions urbanístiques atorgades, assoleixen la condició de terrenys forestals segons les definicions dels articles 2 i 3 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya i els serà d'aplicació la corresponent normativa en matèria forestal.

Article 4

A l'àmbit de la zona qualificada com a Reserva Natural (clau 17) li és d'aplicació la normativa general de protecció de l'article 6 de la Llei 4/1998.

Article 5

Per tal de poder procedir a l'obertura del nou tram de vial, situat dins de l'àmbit de la Modificació, corresponent a la traça rectificada del camí d'unió amb la carretera de Montjoi , caldrà que es compleixin les següents condicions:

a) El tram únicament s'obrirà en tant que part de la millora general del camí d'accés a la carretera de Montjoi des de Canyelles i, per tant, caldrà redactar un avantprojecte pel conjunt del camí carretera de Montjoi – Canyelles.

b) L'obertura ha d'ésser autoritzada pel departament de Medi Ambient i Habitatge, d'acord amb l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

ANNEX XX (MP51) - NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 51 DEL PGOUR, QUE AFECTA L'ÀMBIT DE LA UA 5. (Aprovació definitiva CTU 15.12.2005)

NORMES URBANÍSTIQUES

Art.1 Naturalesa

El present document té la condició de modificació puntual del Pla General d'Ordenació urbana de Roses, i s'adequa a les prescripcions de la llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya, modificada per la Llei 10/2004 de 24 de desembre, així com al reglament parcial que la desenvolupa, aprovat pel Decret 287/2003, de 4 de novembre.

Art.2 Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquesta modificació és l'assenyalat al plànol d'ordenació, i correspon a l'àmbit de la UA 5, dintre del terme municipal de Roses.

Art.3 Vigència

Aquesta modificació puntual entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat; passarà a formar part integrant del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses, per tant, la seva vigència serà indefinida, en tant que no es procedeixi a la seva suspensió, revisió o modificació, seguint els criteris de l'article 92 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, modificada per la Llei 10/2004 de 24 de desembre.

Art.4 Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest document obliguen per igual tant a l'Administració com als particulars.

Art.5 Interpretació de la modificació

La interpretació d'aquesta modificació 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 que atorgui menor edificabilitat i major dotació d'equipaments o dotacions públiques. 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.

Art.6 Qualificació

En els plànols d'ordenació ve definida la zonificació, 9ci* (ordenació edificatòria segons volumetria específica), els paràmetres de la qual es defineixen en els següents articles.

Art.7 Ordenació volumètrica

Es tracta d'un tipus d'ordenació edificatòria segons volumetria específica on es defineix el perímetre màxim, les seccions dels edificis i la seva alineació, tot grafiat en el plànol núm. 7 , definició dels paràmetres urbanístics.
L'envolupant màxima grafiada al plànol núm.7 és un límit màxim.

Art.8 Parcel·lacions

El nombre màxim de parcel·les és el que ve definit en el plànol núm.7.

Art.9 Sistema d'actuació

Es fixa com a sistema d'actuació el de reparcel·lació per cooperació, establert a l'article 133 i següents de la llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya, modificada per la Llei 10/2004, de 24 de desembre.

Art.10 Regulació dels sistemes

La present modificació adopta els mateixos conceptes i terminologies dels sistemes que el pla general d'ordenació urbana de Roses.

S'introdueix una clau específica en aquesta modificació: C2ap, sistema d'espais lliures, que permeti, ocasionalment, la possibilitat de l'ús d'aparcament, sense alterar, el destí, tractament i ús del sistema d'espais lliures.

Art.11 Alineacions i rasants

1. L'envolupant màxima de l'edificació és, en els casos assenyalats al plànol núm7, alineació obligatòria.

2. Les rasants seran les assenyalades en els plànols de definició de les obres d'urbanització.

Art.12 Alçada màxima i nombre de plantes

El nombre màxim de plantes ve definit al plànol núm. 7. L'alçada reguladora màxima serà:

PB = 3,5 m
PB + 4 = 15,45 m

No es permeten àtics ni entresòls, excepte en l'edifici situat a la parcel·la A al qual es permet la construcció d'un àtic, retirat tres metres de les façanes.

Art.13 Cobertes

Les cobertes podran ser planes o inclinades.

- La coberta plana serà de teula ceràmica o amb coberta plana no transitable.

Per damunt de la coberta plana:

a) En cap cas podrà sobresortir cap element tècnic com ara filtres i extractors, dipòsits, aparells de refrigeració, calefacció, maquinàries, estenedors de roba... a excepció de xemeneies de sortida de fums, ventilació i antena col·lectiva per bloc destinada a l'ús propi de l'edifici.
b) Es permetrà un cos d'edificació de coberta plana amb superfície màxima d'ocupació inferior al 15% de la planta immediatament inferior i a 3 metres i s'hi allotjaran les construccions tècniques d'ascensor.

Pel damunt del pla inclinat de la teulada no es permetrà la construcció de cap cos d'edificació. Només es permetran les instal·lacions que no comportin volum tancat.

- La coberta inclinada

1. Serà de teula àrab, amb pendents del 25%.
2. S'estableix l'obligatorietat que la coberta inclinada arranqui dels quatre plans de façana i el carener se situï al mig de l'edificació.
3. Per sobre de la coberta no es permetrà, en cap cas, l'edificació ni la instal·lació de dipòsits o altres serveis, amb excepció de l'antena col·lectiva de televisió de l'edifici i les xemeneies.
4. Es prohibeixen les cobertes mixtes.

Art.14 Façanes i cossos volats

Les façanes seran de composició plana, amb prohibició de cossos volats.

La composició de les façanes serà de dominant vertical i acabat arrebossat, i es prohibeixen els materials de construcció vistos, especialment el maó vermell.

Els colors de la façana es triaran dins de la gamma dels ocres clars o similars, i es prohibeixen els colors estridents.

Art.15 Mitgeres

No poden aparèixer mitgeres ja que en l'edificació prevista en aquesta modificació, degut a la parcel·lació mínima establerta, tots els plans verticals gaudeixen de la condició de façana.

Art.16 Rètols

La retolació de negocis, comerços o equipaments només es permet en planta baixa i es col·locarà a l'interior de les obertures de l'edifici, sense sobresortir del pla de façana.

Art. 17 Tendals i marquesines

1. Els tendals només es permetran en les obertures de les plantes baixes, tindran forma rectangular. Es projectaran com a màxim 1,5 m cap a l'exterior del pla de façana i respectaran una alçada mínima lliure de 2,20m. Quedaran recollits sota les llindes de les obertures de la planta baixa. Per tal d'aconseguir una estètica uniforme, seran tots iguals per a cada parcel·la, d'un sol color i discret.

2. No s'admetran marquesines de caràcter fix o provisional.

Art. 18 Aparcament

Es preveurà, com a mínim, una plaça d'aparcament per entitat independent, inclosos els establiments comercials.

Les places d'aparcament tindran una superfície rectangular mínima de 2.20 metres per 4,50 metres i la superfície d'aparcament mínima per plaça, incloent la part proporcional d'accessos, no serà mai inferior a 20 metres quadrats.

Els hotels i residències disposaran d'un aparcament privat suficient per a un nombre de places igual o superior al 100% del nombre d'habitacions previst.

Art.19 Instal·lació d'aparells condicionador d'aire

Es prohibeix la instal·lació de qualsevol aparell o element d'aire condicionat visible des de la via pública.

Art.20 Usos

PB: comercial
Equipament
PP: vivenda
Oficines
Equipament
Hoteler

Art.21 Modificació

Es podrà modificar l'establert als articles precedents, segons estableix l'article 94.2 del reglament parcial de la llei d'urbanisme aprovat pel Decret 287/2003, de 4 de novembre, sempre i quan es redacti i s'executi un projecte unitari i sigui informat favorablement pel Departament de Cultura de la Generalitat, i no s'augmentin els paràmetres de sostre màxim, ocupació màxima ni alçada màxima d'edificació.

ANNEX XXI (PDUSC) - MODIFICACIÓ DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC-1) I DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DELS ÀMBITS DEL SISTEMA COSTANER INTEGRATS PER SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL (PDUSC-2), RELATIVA A LA MODIFICACIÓ I A LA UNIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES D'AMBDÓS INSTRUMENTS (Aprovació definitiva RC 01.08.2014)

NORMES URBANÍSTIQUES - CAPÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. DEFINICIÓ I OBJECTIUS DEL TEXT REFÓS

1. El Pla director urbanístic del sistema costaner (PDSUC-1) i el Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDSUC-2) constitueixen figures de planejament urbanístic general amb l'abast que li atorga l'article 56 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (en endavant TRLUC) i el Reglament aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC). El present document unifica les disposicions normatives d'ambdós documents i incorpora les modificacions puntuals especificades a l'apartat 5 de la memòria.

2. L'objectiu del present document és unificar les normes urbanístiques del Pla director urbanístic del sistema costaner (PDSUC-1) i del Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDSUC-2) i incorporar modificacions puntuals específiques en aquestes normes. A banda d'aquest, el document manté els objectius següents:

a) Generals:
Identificar els espais costaners que no han sofert un procés de transformació urbanística, classificats pel planejament vigent com a sòl urbanitzable no delimitat i sòl no urbanitzable així com també el sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat definitivament que per la seva posició territorial en relació amb els objectius de protecció del litoral definits en la present normativa, s'han de preservar de la seva transformació i desenvolupament urbà, o bé s'hi ha d'establir directrius i condicions específiques per al seu desenvolupament, a fi de garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del territori que abasta aquest Pla i del sistema costaner en el seu conjunt, conforme al que estableix l'article 3 del TRLUC.

b) Particulars:
- Impedir la consolidació de barreres urbanes entre els espais interiors i els del sistema costaner.
- Protegir els valors dels espais costaners: ambientals, paisatgístics, culturals, científics, agrícoles, forestals, ramaders o per raó de llurs riqueses naturals.
- Preservar del procés de transformació urbanística els espais costaners afectats per riscos naturals o antròpics.
- Garantir l'efectivitat de les limitacions o servituds per a la protecció del domini públic marítimoterrestre.
- Millorar la qualitat de vida a raó de la funcionalitat dels espais costaners com àmbits d'interrelació entre la societat i la natura: des del manteniment d'un recurs turístic bàsic i des del recolzament de la biodiversitat, en connectar els espais de l'interior amb els del litoral.

Article 2. MARC LEGAL

1. Aquest document s'ha redactat a l'empara de la legislació urbanística vigent i es fonamenta, concretament, en el que preveuen els articles 96 i 97 del TRLUC, així com del que estableixen els articles 76.1 i 83 del mateix text legal i l'article 118.1 del RLUC.
2. També s'ha redactat d'acord amb la legislació sectorial vigent a raó de la matèria que es tracta.

Article 3. CONTINGUT

1. El document de modificació puntual i unificació normativa es compon dels documents següents:

a) Memòria que motiva la modificació puntual.
b) Unificació normativa de les normes urbanístiques del PDUSC-1 i PDUC-2
c) Plànols d'informació del PDUSC-1 i PDUSC-2.

2. Resten vigents del PDUSC-1 els documents següents:

a) Memòria
b) Bases tècniques i econòmiques per desenvolupar-lo.
c) La programació de les actuacions per aplicar aquest Pla, relatives als terminis d'adaptació del planejament urbanístic general al Pla director, que es regula a la disposició addicional primera, sens perjudici de la programació continguda al document b), d'aquest Pla.
d) Plànols d'Informació integrats per:
- 1 plànol d'emplaçament, a escala 1:500.000 (i1)
- 32 ortofotomapes, a escala 1:20.000 (i2)
- 32 plànols d'informació del règim urbanístic del sòl, a escala 1:20.000 (i3).
e) Plànols d'ordenació, integrats per 32 plànols d'ordenació a escala 1:20.000.
f) Estudis justificatius:
- Síntesi de la diagnosi socioeconòmica i territorial del sistema costaner.
- Síntesi de les fitxes resum dels treballs de camp en els àmbits dels sòls no urbanitzables i urbanitzables no delimitats inclosos en el Pla director.

3. Resten vigents del PDUSC-2 els documents següents:

a) Memòria
b) Les fitxes normatives d'ordenació amb plànols a escala 1:5.000 o 1:10.000 dels sectors per als quals aquest Pla director estableix directrius específiques.
c) Bases tècniques i econòmiques per desenvolupar-lo.
d) La programació de les actuacions per aplicar aquest Pla, relatives als terminis d'adaptació del planejament urbanístic general al Pla director.
e) Plànols d'Informació integrats per:
- 1 plànol d'emplaçament, a escala 1:500.000 (i1)
- 32 ortofotomapes, a escala 1:20.000 (i2)
- 32 plànols d'informació del règim urbanístic del sòl, a escala 1:20.000 (i3).
f) Plànols d'ordenació, integrats per 19 plànols d'ordenació a escala 1:20.000.
- Estudis justificatius:
- Síntesi de la diagnosi socioeconòmica i territorial del sistema costaner.
- Síntesi de les fitxes resum dels treballs de camp en els àmbits dels sòls no urbanitzables i urbanitzables no delimitats inclosos en el Pla director.

4. La regulació continguda en aquesta normativa unificada constitueix un conjunt de directrius i determinacions d'obligat compliment per part del planejament urbanístic, tant general com derivat, referits a l'àmbit territorial que abasta.
Les directrius i determinacions d'aquest document es justifiquen i concreten en la memòria, en els plànols d'ordenació, en aquestes normes i en les bases tècniques i econòmiques per a desenvolupar-lo, sobre la base dels estudis justificatius i dels plànols d'informació.
D'acord amb els objectius i contingut d'aquest document, el planejament territorial i el planejament urbanístic, general i derivat, que es formuli podrà concretar i desenvolupar l'ordenació dels usos i activitats admesos per aquest Pla, atenent a les característiques concretes de cada territori, i podrà establir normes més restrictives respecte de les determinades per aquest Pla.

Article 4. ÀMBIT TERRITORIAL

1. L'àmbit territorial regulat en aquest document està integrat pel territori dels termes municipals que es relacionen a l'apartat 3 d'aquest article, comprès dins d'una franja de 500 metres d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins, des de l'atermenament del domini públic marítimoterrestre, en tot el litoral de Catalunya, més els àmbits exteriors a la franja esmentada, inclosos en les unitats territorials de regulació de sòl costaner que la sobrepassen.

2. Els plànols d'ordenació del PDUSC-1 identifiquen les unitats territorials de regulació, cadascuna de les quals es numera per l'ordinal corresponent a continuació de la sigla UTR, així com els sòls urbans i urbanitzables delimitats situats dins la franja de 500 metres definida a l'apartat anterior. Les unitats territorials de regulació poden ser, de sòl costaner (sigla: UTR-C) o de sòl costaner especial (sigla: UTR-CE), i es defineixen als articles 5 i 6 d'aquestes Normes.

3. Els termes municipals abastats per aquest document són els següents:
Portbou, Colera, Llançà, el Port de la Selva, Cadaqués, Roses, Castelló d'Empúries, Sant Pere Pescador, l'Armentera, l'Escala, Torroella de Montgrí, Pals, Begur, Palafrugell, Mont-ras, Palamós, Calonge, Castell-Platja d'Aro, Sant Feliu de Guíxols, Santa Cristina d'Aro, Tossa de Mar, Lloret de Mar, Blanes, Malgrat de Mar, Santa Susanna, Pineda de Mar, Calella, Sant Pol de Mar, Canet de Mar, Arenys de Mar, Caldes d'Estrac, Sant Vicenç de Montalt, Sant Andreu de Llavaneres, Mataró, Cabrera de Mar, Vilassar de Mar, Premià de Dalt, Premià de Mar, Teià, el Masnou, Alella, Montgat, Badalona, Sant Adrià de Besòs, Barcelona, el Prat de Llobregat, Viladecans, Gavà, Castelldefels, Sitges, Sant Pere de Ribes, Vilanova i la Geltrú, Cubelles, Cunit, Calafell, el Vendrell, Roda de Barà, Creixell, Torredembarra, Altafulla, Tarragona, Vilaseca, Salou, Vinyols i els Arcs, Cambrils, Mont-Roig del Camp, Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant, l'Ametlla de Mar, El Perelló, l'Ampolla, Deltebre, Sant Jaume d'Enveja, Amposta, Sant Carles de la Ràpita, Alcanar.

4. L'àmbit territorial d'aquest document també està integrat pels sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat que es relacionen a l'apartat 6 d'aquest article, compresos totalment o parcialment dintre d'una franja de 500 metres d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins, des de l'atermenament del domini públic marítimoterrestre, en tot el litoral de Catalunya. = dins l'àmbit territorial del PDUSC-1.

5. Els plànols d'ordenació del PDUSC-2 identifiquen els sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat, cadascun dels quals es numera per l'ordinal corresponent.

6. Els sectors objecte del PDUSC-2, identificats en els plànols d'ordenació i numerats per l'ordinal corresponent, són els següents:

Portbou	1 Clau – 16 Coma Morisca
Llançà	2 SUP – 9 Canyelles (Cap de Ras)
Cadaqués	3 Sector 9 Port Lligat
	4 Sector 7 Quatre Camins Nord
	5 Sector 8 Quatre Camins Sud
	6 Sector 13 Racó dels Calders
	7 Sector 3 Els Arrels 1
Sant Pere Pescador	8 SUS (C) – La Gaviota
	9 SUS (C) – Las Palmeras
	10 SUS (C) – Las Dunas
	11 SUS (C) – 9 La Ballena Alegre
Begur	12 S – 8 Sa Riera
Palafrugell	13 Pa 2.2 Puig Grui I
	14 Pa 2.3 Puig Grui II
Calonge	15 Clau 3 a 5 El Collet Est
Lloret de Mar	16 S – 3 A – 1 Cala Banys
Pineda de Mar	17 PP – 1 Pineda Centre
Canet de Mar	18 U. 5.a Càmping Globo Rojo
Sant Andreu de	19 PP – 10 Sant Pere Nord
Cabrera de Mar	20 UP – 10 Costa
El Masnou	21 PP – 7 Voramar II
Montgat	22 Pla de Montgat Sud
Vilanova i la Geltrú	23 S – 3 - 10 La Muntanyeta
El Vendrell	24 SUD – 16 Les Madrigueres
Tarragona	25 PP – 28 Mas Rabassa
	26 PP – 27 La Bota – Mas Clarà
Mont-roig del Camp	27 Sector 25 Platja de la Peixerota I
	28 Sector 26 Platja de la Peixerota II
	29 Sector 27 Platja de la Peixerota III
	30 Sector 32 Platja de Rifà I

	31 Sector 33 Platja de Rifà II
	32 Sector 34 Platja de Rifà III
	33 Sector 37 Platja de Rifà IV
	34 Sector 57 Càmping Miramar
	35 Sector 59 Barranc de l'Estany Salat I
	36 Sector 60 Barranc de l'Estany Salat II
L'Ametlla de Mar	37 Sector H Nova Ametlla
	38 Sector G L'Estany Nord
	39 Sector I Punta de l'Àliga
L'Ampolla	40 PP – 4 Cala Maria
Deltebre	41 Des. Turístic Riumar IV
	42 Des. Turístic Riumar I
Alcanar	43 PP – 5 Les Delícies Sud
	44 PP – 9 Barranc de la Martinenca

Article 5. LES UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ DE SÒL COSTANER (UTR-C)

Les unitats territorials de regulació de sòl costaner (UTR-C) són els àmbits delimitats en els plànols d'ordenació del PDUSC-1 identificats amb la clau UTR-C que, dintre i fora de la franja de 500 metres d'amplada, definida a l'article 4 d'aquestes normes, abasten sòl actualment classificat com a sòl no urbanitzable, inclòs o no en el Pla d'espais d'interès natural (PEIN), i també sòl actualment classificat com a sòl urbanitzable no delimitat, sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents.
Respecte d'aquests àmbits, el Pla director preveu la classificació, la categoria i les subcategories de futur, del sòl que abasten i estableix les directrius i determinacions a què resta subjecta la regulació dels respectius règims del sòl.
La classe i categoria del sòl inclòs en les unitats territorials de regulació de sòl costaner (UTR-C), serà la de sòl no urbanitzable costaner.
Les directrius i determinacions a què resta subjecte el règim urbanístic del sòl no urbanitzable costaner es concreten als articles 11, 14, 15 i 16 d'aquestes normes.
Les determinacions d'aquestes normes relatives a les UTR-C, s'han d'incorporar al planejament urbanístic general i derivat, i han de ser observades per aquest, sense perjudici de llur immediata aplicació, d'acord amb la disposició transitòria primera d'aquestes normes.

Article 6. LES UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ DE SÒL COSTANER ESPECIAL (UTR-CE)

Les unitats territorials de regulació de sòl costaner especial (UTR-CE) són els àmbits delimitats en els plànols d'ordenació identificats amb la clau UTR-CE, classificats també, actualment, com a sòl no urbanitzable i com a sòl urbanitzable no delimitat, sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, situats dintre i fora de la franja de 500 m d'amplada que no han de passar a ser necessàriament classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable costaner, a raó de no concórrer-hi els valors intrínsecs o de posició assenyalats en d'altres àmbits, bé per les especificitats concurrents derivades de la concertació urbanística o de la configuració avançada o prevista d'un nou model urbanístic i territorial, per tal de fer front a requeriments urbanístics que difícilment es podrien assolir en altres àmbits.
La regulació d'aquest sòl costaner especial (CE), així com les possibilitats de la seva transformació urbanística s'estableixen als articles 12, 17 i 20 d'aquestes normes.

Article 7. DETERMINACIONS D'APLICACIÓ ALS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL APROVAT

1. Aquest document també preserva de la seva transformació i desenvolupament urbà els terrenys integrats en els sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat que es relacionen a continuació i s'identifiquen als plànols d'ordenació.
Aquests terrenys han de ser classificats pel planejament general urbanístic municipal com a sòl no urbanitzable costaner i s'han d'integrar a la unitat territorial de regulació (UTR) immediata definida pel PDUSC-1, o bé constitueixen una nova UTR quan es tracta de sectors aïllats. La regulació a què resten subjectes aquests terrenys s'estableix a l'article 15 d'aquestes normes.

Aquests sectors són:

Llançà	2 SUP – 9 Canyelles (Cap de Ras)
Cadaqués	7 Sector 3 Els Arrels 1
Sant Pere Pescador	8 SUS (C) – La Gaviota
	9 SUS (C) – Las Palmeras
	10 SUS (C) – Las Dunas
	11 SUS (C) – La Ballena Alegre
Palafrugell	13 Pa 2.2 Puig Grui I
	14 Pa 2.3 Puig Grui II
Canet de Mar	18 U. 5.a Càmping Globo Rojo
El Masnou	21 PP – 7 Voramar II
Mont-roig del Camp	27 Sector 25 Platja de la Peixerota I
	28 Sector 26 Platja de la Peixerota II
	29 Sector 27 Platja de la Peixerota III
	30 Sector 32 Platja de Rifà I
	31 Sector 33 Platja de Rifà II
	32 Sector 34 Platja de Rifà III
	33 Sector 37 Platja de Rifà IV
	34 Sector 57 Càmping Miramar
	35 Sector 59 Barranc de l'Estany Salat I
	36 Sector 60 Barranc de l'Estany Salat II (*)
L'Ametlla de Mar	37 Sector H Nova Ametlla
	38 Sector G L'Estany Nord
	39 Sector I Punta de l'Àliga
Alcanar	44 PP – 9 Barranc de la Martinenca

(*) En aquest sector, el PDUSC-2 determina la classificació com a sòl no urbanitzable la major part del sector, i manté les previsions del planejament general vigent a la resta de l'àmbit. L'ordenació detallada d'aquest sector es recull en una fitxa normativa específica, que s'inclou com a document annex d'aquesta normativa.

2. Per a la resta de sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat, el PDUSC-2 estableix directrius i condicions específiques per al seu desenvolupament.
La regulació urbanística d'aquests sectors, així com les possibilitats de la seva transformació urbanística, s'estableixen a l'article 19 d'aquestes normes.

Portbou	1 Clau – 16 Coma Morisca
Cadaqués	3 Sector 9 Port Lligat
	4 Sector 7 Quatre Camins Nord (*)
	5 Sector 8 Quatre Camins Sud
	6 Sector 13 Racó dels Calders
Begur	12 S – 8 Sa Riera
Calonge	15 Clau 3a5 El Collet Est
Lloret de Mar	16 S – 3 A – 1 Cala Banys (*)
Pineda de Mar	17 PP – 1 Pineda Centre
Sant Andreu de Llavaneres	19 PP – 10 Sant Pere Nord
Cabrera de Mar	20 UP – 10 Costa
Montgat	22 Pla de Montgat Sud
Vilanova i la Geltrú	23 S – 3 – 10 La Muntanyeta
El Vendrell	24 SUD – 16 Les Madrigueres
Tarragona	25 PP – 28 Mas Rabassa (*)
	26 PP – 27 La Bota – Mas Clarà
L'Ampolla	40 PP – 4 Cala Maria
Deltebre	41 Des. Turístic Riumar IV
	42 Des. Turístic Riumar I
Alcanar	43 PP – 5 Les Delícies Sud

(*) El PDUSC-2 determina la classificació com a sòl no urbanitzable costaner d'una part d'aquests sectors, tot mantenint-ne la major part com a sòl urbanitzable delimitat.

3. Les determinacions d'aquest document s'han d'incorporar al planejament urbanístic general i/o derivat, i han de ser observades per aquest, sens perjudici de llur immediata aplicació, d'acord amb la disposició transitòria primera d'aquestes normes.

Article 8. SEGUIMENT DEL PLA

Correspon el seguiment del Pla director urbanístic del sistema costaner i del Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat, als Ajuntaments, a les Comissions Territorials d'Urbanisme competents, amb la coordinació de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, i el suport de la Subdirecció General de Planificació Territorial i Paisatge, en el marc de llurs respectives competències.

Article 9. VIGÈNCIA, REVISIÓ I MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER

1. La vigència d'aquest document, així com del Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC-1) i del Pla director urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat del sistema costaner (PDUSC-2) és indefinida.

2. No obstant això, aquest document, així com el PDUSC-1 i PDUSC-2, es podran revisar un cop transcorreguts deu anys de la seva entrada en vigor o abans, bé per imperatiu de la planificació territorial que es formuli, bé quan justificadament ho decideixi el conseller de Territori i Sostenibilitat, previ informe de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme de Catalunya i de les Comissions Territorials d'Urbanisme competents, en coherència amb els objectius d'aquest Pla definits a l'article 1.

3. Procedirà la modificació puntual d'aquest document, així com del PDUSC-1 i PDUSC-2, en cas de produir-se algun dels supòsits següents:

a) El transvasament puntual de sòl costaner especial (CE) a sòl no urbanitzable costaner (C), en qualsevol de les seves subcategories.
b) El transvasament de sòl de les subcategories de sòl no urbanitzable costaner C2 i C3, a la subcategoria C1.
c) La incorporació a la categoria de sòl no urbanitzable costaner (C), a petició de l'Ajuntament competent, de sòl no urbanitzable, urbanitzable no delimitat o de sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat, no inclòs en l'àmbit d'aquest document.
En aquests casos la formulació i la tramitació de la modificació del PDUSC-1 i del PDUSC-2 se subjectarà al mateix procediment establert a l'article 83 del TRLUC, per a la seva formulació, limitant però el tràmit de consulta prèvia a l'aprovació inicial i el d'informació als ens locals, a l'àmbit territorial dels quals es produeixi la modificació puntual.

4. El planejament urbanístic general municipal podrà establir normes més restrictives respecte de les establertes pel Pla director, sense que això requereixi la modificació prèvia del Pla director.

Article 10. INTERPRETACIÓ DEL PLANS

1. Les determinacions dels plans directors urbanístics del sistema costaner i d'aquesta normativa refosa s'interpretaran atenent els seus continguts i totes aquelles determinacions establertes a la documentació gràfica, de conformitat amb els objectius i finalitats dels plans definits a l'article 1 d'aquestes normes i expressats a les memòries.

2. En cas de dubte o de contradicció respecte de la regulació de les previsions dels plans en els seus diferents documents, prevaldran aquelles determinacions que suposin un nivell de protecció més elevat dels valors dels espais costaners que cal preservar (ambientals, paisatgístics, culturals, científics, agrícoles, forestals, ramaders i patrimonials), d'acord amb l'article 10 del TRLU, i amb la filosofia i esperit general d'aquests plans.

CAPÍTOL II CATEGORIES DE SÒL

Article 11. CATEGORIA I SUBCATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE COSTANER

1. Aquest document estableix la categoria de sòl no urbanitzable costaner, el qual es correspon amb el sòl no urbanitzable, inclòs o no en el Pla d'espais naturals i el sòl urbanitzable no delimitat, sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigent, inclòs en les unitats territorials de sòl costaner (UTR-C), d'acord amb el que estableixen els articles 5 i 14 d'aquestes normes. La classe i categoria de sòl no urbanitzable costaner es determina a raó de la incompatibilitat amb llur transformació.
Aquest document també atribueix als terreny integrats en els sectors relacionats a l'article 7.1 la categoria de sòl no urbanitzable costaner.

2. Dins del sòl no urbanitzable costaner s'estableixen les subcategories següents:
a) sòl no urbanitzable costaner inclòs en el PEIN (clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN)
b) sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1)
c) sòl no urbanitzable costaner 2 (clau NU-C2 i codi gràfic C2)
d) sòl no urbanitzable costaner 3 (clau NU-C3 i codi gràfic C3)
La regulació d'aquesta categoria i subcategories s'estableix als articles 14, 15 i 16 d'aquestes normes.
Aquestes subcategories es palesen gràficament per llur respectiu codi gràfic, a les unitats territorials de regulació de sòl costaner (UTR-C).

Article 12. CATEGORIA DE SÒL COSTANER ESPECIAL

Aquest Pla director estableix la categoria de sòl costaner especial, el qual es correspon amb el sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, inclòs en les unitats territorials de sòl costaner especial (UTR-CE), que d'acord amb el que estableix l'article 6 d'aquestes normes, no ha de passar necessàriament a ser sòl no urbanitzable costaner.
La regulació d'aquests sòls s'estableix als articles 17 i 20 d'aquestes normes.
Respecte d'aquests sòls, l'Ajuntament corresponent podrà establir, d'acord amb el que preveu l'article 17, apartat 2, d'aquestes normes, el règim urbanístic que consideri adient, d'acord amb el model urbà escollit en el marc del seu planejament urbanístic general, amb subjecció a les condicions establertes a l'article 20 d'aquestes normes.
Aquest sòl és objecte d'identificació a les unitats territorials de regulació del sòl costaner especial (UTR-CE), mitjançant el codi gràfic CE, en els plànols d'ordenació.

Article 13. ALTRES CATEGORIES DE SÒL

1. Dins de la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes normes es troben també, altres classes i categories de sòl establertes pels planejaments urbanístics vigents i que aquest document recull, identificant-los, tant en els plànols d'informació com en els d'ordenació, amb els codis que es detallen a continuació:
a) Sòl urbà – clau U
b) Sòl urbanitzable delimitat - clau UD
c) Sòl urbanitzable delimitat amb pla parcial aprovat definitivament – clau UD*
d) Sòl urbanitzable no delimitat amb Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigents – clau UND*.

2. El Plans directors urbanístics del sistema costaner, respecte d'aquestes classes de sòl no incloses dins dels àmbits de les UTR-C i de les UTR-CE, no modifica el seu règim urbanístic, però recull de manera expressa les condicions a les quals resta sotmesa la seva transformació urbanística en els articles 18 i 20 d'aquestes normes.

CAPÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 14. DEFINICIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE COSTANER I DE LES SEVES SUBCATEGORIES

1. El sòl no urbanitzable costaner inclòs en el PEIN (clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN) i el sòl no urbanitzable costaner 1, 2 i 3 (claus NU-C1, NU-C2 i NU-C3 i codis gràfics C1, C2 i C3), constitueixen sòl no urbanitzable d'acord amb els objectius d'aquest document, a raó de la incompatibilitat de llur transformació amb aquests objectius, de conformitat amb allò establert a l'apartat a) de l'article 32 de la Llei d'urbanisme, per concórrer els valors, la protecció dels quals són objectiu del PEIN i dels plans directors i per garantir la utilització racional del territori del sistema costaner i millorar la qualitat de la vida.

2. En el marc dels objectius dels plans directors urbanístics del sistema costaner, el sòl no urbanitzable costaner inclòs en el PEIN (Clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN), es caracteritza fonamentalment per tractar-se d'un sòl que ja gaudeix d'una especial protecció, i que per raó de la seva ubicació, i en coherència amb els objectius d'aquests planejaments, ha de ser incorporat al sòl no urbanitzable costaner.

3. El sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1) es caracteritza significativament pel fet de tractar-se del sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigent i pels sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat de l'article 7.1 d'aquestes normes , així com pel seu valor intrínsec i per la seva capacitat de connector entre els àmbits més pròpiament de litoral i els interiors, terra endins, o per la concurrència d'altres valors dignes de protecció en coherència amb els objectius dels plans.

4. El sòl no urbanitzable costaner 2 (clau NU-C2 i codi gràfic C2) es caracteritza significativament pel fet de tractar-se del sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigent i pels sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat de l'article 7.1 d'aquestes normes, més pròxim a la vora del mar dintre de la franja de 500 m i que, per raó de la seva posició, ha de veure regulats els seus usos per garantir l'acompliment dels objectius dels plans.

5. El sòl no urbanitzable costaner 3 (clau NU-C3 i codi gràfic C3), es caracteritza significativament pel fet de tractar-se de sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigent situat fora de la franja de 500 m, però dins de l'àmbit d'influència de l'espai costaner, la protecció del qual resulta necessària per a l'acompliment dels objectius dels Plans en el conjunt dels espais preservats i pels sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat de l'article 7.1 d'aquestes normes.

Article 15. RÈGIM D'ÚS DEL SÒL NO URBANITZABLE COSTANER

1. El sòl no urbanitzable costaner inclòs en el PEIN (clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN) resta sotmès al règim d'ús establert per la seva normativa específica aplicable i pel règim d'ús corresponent al sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1) per a tot allò que comporti un superior nivell de protecció.

2. El sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1) se subjecta al règim d'ús següent:
a) S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.
Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg previst a l'article 50.2 del TRLUC per destinar-les a habitatge familiar, establiments de turisme rural en les modalitats i amb els requisits regulats per la legislació de turisme rural vigents a Catalunya, a activitats d'educació en el lleure i a establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
b) S'admeten les activitats o els equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el medi rural previstos a l'apartat 4 de l'article 47 del TRLUC i es demostri que no és possible una ubicació alternativa en altres sòls no urbanitzables de menor nivell de protecció.
En el cas que les activitats previstes a les lletres a) i b) de l'article esmentat, és a dir, les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, i els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans -, es vulguin ubicar dins de la franja de 500 metres de sòl NU-C1, només seran admeses aquelles que s'hagin d'implantar necessàriament a la zona costanera per raó de la seva vinculació directa i funcional al mar o a la costa i als usos turístics.
En tot cas, els projectes per a la implantació d'aquests usos i activitats s'han de tramitar i, si escau, autoritzar sota els criteris legals restrictius de preservació d'aquest sòl enfront al procés de

desenvolupament urbà, i de màxima integració ambiental de les construccions i les activitats. En aquest sentit, la implantació dels nous usos haurà de ser informada per l'òrgan competent en matèria de medi ambient.
L'aplicació dels criteris restrictius esmentats en aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner 1, comporta la desestimació d'aquells projectes que lesionin o impedeixin la preservació dels valors i l'assoliment de les finalitats que l'article 1r d'aquestes Normes urbanístiques persegueix, respectivament, d'acord amb allò establert pels apartats 7 i 9 de l'article 47 de la Llei d'urbanisme.
c) Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, a què es refereixen els apartats a) i b) del present article, caldrà elaborar un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.
d) Pel que fa a l'explotació de recursos naturals mitjançant noves activitats extractives, solament s'admeten en els sòls d'aquesta subcategoria que estan fora de la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes Normes, i sotmeses a la legislació sobre mesures addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives.
e) No es permet la instal·lació de cartells de propaganda i altres elements similars llevat dels que serveixen exclusivament per a l'orientació, els quals seran establerts de manera que no afectin l'harmonia del paisatge.
f) En coherència amb el règim d'usos establert per al sòl no urbanitzable costaner 1, no s'admetran els plans especials urbanístics previstos als apartats f) i i) de l'article 67.1 del TRLUC.
g) Per a l'autorització dels projectes d'usos, obres, instal·lacions i construccions admesos en aquesta subcategoria, es requerirà, en tots els casos formular un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en la matèria.
h) No s'admeten altres usos, obres, instal·lacions o construccions diferents dels específicament admesos dintre d'aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner, tant si són de primera implantació com si es tracta d'ampliació dels preexistents, sens perjudici del que s'estableix a les disposicions transitòries d'aquestes Normes, pel que fa al manteniment dels usos preexistents.

3. El sòl no urbanitzable costaner 2 (clau NU-C2 i codi gràfic C2) es subjecta al règim d'ús següent:
a) Són d'aplicació els apartats 2a) i 2c) d'aquest article.
b) S'admeten les activitats o els equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el medi rural previstos a l'apartat 4 de l'article 47 i es demostri que no és possible una ubicació alternativa en altres sòls no urbanitzables de menor nivell de protecció.
c) S'admeten les construccions i instal·lacions destinades a càmpings autoritzades pel planejament urbanístic general municipal, que exigeixen, en tot cas, la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic d'acord amb l'article 47.6.e) TRLUC.
d) Pel que fa a l'explotació de recursos naturals mitjançant activitats extractives, s'ha d'aplicar la legislació sobre mesures addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives.

4. En sòl no urbanitzable costaner 3 (clau NU-C3 i codi gràfic C3) li correspon el règim d'ús del sòl no urbanitzable regulat per la Llei d'urbanisme i pel corresponent planejament urbanístic general municipal.

5. Correspon al Planejament urbanístic general municipal, bé directament o a través de Plans especials, la concreció, regulació i desenvolupament dels usos i activitats admesos pel MTRPDUSC en cada subcategoria de sòl no urbanitzable costaner, amb subjecció a les determinacions d'aquest Pla i en coherència amb els objectius establerts a l'article 1 d'aquestes Normes.

Article 16. DISPOSICIONS COMUNES PER A LES SUBCATEGORIES DEL SÒL NO URBANITZABLE COSTANER 1 i 2 (claus NU-C1 i NU-C2, i codis gràfics C1 i C2)

A més de les disposicions específiques establertes a l'article anterior per a cadascuna de les subcategories de sòl no urbanitzable costaner, es determinen les disposicions comunes següents per a les subcategories de sòl no urbanitzable costaner 1 i 2:
a) La circulació amb vehicles motoritzats pel medi rural d'acord amb la legislació aplicable, s'ha de limitar a les carreteres i camins degudament habilitats, excepció feta de la relacionada amb les activitats permeses i la dels serveis públics d'emergència.
b) Totes les activitats de naturalesa rústica que exigeixin moviments de terra, amb la finalitat d'implantar noves instal·lacions, efectuar rompudes i/o artigatges per a nous conreus s'han de subjectar al procediment de l'article 48 del TRLU.

Article 17. RÈGIM D'ÚS DEL SÒL COSTANER ESPECIAL

1. El sòl urbanitzable no delimitat sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents i el sòl no urbanitzable que no ha de passar a ser necessàriament sòl no urbanitzable costaner (codi gràfic CE), identificat per les unitats territorials de regulació de sòl costaner especial (UTR-CE), té el règim d'ús que preveu el TRLUC, per al sòl no urbanitzable.

2. El sòl no urbanitzable i el sòl urbanitzable no delimitat inclòs a les unitats territorials de regulació de sòl costaner especial (UTR-CE), pot ésser objecte de transformació a través, bé de l'adaptació del POUM corresponent d'acord amb el que estableix la disposició addicional primera, o bé mitjançant els procediments urbanístics legalment establerts, i amb les limitacions i condicions establertes a l'article 20 d'aquestes Normes.

Article 18. RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL VIGENT NO INCLÒS EN L'ARTICLE 7 D'AQUESTES NORMES I DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT AMB PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA O PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ VIGENTS

El sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial vigent no inclòs en l'article 7 d'aquestes normes i l'urbanitzable no delimitat amb programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, inclosos a la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes normes, té el règim d'ús establert pels articles 52.3 i 53 del TRLUC.
Aquests sòls poden ser objecte de transformació urbanística d'acord amb allò establert a l'article 33.4 primer incís del TRLUC, amb les condicions establertes a l'article 20 d'aquestes normes, llevat d'aquells que restin afectats per l'article 7 d'aquestes normes.

Article 19. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER AL DESENVOLUPAMENT DELS SECTORS RELACIONATS A L'ARTICLE 7.2 D'AQUESTES NORMES

1. Els plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors relacionats a l'article 7.2 d'aquestes normes hauran de respectar les determinacions específiques recollides a les fitxes normatives corresponents, que romanen en el document vigent del PDUSC-2.

2. La principal determinació que estableix el PDUSC-2 per a cadascun d'aquests sectors, per tal d'assolir els objectius plantejats és la delimitació de les diferents zones de protecció que s'han de preservar.
2.1. El Pla distingeix dues zones de protecció:
- La Zona de protecció costanera, que coincideix amb la zona de servitud de protecció determinada per la Llei de costes.
- La Zona de protecció paisatgística, que comprèn els altres espais del sector que el Pla considera necessari preservar d'urbanització i edificació a fi de configurar connectors costa-interior, o bé pels seus valors paisatgístics i naturals. A les fitxes normatives del PDUSC-2 es grafia la zona de servitud de protecció de cada sector amb una amplada de 100 metres a comptar de la vora del mar d'acord amb la Llei de costes, llevat del sector 9, subsector 2, de Port Lligat, en el qual l'òrgan competent en matèria de domini públic marítimoterrestre ha autoritzat unes distàncies inferiors, de 75 i 60 metres, d'acord amb el que estableix la disposició transitòria vuitena, apartat 3, del Reglament de la Llei de costes (RDL 1471/1989).
2.2 En la majoria de supòsits, el Pla determina que les zones de protecció grafiades a les fitxes normatives tindran la condició d'espais lliures o equipaments públics de cessió amb càrrec al sector. Això no obstant, en alguns casos, el Pla indica que els sòls protegits poden formar part de l'espai lliure de la parcel·la, no ocupable per l'edificació.
2.3 Totes les zones grafiades de protecció, públiques o privades, hauran de ser preservades essencialment en les seves condicions naturals, amb la intervenció mínima d'adequació per integrar-les als sectors corresponents. En els sectors on s'admet, tal com indica la fitxa corresponent, que la cessió obligatòria per a equipaments es pugui localitzar dins les zones de protecció, l'ús de l'equipament i les seves condicions d'ordenació hauran de ser compatibles amb la finalitat bàsica de preservació.
2.4 També s'admet que el planejament derivat pugui preveure, justificat per les necessitats de l'ordenació, que algun vial travessi zones de protecció, per bé que ens aquests casos caldrà estudiar el traçat del vial amb cura per minimitzar-ne l'impacte.

3. A més, amb caràcter general, els plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors hauran de complir les condicions següents:

a) Caldrà garantir, mitjançant l'oportú estudi paisatgístic, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin i evitin la formació de pantalles arquitectòniques i acumulacions de volums.
b) L'ordenació d'aquests sectors haurà de preveure reserves suficients de terrenys per garantir l'accés al mar i per a aparcaments.
c) D'acord amb el que prescriuen els articles 24 i 25 de la Llei de costes i l'article 48 del Reglament que la desplega, a la zona de servitud de protecció no s'hi admet cap nova edificació, llevat de les instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa, no puguin tenir cap altra ubicació o bé prestin serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítim. Els únics usos permesos seran espai lliure públic i/o privat així com les instal·lacions esportives descobertes, sens perjudici del que estableix l'article 47 del Reglament esmentat.

Article 20. CONDICIONS PER A LA TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL COSTANER ESPECIAL, DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT SENSE PLA PARCIAL VIGENT NO INCLÒS EN L'ARTICLE 7 D'AQUESTES NORMES I DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT AMB PROGRAMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA O PLA PARCIAL DE DELIMITACIÓ VIGENTS

1. A l'efecte del que estableix l'article 30 de la Llei de costes, es determina que l'amplada de la zona d'influència abastarà a més de la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes Normes, la totalitat dels sectors de sòl costaner especial que sobrepassen la franja esmentada.

2. L'edificabilitat bruta dels sectors urbanitzables objecte de transformació situats a la zona d'influència, no podrà ser superior a la mitjana d'edificabilitat bruta assignada pel planejament general al conjunt del sòl urbanitzable delimitat en tot el municipi.

3. No es podrà reduir la zona de protecció de servitud de protecció de 100 metres, prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, la qual resta subjecta a les determinacions establertes per la legislació esmentada.

4. Els espais lliures públics, bé siguin sistemes urbanístic generals o locals, s'han d'emplaçar de manera més propera possible a la vora del mar o bé configurant franges de protecció dels cursos fluvials que travessin el sector, o bé incloent les masses forestals més rellevants del sector, amb el doble objectiu de reforçar la protecció i l'accés públic del front costaner i preservar la connexió natural en el sentit mar muntanya. En el cas que el front estigui ocupat per sòl urbà es podrà considerar la ubicació dels sistemes urbanístics del sector en altres posicions de les descrites, amb l'objectiu d'assegurar la continuïtat i coherència del sistema d'espais oberts. En tot cas, caldrà garantir la funcionalitat i racionalitat urbanístiques.

5. El planejament derivat que desenvolupi els sectors haurà de garantir, a través de l'oportú estudi paisatgístic, que les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'ajustin a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin i evitin la formació de pantalles arquitectòniques i acumulacions de volums.

6. L'ordenació del planejament derivat d'aquests sectors haurà de preveure reserves suficients de terrenys per garantir l'accés al mar i per a aparcaments.

7. D'acord amb el que prescriuen els articles 24 i 25 de la Llei de costes i l'article 48 del Reglament que la desplega, a la zona de servitud de protecció no s'hi admet cap nova edificació, llevat de les instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa, no puguin tenir cap altre ubicació o bé prestin serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítim.
Els únics usos permesos seran espai lliure i/o privat, així com instal·lacions esportives descobertes, sense prejudici del que estableix l'article 47 del Reglament esmentat.

Article 21. RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLA PARCIAL VIGENT ABASTATS PEL PLA DIRECTOR

El sòl urbà i el sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent abastats pel Pla director dins la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes normes tenen el règim d'ús establert pels articles 41 i 44 respectivament, i els concordants de la Llei d'urbanisme, amb les condicions establertes per l'article 20 d'aquestes Normes.

Article 22. CONDICIONS PER AL RÈGIM D'ÚS DEL SÒL URBÀ I DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT AMB PLA PARCIAL VIGENT ABASTATS PEL PLA DIRECTOR

1. L'autorització d'edificacions no permeses amb caràcter ordinari en sòl urbà comprès dintre de la servitud de protecció, de 20 metres d'amplada prevista per la legislació aplicable en matèria de costes, exigeix la justificació prèvia, per part del planejament urbanístic, general o derivat, del compliment de tots i cadascun dels requisits exigits per la legislació aplicable en matèria de costes i, en especial, els establerts a la disposició transitòria tercera, apartat 3, de la Llei de costes, modificada per l'article 120.7 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre.

2. Les edificacions admissibles, destinades a qualsevol ús, s'han d'ajustar a una tipologia adequada al paisatge natural i urbà on s'insereixin. Aquest ajust s'haurà de justificar en el projecte a través de l'estudi paisatgístic oportú. Els instruments de planejament derivat en sòl urbà o urbanitzable han d'incloure un estudi paisatgístic degudament valorat per l'òrgan competent.

3. S'han de preveure reserves suficients de terrenys per a l'accés al mar i per a aparcaments.

Article 23. EFECTIVITAT DE LES SERVITUDS LEGALS I ALTRES LIMITACIONS DE LA PROPIETAT PREVISTES PER LA LEGISLACIÓ APLICABLE EN MATÈRIA DE COSTES I ALTRA LEGISLACIÓ SECTORIAL

1. El règim d'ús corresponent a cada classe, categoria i subcategoria del sòl, que regulen aquestes Normes urbanístiques, s'ha d'entendre sens perjudici de les altres determinacions establertes per la legislació aplicable en matèria de costes, pel que fa a les servituds legals i altres limitacions de la propietat, per a la protecció del domini públic marítimoterrestre, que no s'hagin recollit expressament per aquestes Normes.

2. Són aplicables, igualment, els requisits i les limitacions establertes per d'altra legislació sectorial a raó de la matèria, tant pel que fa a l'ús del sòl com pel que respecta a les facultats de disposició.

3. La servitud de protecció a què es refereix l'apartat 2.1 de l'article 19 no podrà ser objecte de reducció en aplicació del que estableix la disposició transitòria vuitena, apartat 3, del Reglament de la Llei de costes (RDL 1471/1989).

4. S'han de sotmetre a avaluació d'impacte ambiental tots els projectes d'usos, obres, instal·lacions i construccions admesos per aquest Pla quan sigui preceptiva per imperatiu de la legislació aplicable.

Article 24. EFECTIVITAT DEL NIVELL DE PROTECCIÓ SUPERIOR ESTABLERT PEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL ENVERS EL SÒL ABASTAT PEL PLA DIRECTOR

D'acord amb els objectius i contingut d'aquest document, el planejament territorial i el planejament urbanístic, general i derivat, que es formuli podrà concretar i desenvolupar l'ordenació dels usos i activitats admesos per aquestes normes, atenent a les característiques concretes de cada territori, i podrà establir normes més restrictives respecte de les determinades en aquest document i en el PDUSC-1 i 2.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

1. Pel que fa al PDUSC-1 i PDUSC-2, d'acord amb allò establert per l'article 82.1 del TRLUC, els municipis inclosos dins de l'àmbit territorial definit per l'article 4 d'aquestes normes havien d'adaptar llur planejament urbanístic general a les determinacions d'ambdós plans directors dins el termini màxim de dos anys des de l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva. L'incompliment d'aquests terminis pot comportat l'adopció de les mesures previstes als articles 82.3 i 90 del TRLUC.

2. D'acord amb allò establert per l'article 82.1 del TRLUC, els municipis inclosos dins de l'àmbit territorial definit per l'article 4 d'aquestes normes podran adaptar llur planejament urbanístic general a les determinacions d'aquest document dins del termini màxim de dos anys des de l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva.

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les modificacions de planejament urbanístic general en tramitació a l'entrada en vigor del PDUSC-1 i el PDUSC-2, s'han d'adaptar a les seves determinacions si en aquella data no han tingut entrada en l'organisme competent per a la seva aprovació definitiva la documentació completa de l'expedient.

4. Pel que fa al sòl inclòs dins de l'àmbit de les UTR-C, l'adaptació comportarà la incorporació de totes les determinacions establertes per a aquest sòl per aquest document i els PDUSC-1 i PDUSC-2, sens perjudici de l'executivitat immediata d'aquest document des de la seva entrada en vigor. Pel que fa al sòl no urbanitzable i al sòl urbanitzable no delimitat inclòs a les UTR-CE, cas que l'Ajuntament corresponent opti per la seva transformació urbanística en el marc de l'adaptació del planejament urbanístic general, d'acord amb el que preveu l'article 17, apartat 2 d'aquestes normes, aquest haurà de determinar els sectors de transformació i concretar les determinacions genèriques que estableix l'article 20. Pel que fa al sòl urbà i al sòl urbanitzable delimitat amb pla parcial vigent, l'adaptació dels planejament general al Pla director comportarà la concreció de les determinacions genèriques que estableix l'article 22 d'aquestes Normes.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

D'acord amb allò establert per l'article 82.1 del TRLUC, els municipis inclosos dins de l'àmbit territorial definit per l'article 4 d'aquestes Normes podran adaptar llur planejament urbanístic general a les determinacions d'aquest document dins del termini màxim de dos anys des de l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

Les determinacions d'aquest document i del PDUSC-1 i PDUSC-2 són normatives i vinculen a les administracions i als particulars. Mentre no es completi l'adequació del planejament urbanístic general a les determinacions dels dos plans directors urbanístics del sistema costaner, els ajuntaments no poden tramitar figures de planejament ni instruments de gestió ni atorgar llicències que contradiguin aquest document i estan obligats a advertir de manera expressa de la seva existència, vigència i del caràcter vinculant de les seves determinacions en respondre a les consultes i sol·licituds d'informació urbanística que formulin els particulars.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA

Els plans d'ordenació urbanística municipal han de classificar, en el moment de la seva adaptació al PDUSC-1 i PDUSC-2, com a sòl no urbanitzable costaner, tot el sòl inclòs en les unitats territorials de regulació de sòl costaner (UTR-C), actualment classificat bé com a sòl urbanitzable delimitat, sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, bé com a sòl no urbanitzable, inclòs o no en el PEIN, situats l'un i l'altre dintre o fora de la franja de 500 metres d'amplada i amb les subcategories (claus NU-CPEIN, NU-C1, NU-C2 i NU-C3 i codis gràfics CPEIN, C1, C2 i C3) que s'hi assenyalen, sens perjudici del que preveuen els apartats 3 i 4 de l'article 9 d'aquestes Normes.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA

1. El pla d'ordenació urbanística municipal, a més de recollir i concretar les determinacions establertes a les disposicions addicionals primera i tercera, ha de:
- Regular el sòl no urbanitzable costaner d'acord amb allò establert pels articles 11, 14,15 i 16 d'aquestes Normes, sens perjudici de poder incrementar els nivells de salvaguarda i protecció dels valors objecte de l'article 1r d'aquestes.
- Fixar els llindars relatius a les construccions, instal·lacions i usos propis de les activitats agrícoles, ramaderes, forestals o explotació de recursos naturals, als qual es refereixen els articles 49.1 i 58.8.c) del TRLUC, en coherència amb les determinacions establertes als articles 15 i 16 d'aquestes Normes.

2. Els plans d'ordenació urbanística municipal poden preveure la necessitat o la conveniència de plans especials per a l'ordenació i el desenvolupament dels usos admesos i per a la gestió del sòl no urbanitzable costaner, per tal de precisar-ne el règim d'utilització i, si escau, de preveure mesures per a posar-lo en valor, per fer efectius els criteris d'aquest Pla director.

3. El planejament urbanístic, general o derivat, ha de :
- Regular els usos i obres de caràcter provisional i prohibir els que resultin incompatibles amb els objectius del pla director.
- Acotar els trams de façana marítima, el tractament homogeni dels quals es proposi obtenir mitjançant les corresponents actuacions edificatòries susceptibles de ser autoritzades, a l'efecte d'allò previst per l'article 22 d'aquestes Normes.
-Regular expressament els paràmetres i criteris d'harmonització formal i compositiva de les edificacions per tal que aquestes, sigui quin sigui l'ús al qual s'hagi de destinar, tinguin una tipologia adequada al paisatge natural i urbà que les ha d'acollir.
-Preveure les reserves suficients per a l'accés al mar i per a aparcaments, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla director.
-Complir, en la regulació del sòl urbà i urbanitzable, les altres determinacions establertes pels articles 20 i 22 d'aquestes Normes.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA

Els límits gràfics que identifiquen les diverses categories i subcategories assenyalats en els plànols d'ordenació, es podran precisar en el moment de l'adequació del Planejament general del municipi a les determinacions del Pla director, respectant les regles següents:
a) No s'alterarà substancialment la forma i funcionalitat de cada categoria o subcatetoria proposades en els plànols d'ordenació del Pla director.
b) La superfície de cadascuna de les categories i subcategories en els plànols esmentats no es podrà alterar, en cap cas, en més d'un 5% d'augment o disminució.
c) La precisió i ajust dels límits s'haurà de justificar a raó de:
-Referir-se als límits que per a cada classe de sòl hagi establert el Planejament general vigent.
-Adequar-se a les característiques topogràfiques i morfològiques dels terrenys.
-L'existència d'arbrat, vegetació o altres elements naturals i artificials d'interès, que justifiquin la precisió per tal de reforçar i clarificar la consecució dels objectius de protecció pretesos.
-Ells límits de propietats.
-Les xarxes d'infraestructures de serveis.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SETENA

Les referències a l'òrgan competent de paisatge contingudes en aquestes normes, al·ludeixen a la Subdirecció General de Planificació Territorial i Paisatge del Departament de Territori i Sostenibilitat. Els informes que requereixen la decisió d'aquest òrgan tindran caràcter vinculant quan així ho determini l'ordenament jurídic vigent.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Des de l'entrada en vigor d'aquest document i dels plans directors urbanístics del sistema costaner 1 i 2, i en tant que el planejament urbanístic general dels municipis abastats no s'hi adapti, són directament aplicables les determinacions contingudes en aquesta normativa.
A aquest efecte:
- En el sòl urbà i en el sòl urbanitzable delimitat amb Pla parcial vigent abastat per aquest document i els plans directors urbanístics del sistema costaner, per a poder autoritzar edificacions destinades a usos residencials i d'habitatge o altres ordinàriament no autoritzables dintre de l'amplada de la servitud de protecció prevista per la legislació aplicable en matèria de costes caldrà que, prèviament, mitjançant almenys un pla de millora urbana es justifiqui expressament el compliment dels diversos requisits exigibles i que, a més a més, s'acotin els trams de façana marítima, el tractament homogeni dels quals es proposi obtenir mitjançant les corresponents actuacions edificatòries a autoritzar.
- En el sòl urbanitzable delimitat i l'urbanitzable no delimitat amb Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigents abastats per aquest document i el PDUSC-1 i PDUSC-2, el planejament urbanístic derivat que es presenti a tràmit ha d'ajustar-se a allò establert per l'article 20 d'aquestes Normes.
- En el sòl urbanitzable no delimitat abastat per aquest document i els plans directors urbanístics del sistema costaner, que no ha de passar a ser necessàriament sòl no urbanitzable costaner, identificat per les unitats territorials de regulació de sòl costaner especial (UTR-CE, i codi gràfic CE), el planejament urbanístic derivat

que es presenti a tràmit i també el planejament urbanístic derivat que ha estat objecte de suspensió de llur tramitació en ocasió de la preparació dels plans directors 1 i 2 del sistema costaner, com de les seves aprovacions inicials, s'ha d'ajustar a allò establert per l'article 20 d'aquestes normes sempre que es consideri adient la seva transformació en coherència amb el model urbanístic establert pel planejament general municipal.
- El sòl no urbanitzable abastat pels tres documents, que no ha de passar a ser necessàriament sòl no urbanitzable costaner, identificat amb les unitats territorials de regulació de sòl costaner especial (UTR-CE, i codi gràfic CE) té el règim d'ús que li correspon, en general, segons la Llei d'urbanisme i, en particular, segons el planejament urbanístic general. Tot això sens perjudici de la modificació o revisió d'aquest , sigui per considerar-los sòl no urbanitzable costaner, o sigui per preveure la seva transformació urbanística, en aquest cas haurà de subjectar-se als procediments legalment establerts i a les condicions establertes a l'article 20 d'aquestes normes.
- El règim d'ús en els sòls no urbanitzable i urbanitzable no delimitat abastats pel Pla director que han de passar a ser necessàriament sòl no urbanitzable costaner en qualsevol de les seves categories, identificats per les unitats territorials de regulació de sòl costaner (UTR-C, claus NU-CPEIN, NU-C1, NU-C2 i NU-C3 i codis gràfics CPEIN, C1; C2 i C3) s'ha d'ajustar a allò establert pels articles 12, 15, 16 i 17 d'aquestes normes, els efectes dels quals abasten tots els projectes que es presentin a tràmit i, també, els que han estat objecte de suspensió d'atorgament de llicències en ocasió tant de la preparació d'aquest document, així com del PDUSC-1 i del PDUSC-2 com de la seva aprovació inicial.
- En sòl no urbanitzable i en sòl urbanitzable no delimitat abastats pel Pla director que han de passar a ser necessàriament sòl no urbanitzable costaner 1, identificats per les unitats territorials de regulació de sòl costaner (UTR-C clau NU-C1 i codi gràfic C!), resten subjectes al règim d'ús establert a l'article 15 d'aquestes normes.

Segona. En els sòls no urbanitzables i urbanitzables no delimitats sense programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, que han de passar a ser necessàriament sòl no urbanitzable costaner, identificats per les unitats territorials de regulació de sòl costaner (UTR-C, claus NU-CPEIN, NU-C1, NU-C2 i NU-C3 i codis gràfics CPEIN, C1; C2 i C3), les instal·lacions i construccions, entre elles les de càmping, existents abans de l'entrada en vigor dels plans directors del sistema costaner 1 i 2, que s'ajustin al règim d'ús establert a l'article 47 del TRLUC, autoritzats o no conforme als planejaments generals vigents i que no siguin admesos per les determinacions dels plans directors urbanístic del sistema costaner, podran continuar desenvolupant la seva activitat amb les condicions i les limitacions següents:
a) En els sòls amb clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN, no es podran afectar directament o indirectament els valors dels LICS i/o ZEPA inclosos en la xarxa Natura 2000 i caldrà atendre les determinacions establertes en els plans especials de protecció del medi natural i del paisatge corresponents.
b) Es respectaran les construccions i instal·lacions, entre elles les de càmping, amb la superfície existent abans de l'entrada en vigor del plans directors urbanístics del sistema costaner i s'autoritzaran les obres de consolidació, conservació, reparació, substitució, modernització, millora i les d'adaptació a les condicions higièniques i ambientals requerides legalment així com les encaminades a reduir els efectes negatius d'impacte ambiental i paisatgístic - en el supòsit d'establiments no autoritzats en el marc del planejament vigent s'haurà de tramitar un pla especial urbanístic, d'acord amb la legislació vigent
- en el supòsit d'establiments autoritzats, només serà preceptiu el pla especial urbanístic si l'abast de les obres ho requereix, d'acord amb la legislació vigent
c) D'acord amb el planejament municipal i els organismes sectorials també s'admetran en els establiments existents el trasllat d'unitats d'acampada o edificis existents, fora de la superfície actual de l'establiment, en els supòsits següents:
- per canvis derivats de la legislació sectorial hidràulica o de costes
- per modificacions en el planejament urbanístic vigent
- per previsió de noves infraestructures terrestres
En particular, dins dels àmbits delimitats amb clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN, serà el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge la figura de planejament que regularà l'ordenació dels usos i fixarà les normes de protecció específiques en aquests àmbits.
d) No s'admetran obres d'ampliació de les edificacions i instal·lacions existents, amb excepció feta dels supòsits següents i sempre d'acord amb el planejament municipal, els organismes sectorials i la tramitació legalment establerta:
- aquells càmpings respecte als quals el planejament vigent amb anterioritat a aquest pla director reculli normativament o gràficament la possibilitat d'ampliació del seu àmbit, en el qual cas s'admetrà la seva ampliació d'acord amb les determinacions del planejament general vigent i amb els requeriments establerts per la legislació sectorial que els hi és d'aplicació.

- en la resta de casos, el planejament general municipal, si així ho estima oportú i d'acord amb els criteris coherents amb les finalitats d'aquest document i dels plans directors urbanístics del sistema costaner, podrà preveure l'ampliació ensels supòsits següents:
- millora en la quantitat i la qualitat dels serveis
- integració paisatgística de les instal·lacions
- adaptació a la normativa sectorial

En aquest supòsit, sempre que es produeixi una pèrdua de sòl costaner i sigui viable, especialment en sòls amb clau NU-CPEIN, s'hauran de preveure compensacions en forma d'ampliacions de sòl protegit en d'altres àmbits del municipi afectat.

Excepcionalment, en casos degudament justificats, es permetran petites ampliacions en el nombre d'unitats d'acampada que permetin garantir la viabilitat econòmica d'establiments de superfície reduïda o que, en el marc de la reordenació via pla especial, resultin necessàries per raons d'ordenació funcional.

Atès que no es permet la ubicació de nous establiments, aquestes ampliacions no podran equiparar-se a una nova implantació i hauran de ser inversament proporcionades a la mida de l'establiment amb la finalitat de propiciar la millora i viabilitat dels càmpings de superfície més reduïda. Atesos els valors dels àmbits del PDUSC, i seguint el criteri de creixement continu del sòl a transformar, la previsió del Decret 159/2012, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic, que permet ampliacions discontínues, no serà d'aplicació quan la discontinuïtat suposi una implantació aïllada en un entorn rural no transformat.

El cessament de l'activitat existent comportarà que la nova activitat que s'implanti haurà de ser conforme al règim d'usos establert per al PDUSC per aquests sòls.

Tercera. Els terrenys de la finca Pinya de Rosa, al terme municipal de Blanes, es regulen per la Llei 25/2003, de 4 de juliol. Els terrenys corresponents al Paratge del Gorg, al terme municipal de Creixell, resten subjectes a la Resolució del conseller de Medi ambient i Habitatge, de 29 d'abril de 2004 (DOGC 13.5.2014). Els terrenys corresponents a l'àmbit de Port Aventura, en els municipis de Vila-seca i Salou, es regulen per la Llei 2/1989, de 16 de febrer, de Centres Recreatius i Turístics, i pel Decret 161/2003, de 23 de juny, modificat pel Decret 161/2003, de 23 de juny.

DISPOSICIÓ FINAL

La Modificació puntual i unificació de les normes urbanístiques del Pla director urbanístic del sistema costaner i del Pla director urbanístic dels àmbits integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

ANNEX XXII (PDUSR) NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ NÚM. 6 DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SÒL NO URBANITZAT DE LA SERRA DE RODES I ENTORNS (Aprovació definitiva RC 01.04.2014)

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició i objectius del document del text refós

1. El Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la serra de Rodes i entorns constitueix una figura de planejament urbanístic general amb l'abast que li atorga l'article 56 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. El present document refon i adapta totes les modificacions i canvis que s'han produït dins l'àmbit d'ençà la seva aprovació definitiva el 15 de novembre de 2006. També incorpora les modificacions puntuals especificades als apartats 3, 4 i 5 de la memòria.

2. L'objectiu del present document és refondre i adaptar els canvis produïts en l'àmbit del Pla director, tant els derivats de l'estimació total o parcial de recursos administratius o judicials, com els resultants de les modificacions derivades de plans o projectes sectorials aprovats definitivament en matèria de medi ambient, paisatge i carreteres; o els canvis que provenen del planejament territorial vigent de rang superior (Pla territorial parcial de les Comarques Gironines) o del planejament urbanístic municipal (POUM), així com dels que resulten de la modificació de la legislació aplicable. També és objectiu d'aquest document la incorporació de les modificacions puntuals específiques esmentades.
De forma concreta, el Pla director urbanístic de sòl no urbanitzat de la serra de Rodes i entorns té els següents objectius:
a) Concretar els espais oberts de protecció especial i de protecció territorial definits pel Pla director territorial de l'Empordà, aprovat definitivament el 3 d'octubre de 2006 (DOGC 4744, de 20.10.2006). L'entrada en vigor del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines va deixar sense efecte el Pla director territorial de l'Empordà, les determinacions del qual van quedar substituïdes per les del nou Pla aplicables en l'àmbit de l'Empordà.
b) Definir i regular el sistema d'assentaments urbans d'acord amb les dinàmiques i estratègies urbanístiques i establir les determinacions necessàries per a compatibilitzar la seva extensió amb l'objectiu d'assegurar la protecció i regulació dels espais oberts.
c) Reconsiderar els sectors de sòl apte per urbanitzar o urbanitzable delimitat, no urbanitzats, per a la seva adaptació a les determinacions del planejament director en matèria de protecció i regulació dels espais oberts, idoneïtat de les localitzacions, compacitat i continuïtat urbana, regulació de les intervencions en cada unitat de paisatge i altres, definitòries del model urbanístic supramunicipal.
d) Definir les condicions per a les intervencions en l'àmbit de cada unitat de paisatge i per a la seva regulació i gestió.
e) Establir les directrius per a la classificació i qualificació del sòl i per a la gestió urbanística en el planejament urbanístic general que s'ha d'adaptar al Pla director.
f) Garantir la protecció de la xarxa hidrogràfica (rieres i torrents) i la seva vegetació de ribera o forestal. Mantenir la qualitat dels rius i dels marges fluvials.
g) Garantir la connectivitat territorial i ecològica amb els espais d'interès natural i paisatgístic.

Article 2. Marc legal

1. Aquest document refós s'ha redactat a l'empara de la legislació urbanística vigent i es fonamenta, concretament, en el que preveu l'article 96 i 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC), així com en el previst en l'article 76.1 del mateix text legal, també per allò que preveu l'article 83 del TRLUC; i l'article 118.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RTRLUC).

2. En l'àmbit del Pla director prevalen les determinacions dels Plans especials dels espais naturals dels Aiguamolls de l'Empordà, Massís de l'Albera i Cap de Creus, i especialment, les disposicions comunes contingudes en la normativa de cada un d'aquests documents.

3. La funció social de la propietat establerta en l'article 33.2 de la Constitució delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici. Les facultats del dret de propietat

s'exerciran dintre dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, d'acord amb el principi establert en l'article 35 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl, o en virtut d'aquest, pel planejament que el desenvolupi. La participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'acció urbanística dels ens públics i el repartiment entre els afectats per aquesta, dels beneficis i càrregues derivats del planejament urbanístic, es produirà en els termes fixats per la legislació aplicable.

Article 3. Contingut

1. Aquest document refós es compon dels documents següents:
a) Memòria
b) Normes urbanístiques
c) Informe ambiental
d) Documentació gràfica
e) Plànols d'informació:
i.11 Àmbits de modificació puntual (E 1:25.000)
i.12 MP1. Activitats existents en l'àmbit del sector SAU al terme municipal de Pedret i Marzà
i.12a Emmarcament municipal (E 1:5.000)
i.12b Ortofoto sector (E 1:2.000)
i.12c Estructura de la propietat (E 1:2.000)
i.12d Activitats existents (E 1:2.000)
i.13 Pla director territorial de l'Empordà (E 1:50.000)
i.14 Pla territorial parcial de les Comarques Gironines. Espais oberts (E 1:50.000)
i.15 Pla territorial parcial de les Comarques Gironines. Alt Empordà (E 1:50.000)
i.16a PDUSR. Aprovació definitiva novembre 2006.
O.1. Mesures de protecció del sòl no urbanitzable (E 1:25.000)
i.16b PDUSR. AD novembre 2006. O.4a. Directrius del planejament urbanístic (E 1:10.000)
i.16c PDUSR. AD novembre 2006. O.4b. Directrius del planejament urbanístic (E 1:10.000)
i.16d PDUSR. AD novembre 2006. O.4c. Directrius del planejament urbanístic (E 1:10.000)
i.17 PDUSR. AD novembre 2006. O.4d. Directrius del planejament urbanístic (E 1:10.000)
i.18 PDUSR. AD novembre 2006. O.5. Directrius del planejament urbanístic (E 1:25.000)
f) Plànols d'ordenació (Text refós)
o.1 PDUSR. Plànol modificat.
Mesures de protecció del sòl no urbanitzable (E 1:25.000)
o.2 PDUSR. Mesures de protecció del paisatge (E 1:25.000)
o.3 PDUSR. Infraestructures, serveis i equipaments (E 1:25.000)
o.4a PDUSR. Plànol modificat. Directrius del planejament urbanístic (E 1:10.000)
o.4b PDUSR. Plànol modificat. Directrius del planejament urbanístic (E 1:10.000)
o.4c PDUSR. Plànol modificat. Directrius del planejament urbanístic (E 1:10.000)
o.4d PDUSR. Plànol modificat. Directrius del planejament urbanístic (E 1:10.000)
o.5 PDUSR. Plànol modificat. O.5. Directrius del planejament urbanístic (E 1:25 000)

A més dels documents que es relacionen en aquest article, queden vigents els documents integrants del PDUSR aprovat definitivament el 15 de novembre de 2006:
Plànols d'informació I.1, I.2, I.3, I.5, I.6, I.7, I.8 i I.10
Memòria de la informació
Memòria de l'ordenació
Informe de sostenibilitat ambiental (ISA)
Memòria ambiental
Bases tècniques i econòmiques

2. La regulació continguda en aquest Pla director constitueix un conjunt de directrius i determinacions d'obligat compliment pel planejament urbanístic, tant general com derivat, que es desenvolupi en l'àmbit territorial que abasta, sens perjudici dels plans especials dels parcs naturals i altres plans de rang normatiu superior o de caràcter més restrictiu. Les directrius i determinacions del Pla director urbanístic es justifiquen i es concreten en la memòria i en els plànols d'ordenació, en aquestes normes i en les bases tècniques i econòmiques per desenvolupar-lo, sobre la base dels estudis continguts en la memòria i en els plànols d'informació.

Article 4. Àmbit territorial

L'àmbit territorial del Pla director està integrat per la totalitat del territori pertanyent als municipis de Garriguella, Palau-saverdera, Pau, Pedret i Marzà, Vilajuïga i per una part del terme municipal de Roses. Aquest àmbit és el que es delimita gràficament en el plànol I.5 ("Àmbit del Pla director urbanístic"), a escala 1:50.000.

Article 5. Determinacions

1. El Pla director concreta l'ordenació de l'àmbit territorial a què es refereix l'article anterior mitjançant la seva ordenació física i la seva regulació normativa. A aquest efecte, el Pla estableix tres nivells de determinacions, corresponents a les zones, els sistemes urbanístics plurimunicipals i els àmbits.

2. El Pla zonifica el territori establint les diferents categories de sòl classificat o que ha de ser classificat pels plans d'ordenació urbanística municipal com a sòl no urbanitzable, sòl urbanitzable o sòl urbà.

3. El Pla indica les infraestructures i equipaments, existents o previstes, que conformen els sistemes urbanístics de caràcter territorial

4. El Pla determina àmbits territorials de referència per a diverses finalitats, com poden ser les de formulació de plans especials urbanístics, reserves de sòl per a sistemes urbanístics plurimunicipals, cooperació per la promoció d'habitatges de promoció pública o regulació del paisatge.

Article 6. Seguiment

El seguiment del Pla director correspon als ajuntaments inclosos en l'àmbit i a la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, amb el suport de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el marc de les seves respectives competències.

Article 7. Vigència

La vigència d'aquest Pla és indefinida.

Article 8. Revisió

Aquest Pla es podrà revisar un cop transcorreguts deu anys de la seva entrada en vigor o abans, bé per imperatiu de la planificació territorial que es formuli, bé quan justificadament ho decideixi el conseller de Territori i Sostenibilitat, previ informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en coherència amb els objectius definits en l'article 1 d'aquestes normes.

Article 9. Modificació puntual

1. Els supòsits que justifiquen la modificació puntual del Pla són els següents:
a) La incorporació a alguna de les categories de sòl no urbanitzable (protegit, territorial o preventiu), a petició de l'Ajuntament, de sòls classificats com a urbans, aptes per a urbanitzar o urbanitzables no urbanitzats o sense planejament urbanístic derivat aprovat.
b) L'ajust, degudament justificat, d'alguna de les zones o àmbits establerts per al millor desplegament de les determinacions del planejament director.
c) Qualsevol altra modificació que raoni i justifiqui la seva necessitat i conveniència amb relació als interessos públic i privats concurrents, en els termes i amb les limitacions dels articles 96 i 97 del TRLU.

2. La formulació i tramitació de les modificacions puntuals s'han de subjectar al procediment establert a l'article 81 del TRLU i concordants del Reglament, limitant però el tràmit de consulta prèvia a l'aprovació inicial i el d'informació a l'ens local, a l'àmbit territorial del qual es produeixi la modificació puntual.

Article 10. Interpretació

1. Les determinacions d'aquest Pla s'interpretaran atenent el seu contingut i totes les determinacions establertes en la documentació gràfica, de conformitat amb els objectius definits a l'article 1 d'aquestes normes urbanístiques i expressats a la memòria.

2. En cas de dubte o de contradicció en la interpretació dels documents, prevaldran les determinacions expressades de manera més precisa en la documentació gràfica o en les normes urbanístiques, a la llum dels objectius del Pla o, en tot cas, aquelles determinacions que millor garanteixin l'adequada regulació dels sòls no urbanitzables de protecció especial i territorial.

TÍTOL II. DISPOSICIONS RELATIVES AL SÒL NO URBANITZABLE

Article 11. Categories de sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla defineix tres categories d'espais oberts en sòl no urbanitzable:
a) Sòl no urbanitzable de protecció especial (clau NUe)
b) Sòl no urbanitzable de protecció territorial (clau NUt)
c) Sòl no urbanitzable de protecció preventiva (clau NU)

2. La delimitació zonal corresponent a cada una d'aquestes categories apareix en els plànols O.1 ("Mesures de protecció del sòl no urbanitzable"), a escala 1:25.000 i O.4 ("Directrius pel planejament urbanístic"), a escala 1:10.000.

3. La regulació normativa de cada una de les categories s'estableix en els articles següents.

4. Les categories de sòl no urbanitzable inclouen aquells espais oberts classificats pels plans d'ordenació urbanística municipal com a sòls no urbanitzables i aquells altres que han d'obtenir la mateixa classificació en les revisions del planejament general municipal o en llurs adaptacions a aquest Pla director.

Article 12. Sòl no urbanitzable de protecció especial: definició

1. S'inclouen en aquesta categoria els sòls en els quals concorren importants valors naturals, connectors, agrícoles, ecològics i paisatgístics, així com les àrees de recàrrega dels aqüífers, que justifiquen un alt grau de protecció i una acurada regulació de les actuacions de transformació que puguin alterar aquests valors.

2. Es distingeixen les subcategories següents:
a) Espais del PEIN (NUe-pein). Inclou els espais de Xarxa Natura 2000 (NUe-peinxn2000).
b) Sòls de connectivitat ecològica i paisatgística (NUe-eco).
c) Sòls d'alt valor agrícola i valor connector (NUe-agr-con).
d) Sòls d'alt valor agrícola (NUe-agr).

3. S'inclouen en la categoria de sòl no urbanitzable de protecció especial la totalitat dels sòls corresponents als espais naturals que formen part del Pla d'espais d'interès natural (PEIN) situats en l'àmbit de planejament (NUe-pein):
a) Parc natural del Cap de Creus (Llei 4/1998, de 12 de març, de protecció del Cap de Creus, i Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc natural del Cap de Creus (Resolució MAH/2618/2006 de 28 de juliol. DOCG núm. 4692 de 7 d'agost de 2006).
b) Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà (Llei 21/1983, de 28 d'octubre de declaració de paratge natural d'interès nacional de reserves integrals zoològiques i botàniques dels Aiguamolls de l'Empordà; reanomenat parc natural i reserves naturals integrals per la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, disposició final primera, que modifica la denominació dels paratges naturals d'interès nacionals de la Garrotxa i dels Aiguamolls de l'Empordà, per la de parc natural; Zona d'especial protecció, setembre de 1987, d'acord amb la Directriu 79/409 CEE, de conservació dels ocells; Resolució de 15 de març de 1993, inclusió a la relació del Conveni de zones humides d'importància internacional, especialment com a hàbitat per als ocells aquàtics);
c) Paratge natural d'interès nacional de l'Albera (Llei 3/1986, de 10 de març, declaració del paratge natural d'interès nacional dels terrenys del vessant sud del Massís de l'Albera; Pla especial de delimitació definitiva del PEIN del Massís de l'Albera (Resolució de 9 d'octubre de 2001, per la qual es fa públic l'acord del

Govern de 25 de setembre de 2001). Decret 123/1987, de 12 de març, declaració de reserves naturals per a la protecció d'espècies animals en perill de desaparició a Catalunya; Decret 119/1989, de 17 d'abril, sobre ampliació de l'àmbit d'actuació de la Junta Rectora.
d) Zones de protecció especial per als ocells (ZEPA): l'Albera (ES5120014), ampliació a l'oest de la carretera N-260 i Aiguamolls de l'Alt Empordà i el Ritort (ES0000019), ampliació al sud-oest del nucli de Pau i tot el Ritort. Per Acord del Govern de 5 de setembre de 2006 han estat declarats zona de protecció especial per als ocells (ZEPA) i per l'article 16.4 de la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, modificada per la Llei 12/2006, del 27 de juliol, la declaració com a ZEPA implica la inclusió automàtica en el PEIN.
e) Els terrenys de la zona nord de la urbanització Mas Fumats, inclosos dins el PN del Cap de Creus per la Llei 4/1998.

4. La regulació de l'espai del PEIN Parc natural del Cap de Creus es regirà per les determinacions del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge aprovat definitivament per l'acord de 20.6.2006 del Govern (DOGC núm. 4692, de 7.8.2006).

5. La regulació de l'espai PEIN dels Aiguamolls de l'Alt Empordà es regirà per les determinacions del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà aprovat definitivament per l'acord de Govern de 23.11.2010 (DOGC núm. 5779, de 21.12.2010).

6. Els sòls corresponents a la Xarxa Natura 2000 recentment delimitats i aprovats, s'inclouen amb la categoria específica de sòl no urbanitzable de protecció especial, espais del PEIN, tot indicant la seva procedència de la Xarxa Natura 2000 (clau NUepein-xn2000).

7. Els sòls de connectivitat ecològica i paisatgística (NUe-eco), inclouen els següents espais d'interès connector ecològic i paisatgístic situats entre el Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà amb el Parc natural del Cap de Creus i l'espai de l'Albera:
a) Conca de la riera de la Valleta. Connector biològic entre els espais protegits de la Serra de l'Albera i el Cap de Creus. Comprèn bona part de la conca de la riera de la Valleta, limita amb el Parc natural del Cap de Creus. Situat en els municipis de Vilajuïga i Llançà.
b) Connector el Penardell-Parc natural del Cap de Creus. Connector ecològic i paisatgístic entre el Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà amb el Parc natural de Cap de Creus. Espai delimitat al nord pel Parc natural de Cap de Creus, i pel sud per l'espai connector del Penardell i pel límit nord del Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà. Per l'oest inclou el rec de la serra del Mas Sec i limita per l'est amb el Riutort. Situat en els municipis de Pau i Vilajuïga. Inclou part de sòls no urbanitzables de protecció especial d'alt valor agrícola i valor connector (NUe-agr-con).
c) Connector de Palau-Mas Fumats. Inclou el vessant de la serra de Rodes comprès entre la riera del Serrat del Nic i les urbanitzacions d'Els Fumats i Mas Bosc, des del límit del Parc natural del Cap de Creus fins al Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà. D'interès com a connector biològic pels diversos torrents que neixen a la Serra de Rodes, dins el Parc natural del Cap de Creus, i s'endinsen fins al Parc natural dels Aiguamolls de l'Empordà. Inclou part de sòls no urbanitzables de protecció especial d'alt valor agrícola i valor connector (NUe-agr-con)
d) Connector riera de Garriguella - rec de Cagarell. Delimitat per la conca de la riera de Garriguella i del rec de Cagarell; és el connector més directe entre el massís de l'Albera i el Parc natural dels Aiguamolls. Comprèn també la superfície agrícola dedicada principalment al conreu de la vinya (a la plana) i oliveres.
e) Connector riera de Vilajuïga-Pedret. Corredor fluvial entre el Parc dels Aiguamolls de l'Empordà i Parc natural de Cap de Creus. Comprèn la riera de Vilajuïga, la riera de Pedret i la riera de Quermençó. Situat en els municipis de Vilajuïga i Pedret.
f) Connector de Riutort (o del rec de Mas Oriol). Espai de Xarxa Natura 2000.
g) Connector l'Escorial. Espai de Xarxa Natura 2000.

8. Els sòls d'alt valor agrícola i valor connector (NUe-agr-con), inclouen els espais següents:
a) Connector rec Transversal. D'interès com a corredor i ambients per a la flora i fauna aquàtica. A través del qual s'estableix el flux biològic nord-sud i la connexió transversal entre els quatre corredors longitudinals (connector riera de Vilajuïga-Pedret, connector Roca de l'Àliga, connector Riutort i connector Serra de Rodes). Situat en els municipis de Vilajuïga, Pau i Palau-saverdera.
b) El Penardell. Espai d'interès geomorfològic. L'àmbit de la zona queda delimitat al nord pel Puig de la Creu i per la carretera GIV-6101; a l'est pel canal de rec que ve de Vilajuïga; a l'oest pel límit del Parc natural dels

Aiguamolls de l'Empordà que passa per sobre del turó del Penardell i al sud pel rec Samort i el riu Tort. Situat als municipis de Pedret i Marzà, i Pau.
c) Connector el Penardell-Parc natural del Cap de Creus (part del connector ja descrit com a NUe-eco).
d) Connector de Palau-Mas Fumats (part del connector ja descrit com a NUeeco).

9. Els sòls d'alt valor agrícola (NUe-agr), inclouen els espais següents:
a) Plana agroforestal, que inclou els sòls d'alt valor agrícola i d'interès paisatgístic situats al marge sud de la carretera GI-610, i al sud dels diferents nuclis de població, on domina el cultiu de la vinya i l'olivera. En mosaic amb superfícies forestals lligades a les rieres i recs.
b) Plana altempordanesa que inclou diferents tipologies de cultius entre els quals dominen els conreus de cereals i zones de pastura i zones inundades temporalment. Es correspon amb la zona relacionada amb la xarxa de recs tributaris de la Muga, al nord del Parc dels Aiguamolls de l'Empordà.

10. La delimitació d'aquestes subcategories d'espais oberts en sòl no urbanitzable d'especial protecció apareix en la sèrie de fulls del plànol O.4 ("Directrius per al planejament urbanístic"), amb precisió de límits zonals a escala 1:10.000.

Article 13. Sòl no urbanitzable de protecció especial: regulació

1. El sòl no urbanitzable de protecció especial serà classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal i li és d'aplicació el règim que estableix aquest article.

2. En relació amb les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara dels apartats 4 i 6 de l'article 47 del TRLU i articles concordants del Reglament que la desenvolupa, s'entén que el sòl no urbanitzable de protecció especial està sotmès a un règim especial de protecció al qual fa referència l'apartat 5 de l'article esmentat, i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de manera clara els sistemes naturals i ecològics, disminuir les superfícies de sòl amb valor connector, malmetre els sòls d'alt valor agrícola o contradir les normes de regulació paisatgística.

3. En el sòl no urbanitzable de protecció especial, només es podran autoritzar les edificacions de nova planta següents:
a) Les que s'han de destinar a activitats que milloren la funcionalitat territorial d'aquest sòl o la gestió que se'n faci en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla.
b) L'ampliació d'edificacions que hi ha destinades a usos que poden ser admesos en sòl no urbanitzable. Aquestes ampliacions no excediran el 20% del sostre i del volum de l'edificació existent a l'aprovació inicial d'aquest pla director. Quan es tracti de l'ampliació d'edificacions destinades a explotacions ramaderes o granges, es regularà pel planejament urbanístic municipal atenent al criteri de capacitat (nombre de caps), fins el límit que defineix l'annex II de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. En compliment de Directiva horitzontal que regula aspectes generals sobre el benestar animal el límit definit podrà ser incrementat, sempre que no comporti un augment del nombre de caps de bestiar.
c) Les edificacions que podrien ser admissibles d'acord amb els apartats 6, 7 i 8 de l'article 47 del TRLU, i articles concordants del Reglament que la desenvolupa, dins de les limitacions de l'apartat 5 del mateix article al qual s'ha fet referència en el número 2 per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.
d) S'accepta l'ampliació del Mas Oriol al terme municipal de Palau-saverdera dins de l'àmbit delimitat amb subclau Sr, Serveis per residència temporal i restauració, amb les condicions següents:
- USOS: Hotelers, residència col·lectiva per a la tercera edat, segons la
tipologia de propietat única i serveis centralitzats.
- EDIFICABILITAT MÀXIMA: Equivalent al volum de Mas Oriol més un 50%.
- EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS COMPLEMENTÀRIES: Piscina, pistes esportives, serveis amb un màxim del 5% del volum total principal.
- CÀRREGUES URBANÍSTIQUES. A determinar, amb les condicions que fixi el POUM.

4. En el sòl no urbanitzable de protecció especial pel seu alt valor agrícola, i en general per a tot el d'aquest tipus que estigui destinat a activitats agràries, s'entendran com a edificacions motivades per millorar-ne la gestió aquelles necessàries per a l'agricultura i la ramaderia extensiva, com ara coberts per emmagatzemar provisionalment les collites, per al bestiar o la maquinària agrícola i similars i, en general, aquelles que preveu el punt 6, a) i b), de l'article 47 del TRLU i articles concordants del Reglament que la desenvolupa.

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables considerades del tipus B en l'apartat 3 de l'article de l'article 2.5 de les normes d'ordenació territorial del PTCG requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que és preceptiu d'acord amb el que disposen els articles 4.1 i 4.2 de les Directrius de paisatge en tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostri la seva compatibilitat amb els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sens perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8. En tot cas, no s'autoritzaran aquestes edificacions i activitats en aquest sòl si hi ha alternatives raonables d'ubicació en sòls de protecció territorial o preventiva.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en sòl no urbanitzable de protecció especial, i també la millora dels existents en aquesta classe de sòl, s'adaptaran a solucions que minimitzin els desmunts i terraplens i no interferiran els corredors hidrogràfics i biològics. En cada cas serà preceptiu un estudi d'impacte sobre l'entorn paisatgístic que expressi el compliment d'aquestes condicions, sens perjudici del que s'assenyala al número 8.

7. L'estudi d'integració paisatgística haurà de demostrar que l'edificació i els usos que es proposen no afecten de manera substancial els valors de l'àrea de sòl no urbanitzable de protecció especial on s'ubiquen. L'estudi considerarà, en el seu cas, les variables relatives a vegetació i fauna de l'entorn, funcions de connector biològic, estabilitat del sòl, funcions hidràuliques, fragmentació del sòl, producció de residus, accessibilitat i necessitat de serveis, increment de la freqüentació, i estructura i dinàmica del paisatge.

8. Mitjançant plans d'ordenació urbanística o plans especials, o bé directrius de paisatge, es podran, en el marc de les presents regulacions normatives, desenvolupar detalladament les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix el número 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. Quan hi hagi aquestes regulacions, no serà necessari presentar l'estudi d'integració paisatgística a què fa referència, amb caràcter general, aquest article, sens perjudici de:
-Les avaluacions d'impacte ambiental legalment exigibles per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.
-Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el Pla d'espais d'interès natural (PEIN).
-Les condicions específiques de caràcter més restrictiu establertes per als sòls que formen part de la Xarxa Natura 2000.

Article 14. Sòl no urbanitzable de protecció territorial: definició

S'inclouen en aquesta categoria aquells sòls que per llurs condicions topogràfiques, pendent, risc, posició territorial o proximitat a infraestructures no són adequats per al desenvolupament urbà. També s'inclouen aquells sòls especialment visibles des de la plana altempordanesa o d'important presència territorial, el desenvolupament urbanístic del qual suposaria un fort impacte paisatgístic. El Pla estableix mesures de protecció d'aquests sòls, si bé preveu la possibilitat que es puguin admetre, en casos justificats, implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic i d'especial interès supramunicipal a través d'un procediment específic per garantir la minimització del seu impacte sobre els valors protegits.

Article 15. Sòl no urbanitzable de protecció territorial: regulació

1. Llevat del cas a què es refereix el número 5 d'aquest article, el sòl de protecció territorial serà classificat com a no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal i restarà subjecte a les limitacions que estableix l'article 47 del TRLU i articles concordants del Reglament, i a les que es derivin de les determinacions pròpies del planejament urbanístic municipal, en el marc del que assenyala aquest Pla.

2. Les actuacions que a l'empara dels punts 4 i 6 de l'article 47 del TRLU i articles concordants del Reglament, es poden autoritzar en sòl no urbanitzable, se situaran preferentment en sòl urbà o urbanitzable, o en la categoria de sòl no urbanitzable de protecció preventiva. L'autorització de llur localització en sòl no urbanitzable de protecció territorial únicament serà possible quan es demostri la inexistència d'alternatives raonables de localització en sòls urbans, urbanitzables o no urbanitzables de protecció preventiva.

3. En tot cas, les actuacions en sòl no urbanitzable de protecció territorial que es realitzin a l'empara del que permeten autoritzar els punts 4 i 6 de l'article 47 del TRLU i articles concordants del Reglament, hauran de

complir les condicions que s'assenyalen en el títol VII d'aquestes Normes per garantir-ne la integració en el paisatge.

4. Les noves infraestructures i la millora de les existents que s'hagin d'ubicar en sòl no urbanitzable de protecció territorial mantindran criteris de correcta integració en la topografia i el paisatge, d'acord, en cada cas, amb les regulacions específiques que estableixi el planejament territorial o urbanístic.

5. En aquesta categoria es podran desenvolupar actuacions excepcionals d'especial interès estratègic i territorial amb les condicions següents:
a) L'actuació, que es definirà inicialment en un avantprojecte, podrà ser promoguda per la Generalitat de Catalunya, l'administració local i els particulars.
b) Si es tracta d'una iniciativa particular, l'avantprojecte de l'actuació haurà de ser informat favorablement per l'Ajuntament. L'avantprojecte que es trameti a la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, s'acompanyarà dels informes que expressin els punts de vista dels ajuntaments, del Consell comarcal de l'Alt Empordà i de les entitats cíviques, socials, culturals, científiques o veïnals interessades en l'actuació.
c) En tots els casos, l'avantprojecte se sotmetrà a la consideració de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona, la qual d'acord amb el que determina l'article 1.14 de les normes del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, l'elevarà a la Comissió d'urbanisme de Catalunya.
d) A partir d'aquest moment, l'avantprojecte seguirà els tràmits establerts en l'esmentat article 1.14 de les normes del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines. En tot cas, els requeriments bàsics dels instruments urbanístics a redactar contindran:
1) la figura o figures de planejament urbanístic adequades;
2) l'ens públic o privat que l'ha d'elaborar;
3) els paràmetres definitoris de l'ordenació urbanística de l'actuació, i, especialment, les alçades de l'edificació, els desmunts i terraplens que pugui comportar, l'obertura de nous accessos i la portada de serveis.
4) les solucions ambientals relatives a les necessitats d'accés i de provisió de serveis d'aigua, energia, telecomunicacions i eliminació de residus;
5) les mesures d'inserció paisatgística, com són el tractament dels desmunts i terraplens, els materials de construcció, el control dels colors i la reposició o disposició de la vegetació, d'acord amb aquestes normes i amb les directrius de paisatge.
e) Atès el cas que la iniciativa tingui efectes d'ordre físic sobre diversos municipis o comporti la creació d'infraestructures no previstes d'àmbit supramunicipal, la Comissió de Política Territorial i Urbanisme de Catalunya podrà assenyalar la necessitat que s'elabori un Pla especial urbanístic específic de l'àmbit adient, per tal de determinar les solucions espacials adequades.
f) Els motius que han de fonamentar una valoració positiva de l'actuació són les millores d'interès general que per a una part important del territori pot representar en termes d'equipament, medi ambient, desenvolupament econòmic, projecció internacional, cohesió social o qualitat de vida.
g) Únicament seran autoritzables actuacions amb una dimensió i uns requeriments que en justifiquin la localització aïllada en sòl no urbanitzable de protecció territorial, quan no hi hagi alternatives adequades en sòl urbà o urbanitzable, o en sòl no urbanitzable de protecció preventiva. El desenvolupament de l'actuació comportarà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal i la classificació com a sòl urbanitzable del sòl afectat.
h) Les actuacions que s'autoritzin en sòl no urbanitzable de protecció territorial exclouran l'ús d'habitatge, llevat dels pocs que s'hagin de destinar als guardes permanents de les instal·lacions.
i) L'autorització d'actuacions per equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans que comportin la edificació o impermeabilització de més de 5.000 m2 de sòl, quan s'hagin de localitzar en sòl no urbanitzable de protecció territorial, precisa de la prèvia declaració del seu interès estratègic i territorial d'acord amb l'establert en aquest article.

Article 16. Sòl no urbanitzable de protecció preventiva: definició

S'inclouen en aquesta categoria els sòls de menor valor intrínsec classificats com a sòl no urbanitzable en el plans d'ordenació urbanística municipals, i que cal protegir preventivament, sens perjudici que, mitjançant la revisió dels plans d'ordenació urbanística municipal, i d'acord amb les directrius del present Pla director urbanístic, poden incloure sòls urbanitzables.

Article 17. Sòl no urbanitzable de protecció preventiva: regulació

1. El sòl no urbanitzable de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen a l'article 47 del TRLUC i concordants.

2. Els plans d'ordenació urbanística municipal podran, si escau, classificar com a urbanitzable les peces de sòl no urbanitzable de protecció preventiva que tinguin la localització i la proporció adequades segons les opcions d'extensió urbana que el Pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les directrius del present Pla director.

3. El sòl no urbanitzable de protecció preventiva està subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl, amb les especificacions que estableixi en cada cas el planejament urbanístic municipal. El sòl no urbanitzable de protecció preventiva constitueix una opció de localització preferent, davant les altres categories de sòl no urbanitzable, per a implantacions admeses per la legislació urbanística en sòl no urbanitzable, incloses les actuacions d'interès estratègic que es poden admetre en sòl de protecció territorial, d'acord amb el que estableixen aquestes normes.

4. Els plans municipals precisaran i ordenaran el règim urbanístic dels sòls no urbanitzables de protecció preventiva i reconeixeran i regularan, en el seu cas, els sòls de valor agrícola o de valor forestal indicats pel present Pla director.

Article 18. Zones de risc

1. Els sòls subjectes a riscos geològics o inundació queden exclosos de qualsevol destinació que hagi de comportar un risc greu per a les persones, d'acord amb allò que s'estableix en l'article 9 del TRLUC i concordants del Reglament que la desenvolupa.

2. El risc d'inundació es regularà mitjançant l'adaptació del Pla director al planejament sectorial corresponent, on s'estableixin els usos admissibles que no hagin de comportar risc per a la seguretat de les persones en les àrees inundables d'acord amb el període de retorn, i també de la fondària i la velocitat de l'aigua previsibles en cas d'inundació. Tal com s'estableix en l'article 6 del RTRLUC, en absència de l'adaptació, les actuacions en sòl no urbanitzable seran sotmeses a informe preceptiu de l'òrgan competent en matèria d'inundabilitat.

3. El present Pla director delimita el sistema hidrològic amb una amplada mínima de 25 metres (12,50 metres a cada costat), centrada en l'eix dels torrents, rieres i cursos d'aigua, als efectes anteriors, així com zones de protecció hidrogràfica a efectes de la posició de les edificacions en relació als cursos d'aigua. Els plans d'ordenació urbanística municipal podran precisar aquestes delimitacions.

4. Els plans d'ordenació urbanística municipal delimitaran amb precisió les zones de risc i determinaran, si escau, les mesures específiques de protecció i prevenció que siguin adequades d'acord amb l'ordenació.

Article 19. Ordenació del sòl no urbanitzable

1. El present Pla director urbanístic determina, dins de les categories i subcategories de sòl no urbanitzable, diverses zones i mesures de protecció segons la regulació d'actuacions, usos i construccions d'acord amb el grau de preservació exigibles i de les transformacions admissibles.

2. La zonificació establerta pel sòl no urbanitzable és la que apareix grafiada en el plànol O.4 ("Directrius pel planejament urbanístic"), a escala 1:10.000.

3. L'ordenació del sòl no urbanitzable continguda en el present Pla director respon a la zonificació del sòl en categories i subcategories següent:

NUe	Sòl no urbanitzable de protecció especial	
	NUe-pein	Espais del PEIN. Inclou els espais de Xarxa Natura 2000 (NUe-pein-xn2000).
	NUe-eco	Sòls de connectivitat ecològica i paisatgística
	NUe-agr-con	Sòls d'alt valor agrícola i valor connector
	NUe-agr	Sòls d'alt valor agrícola
NUt	Sòl no urbanitzable de protecció territorial	

NU Sòl no urbanitzable de protecció preventiva

4. La zonificació del sòl no urbanitzable es completa, sens perjudici dels sòls destinats a sistemes urbanístics de caràcter supramunicipal, amb l'assenyalament del usos existents o previstos següents:

S Serveis i activitats
- Se Serveis per al lleure i l'esport
- Sr Serveis per a residència temporal i restauració
- Sc Serveis de càmping
- Sa Serveis vinculats a la producció agrària
- Sg Serveis de gasolinera i per a la mobilitat
- Sex Activitat extractiva

P Projectes de protecció
- Pp Protecció del paisatge
- Ph Protecció hidrogràfica
- Pn Protecció natural ecològica
- Pa Protecció arqueològica
- Pe Protecció element patrimonial específic

5. Els sistemes urbanístics de caràcter general i els projectes que se'n derivin, si s'ubiquen o incideixen amb els espais naturals, s'hauran d'adaptar a la seva normativa específica quant a la compatibilitat dels usos i l'aplicació dels procediments d'avaluació ambiental previstos en la normativa vigent de plans i projectes.

Article 20. Usos i edificacions legalment implantats

1. Les edificacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable es poden mantenir i ampliar si s'acompleixen els requisits que estableix la normativa urbanística i les determinacions del planejament urbanístic vigent.

2. Les edificacions legalment implantades que no s'ajustin als supòsits d'usos permesos pel TRLUC que, per tant, actualment no serien autoritzables, es regiran d'acord amb allò establert en els apartats 2 i 3 de la disposició transitòria quinzena del TRLUC.

Article 21. Usos i edificacions il·legalment implantats

1. Les edificacions i els usos existents implantats il·legalment, per als quals hagi prescrit l'acció de reposició, no podran ser objecte d'ampliació o consolidació, ni de canvi d'ús, tampoc s'admetrà la intensificació o substitució de les activitats. Aquestes edificacions i usos queden subjectes al règim de fora d'ordenació establert en l'article 108.7 TRLUC i articles concordants del Reglament que el desenvolupa.

2. Les edificacions i els usos il·legalment implantats a què es refereix el número anterior seran objecte d'enderroc i desmantellament, quan es tracti d'edificacions no catalogades, en els terminis establerts en la disposició final segona, d'acord amb els procediments de protecció de la legalitat urbanística definits a article 199 TRLUC i següents. En el cas d'usos il·legalment implantats en edificacions catalogades, es procedirà únicament al tancament de l'activitat i, en el seu cas, a la legalització de l'edificació i determinació dels usos admissibles.

Article 22. Projectes de protecció

1. Aquest Pla director assenyala zones subjectes a projectes específics de protecció del paisatge, dels cursos fluvials, de determinats elements naturals, de jaciments arqueològics o d'elements patrimonials, situades en qualsevol de les tres categories de sòl no urbanitzable.

2. Aquestes zones no admeten edificació, urbanització o activitat de cap mena, mentre no es redacti el projecte de protecció corresponent. Els projectes de protecció són projectes executius que contenen les obres protectores, d'anivellament de terres, de disposició de la vegetació, de senyalització, d'urbanització dels accessos o de les construccions de serveis o difusió cultural necessàries a la finalitat protectora de l'element.

3. El projecte de protecció estarà subjecte a llicència municipal, amb informe previ, de caràcter vinculant, del departament o òrgan de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria.

4. Els projectes de protecció i els projectes que se'n derivin, si s'ubiquen o incideixen amb els espais naturals del Pla, s'hauran d'adaptar a la seva normativa específica quant a la compatibilitat dels usos i l'aplicació dels procediments d'avaluació ambiental previstos en la normativa vigent de plans i projectes.

Article 23. Catàleg de patrimoni natural

1. Aquesta Pla director regula les àrees naturals que mereixen una especial atenció per les seves propietats i valors ambientals, naturals i culturals, de connectors, de configuració de paisatge i de contribució a la biodiversitat, que han de prevaler i són objecte de protecció.

2. Els elements naturals, vegetals i paisatgístics, com arbredes, parets seques i bancals, fonts, camins, i altres elements situats en sòl no urbanitzable que contribueixen a la preservació o millora de la biodiversitat ambiental, són susceptibles de protecció específica mitjançant la seva inclusió en el Catàleg de patrimoni natural.

3. La definició del grau de protecció d'aquests elements naturals, així com de les condicions per autoritzar actuacions de condicionament, restauració o manteniment dels elements, es definiran en el plans de patrimoni elaborats pels organismes competents en cada cas.

4. Els propietaris de terrenys en sòl no urbanitzable mantindran l'arbrat i les àrees de vegetació en bon estat. Quan es tracti d'elements naturals d'interès, mantindran els elements i els entorns en especials condicions de neteja, seguretat i salubritat. Es prohibeix la plantació d'espècies no autòctones que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació.

5. Els propietaris de terrenys en sòl no urbanitzable mantindran les propietats netes d'abocaments i cuidaran especialment l'estat del sotabosc, evitant accions encaminades a augmentar la degradació o el risc d'incendi.

6. Els ajuntaments vetllaran per la neteja i manteniment dels indrets. Quan sigui necessari, ordenaran l'execució de les neteges i obres necessàries per tal de mantenir en bones condicions elements susceptibles de protecció, sens perjudici de repercutir, si és el cas, els costos de la intervenció sobre qui en resultés el responsable legal.

7. Els ajuntaments, amb la col·laboració d'altres administracions, podran establir ajuts i subvencions als particulars per a l'elaboració de plans de gestió i actuacions de regeneració i millora.

8. La tala d'arbres motivada per la realització d'obres està subjecte a prèvia llicència municipal. El propietari aportarà el plànol de la localització dels arbres, el nom de les espècies i el compromís de les mesures a adoptar per a la seva reposició. En tot cas serà necessària una justificació suficient de la tala de l'element vegetal. Es prohibeix la tala o rompuda de qualsevol element natural inclòs en el Catàleg del patrimoni natural incorporat a aquesta normativa.

Article 24. Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals

1. No s'admetran les actuacions que puguin comportar la desaparició o degradació significativa dels diferents hàbitats catalogats com a prioritaris o d'especial interès, tal com es determina en la legislació catalana (Decret legislatiu 2/2008, de 15 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de protecció dels animals) i en la Directiva europea 92/43 i la seva modificació de 1997 de protecció dels hàbitats naturals.

2. Amb l'objectiu d'evitar la desaparició o alteració significativa de les poblacions d'espècies de la flora considerada especialment vulnerable i de les plantes endèmiques de l'Empordà, tampoc s'admetran les actuacions que puguin comportar la desaparició o degradació significativa d'aquestes espècies.

3. En aquest sentit, els plans d'ordenació urbanística municipal elaboraran un inventari del patrimoni natural del terme municipal, i posteriorment elaboraran i aprovaran un Pla especial del Catàleg del patrimoni natural,

que delimiti amb precisió les zones de risc i determini, les mesures específiques de protecció i prevenció que siguin adequades d'acord amb l'ordenació.

4. S'estableix una protecció específica de les zones i dels entorns on es localitza l'endemisme empordanès Silene sennenii Pau i de les espècies de presència molt rara o raríssima Sedum andegavense, Gagea villosa, Linaria commutata, Orchis laxiflora i Ranunculus ophioglossifolius. Aquestes espècies es troben en l'espai El Penardell (municipis de Pedret i Marzà, i Pau): Sedum andegavense, Gagea villosa, es troben en els sòls prims i pedregosos dels turons i les espècies Linaria commutata, Orchis laxiflora i Ranunculus ophioglossifolius, en els ambients més humits.

5. Les actuacions de restauració i revegetació que es portin a terme dins de cada municipi s'han d'efectuar principalment i sempre que sigui possible amb varietats locals de les espècies autòctones pròpies.

Article 24 bis. Àrees d'interès especial per a la connectivitat

1. Els àmbits identificats pel Pla territorial de les Comarques Gironines com d'interès especial per a la connectivitat i reproduïts en el plànol d'ordenació o.01 Mesures de protecció del sòl no urbanitzable d'aquest Pla director, compliran també les determinacions de l'article 2.22 de les Normes d'ordenació territorial del Pla de les Comarques Gironines.

2. Les àrees d'interès especial per a la connectivitat qualificades pel Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà com a Zona perifèrica de protecció i connexió (clau 6), compliran també les determinacions de l'article 40 d'aquell Pla especial.

TÍTOL III. DISPOSICIONS RELATIVES AL SÒL URBANITZABLE

Article 25. Categories de sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable respon, als efectes del present Pla, a les categories següents:
   (1) Sòl urbanitzable urbanitzat o en vies d'urbanització:
      a) Sòl apte per a urbanitzar segons les Normes subsidiàries de planejament o sòl urbanitzable delimitat pel Pla d'ordenació urbanística municipal, amb pla parcial urbanístic aprovat, executat o en vies d'execució.
   (2) Sòl urbanitzable no urbanitzat:
      b) Sòl urbanitzable no delimitat.
      c) Sòl apte per a urbanitzar segons les Normes subsidiàries de planejament o sòl urbanitzable delimitat pel Pla d'ordenació urbanística municipal, amb pla parcial urbanístic aprovat, no executat.
      d) Sòl apte per a urbanitzar segons les Normes subsidiàries de planejament o sòl urbanitzable delimitat pel Pla d'ordenació urbanística municipal sense pla parcial urbanístic aprovat.

2. El present Pla director urbanístic es refereix únicament als sòls no urbanitzats. Els sòls que pertanyen a la categoria (1) es regulen per les determinacions del planejament urbanístic municipal vigent. Els sòls que pertanyen a la categoria (2) es regulen per les determinacions del planejament urbanístic municipal vigent resultant de la seva adaptació al present Pla director urbanístic o per les disposicions transitòries del Pla director mentre no es produeixi l'adaptació.

Article 26. Delimitació de sectors pel planejament urbanístic

1. Els nous sectors que es delimitin pel planejament urbanístic atendran a les estratègies de desenvolupament definides pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines.

2. Els sectors es delimiten directament pel Pla d'ordenació urbanística municipal o, en sòl urbanitzable no delimitat, pel Programa d'actuació urbanística municipal o per un Pla parcial urbanístic de delimitació. Llevat dels casos regulats per l'article 15, la classificació de nou sòl urbanitzable es contindrà, en el seu cas, en el sòl no urbanitzable de protecció preventiva, amb les condicions del present article.

3. Les actuacions d'extensió residencial urbana seran proporcionals, en termes d'ocupació de sòl i del nombre d'habitatges, a la dimensió física i nombre d'habitatges de l'assentament urbà existent. A aquest efecte, els plans d'ordenació urbanística municipal o les seves revisions justificaran el compliment de les proporcions establertes en el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines.

4. Els nous sectors delimitats se situaran en continuïtat física amb el sòl urbà i en correspondència amb la xarxa de carrers i de serveis urbanístics. No es podran delimitar nous sectors de sòl urbanitzable mentre no estiguin urbanitzats i edificats els delimitats anteriorment en un percentatge mínim conjunt del 75% i sempre amb subjecció a les estratègies establertes pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines.

5. La delimitació de nous sectors atendrà a límits justificables des de la coherència de la ordenació urbana general del nucli, la seva posició en el territori, els usos existents i la xarxa de camins. No s'admetran delimitacions que atenguin únicament a límits de propietat, quan aquests no siguin també justificables des de les anteriors consideracions.

6. Els nous sectors delimitats s'ordenaran segons tipologies edificatòries compactes, sens perjudici de la inclusió de zones d'habitatge unifamiliar aïllat. En tot cas, la densitat mitja mínima del municipi serà de 20 habitatges per hectàrea. S'estableix una alçada d'edificació màxima, en tot l'àmbit del Pla, de dues plantes, llevat de les excepcions justificades degudament sobre la base dels usos no residencials o l'especifica funció o posició territorial de l'edifici.

Article 27. Sectors delimitats pel planejament urbanístic vigent

1. Els sectors ja delimitats pel planejament urbanístic vigent es regulen d'acord amb l'article 25 d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Quan es tracti de sectors no urbanitzats que es mantenen, totalment o parcial, serà necessària l'aprovació del corresponent pla parcial urbanístic, la qual precisarà de la prèvia o simultània aprovació de l'adaptació dels instruments de planejament urbanístic general al present Pla director urbanístic. La manca d'activitat en la redacció dels instruments de planejament urbanístic derivat o de gestió urbanística, més enllà dels terminis establerts pels plans d'ordenació urbanística municipal, o pels programes d'actuació urbanística municipal, comporta la suspensió dels efectes del planejament general fins a la seva revisió

Article 28. Determinacions del Pla director urbanístic

1. Aquest Pla determina les modificacions respecte dels sectors delimitats pel planejament urbanístic vigent següents:
a) Sectors que se suprimeixen i que s'han de classificar com a sòl no urbanitzable
b) Sectors en els que cal introduir modificacions relatives a la delimitació, a la ordenació urbanística, o a ambdues.

2. Les modificacions anteriors apareixen especificades en les fitxes de característiques normatives, elaborades per a cada un dels sectors objecte del present article.

Article 29. Sectors a classificar com a sòl no urbanitzable

1. El sector actualment delimitat en sòl apte per a urbanitzar o en sòl urbanitzable, no urbanitzat, que se suprimeix i s'ha de classificar com a sòl no urbanitzable, en la categoria que li correspongui, és el següent:
-Sector SDU-6 (Golf), a Garriguella

2. La supressió d'aquest sector i la seva classificació com a sòl no urbanitzable es farà sens perjudici de la possibilitat d'establir mecanismes de compensació, mitjançant sectors discontinus o altres formules, en les adaptacions que es fa referència en les disposicions finals primera, quarta i cinquena, o en les revisions dels plans d'ordenació urbanística municipal.

Article 30. Sectors amb modificacions en la delimitació o en l'ordenació

1. Els sectors actualment delimitats en sòl apte per a urbanitzar o en sòl urbanitzable, no urbanitzat, en els quals cal introduir modificacions relatives a la delimitació, a l'ordenació urbanística, o a ambdues, són els següents:

-Sector U4, Pla parcial Parc d'Empordà, a Pau
-Sector polígon industrial (SAU-1), a Pedret i Marzà

2. L'abast de les modificacions a introduir en aquests sectors es detalla en les fitxes de característiques normatives elaborades per a cada sector, que inclouen les condicions per a la delimitació del nou sector, la definició de l'aprofitament urbanístic, la fixació de determinades àrees de protecció específica i la especificació dels usos admissibles

3. La reducció de la superfície del sector comporta la classificació com a sòl no urbanitzable, en la categoria que en cada cas correspongui, de la part del sector que no es pot mantenir com a sòl urbanitzable.

4. La modificació de la delimitació sectorial o de l'ordenació urbanística d'aquests sectors es farà sens perjudici de la possibilitat d'establir mecanismes de compensació, mitjançant sectors discontinus o altres formules, en les adaptacions que es fa referència en la disposició final primera, o en les revisions dels plans d'ordenació urbanística municipal.

TÍTOL IV. DISPOSICIONS RELATIVES AL SÒL URBÀ, ALS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA I A LES ÀREES ESPECIALITZADES

Article 31. Delimitació del sòl urbà pel planejament urbanístic

1. La delimitació del sòl urbà pel planejament urbanístic atendrà a les estratègies de desenvolupament definides pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines per a cada municipi.

2. El sòl urbà es delimita directament pel Pla d'ordenació urbanística municipal o és conseqüència de l'execució del planejament urbanístic, i atendrà els criteris de delimitació establerts en l'article 26 del TRLUC i articles concordants del Reglament.

3. Les noves extensions urbanes previstes pel planejament urbanístic, en sòl urbà consolidat o no consolidat, atendran preferentment a les directrius establertes en els apartats 5 i 6 de l'article 22.

Article 32. Sòl urbà delimitat pel planejament vigent

Aquest Pla director urbanístic recull íntegrament el sòl urbà classificat pels instruments de planejament urbanístic general, mantenint els aprofitaments urbanístics, condicions i paràmetres de l'ordenació.

Article 33. Habitatges de protecció pública

1. El Pla propicia la creació d'habitatge de protecció pública que eviti la segregació espacial dels diferents col·lectius de residents. El planejament urbanístic municipal definirà opcions de localització dels habitatges de protecció oficial, en sòl urbà o en sòl urbanitzable, d'acord amb aquest objectiu.

2. Atesa l'especial problemàtica derivada de la demanda exògena, majoritària en l'àmbit del present Pla director urbanístic, i la seva incidència en els preus de l'habitatge destinat a la demanda interna dels municipis, es recomana, d'acord amb l'establert a l'article 3.19 del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, que el planejament urbanístic augmenti la proporció mínima prevista per la legislació urbanística vigent quan es donin les circumstàncies de municipis amb estratègia de creixement potenciat o de canvi d'ús de reforma interior o de municipis on la demanda exògena pressiona el mercat a l'alça i el fa inabastable per a les noves llars del municipi.

Article 34. Àrees especialitzades

1. És criteri del Pla el foment de la convivència d'activitats econòmiques i habitatge en els nuclis urbans. D'acord amb aquest criteri, el planejament urbanístic podrà crear les àrees necessàries -seguint les

determinacions del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines-, destinades als usos específics que s'indiquen en aquest article, en continuïtat física amb els sòls classificats com a urbans o urbanitzables, amb previsió dels espais de transició adequats, qualificats com a sistema d'espais lliures o altres usos integradors, i regulant acuradament els aspectes tipològics i paisatgístics de l'ordenació.

2. Les àrees especialitzades destinades a activitats econòmiques, de gestió municipal o supramunicipal, a activitats turístiques, o a la localització d'equipaments i serveis, previstes en el planejament urbanístic general, es desenvoluparan d'acord amb el planejament urbanístic derivat que correspongui, en sòl urbà o en sòl urbanitzable. D'acord amb el tipus d'activitat i la seva compatibilitat amb el caràcter del nucli urbà i de l'entorn, es dimensionaran els espais de transició i es preveuran els accessos especialitzats i els serveis urbanístics necessaris. El planejament inclourà l'informe de sostenibilitat ambiental i d'integració paisatgística de l'àrea, que hauran de ser informats degudament per l'autoritat ambiental i l'autoritat paisatgística competents.

TÍTOL V. DISPOSICIONS RELATIVES ALS SISTEMES URBANÍSTICS SUPRAMUNICIPALS

Article 35. Sistemes urbanístics supramunicipals

1. Aquest Pla incorpora els sistemes urbanístics de caràcter supramunicipal a l'efecte d'assegurar els espais suficients per afrontar els requeriments de mobilitat entre els municipis de l'àmbit i a través del territori, de connectivitat entre els nuclis urbans, les seves extensions i les activitats radicades en el territori, i de necessitats de sòl per a serveis tècnics i equipaments comunitaris. Quan aquests sistemes resultin insuficients per fer front al conjunt de necessitats municipals en matèria d'infraestructures de mobilitat i de servei, o d'equipaments municipals, o altres, hauran de ser complementats amb les previsions dels respectius plans d'ordenació urbanística municipals.

2. Aquests sistemes són els següents:

H	Hidrològic
X	Xarxa viària
Xe	Vies estructurants
Xl	Vies d'accés local
Xp	Vies paisatgístiques
Xu	Vies urbanes
Xm	Camins de muntanya
Xa	Camins agrícoles
F	Xarxa ferroviària
T	Serveis tècnics
E	Equipaments

3. En el desenvolupament i execució dels sistemes caldrà introduir els estudis d'impacte agrari previstos en la Llei d'orientació agrària.

4. Els sistemes urbanístics de caràcter general i els projectes que se'n derivin, si s'ubiquen o incideixen amb els espais naturals, s'hauran d'adaptar a la seva normativa específica quant a la compatibilitat dels usos i l'aplicació dels procediments d'avaluació ambiental previstos en la normativa vigent de plans i projectes.

Article 36. Sistema hidrològic

1. S'inclouen en el sistema hidrològic les lleres de rieres i escorrenties, delimitades com a mínim per la línia de cota d'inundació de l'avinguda en el període d'inundació de 10 anys. Aquest Pla director urbanístic inclou una delimitació provisional seguint criteris físics, topogràfics o ambientals, amb una amplada mínima de 25 metres (12,50 metres a cada costat, des de l'eix), que en cap cas pot significar una reducció de les amplades de protecció establertes pel Pla territorial parcial de les Comarques Gironines.

2. Les zones de servitud i protecció es fixaran d'acord amb el Decret legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, i d'acord amb el Reglament del domini públic hidràulic.

3. Els espais inclosos en el sistema general hidrològic seran de titularitat pública.

4. Els objectius de l'ordenació de les rieres situades en sòl no urbanitzat són: la conservació de la capacitat hidrològica de les lleres, la conservació de la vegetació associada i el manteniment de la funció de corredor ecològic.

5. S'admeten exclusivament les tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i alhora, mantenir la capacitat hidràulica mínima. No s'admet cap tipus d'edifici, instal·lació, activitat o tancament. Totes les intervencions han de ser autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 37. Xarxa viària

1. Sens perjudici de les tipologies corresponents als plans sectorials d'infraestructures de mobilitat i de la titularitat de les vies, aquest Pla director urbanístic, des de la perspectiva dels objectius propis, adopta les tipologies per a la definició de les propostes relatives a la xarxa viària següents:

a) Vies estructurants
b) Vies d'accés local
c) Vies paisatgístiques
d) Vies urbanes
e) Camins de muntanya
f) Camins agrícoles i ramaders

2. Són vies estructurants la N-260 (de Figueres a Portbou) i les carreteres G-610 (de Roses a Palau-saverdera), GI-604 (Vilajuïga-Pau-Palau-saverdera) i C-252 (de la Bisbal d'Empordà a Vilajuïga), que conformen l'estructura viària primària a l'àmbit de planejament, assegurant la connexió amb la resta del territori comarcal i nacional. Són vies no segregades i de secció 1+1, sens perjudici de la possibilitat de tenir alguns trams segregats i de secció superior, o enllaços a diferent nivell, especialment pel que fa a la N-260, segons les circumstàncies específiques en cada tram.

3. Són vies d'accés local les carreteres GI-603 (de Garriguella a Espolla), GIV-6101 (de Castelló d'Empúries a Pedret i a Pau), GIV-6102 (de Roses a Palau-saverdera), GIV- 6103 (de Castelló d'Empúries a Palau-saverdera, GIV-6032 (de Garriguella a Vilamaniscle) i l'accés directe de Vilajuïga (Veïnat de Dalt) a la N-260, que conformen la xarxa secundària de caràcter local. Són vies no segregades i de secció 1+1, que han de mantenir aquest caràcter, sens perjudici de les millores en els enllaços, secció i condicionament.

4. S'inclou com a via paisatgística la carretera de Vilajuïga a Sant Pere de Rodes, que ha de mantenir el seu caràcter actual de via no segregada i secció 1+1, però que ha de condicionar els seus miradors amb eixamplaments, accessos, serveis i urbanització dels espais d'aparcament, assegurar el trànsit de bicicletes i vianants, reordenar l'arbrat i jardineria i millorar el traçat i la senyalització, així com l'enllaç amb les vies estructurants, actualment a través del nucli urbà de Vilajuïga.

5. Són vies urbanes totes aquelles altres vies pavimentades assenyalades als plànols, la funció de la qual és la de vertebrar el territori plurimunicipal, així com d'assegurar l'accés als nuclis urbans, urbanitzacions i espais d'activitat. Es tracta de vies de caràcter urbà, la secció i urbanització de la qual pot variar àmpliament segons la seva funció i posició territorial, però que han d'incloure arbrat i espais per al trànsit de vianants.

6. Són camins de muntanya aquells que conformen itineraris de vianants des dels nuclis urbans a la serra de Rodes, la serra de Pau i la serra de la Baga d'en Ferran i, a través d'elles, a la resta del massís de Cap de Creus i l'Albera. Aquests camins inclouen les rutes GR i altres itineraris catalogats. Han de mantenir el tractament de camí (no impermeabilització del paviment) i la secció actual, sens perjudici de les ampliacions puntuals i millores de traçat. Han de ser objecte de tractaments paisatgístics, quan a l'arbrat, tanques i àrees de lleure, i han de millorar la senyalització, especialment quan es tracta de trams situats fora dels espais naturals.

7. Són camins agrícoles i ramaders tots aquells que travessen la plana agrícola, els espais rurals de vinya, oliveres i fruiters, i les zones d'aiguamolls, el tractament dels quals ha de respondre a les necessitats de l'agricultura i la ramaderia, i a les especificitats dels aiguamolls. Inclouen les carrerades relacionades a la memòria. Són vies de tractament no impermeable i secció adequada al pas de vehicles agrícoles, bicicletes i vianants, que han de millorar puntualment el traçat i condicionament, així com la senyalització.

8. El Pla director urbanístic indica les línies de protecció per a cada una de les vies incloses en les anteriors categories, d'acord amb la legislació vigent quan és el cas. Aquestes línies corresponen als àmbits on no es permeten edificacions o la implantació de nous usos que no siguin propis del sòl no urbanitzable. Les distàncies són les següents:
- carreteres de la xarxa bàsica, carreteres GI -614, GI-610, GI-603, GI-604 i C-252, i carreteres convencionals: 25 metres
- xarxa bàsica de camins: 12 metres (des de l'eix)

9. La legislació vigent a Catalunya en matèria de carreteres, amb caràcter general, és la Llei 25/1988, de carreteres de l'Estat, de 29 de juliol, i el Text refós de la Llei de carreteres de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost i el Reglament general de carreteres, aprovat per Decret 293/2003, de 18 de novembre, que regulen les carreteres de Catalunya no reservades a l'Estat. En el cas que es produeixi contradicció entre la normativa del Pla director i la legislació de carreteres, aquesta preval sobre la normativa del Pla director, sempre que aquest no resulti més restrictiu pel que fa a la implantació de noves edificacions, instal·lacions, activitats i usos regulats a l'apartat anterior, llevat d'aquells destinats a garantir la funcionalitat del domini públic i assegurar-ne la protecció, motius d'interès general o aquells usos propis del sòl no urbanitzable.

Article 38. Xarxa ferroviària

1. Correspon al tram de la línia de ferrocarril de Barcelona a Portbou que travessa els termes municipals de Pedret i Marzà i de Vilajuïga, així com la pròpia estació de Vilajuïga. El Pla director urbanístic indica els espais adscrits al sistema ferroviari i les línies, en traça discontinua, de protecció, corresponent als àmbits on no es permeten edificacions o usos, d'acord amb la Llei ferroviària.

2. La zona de domini públic, la zona de reserva i la línia límit d'edificació són respectivament de 5 m, 8 m i 20 m en sòl urbà i de 8 m, 70 m i 50 m en el sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable. La línia límit d'edificació s'acota des de la vora de la plataforma, mentre que la zona de domini públic i la zona de protecció s'han d'acotar des de la vora externa de l'esplanació

3. Seran en tot cas d'aplicació les prescripcions exigibles d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari, el Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari, l'Ordre FOM 2230/2005, de 6 de juliol, l'Ordre FOM 2258/2011, de 21 de juliol, i el Reial decret 2395/2004, de 30 de desembre pel qual s'aprova l'Estatut de l'administrador d'infraestructures ferroviàries (ADIF), així com la Llei 13/2003, de 23 de maig reguladora del contracte de concessió d'obres públiques.

Article 39. Reserves per a serveis tècnics

1. El present Pla director urbanístic incorpora els sòls ocupats per serveis tècnics de caràcter supramunicipal o destinats a ampliacions o possibles implantacions de serveis tècnics.

2. Aquestes reserves corresponen als sòls necessaris per a:
a) La protecció i el manteniment del medi ambient (contenidors selectius, deixalleries, dipòsits, gosseres, magatzems i altres)
b) Les infraestructures i serveis tècnics (producció i subministrament d'energia, abastament i evacuació d'aigües, depuració, plantes de residus, abocadors, instal·lacions telefòniques, telecomunicacions, i altres, així com l'emmagatzematge de la maquinària de manteniment i transport), incloent-hi les construccions complementàries.

3. S'acompliran les condicions següents:
a) La regulació dels serveis tècnics es regirà pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com pel planejament urbanístic municipal.
b) Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn dels serveis s'ordenaran per a àrees d'aparcament i espais lliures.
c) L'ús principal és de serveis tècnics i mediambientals, que inclou els altres usos directament vinculats amb la instal·lació o servei corresponent. S'admet excepcionalment la construcció d'un habitatge per als serveis de vigilància de la instal·lació.

d) Els paràmetres urbanístics seran els fixats pel planejament urbanístic vigent, amb les limitacions següents:
- Índex d'edificabilitat net: 0,40 m2st/m2s
- Alçada màxima de dues plantes (PB+P), corresponent a 6,50 metres d'alçada, a excepció d'aquelles instal·lacions especials, com antenes o xemeneies, els requeriments tècnics de les quals exigeixin una alçada superior.
- Els sòls no ocupats per edificacions o instal·lacions tindran consideració d'espais lliures privats i hauran d'ésser enjardinats convenientment.
- Les edificacions seran aïllades, amb distàncies mínimes de 5 metres a vials o partions de parcel·la.
e) L'estesa de noves xarxes de serveis serà soterrada, llevat que justificadament i excepcionalment l'Ajuntament autoritzi instal·lacions aèries.

Article 40. Reserves per a equipaments comunitaris

1. El present Pla director urbanístic incorpora els sòls ocupats per equipaments comunitaris de caràcter supramunicipal, així com els de caràcter municipal situats en sòl no urbanitzable, i també els destinats a les seves ampliacions o noves implantacions d'equipaments.

2. Aquestes reserves corresponen als sòls ocupats o destinats a equipaments de caràcter esportiu, cultural, social o religiós, docent, sanitarioassistencial, administratiu, de residència temporal, funerari, de mercat o proveïment i per al transport i altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

3. Els paràmetres urbanístics seran els ja fixats pel planejament urbanístic vigent o, en el seu cas, els que derivin de les adaptacions o revisions d'aquest, o del planejament especial que es redacti per a cada àrea. En tot cas seran d'aplicació les condicions i limitacions establertes en l'apartat 3 de l'article anterior.

TÍTOL VI. DISPOSICIONS RELATIVES ALS INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA SUPRAMUNICIPAL

Article 41. Delimitació de sectors discontinus en sòl urbanitzable

1. Quan no s'incloguin ja en el Pla director urbanístic de manera expressa, els Plans d'ordenació urbanística municipal o els Programes d'actuació urbanística municipal es podran delimitar sectors discontinus en sòl urbanitzable, a fi de d'assolir els objectius expressats en l'article 1 i de facilitar la gestió i compensació entre àmbits de sòl urbanitzable, d'acord amb les disposicions del títol III d'aquestes normes urbanístiques.

2. Aquests sectors discontinus podran abastar subsectors situats en diferents municipis, dintre i fora de l'àmbit del Pla director urbanístic. En aquest cas, la proposta de delimitació es farà conjuntament per part dels municipis interessats. Quan l'actuació no es desenvolupi per falta d'acord entre els municipis i es manifesti un interès territorial ampli de desenvolupar-la, la Generalitat de Catalunya iniciarà el tràmit corresponent, amb consulta prèvia municipal proveint els mecanismes adequats per a una redistribució equitativa de les càrregues i beneficis, d'ordre social i econòmic, entre els municipis on se situïn els subsectors.

Article 42. Cooperació per a la promoció d'habitatges de protecció pública

1. Per tal que la construcció d'habitatges de protecció pública, a la qual s'han de destinar les cessions de sòl amb aprofitament urbanístic per a ús residencial, d'acord amb l'article 160 del TRLUC i articles concordants del Reglament, es pugui portar a terme en promocions de dimensió adequada, es podran posar en comú quantitats dineràries, resultants de les cessions de sòl, o de la seva alienació, procedents de diferents municipis, per tal de destinar-les a la construcció d'habitatges de protecció pública, a localitzar en un sector determinat.

2. Per al desenvolupament de l'actuació els municipis interessats adoptaran la fórmula de cooperació més convenient, segons les característiques de l'actuació. Podran així mateix, sol·licitar el seu desenvolupament per la Generalitat de Catalunya, per mitjà de l'Institut Català del Sòl.

TÍTOL VII. DISPOSICIONS RELATIVES AL PAISATGE

Article 43. Normes generals

1. Els objectius i criteris de protecció, gestió i ordenació del paisatge es definiran a través del corresponent Catàleg de paisatge de Catalunya, que la Llei 8/2005, de 8 de juny de protecció, gestió i ordenació del paisatge i de les Directrius del Paisatge que se'n deriven i que s'han integrat en el Pla territorial de les Comarques Gironines.

2. Qualsevol activitat o implantació d'usos s'ha de realitzar de manera que es minimitzi el seu impacte negatiu sobre el paisatge.

3. S'ha d'evitar la localització de cap edifici o instal·lació en els punts culminants o entorns propers dels cims, turons i carenes.

4. En temes de paisatge, els àmbits corresponents als espais naturals dels Aiguamolls de l'Empordà, el Massís de l'Albera i el Cap de Creus es regulen mitjançant els plans especials corresponents.

Article 44. Catàlegs i directrius del paisatge

Les directrius del paisatge de les Comarques Gironines han estat incorporades en el Pla territorial de les Comarques Gironines, aprovat per l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 14 de setembre de 2010. En data 23 de novembre de 2010 s'ha aprovat el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines. Sense perjudici que siguin d'aplicació els objectius de qualitat paisatgística i les determinacions contingudes en les directrius del paisatge i en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines, mantenen vigència les regulacions que s'estableixen en aquest títol, de forma subsidiària i en tot allò que no les contradigui.

Article 45. Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals

1. Tot assumint la inevitabilitat de l'evolució del paisatge, el Pla adopta el criteri de preservar-ne els valors i recrear-los quan sigui possible, davant els riscos de la banalització progressiva de l'entorn que podrien comportar la dispersió de la urbanització i l'abandonament dels espais oberts.

2. Sens perjudici de les toleràncies que calgui admetre en operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural compliran les condicions següents:
a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.
b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra seca o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres).
c) Per tal de mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictes de bosc consolidat o antic.
d) Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de reg i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sens perjudici de les obres de millora que siguin necessàries.
e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i mirant d'evitar la fragmentació dels camps.

3. L'autorització dels projectes de transformació del sòl que hagin d'afectar el paisatge rural requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria de paisatge.

Article 46. Condicions generals per a les edificacions aïllades

1. Es consideren edificacions aïllades les que es poden construir en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del TRLUC i articles concordants del Reglament, i també aquelles altres que estaran aïllades de fet encara que s'ubiquin en peces de sòl que es classifiquen com a urbanitzables o urbanes amb la finalitat de possibilitar la implantació de l'ús i la construcció, en no estar aquests compresos entre els admissibles en sòl no urbanitzable.

2. Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les estratègies d'integració en el paisatge següents:
- harmonització
- mimesi

3. L'estratègia d'harmonització és preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat. L'estratègia de mimesi és la indicada en aquells casos que no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

4. S'exclourà la localització d'aquestes edificacions aïllades de zones ecològiques fràgils (proximitat de rieres, recs i canals de reg) i fora dels espais d'interès ecològic i paisatgístic. En concret s'exclourà del sòl no urbanitzable de protecció especial (NUe) i del sòl no urbanitzable de protecció territorial (NUt).

5. Per defecte de regulacions específiques establertes al Pla o en catàlegs o plans especials urbanístics pel que fa a les diferents unitats de paisatge, les edificacions hauran de complir les condicions següents per garantir una integració satisfactòria en el paisatge:

a) Perfil territorial

Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació a la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

b) Proporció

Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada. Aquests edificis no podran superar l'alçada de 7 metres, excepte en el cas de sitges agrícoles o altres edificacions on es justifiqui, per raó de l'activitat agrària, la necessitat de majors alçades, aquestes seran admissibles.

c) Pendent

No s'ocuparan els terrenys amb més del 20% de pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'evitarà l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents aptes per a permetre la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descompondran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin als extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modifica

d) Parcel·la

La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

e) Distàncies

Les edificacions se separaran a una distància mínima suficient per a no malmetre la vegetació pròpia de la ribera, i d'acord amb la legislació sectorial, de les lleres dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, se separaran, dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 20 metres de les vies de la xarxa local i de 25 de les vies estructurants. La distància de separació a vies fèrries serà de 50 metres.

f) Tractament exterior

Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat. Com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que tinguin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant del conjunt.

g) Cobertes

Les cobertes d'aquests edificis incorporaran normalment mòduls fotovoltaics. Preferentment amb mòduls fotovoltaics flexibles integrats en la membrana impermeabilitzant, o bé plaques fotovoltaiques col·locades damunt la coberta. L'aigua recollida per les cobertes s'emmagatzemarà en cisternes i s'utilitzarà per a les necessitats pròpies de la instal·lació.

h) Arbrat

Caldrà arbrar tot el perímetre d'aquestes instal·lacions, amb especial cura del que faci front a camins i carreteres. També s'arbraran els aparcaments a l'aire lliure amb varietats vegetals històriques adaptades al clima i al lloc.

6. Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre als procediments regulats pels articles 48 i 49 del Text refós de la Llei d'urbanisme i Disposició transitòria vuitena del Reglament.

7. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del TRLUC i articles concordants del Reglament, que per motius funcionals inevitables S'hagin de situar en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir alguna de les condicions establertes, faran servir els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

8. L'autorització dels projectes d'edificació als quals fa referència aquest article requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de paisatge.

Article 47. Condicions per a la implantació d'infraestructures de serveis tècnics

1. Els creuaments en el sòl no urbanitzable per noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia (línies elèctriques d'alta tensió, oleoductes, gasoductes, subministraments d'aigua, sanejament, línies telefòniques, etc.), es canalitzaran i ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori.

2. S'exclourà la localització d'aquestes infraestructures en zones paisatgísticament i ecològicament fràgils (proximitat de cursos d'aigua i espais protegits), i evitant, sempre que sigui possible, el pas per carenes, cingles i punts culminants.

3. El traçat de les noves línies d'alta tensió, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà la formulació d'un pla especial urbanístic en el qual es determini la seva necessitat, les alternatives de traçat amb menys impacte i les mesures correctores per minimitzar-los.

4. En els cas de les línies aèries de transport elèctric de mitja i alta tensió es col·locaran proteccions a les torres i als cables per evitar accidents a l'ornitofauna.

5. S'adoptaran mesures d'integració paisatgística a l'entorn de les infraestructures, com la utilització de pantalles vegetals per a minimitzar l'impacte visual, entre altres.

Article 48. Condicions per a la delimitació de conreus i propietats.

Tanques

1. Les tanques admeses són les de tipus vegetal amb espècies autòctones i les parets de pedra seca, així com les d'aquelles altres modalitats formades amb elements verticals i longitudinals de fusta i que són compatibles amb la circulació de la fauna silvestre i l'escorrentia de l'aigua.

2. Amb caràcter excepcional i localitzat, s'admetrà la construcció de tanques amb condicions diferents a les indicades anteriorment quan sigui necessari per motius de protecció o seguretat de determinats elements funcionals, edificacions o instal·lacions que així ho requereixin. En qualsevol cas, han de minimitzar el seu impacte sobre l'ambient rural i natural circumdant, han de ser compatibles amb la circulació de la fauna silvestre i no impedir el pas de l'aigua.

3. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística. Les llicències urbanístiques que s'atorguin indicaran concretament el tipus i les longituds de tanques admeses, de manera que qualsevol particular que construeixi un tancament no previst en la llicència podrà ser requerit a aturar les obres o fins i tot a enderrocar la tanca col·locada.

4. Els ajuntaments vetllaran per a la retirada de les tanques existents en el sòl no urbanitzable, en especial les que dificulten les tasques de prevenció i extinció d'incendis forestals i la lliure circulació de la fauna.

5. S'exclou de la regulació d'aquest article la ramaderia extensiva i, a aquest efecte, el fil elèctric (o pastor elèctric) no serà considerat tanca.

Article 49. Condicions per a la implantació de senyalització i publicitat

1. No es permet la col·locació de cartells o elements publicitaris en el sòl no urbanitzable per evitar la distorsió de la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós (carenes, turons) i la plana altempordanesa.

2. S'admet la instal·lació, a la xarxa viària, dels senyals de caràcter informatiu, indicador o pedagògic que es considerin necessaris per al correcte desenvolupament de les activitats admeses. S'exclou d'aquest supòsit qualsevol senyal o cartell de caràcter publicitari.

3. Els senyals han de ser conformes als criteris de disseny i localització del Manual Tècnic de Senyalització validat pel Pla T&T (Senyalització territorial i temàtica de Catalunya).

Article 50. Condicions per a la protecció dels sòls i moviments de terres

1. Queden prohibides les activitats susceptibles de provocar o accelerar els processos erosius o augmentar la inestabilitat del substrat rocós.

2. Els moviments de terres, les obres de condicionament de camins existents o d'obertura de nous i, en general, totes aquelles activitats susceptibles d'originar talussos, han de contemplar mesures per a la protecció del sòl, la minimització de l'erosió i l'estabilitat dels marges i talussos, coherents amb la naturalesa geològica del substrat, així com la separació i posterior restauració de les capes superficials del sòl. Aquests treballs estaran sotmesos al tràmit de llicència municipal.

3. En els casos de moviments de terres que comportin la generació de nous talussos, limitar l'altura d'aquests a 1,75 metres i adequar els pendents a la naturalesa lítica del terreny i consolidar els talussos resultants mitjançant la seva revegetació amb espècies herbàcies i arbustives autòctones

4. Els talussos de desmunts i de terraplens no han de ser verticals; han de tenir un pendent com a màxim de 33º (proporció 3H:2V).

5. En tots els casos de moviments de terres, cal procedir al decapatge del sòl, i conservar sempre l'horitzó A (capa de terra vegetal rica en matèria orgànica) per a la seva posterior utilització en els treballs de restauració.

6. En tots els casos, després de qualsevol moviment de terres i modificació de la morfologia, caldrà tenir en compte la circulació de les aigües d'escorrentia i el seu potencial erosiu, i adoptar les mesures per facilitar el drenatge emprant els recursos tradicionals (cunetes, baixants, recs de terra) i utilitzant la tècnica de pedra seca.

7. Els terraplens superiors als 50 cm en sòl agrícola, requeriran un projecte tècnic on consti la seva justificació, els materials que hi cal aportar (terres vegetals), la seva estratificació, permeabilitat i condicionament de la capa de sòl. També s'haurà de garantir l'ús agrícola del sòl després de la intervenció.

8. Les actuacions de terraplenat en cap cas no afectaran els marges de protecció de rieres, torrents, fonts, camins, ni els marges de conreus o zones amb vegetació natural.

9. Queda totalment prohibit el terraplenat amb terres i/o materials de rebaixos, d'enderrocs i residus de la construcció, susceptibles d'alterar les característiques físicoquímiques del sòl. S'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.

Article 51. Unitats de paisatge

1. Els municipis inclosos en el present Pla director figuren, totalment o parcial, en les tres unitats de paisatge definides en el Catàleg de Paisatge de les Comarques Gironines presents en aquest PDU: els Aspres, que inclou parcialment Garriguella i Vilajuïga, la Plana de l'Empordà, que inclou totalment el municipi de Pedret i Marzà i parcialment els municipis de Garriguella, Palau-saverdera, Pau, Roses i el Cap de Creus, que inclou íntegrament el municipi de Vilajuïga i, de manera parcial, Garriguella, Palau-Saverdera, Pau i Roses.

2. Les unitats de paisatge assenyalades en aquest article seran de referència per a l'establiment de normatives específiques en els plans d'ordenació urbanística municipal o en els plans especials de protecció del paisatge.

3. Seran d'aplicació els objectius de qualitat paisatgística i les determinacions contingudes en les directrius del paisatge i en el Catàleg de paisatge de les Comarques Gironines i, de manera subsidiària i en el que no els contradigui, les determinacions regulades en els articles següents:

Article 52. Condicions per a les intervencions en els Aspres i terraprims de la serra de Rodes i en els de la serra de Pau

1. Es conservaran els retalls de sureres, alzines i roures del vessant meridional de la serra de Rodes.

2. Es preservaran en els Aspres les boles granítiques d'agressions diverses i extraccions.

3. Es conservarà el conjunt d'antigues feixes de conreu dels terraprims.

4. Es preservarà el paisatge singular dels terraprims de la serra de Rodes (serra de Pau, serra de Verdera), mantenint el conjunt d'oliverars i protegint les construccions de pedra seca (cabanes de vinya, canalitzacions i camins amb feixes de paret seca).

Article 53. Condicions per a les intervencions en la plana agroforestal de conreu de vinya i olivera

1. Les intervencions aplicaran els criteris constructius, faran servir els materials de construcció i aplicaran els colors d'acord amb les directrius del corresponent catàleg comarcal.

2. Els ajuntaments iniciaran el procediment per ordenar l'enderrocament de les naus i granges en desús i, si és el cas, executaran les ordres subsidiàriament, en els terminis establerts a la disposició final segona d'aquestes normes urbanístiques.

3. Els ajuntaments incentivaran als propietaris d'instal·lacions agropecuàries per millorar els acabaments exteriors en aquells casos que els edificis presentin deficiències.

Article 54. Condicions per a les intervencions en la plana altempordanesa de conreus de cereals i zones d'inundació temporal

1. Les intervencions aplicaran els criteris constructius, faran servir els materials de construcció i aplicaran els colors d'acord amb les directrius del corresponent catàleg del paisatge.

2. Es mantindran els usos agrícoles actuals, que inclouen el dall a les zones inundades temporalment i una pastura extensiva als prats secs, així com la diversitat florística associada a aquests ambients.

3. Es conservarà la vegetació dels recs i canals de reg formada per arbres com el pollancre, l'arbre blanc i el tamariu.

4. Es conservaran les franges de vegetació baixa o arbustiva a les vores dels torrents, excloent-ne de la llaurada els 5 metres des de la vora.

5. Es mantindran els arbres existents al llarg dels marges i dels camins i es completaran, en el seu cas, les fileres d'arbres existents.

6. Es conservaran les fileres d'arbres de xiprers o pollancres amb funció de paravents.

7. Es redactarà un Pla especial que delimiti l'àrea de recorregut paisatgístic dels afloraments granodiorítics (turonets) i de l'arbrat com a àrea d'especial protecció de l'espai d'alt valor agrícola i valor connector (NUe-agr-con) "El Penardell".

Article 55. Estudis i informes d'integració paisatgística

1. Les llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge i d'aquells projectes que puguin afectar visualment els elements i ambients catalogats i/o protegits, incorporaran en la seva tramitació un estudi d'integració paisatgística, que formarà part del projecte de construcció o de legalització

2. S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans, en especial aquelles que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. També s'han de considerar visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.

3. L'estudi paisatgístic és un document tècnic destinat a considerar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució d'un projecte d'obres o activitats, i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració. El seu contingut és regulat pels articles 19, 20 i 21 del Reglament de la Llei del paisatge. L'estudi ha de consistir en un anàlisi i diagnosi del paisatge de l'àmbit de l'actuació i el contingut ha d'incloure una exposició dels objectius de l'actuació, una descripció de la proposta, una relació de les mesures d'integració preventives i correctores incorporades en el procés de planificació i disseny de l'actuació i, finalment, una valoració de les transformacions del paisatge resultants, en especial les relatives a la fesomia, la dinàmica i els valors. Si escau, cal incloure l'anàlisi d'alternatives i una justificació de la solució adoptada.

4. L'estudi paisatgístic serà sotmès a informe de l'òrgan competent en matèria de paisatge, d'acord amb el que s'estableix al Reglament de la Llei del paisatge. Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos que es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per a fi de fer-lo paisatgísticament acceptable.

5. Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions que estableixen aquestes normes i, de manera especial, el seu títol VII, els instruments previstos a la legislació sobre el paisatge que es vagin aprovant i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

TÍTOL VIII. DISPOSICIONS RELATIVES A LA PROTECCIÓ DE LA BIODIVERSITAT

Article 56. Protecció de la biodiversitat

1. Es mantindran o habilitaran com a espais-refugi per a la fauna, els marges, vores, parets de pedra seca i franges arbrades, per tal d'afavorir la biodiversitat i el manteniment de la connectivitat ecològica i paisatgística.

2. Es protegeixen de manera específica els arbres autòctons dels marges de camins, conreus, recs, canals de reg i rieres. Quan resultin afectats per les obres de millora o ampliació de les infraestructures, el projecte inclourà el corresponent estudi justificatiu de la impossibilitat tècnica de mantenir-los i arbitrarà les formules de reposició més adequades.

3. Es prohibeix la pràctica de la crema i l'ús d'herbicides en les franges vegetals dels marges de conreus i de les rieres, recs i canals de reg (marges i vores). S'aplicarà la sega mecànica o nous sistemes de tractament compatibles.

4. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

5. Es prohibeix l'abocament d'aigües residuals i/o qualsevol altre residu a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (recs, rieres, canals de reg).

6. Es prohibeix l'abandonament d'envasos i altres residus de productes agroquímics i fitosanitaris i la neteja de cisternes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

7. La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarrils, etc.), o la reforma de les ja existents, que suposi l'aparició d'una barrera física, s'acompanyarà de les mesures correctores necessàries per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures establiran específicament solucions permeables quan travessin barrancs i elements de la xarxa hídrica, o quan separin dues àrees d'interès natural.

8. Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna. Sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15º de pendent i tindrà una textura superficial rugosa en parets, formada per escullera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda vertical, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

9. Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de ser permeables al pas de fauna terrestre. Aquesta condició comporta que com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 0,5 m2 de secció.

10. Les carreteres que afectin o puguin afectar el traçat dels camins ramaders han d'adoptar les mesures de protecció necessàries per garantir la seva continuïtat i corregir l'impacte, mitjançant la instal·lació de passos de fauna, ecoductes, tanques protectores, etc.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

Única

En el supòsit que es modifiquin el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels Aiguamolls de l'Alt Empordà i/o el Pla especial del medi natural i del paisatge del Parc natural de Cap de Creus i/o que s'aprovi el Pla espacial del Massís de l'Albera, els planejaments municipals es podran adaptar al seu contingut sense necessitat de modificar aquest Pla director urbanístic del sòl no urbanitzat de la Serra de Rodes i entorns.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

1. Mentre no siguin vigents les adaptacions del planejament urbanístic municipal al Pla director urbanístic al qual fa referència la Disposició final primera, el desenvolupament o execució dels plans haurà de ser acord amb les determinacions del planejament director.

2. Mentre no es produeixi l'adaptació, els sectors de sòl apte per urbanitzar o de sòl urbanitzable, no urbanitzats, que han estat suprimits pel present Pla director, es regularan d'acord amb la categoria de sòl no urbanitzable que els hi correspongui.

3. Mentre no es produeixi l'adaptació, els sectors de sòl apte per urbanitzar o de sòl urbanitzable, no urbanitzats, que han de modificar la seva delimitació, es regularan, en la part del sector suprimida, d'acord amb la categoria de sòl no urbanitzable que els hi correspongui. Per a la resta del sector no s'admetran obres d'edificació o urbanització, ni usos o activitats, fins a la definitiva aprovació del Pla parcial urbanístic.

4. En tant no es produeixi l'adaptació, els sectors de sòl apte per urbanitzar o de sòl urbanitzable, no urbanitzats, que han de modificar el seu aprofitament urbanístic, ordenació interna o altres determinacions, no admetran obres d'edificació o urbanització, ni usos o activitats, fins a la definitiva aprovació del Pla parcial urbanístic.

Segona

Mentre no s'aprovi el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de l'espai del PEIN Massís de l'Albera inclòs dins l'àmbit del Pla director urbanístic, actualment en procés de redacció, aquest es regirà per la normativa vigent que li sigui d'aplicació.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

1. Els municipis redactaran i iniciaran el tràmit d'adaptació dels instruments de planejament urbanístic general a les determinacions del present Pla director urbanístic en el termini de sis mesos a comptar de la data de la seva entrada en vigor.

2. Les adaptacions el tràmit de les quals no hagi estat iniciat en el termini previst en el número anterior, o les que no hagin estat elevades a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en el termini de divuit mesos a comptar de la data de l'entrada en vigor del present Pla director, podran ser redactades d'ofici per la Generalitat de Catalunya, la qual es subrogarà en el tràmit, amb consulta prèvia a l'Ajuntament interessat.

3. En el cas previst en el número anterior d'aquesta disposició, el projecte d'adaptació es podrà referir a un o més dels municipis que hagin incomplert el termini.

Segona

Les edificacions i els usos il·legalment implantats als quals es refereix l'article 21.2 d'aquesta normativa seran objecte d'enderroc i desmantellament, quan es tracti d'edificacions no catalogades, en el termini d'un any, d'acord amb els procediments de protecció de la legalitat urbanística definits a l'article 199 TRLU i següents. Els ajuntaments incoaran d'ofici l'expedient al qual es refereix l'article 200.3 dins els tres mesos següents a l'aprovació definitiva d'aquest Pla director, sense que sigui necessària la comunicació prèvia expressa. El mateix termini i procediment s'aplicarà al tancament de les activitats il·legalment implantades en edificacions catalogades.

Tercera

L'aprovació del Pla territorial sectorial agrari, previst a la Llei 23/1983 de política territorial, motivarà l'adaptació del present Pla director urbanístic a les seves determinacions.

Quarta

En el cas de l'antic sector de sòl urbanitzable SDU6 del municipi de Garriguella, la redacció d'un document de planejament urbanístic referit a un sector discontinu, situat en el propi municipi de Garriguella i, almenys, un altre municipi, pot justificar la situació de part dels sòls de cessió en l'antic sector SDU6, que entrarien a formar part del nou sector de sòl urbanitzable discontinu.

Cinquena

Es defineix un règim especial, Àrea de regulació d'activitats existents, clau Ae, en l'àmbit del sector industrial SAU 1, de Pedret i Marzà, per tal de reconèixer aquelles activitats existents, legalment implantades. Es creen dues subclaus ED, zona per ubicar edificacions i Em, on només es permetran usos d'emmagatzematge.

ANNEX XXIII (MP1/2017) NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICACIÓ PUNTUAL 1/2017 DEL PGOU, A L'ÀMBIT DEL MAS DE LES FIGUERES. NOVAMENT EN VIGOR DES DE LA SENTÈNCIA D'ANUL·LACIÓ DEL POUM (DOGC 19.05.2016) (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 10.05.2018)

NORMES URBANÍSTIQUES

Art. 1. Naturalesa i objecte

Aquest document té la consideració de modificació puntual de PGOU i de definició de les condicions d'edificació i usos de la parcel·la cadastral 4988209 ubicada a l'avinguda de Rhode, 209-221.

Art. 2. Situació i àmbit

L'àmbit d'aquesta modificació s'assenyala gràficament als plànols amb una superfície total de 5.342 m2.

Art. 3. Obligatorietat

Segons l'article 5.1 de les Normes urbanístiques del PGOU de Roses, 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; per tant, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del Pla.

Art. 4. Vigència

Segons l'article 2.1 de les Normes urbanístiques del PGOU "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."

Art. 5. Interpretació

Segons l'article 7.1 de les Normes urbanístiques del PGOU " 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." i segons l'article 10, Regles d'interpretació del planejament urbanístic de la refosa del DL 1/2010 amb les modificacions introduïdes per la llei 3/2012.
En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el PGOU de Roses.

Art. 6. Determinacions

Seran d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:
Normes urbanístiques
Plànols d'informació i ordenació

Art. 7. Classificació del sòl

La classificació en l'àmbit de la modificació es correspon a la del sòl urbà consolidat.

Art. 8. Qualificació

La modificació puntual qualifica l'àmbit de la modificació en les següents zones i qualificacions segons art. 14 del PGOU de Roses:
· Zonificació: Zona 1 (Edificis i jardins protegits)
· Zonificació: Clau C2 (Sistema de parcs i jardins, subsistema de jardí urbà)
· Zonificació: Clau D2MF (Sistema d'equipaments i dotacions, subsistema social i cultural. Mas de les Figueres)

Amb la present modificació la finca es podrà parcel·lar en dos lots:
· Zona 1
· Clau C2 (jardí urbà) i D2MF (Equipament social i cultural)

Art. 9. Condicions de l'edificació: zonificació 1, Edificis i jardins protegits

Li és d'aplicació els articles del 72 al 75 de la normativa del PGOU.

Art. 10. Condicions de l'edificació: zonificació C2 jardí urbà

Li és d'aplicació els articles del 24 al 26 de la normativa del PGOU.

Art. 11. Condicions de l'edificació: zonificació D2MF

Li són d'aplicació, els articles del 27 al 29, Capítol segon (Regulació detallada del sòl) del Títol segon (Règim urbanístic del sòl) de les Normes urbanístiques del PGOU.
La proposta de modificació puntual del PGOU, consisteix en afegir un nou apartat a l'article 29 de les normes urbanístiques amb el següent redactat:

Art.29.4. Equipament Mas de les Figueres:

Edificabilitat ..... 0,6 m2st/m2s (màxim 267 m2s)
Ocupació ..... 60% en PB i Psoterrani (màxim 267 m2)
Posició de l'edificació
A llindars ..... adossada
A vials ..... lliure
A zona C2 jardí urbà .....lliure
Nombre de plantes ..... P baixa
Alçada màxima ..... 3,80 m
Usos planta baixa i planta soterrani ..... Article 212 ús soci-cultural normativa PGOU

Altres determinacions:
A. L'espai no ocupat per l'edificació serà enjardinat amb continuïtat amb el de la zona C2 – jardí urbà -.

B. L'ocupació en planta soterrani no pot superar l'ocupació de l'edificació en planta baixa.

Art. 12. Llei de Costes

12.1. L'àmbit objecte de la Modificació Puntual es troba afectat per l'expedient d'atermenament DL-32-GI aprovat per O.M. del 3 de febrer de 1998.
En els plànols es dibuixen les línies de la Z.M.T. i les franges de servitud de trànsit i de protecció. No obstant això, en cas de dubte, prevaldrà les dades dels plànols d'atermenament en front als reflectits en el planejament.

12.2. L'àmbit de la Modificació Puntual es troba parcialment afectat per la zona de servitud de protecció que està destinada a l'actual clau 1 (Edificis i jardins protegits) i la zonificació amb clau C2 (Sistema de parcs i jardins, subsistema de jardí urbà).

12.3. En aquesta franja cal tenir em compte les següents consideracions:

· Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran a allò que disposen els articles 24 i 25 de la Llei de Costes. Els usos permesos en aquesta zona han de tenir l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.

· Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes, situades en zona de servitud, es regularan per les determinacions establertes a la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.

Art. 13. Pla Especial del Catàleg de Patrimoni, Edificis i Béns d'Interès

En l'Annex 8 d'aquest document s'adjunta la fitxa del Pla Especial del Catàleg de Patrimoni, Edificis i Béns d'Interès proposada.
Es modifica el cinquè paràgraf de l'apartat nivell de protecció:
· A on diu: "S'hauran de respectar les determinacions dels articles 223-224-225 del POUM.
· Ha de dir: "S'hauran de respectar les determinacions del articles 71-72 i 73 de la normativa del PGOU.

ANNEX XXIV PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA ESPORTIVA DEL MAS OLIVA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 06.02.2018)

II. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte

El present document té la consideració de Pla Especial Urbanístic de desenvolupament, instrument de planejament derivat, que té per objecte regular la composició volumètrica de la zona d'equipaments esportius del Mas Oliva. Desenvolupant les determinacions del PGOU de Roses.

Article 2. Situació i àmbit territorial

L'àmbit del Pla Especial es detalla gràficament als plànols.
La seva superfície és de 61.090,36 m2

Article 3. Obligatorietat

D'acord amb l'Article 5 del PGOU. Obligatorietat del Pla General. Les determinacions del PGOU obliguen per igual a l'Administració i als particulars a complir les determinacions i disposicions del PEU, per tant qualsevol intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del Pla Especial.

Article 4. Vigència

La vigència d'aquest Pla Especial s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió o modificació.

Article 5. Interpretació

D'acord amb l'article 7 del PGOU els documents d'aquest Pla Especial 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 entre la documentació gràfica i la normativa escrita, prevaldrà aquesta.
En tot cas, i per allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'ajustarà al que disposa el PGOU de Roses.

També és d'aplicació l'article 10 DL 1/2010, que estableix les regles d'interpretació del Planejament Urbanístic.

Article 6. Determinacions

Seran d'aplicació les determinacions establertes als documents següents:
- Memòria
- Normes Urbanístiques
- Plànols d'informació i ordenació.

Article 7. Sistema d'Actuació.

Sistema d'Actuació: el PEU es desenvoluparà pel sistema d'expropiació als efectes de disposar del domini de les finques de titularitat privada que són incloses dins llur àmbit.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSITIC DEL SÒL

Article 8. Classificació del sòl

La classificació del sòl de l'àmbit del Pla Especial ve definit pel PGOU de Roses i correspon a la de Sòl Urbà, en situació de No Consolidat, donat que manca completar o acabar la urbanització del vials oest i sud-oest.

Article 9. Qualificació del Sòl

El Pla Especial qualifica l'àmbit d'acord amb el PGOU com a clau D6. Sistema d'equipaments comunitaris d'ús esportiu.

Article 10. Condicions de l'edificació.

- Ordenació volumètrica:
Es defineix gràficament en el plànol d'ordenació O-02 ordenació volumètrica. On es detalla les alineacions i els gàlibs màxims no obligatoris dins els quals s'ha d'inscriure l'edificació en planta i en volum.
- Edificabilitat neta màxima: 0,40 m2 st./m2s
- Ocupació instal·lacions esportives cobertes: ≤ 20 %
- Ocupació instal·lacions esportives a l'aire lliure: ≤ 40 %
- Alçada màxima de l'edificació 12,00 m
- Espai lliure verd: >20%
- Aparcament: > 20%

Article 11. Prevenció d'incendis i protecció civil

1. En aplicació de la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions:

- El/s projecte/s d'urbanització garantiran les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, el radis dels trams corbats) i la disposició d'hidrants d'incendi.
- Els projectes garantiran l'accessibilitat per façana en cas de necessitat d'intervenció dels bombers.

2. Caldrà donar compliment, si s'escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.

ANNEX XXV PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA IMPLANTACIÓ D'UN CÀMPING SITUAT A LA CARRETERA DE ROSES A VILAJUÏGA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 20.03.2018)

NORMES URBANÍSTIQUES.

Títol I Disposicions generals.

Article 1. Àmbit territorial del Pla i objecte.

Aquest Pla abasta el territori definit pels límits grafiats al plànol núm. 2 de Topografia i àmbit d'actuació del present Pla especial referit al terme municipal de Roses.

L'objecte d'aquest pla especial és la definició dels criteris i els paràmetres d'ordenació del càmping, sense modificar el règim del sòl.

Aquestes Normes són complementàries i desenvolupen el Planejament general de Roses per l'àmbit definit del Pla Especial. En tot cas, per allò que no estigui expressament regulat, s'estarà al que determini la Normativa del planejament General de Roses.

Article 2. Vigència.

Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència de forma indefinida.

Article 3. Modificacions del Pla.

L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, d'acord amb la legislació vigent.

La variació de la mida i superfície de les parcel·les d'acampada, no suposarà modificació del Pla sempre que no superi el màxim número de parcel·les, que és de 220, establert en aquest Pla Especial.

Les alteracions i adaptacions per a donar compliment als requeriments que les normes especifiques o sectorials determinin en cada moment, no suposaran la modificació del Pla Especial. Sempre que no impliqui variacions en aspectes substancials, especialment en el que fa referència a la capacitat màxima, al sostre màxim i l'ocupació màxima.

Per a la modificació de la volumetria de les instal·lacions complementàries del càmping, quan a ocupacions en planta i alçades, caldrà la tramitació d'un Estudi d'Ordenació Volumètrica.

Article 4. Desenvolupament del Pla.

Pel desenvolupament d'aquest Pla Especial es redactarà un projecte d'obres d'urbanització privades referent a les àrees d'acampada i al viari; i els projectes d'edificació referents als edificis per els serveis i les dotacions.

El projecte d'urbanització, previ a la seva aprovació definitiva, haurà de ser informat pels organismes sectorials competents, en especial la Direcció General de Carreteres de la Generalitat i l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 5. Llicències.

Un cop aprovat definitivament el Pla especial, la llicència municipal d'obres prèvia a la construcció de les diferents actuacions, l'atorgarà l'Administració Municipal.

El contingut i la documentació necessàries per a la sol·licitud de llicències d'obres, es regulen en el Planejament General de Roses.

Article 6. Contingut i interpretació dels documents que formen el Pla.

1. Aquestes normes s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la seva memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisions no interpretables fàcilment pels serveis tècnics, prevaldrà sempre la interpretació més favorable al respecte mediambiental, i la que permeti menys edificabilitat.

2. Aquest Pla Especial per a la implantació d'un càmping està integrat pels següents documents:

0. *Incorporació de les prescripcions acordades per la CTU de Girona en la sessió de 2 de març de 2017,*

1. *Memòria de la informació.*
- 1.1 Antecedents i planejament vigent.
- 1.2 Situació i àmbit territorial.
- 1.3 Topografia. Estat actual i usos.
- 1.4 Compliment de la legislació vigent.
- 1.5 Estructura de la propietat.
- 1.6 Infraestructures de serveis urbanístics.

2. Memòria de l'ordenació urbanística.
- 2.1. Justificació i oportunitat de formulació del Pla Especial Urbanístic.
- 2.2. Objectius i criteris de l'actuació.
- 2.3. Descripció de l'ordenació.

3. *Normes urbanístiques.*

4. *Documentació ambiental.*

- 4.1 Estudi d'impacte i integració paisatgística.
- 4.2 Informe de sostenibilitat ambiental.
- 4.3 Memòria Ambiental.

5. *Plànols.*

1. Situació i emplaçament.
2. Topogràfic i Àmbit d'actuació.
3. Xarxes de serveis existents.
4. Propietats.

5.1. Planejament vigent. Pla director Urbanístic Serra de Rodes i Entorns.
5.2. Planejament POUM de Roses. Sòl no urbanitzable.

6. Ordenació general i usos vinculats.
7. Vials planta general.
8. Vials seccions.
9. Proposta d'ordenació. Plànol no normatiu.

10.1. Serveis proposats. Planta de clavegueram.
10.2. Serveis proposats. Xarxa elèctrica mitja tensió.
10.3. Serveis proposats. Xarxa telefònica.
10.4. Serveis proposats. Xarxa d'aigua potable. Connexió exterior.
10.5. Serveis proposats. Subministrament BT i enllumenat.

11. Arbres d'interès.

6. *Annexes.*

- Annex 1. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Annex 2. Informes de les administracions.
- Annex 3. Informe de les al·legacions presentades a l'aprovació inicial.
- Annex 4. Intervenció arqueològica.
- Annex 5. Acord CTU de Girona de 2 de març de 2017
- Annex 6. Informe favorable de SOREA en relació al subministrament d'aigua potable i connexió del clavegueram.

Annex 7. Estudi d'inundabilitat.
Annex 8. Compromís promotor, d'acreditat en favor de l'ACA l'import que correspongui per les obres derivades de la present actuació.
Annex 9. Definició de l'accés a la carretera GI-610.
Annex 10. Estudi econòmic i financer.

Títol II Règim urbanístic del sòl.

Article 7. Classificació del sòl i qualificació del sòl.

El territori ordenat per aquest Pla especial, té la classificació, a l'efecte del règim jurídic del sòl, de sòl no urbanitzable.

Els terrenys objecte del Pla Especial Urbanístic es classifiquen com a sòl no urbanitzable i la seva qualificació és subzona Rústec – Protecció preventiva (Clau 13.2)

El Pla Especial dins de la zona de referència general determina diverses àrees en funció dels usos previstos.

Article 8. Àrees.

L'àmbit es divideix en diverses àrees en funció dels usos previstos, àrees d'acampada, de serveis o usos comunitaris i àrees de vials privats.

QUADRE DE DADES ÀREES I USOS VINCULATS

AA	ÀREES D'ACAMPADA	**23.757 m²**
AV	ÀREES DE VIALS PRIVATS	**3.123 m²**
AD	ÀREES DE DOTACIONS, SERVEIS ZONES VERDES PRIVADES	**7.545 m²**
	Total	**34.425 m²**

Les àrees d'acampada són aptes per a totes les modalitats: tendes, caravanes, autocaravanes o bungalows.

Els espais que tenen la funció de donar servei a l'activitat principal de l'acampada fan referència a masses arbrades, camps de joc i esplai, a edificis de servei, àrees d'instal·lacions i els vials.

El Pla Especial delimita gràficament en el plànol núm. 6 ordenació i usos vinculats, amb caràcter normatiu, les diferents àrees en què es divideix l'àmbit, les quals comporten les diferents edificacions i els seus usos vinculats.

L'ocupació i el sostre assignat a les edificacions és orientativa no vinculant, podent-se traspassar justificadament superfície d'uns edificis a altres. Així mateix els usos assignats a les edificacions són orientatius no vinculants, podent-se ajustar en base a les necessitats futures del càmping sempre que acompleixin les normatives vigents.

Article 9. Proteccions.

Pel que fa a la línia d'edificació s'estableix les següent:

- Per a la xarxa viària territorial, 25 metres del voral. Carretera GI-610
- Per a la xarxa viària de camins rurals i senders , 5 metres del voral. Camí ramader.
- Per al sistema hidrològic s'estableix una àrea de protecció de 5 metres a partir de la vora superior de la llera. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció.

Títol III Intervenció en els usos i l'edificació.

Article 10. Normativa sectorial de càmping en general.

Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya (modificats els apartats 1 i 2 de la disposició addicional tercera i la disposició addicional quarta per la Llei 7/2004, de 16 de juliol, de mesures fiscals i administratives). Ordre de 19 de desembre de 2000, de derogació de l'article 10.2 de l'Ordre d'11 de juliol de 1986, per la qual s'estableixen els requisits per a la instal·lació i el funcionament dels càmpings.
Ordre d'11 de juliol de 1986, per la qual s'estableixen els requisits per a la instal·lació i el funcionament dels càmpings.
Decret 93/1986, de 20 de març, pel qual s'estableixen els requisits mínims d'infraestructura en els allotjaments turístics.
Decret 167/1985, de 23 de maig, pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping.
Decret 55/1982, de 4 de febrer, sobre l'ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi.

Article 11. Àrees d'acampada (codi identificador AA).

S'identifica en el plànol normatiu núm. 6.- *Ordenació i usos vinculants*, amb el codi AA. Té una superfície total de 23.757m2.

La superfície definitiva de cada parcel·la es concretarà en la documentació necessària per a sol·licitar la llicència d'obres prèvia a la construcció d'acord amb la categoria de càmping que se li vulgui donar seguint la Normativa Sectorial de Càmpings. No obstant això, es preveuen un màxim de 220 unitats.

Són espais de terreny destinats a la ubicació d'un vehicle i d'un alberg mòbil i cada unitat tindrà convenientment senyalitzats els seus límits i el número que li correspon.

S'identifiquen en el plànol normatiu núm. 6.- *Ordenació i usos vinculants* amb una icona representativa, aquells emplaçaments aptes per a la instal·lació de bungalows, en què la Direcció General de Turisme podrà atorgar autorització d'instal·lació de construccions fixes destinades a allotjament, sempre que siguin de planta baixa de tipus bungalows i siguin explotats pel titular del càmping. La superfície màxima ocupada pels bungalows no podrà ultrapassar el tant per cent de la normativa sectorial vigent, de la superfície destinada a unitats d'acampada, en aquests moments del 30%. La implantació de nous bungalows requerirà de la corresponent llicència municipal.

Està prevista la plantació d'arbres molt propers a les parcel·les, per tal de crear zones d'ombres, que tindran una superfície mínima que varia segons la categoria del càmping de l'àrea destinada a acampada. Aquesta superfície es pot aconseguir amb la plantació d'arbres nous sobretot als límits de les futures parcel·les, i a la vegada ajudaran a delimitar-les. Una part d'aquesta superfície mínima podrà estar equipada amb sistemes artificials d'ombra que no destaquin indegudament. Hi ha diverses zones arbrades que formen masses de dimensions reduïdes i ocupen les zones perimetrals de l'àmbit.

CÀMPING PRIMERA CATEGORIA			
Tipus d'allotjament	unitats	capacitat	places
BUNGALOWS	60	X 2,5	150
UNITATS ACAMPADA	160	X 2,5	400
20% TOLERÀNCIA			110
TOTAL CÀMPING	**220**		**660**

Article 12. Àrees de vials privats. (codi identificador AV).

S'identifiquen en el plànol normatiu núm. 6.- *Ordenació i usos vinculants* amb el codi AV. Tenen una superfície total de 3.123 m2. Els passos per a vianants tenen una amplada mínima d'un metre. Hi ha un tram de recorregut per a vianants que bàsicament uneix la zona d'edificis amb l'àrea de les piscines, jocs i esplai.

Vial principal de 8,00 m d'amplada mínima (2 vorera + 6 circulació).

Vial secundari de 5,00 m d'amplada mínima en doble sentit i de 3,5m en sentit únic.

Es preveu una àrea per a places d'aparcament i de parada de les caravanes, situada al voltant de l'edifici principal i de la zona esportiva.

Aquests espais destinats a estacionament de vehicles quedaran protegits per bandes de camuflatge, de tal manera que no sigui possible la seva percepció des de les propietats circumdants.

A més de les places anteriors, el projecte de càmping per a l'obtenció de llicència d'obres preveurà l'espai per a l'aparcament d'un vehicle en cada unitat d'acampada d'acord amb l'article 47.9 de la normativa urbanística.

Els materials superficials emprats als vials hauran d'estar integrats en el medi rural (llambordes, pedra...) allunyant-se del tractament de carreteres i zones urbanes. El projecte d'urbanització haurà de contenir un estudi de textures i paviments a utilitzar en cada àrea.

Article 13. Àrees de dotació, serveis i zones verdes privades. (codi identificador AD).

S'identifica en el plànol normatiu núm. 6.- *Ordenació i usos vinculants* amb el codi AD tenen una superfície total de 7.545 m2.

Àrea principal per a ubicació dels serveis i dels equipament esportius (piscina, petanca, tennis, futbol, voleibol, bàsquet, etc).

Article 14. Edificacions.

El Pla Especial delimita gràficament en el plànol núm. 6.- *Ordenació i usos vinculants*, amb caràcter normatiu, les diferents àrees en què es divideix l'àmbit, les quals comporten les diferents edificacions i els seus usos vinculats. Les edificacions permeses s'assenyalen amb les claus E1, E2, E3, E4, E5, E6.1, E6.2, E6.3 del plànol normatiu núm. 6.- *Ordenació i usos vinculants* i que corresponen als següents edificis:

EDIFICACIONS		*ocupació màx.*	*edificabilitat màx.*	*nº*
identificació	*usos edifici*	*m² sòl*	*m² sostre*	*plantes*
E1	Recepció, restaurant, cuina, Bar-cafeteria Sala de cures i serveis	700	700	PB
E2	Supermercat i botigues	175	175	PB
E3	Sala de festes i Sala de jocs	250	250	PB
E4	Zona d'aigües, Spa, Sauna Vestidors usuaris i instal·lacions	250	250	PB
E5	Vestidors personal, instal·lacions, Magatzem i Local tècnic	100	100	PB
E6.1	Serveis higiènics, safareig i aigüeres	90	90	PB
E6.2	Serveis higiènics, safareig i aigüeres	90	90	PB
E6.3	Serveis higiènics, safareig i aigüeres	50	45	PB

L'edificabilitat màxima total del Pla Especial és de 1.700 m2 de sostre distribuïts de la manera indicada. L'ocupació i sostre assignat als futurs edificis és orientativa no vinculant, podent-se traspassar justificadament superfícies d'uns edificis a altres; així com els usos assignats, que podran ser ajustats en base a les necessitats futures, sempre i quan acompleixin la normativa vigent.

D'acord amb el que es disposa a l'article 3, els canvis en la distribució de les ocupacions i volumetries requerirà de la tramitació d'un Estudi d'Ordenació Volumètrica.

E1 Recepció, administració oficines, restaurant, cuina i bar-cafeteria

S'identifica en el plànol normatiu núm. 6 amb el codi E1. Té una ocupació total en planta de 700 m2 i 700 m2 de sostre exclusiu en PB. L'edifici serà destinat a recepció, administració-oficines, restaurant, cuina i bar-cafeteria. Inclou un màxim d'una estança com residència del guarda del càmping i de les persones responsables del mateix.

E2 Edifici supermercat i botigues

S'identifica en el plànol normatiu núm. 6 amb el codi E2. Té una ocupació total en planta de 175m2. Aquest edifici estarà destinat a supermercat, autoservei i botigues.

E3 Edifici sala de festes i sala de jocs

S'identifica en el plànol normatiu núm. 6 amb el codi E3. Té una ocupació total en planta de 250m2 de sòl. Aquest edifici estarà destinat a zona recreativa, discoteca, sala de celebracions i convencions.

E4 Edifici zona d'aigües, spa i vestidors

S'identifica en el plànol normatiu núm. 6 amb el codi E4. Té una ocupació total en planta de 250m2. Aquest edifici estarà destinat a gimnàs, spa, dutxes per a homes i dones, serveis per a homes i dones.

E5 Edifici vestidors personal, magatzem, instal·lacions

S'identifica en el plànol normatiu núm. 6 amb el codi E5. Té una ocupació en planta de 100m2. Aquest edifici estarà destinat a instal·lacions, magatzem i vestidors del personal.

E6 Edificis de serveis

S'identifica en el plànol normatiu núm. 6 amb el codi E6.1, E6.2 i E6.3. Tenen una ocupació total en planta de 230m2. Aquests edificis estaran destinats a dutxes per a homes i dones, serveis per a homes i dones, cambra de neteja, serveis generals, serveis adaptats, abocador vàter químic, bugaderia, instal·lacions, magatzem, taller i tots els altres necessaris per a edificis de serveis, els quals es regularan amb la respectiva normativa sectorial.

Número de plantes i alçada reguladora.

Les edificacions descrites en l'article anterior seran en planta baixa. L'alçada reguladora màxima serà de 4,00 m. Comptats fins el ràfec de la teulada, en cas que aquesta sigui inclinada.

Acabats de façanes i coberta.

Totes les edificacions tindran materials acabats i colors terrosos que garanteixin una adequada integració en les condicions naturals de l'entorn. Per aconseguir la màxima harmonia i coherència, la coberta de la totalitat dels edificis serà plana; o bé, de teulada àrab envellida i a la façana es procuraran incloure paraments de fàbrica de pedra del país.

Article 15. Bungalows.

Seran únicament de planta baixa. Aquests tindran un disseny i uns materials amb uns acabats que imitin els de la tipologia dels país i queden prohibits els que tenen formes i materials d'acabat propis d'altres latituds: cobertes de pissarra... La superfície màxima ocupada per aquest tipus d'allotjament no podrà ultrapassar el tant per cent vigent de la superfície destinada a unitats d'acampada, actualment del 30%, i la seva implantació requerirà la corresponent llicència municipal.

En el plànol núm. 9.- *Proposta d'ordenació. No normatiu* es presenta una proposta d'ordenació. És un plànol no normatiu.

Article 16. Usos permesos dels edificis.

Edificis complementaris:
Bar, restaurant, botiga, serveis administratius, cuina amb cambres frigorífiques, serveis higiènics generals, serveis adaptats, farmaciola, cabines de fitnes, spa, magatzem del càmping, taller, gimnàs, i tots els altres usos necessaris per a l'activitat de càmping que es regularan amb la respectiva normativa sectorial. Aquestes activitats restarien vinculades al manteniment de l'activitat principal del càmping i, a tots els efectes, constituiria una unitat d'explotació.

Edifici de serveis:
Dutxes per a homes i dones, serveis per a homes i dones, cambra de neteja, serveis generals, serveis adaptats, abocador vàter químic, bugaderia, instal·lacions magatzem, taller i tots els altres necessaris per a edificis de serveis, els quals es regularan amb la respectiva normativa sectorial.

Article 17. Usos prohibits dels edificis.

Queden prohibits tots els usos residencials fixes, a excepció d'un màxim d'una estança en funció de les necessitats requerides per l'activitat del càmping, com residència de les persones responsables del mateix, que s'ubicaran a l'edifici E1.

Article 18. Tanca perimetral.

La tanca perimetral de la instal·lació es realitzarà amb materials que no destaquin indegudament en la fisonomia natural del paisatge. Es faran amb tanca metàl·lica translúcida en alçàries d'entre 1 i 2 m segons el grau d'accessibilitat.

La tanca perimetral quedarà incorporada inicialment a la faixa vegetada de protecció de vistes i soroll respecte la GI-610 i altres vies perimetrals.

Títol IV . Instal·lacions

Article 19. Captació, potabilització, dipòsits i distribució d'aigua potable.

El càmping haurà de disposar d'un abast d'aigua potable amb un volum mínim de 150 litres per plaça i dia. Com el subministrament provindrà d'una xarxa d'abast general, l'establiment haurà de disposar d'uns dipòsits d'acumulació amb una capacitat mínima de 150 litres per plaça. Els dipòsits disposaran d'aparells per a la cloració automàtica de l'aigua. Els dipòsits d'acumulació hauran de ser accessibles per efectuar-hi les neteges a fons i les desinfeccions periòdiques que siguin necessàries. S'identifiquen en les sèries de plànols normatius núm. 10.

La xarxa de distribució de l'aigua potable, d'acord amb l'informe de SOREA, està grafiada en el plànol núm. 10.4 *Serveis Proposats. Xarxa d'aigua potable. Connexió exterior adjunt*, així com la distribució de les diferents preses d'aigua potable amb desguàs (fonts) pavimentades en un radi de 1,5 metres que donen servei a la zona d'acampada. (La disposició definitiva de les fonts pot variar segons la categoria del càmping). S'haurà d'acreditar la potabilitat de l'aigua mitjançant un certificat lliurat pel Departament de Sanitat i Seguretat Social. En el cas d'utilització d'aigües no potables els punts de captació d'aquestes aigües seran degudament senyalitzats amb la indicació "No potable" en els idiomes català, castellà, alemany, anglès i francès, com a mínim.

Article 20. Xarxa d'aigües residuals, previsió de l'estació depuradora, abocament.

L'evacuació de les aigües residuals es produeix directament a través de la xarxa de clavegueram municipal. Les xarxes d'aigües pluvials i residuals estan grafiades en el plànol 10.1. *serveis proposats. Xarxa de clavegueram.*

D'acord amb L'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 9 de març de 2018, el projecte constructiu preveurà l'alternativa d'un sistema de depuració propi i en pressupostarà el seu cost, pel cas que no sigui possible la seva connexió al sistema públic de sanejament.

Previ a la implantació de l'activitat, s'executaran les actuacions definides en l'escenari corresponent a l'estat projectat que proposa l'estudi d'inundabilitat inclòs a l'annex 7 del pla.

La substitució de l'obra de pas que dóna accés al camí no podrà tenir una geometria multicel·lular, d'acord amb l'establert a la guia tècnica «Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial», de juny de 2006.

En el projecte d'urbanització es preveurà la construcció d'una cisterna de captació d'aigua de pluja per al reg i altres serveis o instal·lacions del càmping que no requereixen d'aigua potable.

En el projecte d'urbanització s'inclouran les previsions que es derivin del Pla Especial d'Infraestructures Hidràuliques del municipi, cas que s'hagi finalitzat la seva tramitació.

Article 21. Estació transformadora i xarxa i xarxa de distribució d'energia elèctrica.

Sol·licitud a Fecsa-Endesa d'una potència de 150 kw, i una instal·lació de subministrament de BT. Reserva d'un local per a la instal·lació d'un centre de transformació, tal com disposa l'article 17 del vigent reglament electrotècnic de baixa tensió.

Centre de distribució, instal·lat de mutu acord amb Endesa, tindrà accés directe a la via pública. Al costat del centre de distribució s'ubicarà el conjunt de mesura dels subministraments. La connexió de l'embrancament serà a borns d'armari BT en CT.

La xarxa d'energia elèctrica està grafiada en el plànol núm. 10.2 *Serveis proposats. Xarxa elèctrica de mitja tensió* adjunt, i la zona destinada a la ubicació de les instal·lacions de subministrament elèctric.

Article 22. La xarxa d'enllumenat, i de serveis de les zones d'acampada.

Els accessos, els vials i les instal·lacions d'ús general i obligatòries estaran degudament il·luminades, i la xarxa de distribució elèctrica estarà totalment soterrada. Les lluminàries que s'instal·lin, d'uns 3 m d'alçada aproximadament, hauran d'evitar totalment l'emissió de flux lluminós cap a l'hemisferi superior i seran anticontaminants. A les torretes elèctriques amb endolls i caixa de protecció i fusible a tots els endolls d'ús públic s'hi indicarà el voltatge i l'amparatge. El nombre definitiu de torretes es definirà en el projecte d'urbanització. A partir de les 23 hores es reduirà la il·luminació i es mantindrà, solament, a l'àrea d'accés, sanitaris i voltants de piscines, així com als vials interiors, la mínima que permeti la circulació de vianants. La xarxa general d'enllumenat està grafiada en el plànols 10.5. *Serveis proposats. Subministrament BT i enllumenat.*

Les instal·lacions d'enllumenat públic es realitzaran d'acord amb el compliment dels valors d'il·luminació per a les zones E2 d'acord amb la Llei 6/2001 i el Decret 82/2005.

Títol V . Prevenció i correcció de l'impacte ambiental

Article 23. condicions generals

El projecte d'urbanització, els projectes dels edificis de serveis, la construcció i l'activitat del càmping, estan subjectes, des del punt de vista ambiental, al compliment de les mesures preventives i correctores establertes en l'estudi d'impacte i integració paisatgística, sense perjudici, en qualsevol cas, del compliment de la legislació ambiental i urbanística vigent.

El promotor del càmping es compromet a garantir el compliment de les mesures preventives i correctores establertes l'Estudi d'Impacte i integració paisatgística, i també en el present títol relatiu a la normativa ambiental del Pla Especial.

L'execució de les mesures preventives i correctores previstes estarà condicionada a l'execució de les diferents fases en què es distribuirà la construcció del càmping.

Article 24. Plantacions d'arbres i d'arbustos.

La plantació d'arbres i d'arbustos, tant en el límit de les parcel·les com en les "àrees intersticials i de revegetació", es farà amb espècies vegetals pròpies de l'entorn geogràfic i climàtic de l'àmbit del Pla Especial, seguint els criteris (tipus d'espècies, característiques dels exemplars, densitats de plantació) establerts en l'Estudi d'Impacte i integració paisatgística. Es preservaran i/o trasplantaran els arbres existents d'acord amb el plànol 11. A*rbres d'interès.*

Es prohibeix taxativament la plantació de la planta herba de la *Pampa Cortaderia selloana* o d'espècies de reconegut caràcter invasor o amb capacitat de dispersió pel medi natural.

Una vegada realitzades les plantacions previstes, el promotor del càmping haurà de mantenir les noves cobertes vegetals creades, per tal de permetre la seva consolidació i el seu desenvolupament.

En compliment de la prescripció 3.2, de l'acord de la CTU de 2 de març de 2017 s'ajusten els plànols 6. *Ordenació vinculant*, 9. *Proposta d'ordenació* i 11. Arbres d'interès, establint quins són els arbres que es preservaran mantenint el seu emplaçament actual, i quins poden ser trasplantats.

Article 25. Protecció de la fauna

Es prohibirà de manera explícita qualsevol actuació per part dels usuaris i dels serveis de manteniment del càmping que pugui pertorbar els poblaments faunístics de la zona. De manera especial, restarà prohibida l'alimentació, la captura, la caça, la sostracció dels nius i qualsevol altre supòsit recollit en la Llei 22/2003, de 4 de juliol, de protecció dels animals. Aquesta prohibició s'haurà d'explicitar mitjançant plafons informatius o altres mecanismes de comunicació.

Es regularà l'activitat i el funcionament del càmping per a garantir el manteniment d'un període nocturn de tranquil·litat, amb la finalitat de pertorbar el mínim possible els poblaments faunístics que habiten aquest entorn.

L'enllumenat exterior dels vials, parcel·les, edificacions i altres instal·lacions del càmping hauran de complir les directrius de minimització de la contaminació lumínica que fixa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn, per a zones E2. Entre altres mesures, es reduirà l'enllumenat exterior de la instal·lació entre les 23 i les 7 h per tal de garantir la mínima pertorbació del medi nocturn.

Article 26. Integració paisatgística.

El Pla Especial incorpora un estudi d'impacte i integració paisatgística, d'acord. Les actuacions que s'efectuïn dins l'àmbit del Pla especial s'adequaran a les mesures d'integració proposades per l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

Títol VI Gestió ambiental integral de l'activitat de càmping.

Article 27. Tractament de les aigües residuals.

Es preveu connectar les aigües residuals a la xarxa de sanejament urbana.

El càmping estarà dotat amb una xarxa de col·lectors que recullin totes les aigües residuals generades en les edificacions previstes i també les sortides d'aigua de les instal·lacions de suport. Aquesta xarxa de col·lectors, ha d'estar connectada a la xarxa de sanejament urbana. També es col·locarà una xarxa de pluvials recollides en les zones pavimentades del càmping, especialment la zona d'aparcament i accés a les instal·lacions.

Es preveurà l'alternativa d'un sistema de depuració propi i en pressupostarà el seu cost, pel cas que no sigui possible la seva connexió al sistema públic de sanejament.

El promotor del càmping garantirà el control i el manteniment permanent de la instal·lació.

Article 28. Gestió de les deixalles generades per l'activitat de càmping.

Com a activitat generadora de deixalles, el promotor del càmping ha de garantir la recollida, la gestió i el tractament autoritzat de tots els residus que generi la instal·lació, d'acord amb la Llei 15/2003, de 13 de juny, de modificació de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora de residus.

Es dotarà el càmping dels contenidors necessaris per permetre la recollida segregada de les diferents tipologies de residus que es puguin generar, tant les deixalles generades en les parcel·les del càmping com les generades en els edificis de la instal·lació. De manera especial, cal garantir la dotació de contenidors suficients per a la segregació de les següents tipologies: matèria orgànica, vidre, paper i cartró, envasos en general, piles i rebuig.

Els contenidors que centralitzaran la totalitat de les deixalles generades per l'activitat de càmping, es localitzaran a tocar a la carretera GI-610, per facilitar la seva recollida. Els contenidors s'hauran de col·locar sobre una superfície impermeabilitzada i dotada d'un punt de connexió a la xarxa de recollida de les aigües residuals i pluvials del càmping.

La recollida, transport i tractament autoritzat de les deixalles anirà a càrrec dels serveis municipals de l'Ajuntament de Roses. Si no n'hi ha, especialment en determinades fraccions més específiques, el promotor del càmping contractarà un o més gestors autoritzats de residus per a cadascuna de les tipologies de deixalles generades, d'acord amb les directrius de l'Agència catalana de Residus de la Generalitat de Catalunya.

Article 29. Consums d'aigua i d'energia.

Per a optimitzar el consum d'aigua, s'incorporaran sistemes d'estalvi d'aigua en els equipaments de bany de les edificacions previstes, com ara aixetes, dutxes o cisternes de vàter, així com els sistemes de reg o de la piscina.

Per a optimitzar els consums energètics i promoure l'ús dels recursos energètics renovables, s'instal·laran elements d'elevada eficiència energètica en les diverses edificacions previstes i en l'enllumenat exterior. A més, el disseny de les edificacions haurà de garantir el màxim aprofitament possible de la llum natural, i les estructures hauran de ser convenientment aïllades per a reduir les pèrdues energètiques.

Títol VII . Prevenció dels riscos ambientals.

Article 30. Prevenció del risc d'incendi forestal.

D'acord amb el que estableix la Llei 5/5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció d'incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, i també d'acord amb el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, el promotor del càmping ha d'adoptar, de manera permanent, les següents mesures amb caràcter obligatori dins del que és l'àmbit del Pla Especial:

a) Assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció de vint-i-cinc metres al voltant de la instal·lació, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, que compleixi les característiques que s'estableixen per reglament d'acord amb el Decret 64/1995. Elaborar un pla d'autoprotecció contra incendis per la conjunt de la instal·lació del càmping i tramitar la seva incorporació al pla d'actuació municipal d'emergències de l'Ajuntament de Roses, d'acord amb el Pla de protecció civil d'emergències per a incendis forestals a Catalunya (INFOCAT).

b) Disposar d'una xarxa d'hidrants i extintors homologats per a l'extinció d'incendis que compleixi les característiques establertes per decret.

c) Mantenir nets de vegetació seca els vials de titularitat privada, tant els interns com els d'accés, i les cunetes.

d) Retirar les restes vegetals generades durant la poda i les tasques de manteniment de les zones verdes i de les zones forestals de l'àmbit del Pla Especial i portar-les a un gestor autoritzat de tractament de residus vegetals.

En el cas de manteniment de la franja de protecció de 25 metres a l'entorn del càmping, es podrà optar també per la trituració de les restes vegetals obtingudes i la seva distribució homogènia, en forma de petits fragments, arreu de la franja esmentada.

Art. 31. Execució del programa de vigilància ambiental.

D'acord amb el que preveu la normativa ambiental i urbanística vigent, el promotor del càmping haurà d'executar el Programa de Vigilància Ambiental (PVA) definit a l'informe ambiental.

El programa de Vigilància Ambiental haurà de ser executat pel promotor del càmping, ja sigui directament o a través d'empreses especialitzades, tot informant periòdicament dels resultats obtinguts a l'administració competent.

El control es realitzarà tant en fase de construcció com en la d'explotació de l'obra, de tal manera que llur evolució en l'espai i en el temps haurà de ser concretada, pel promotor de l'obra, en un cronograma de mesures correctores en el qual hi quedarà palès en cada moment l'estat i el grau d'aplicació de les mateixes.

En el cas que es comprovi la ineficàcia de les actuacions preventives i correctives previstes, es procedirà a la redefinició de noves mesures preventives i correctores.

Es fomentarà, mitjançant plafons o fulletons informatius, el coneixement i el respecte per part dels usuaris dels valors naturals de la zona on s'instal·la el càmping. En concret, aquesta iniciativa del promotor del càmping tindrà per finalitat:

a) Divulgar les principal espècies vegetals que es pot trobar en aquest àmbit i també recordar determinades conductes personals que cal seguir en relació amb la conservació d'aquestes espècies.

b) Divulgar les principals espècies de fauna típiques de la zona i sobre comportaments personals responsables amb la conservació d'aquests poblaments.

c) Difondre el potencial risc d'incendi forestal de la zona i les conductes personals que caldrà seguir per minimitzar aquest perill, així com la informació bàsica per als casos d'emergència.

Es comunicaran als usuaris del càmping, a partir del mitjans més escaients en cada cas, diverses mesures d'interès per fomentar un ús eficient de l'aigua i de l'energia, i per incentivar la minimització de les deixalles i la segregació selectiva de les deixalles.

Tanmateix, es fomentarà la difusió i el coneixement dels espais d'interès natural del terme municipal de Roses.

ANNEX XXVI PLA DE MILLORA URBANA DE LA FINCA DE LA COOPERATIVA PI I SUNYER DE ROSES, SITUADA ENTRE ELS CARRERS DE JOSEP ROMAÑACH SERRATS, DEL PRESIDENT JOSEP IRLA, LA CARRETERA DEL MAS OLIVA I EL CAMÍ DEL CEMENTIRI (APROVACIÓ DEFINITIVA CTU 16.10.2018)

NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I EDIFICACIÓ DEL SÒL

Disposicions generals:

L'àmbit del Pla de Millora Urbana està classificat com a Sistema d'Equipaments i Dotacions: sanitari i regeixen les determinacions previstes en el Pla General d'Ordenació Urbanística (articles 27 a 30)

Paràmetres urbanístics:

Els paràmetres urbanístics són el corresponents a la clau 8b del PGOU (articles 122, 123 i 125) que es resumeixen en el següent quadre:

	P.G.O.U	P.M.U
Ocupació màxima parcel.la	40 %	< 40 % (4.275,42 m2)
Ocupació edificació principal	35 %	< 35 % (4.054,16 m2)
Ocupació edificació auxiliar	5 %	< 5 % (221,26 m2)
Coeficient edificabilitat	0,65	0,61
Alçada reguladora edificació principal	9,45 m	9,45 m
Mod. màxima rasant natural terreny	1,5 m	1,5 m
Alçada reguladora edificació aux.	3,00 m	3,00

Composició de volums:

La composició de volums es determina gràficament en els plànols que integren aquest Pla.

ANNEX XXVII MODIFICACIÓ PUNTUAL 6/2020 DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA (PGOU) A LA CARRETERA DE L'ESTACIÓ DE VILAJUÏGA, KM.2 – PAU CTRA. VILAJUÏGA (APROVACIÓ DEFINITIVA CTUG 28.09.2022) (DOGC 8794 11.11.2022)

III. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Nou article 134 bis. Condicions de la Zona industrial carretera de Vilajuïga, Clau 9iv

Art . 134 bis. Subzona industrial aïllada carretera de Vilajuïga (Clau 9iv)

1. Correspon a les parcel·les industrials del costat oest de la Carretera de Vilajuïga.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

Es fixa una parcel·la mínima de 9.000 m2

S'estableix la possibilitat de que, en règim de divisió horitzontal, conjunt immobiliari o altres figures admeses en dret, hi hagi varies entitats amb una densitat màxima d'un establiment industrial per cada 1.000 m2 de parcel·la, amb una dimensió mínima de local de 250 m2 de superfície construïda.

En aquest supòsit, les edificacions per a més d'un establiment tindran una dimensió mínima de 2.000 m2st .

2.2. Front mínim de parcel·la en metres lineals

El front mínim de parcel·la a via pública es fixa en 20 ml.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada, amb pati a l'interior de cada parcel·la i separada dels límits de carrer i partions a veïns.

3.2. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 0,679 m2 de sostre per m2 de sòl .

3.3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 65% de la seva superfície. L'edificació principal haurà de situar-se a l'interior de l'envoltant definida en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. D'aquesta ocupació, un mínim del 60% tindrà una alçada màxima de 10 metres i un màxim del 5% de l'ocupació podrà tenir una alçada màxima de 12 metres.
Les edificacions auxiliars destinades a instal·lacions podran ocupar un màxim d'un 1% fora dels límits establerts per a l'edificació principal. En aquest cas el conjunt de l'ocupació principal i secundària no superarà el 66%.

3.4. Posició de l'edificació

Les edificacions es separaran un mínim de 10m de l'alineació dels sols de domini públic i 5m dels límits de les partions veïnes.
L'edificació d'alçada superior a 10 metres s'haurà de situar en la franja de 50 metres paral·lela a la parcel·la veïna.

3.5. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes admeses serà de PB+1 o de PB + 2 d'acord amb els gàlibs definits als plànols d'ordenació.

3.6. Alçada de l'edificació

L'alçada reguladora màxima en funció del numero de plantes serà la següent:

PB+1 10 met res
PB+2 12 met res

3.7. Condicions de l'aparcament

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les, d'una plaça d'estacionament per a turismes i una plaça d'aparcament per a bicicletes, per cada 125 m2 de superfície construïda.
Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts de tipus lleuger i sense tancaments perimetrals. La seva alçada màxima serà de 2,50 metres i la profunditat de 5 metres. Els colors seran els mateixos que els de les cobertes dels edificis principals. Aquests elements computaran en el càlcul del sostre edificable i ocupació màxima.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Industrial, Magatzem, Tallers i Comercial. La normativa sectorial vigent és el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials , o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6). Els únics establiments que es poden implantar en aquest sector industrial són únicament aquells vinculats a l'activitat industrial principal:

a) Els PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS) que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 112009, els quals es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet i l 'ús comercial.

b) L'espai adjacent que les indústries poden disposar per a l'exposició i venda dels productes propis de la seva activitat industrial, sempre que no s'ultrapassi "els 300m2 de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial".

4.2. Usos compatibles

Garatges, Serveis tècnics. Excepcionalment, es podrà permetre l'establiment de depuradores sempre que s'asseguri la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

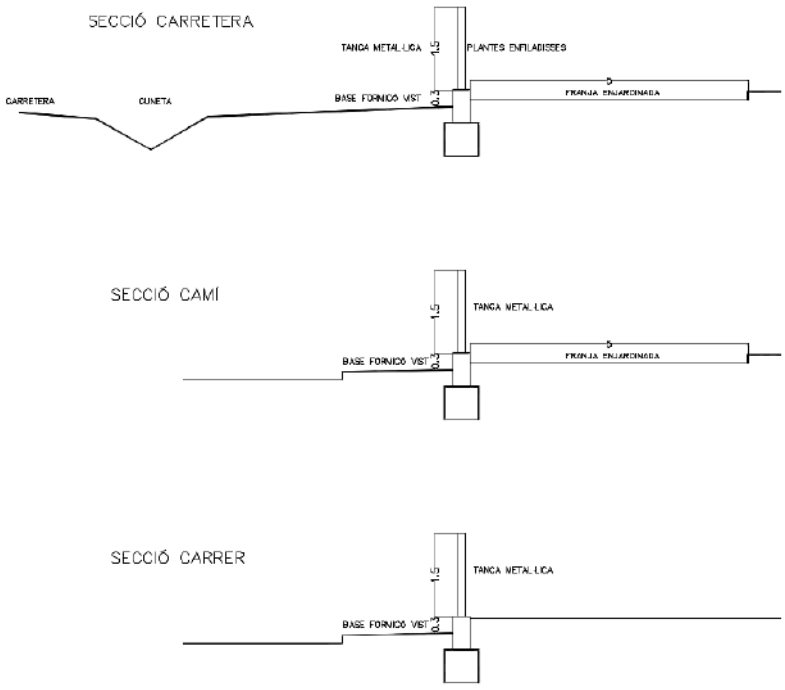
4.3. Usos prohibits

Són els que no figuren al llistat d'usos principals i compatibles.
Es prohibeixen els equipaments sensibles o infraestructures públiques essencials tals com, hospitals, centres escolars o sanitaris, residències de gent gran o de persones amb discapacitat, centres esportius o grans superfícies comercials on puguin donar-se grans aglomeracions de població, acampades, zones destinades a l'allotjament en els càmpings i edificis d'usos vinculats, parcs de bombers, centres penitenciaris, instal·lacions dels serveis de Protecció Civil, o similars.

5. Altres paràmetres

5.1. Tanques

Per tal d'aconseguir una imatge i tractament unitaris i minorar l'impacte visual del tancament de les parcel·les, aquest s'ajustarà a l'esquema que s'assenyala a continuació:



Les tanques seran de color verd i s'hauran de complementar amb especies enfiladisses que compleixin el Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg d'espècies exòtiques invasores.

5.2. Acabats i tractaments de les façanes, patis, i elements permesos a la planta de coberta.

Per a noves edificacions, grans rehabilitacions o ampliacions superiors al 20%, seran d'aplicació l'article 82 i les disposicions de la secció 3ª del capítol 24 de la normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí relatives a l'ús d'activitats econòmiques.

En relació amb la volumetria, materials i colors de les edificacions s'aplicarà l'estratègia d'harmonització, tenint en compte el fons escènic de les construccions i el cromatisme de l'entorn a l'hora de triar materials i colors, i només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos o lluentors discordants que en devaluïn la imatge dominant i el paisatge. No es permetrà la utilització del color blanc com a tractament general dels paraments construïts i només es permetrà el color verd-gris per les façanes i els colors terrossos per les cobertes.
L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb la Carretera de Vilajuïga, no podrà ésser destinat a l'emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial,

sinó que s'haurà de destinar a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i descàrrega, i s'haurà de mantenir en condicions de neteja i ornament. La rasant dels patis haurà d'estar per sobre de la màxima cota d'aigua d'acord amb l'estudi d'inundabilitat.

A la coberta solament es permetran elements auxiliars que estiguin justificats en aquesta localització quan la seva funcionalitat no es garanteixi en altres localitzacions menys exposades a les vistes. Tenen aquesta condició les xemeneies, adjutoris, antenes, captadors d'energia solar i altres elements anàlegs.

5.2. Restauració del Rec de Queralbs.

S'estableix l'obligació d'execució de les actuacions definides al Projecte bàsic "Restauració dels sistemes naturals i la funcionalitat ecològica del Rec de Queralbs al seu pas pel sector industrial de la ctra. de Vilajuïga". Aquesta obligació recau sobre la parcel·la que hi confronta, amb referència cadastral 2813401EG1821S0000FD.

No es podran atorgar llicències urbanístiques a la parcel·la confrontant sense la prèvia o simultània execució de la restauració.

Si en el termini de tres anys no s'ha realitzat la restauració es podrà executar subsidiàriament per part de l'Ajuntament de Roses a càrrec dels propietaris de la finca.

5.3. Protecció contra incendis forestals.

En tractar-se d'una urbanització que confronta amb terrenys forestals s'incorpora aquest nucli com a subjecte obligat al manteniment de la franja de 25m.

5.4. Aigües.

D'acord amb l'article 6 del RDPH, els marges de les lleres públiques estaran subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

a) una zona de servitud de 5m d'amplada per a ús públic que es regula en el RDPH.

b) a una zona de policia de 100 m d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin. Segons l'art 9.2 del RDPH, aquesta amplada es podrà augmentar per tal d'incloure en ella la zona de flux preferent (ZFP).

La zona de servitud tindrà les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat als articles 7.2 i 7.3 del RDPH. Les autoritzacions per a la plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà autorització de l 'ACA.

Els promotors d'actuacions en zones inundables hauran de subscriure una declaració responsable en la que expressi clarament que coneixen i assumeixen el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas . Amb caràcter previ a l'inici de les obres disposar d'un certificat del Registre de la propietat que acrediti que existeix una nota registral indicant que la construcció està en zona inundable.

Resta prohibit amb caràcter general l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa.

Els projectes d'edificació i d'activitat incorporaran els següents criteris:

- Quan els processos industrials generin aigües contaminades, les activitats hauran de disposar d'un sistema propi de depuració d'aigües que redueixin la contaminació fins assolir paràmetres equivalents a les aigües residuals urbanes.

- Es disposarà de doble xarxa d'aigües pluvials i aigües residuals. Les aigües pluvials de les cobertes s'abocaran directament a la xarxa de pluvials de la urbanització separadament dels paviments exteriors transitables. Aquesta xarxa de pluvials s'abocarà a xarxa pública. La xarxa de drenatge d'aigües plujanes dels paviments comptarà amb arquetes per a la retenció dels productes contaminants, com a carburants i olis, principalment, que hi pugui arrossegar l'aigua d'escorrentiu, abans de la connexió a la xarxa separativa de la urbanització.

- Tota instal·lació que aboqui aigües residuals no domèstiques haurà d'ubicar, abans de la connexió al sistema i en totes i cadascuna de les connexions que posseeixi, una arqueta de registre lliure de qualsevol mena d'obstacle i accessible en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres. Els establiments hauran d'unificar els abocaments generats pels processos productius en una única escomesa.

Els aprofitaments d'aigua procedents de pous o de lleres públiques hauran de regularitzar la situació davant l'Organisme de Conca.

5.5. protecció de la carretera.

No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol residu que afecti a la seguretat viària. La publicitat haurà de respectar els requeriments de l'article 4 2 del TR de la Llei de Carreteres.

En cas d'implantacions singulars caldrà un estudi de tallat del trànsit general a la carretera GI -610.

Article 2. Modificació de l'article 141. (característiques del PAU "Carretera de Vilajuïga", punt 6)

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·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'intern 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.

6. El Polígon d'actuació urbanística PAU Carretera de Vilajuïga es desenvoluparà amb les següents condicions:

Àmbit :
Terrenys situats a l'oest de la carretera de Vilajuïga, a la confluència amb el camí de Mas Turró.

Objectius:
La consolidació de l'àrea industrial, millora dels accessos i integració paisatgística de les edificacions.

Qualificació zonal:
Zona industrial carretera de Vilajuïga, Clau 9i

Condicions per a la urbanització:

− La urbanització comprendrà les obres incloses a l'àmbit i les externes que siguin necessàries per a dotar-lo dels serveis exigits per la legislació urbanística. En aquest per garantir l'abastament d'aigua cal instal·lar una bomba nova a l'estació del Mas Boscà (amb la corresponent modificació del quadre elèctric). El projecte d'urbanització inclourà les obres externes a l'àmbit corresponents als accessos de la carretera Gi -610.

− Formarà part de les obres d'urbanització l'actuació sobre la xarxa d'aigua a l'estació de bombament de Mas Boscà fora de l'àmbit.

− El projecte d'urbanització fixarà una rasant per a la vialitat, i el carril bici que eviti l'entrada d'aigua a les parcel·les d'acord amb l'alçada d'aigua prevista a l'estudi d'inundabilitat. L'accés actual des de la carretera haurà de quedar anul·lat.

− Les espècies arbustives i d'enfiladisses donaran compliment al Reial Decret 630/2013, de 2 d'agost, pel qual es regula el Catàleg d'espècies exòtiques invasores.

− La xarxa de drenatge de l'àmbit serà independent de la de la carretera.

− Els projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació, de part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica i la llei 6/2001 d'ordenació ambiental d'enllumenat per la protecció del medi nocturn i executar les obres necessàries.

− El projecte d'urbanització del PAU haurà d'obtenir l'informe favorable vinculant dels ST de carreteres de Girona.

− El projecte d'urbanització de les zones verdes respectarà els criteris de l'estudi d'impacte i integració paisatgística de la modificació de Pla general.

− El projecte d'urbanització es redactarà es remetrà per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Condicions de gestió:

En el supòsit de que en el tràmit del projecte d'urbanització no s'autoritzi la connexió de la xarxa de sanejament del polígon a la xarxa pública, s'adjudicarà a l'ajuntament (a més del sòl d'aprofitament privat que li correspongui com a propietari o com a receptor del 10% de cessió d'aprofitament) l'espai necessari per a la construcció d'un sistema de depuració autònom. En aquest supòsit, aquest espai no comptabilitzaria com a adjudicació d'aprofitament.

En el projecte de reparcel·lació, els drets dels propietaris seran proporcionals a la superfície de les finques 2a, 2b, 2c i 3 que van resultar del Text refós aprovat definitivament el 26 de gener de 2010.

Formaran part del compte de liquidació provisional el la quantitat de 294.783,23€ corresponents a les despeses anticipades per l'INCASOL corresponents a les connexions de serveis de caràcter general i incorporació de la rotonda a la carretera de Vilajuïga.

El sistema d'actuació urbanística del PAU "Carretera de Vilajuïga" és inicialment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i serà el de cooperació, en funció del compliment de l'agenda.

Es fixen tres etapes per a l'assoliment dels objectius de la present modificació puntual:

− Un termini de SIS (6) MESOS, a comptar de la data en què sigui executiva la modificació puntual per a la presentació a l'Ajuntament de Roses dels estatuts i bases de la Junta de Compensació del PA " Carretera de Vilajuïga".

− Un termini de SIS (6) MESOS, a comptar de la data en què sigui executiva la constitució de la Junta de compensació per a la presentació a l'Ajuntament de Roses dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització del PA "Carretera de Vilajuïga".

− Un termini d'UN (1) ANY, a comptar de la data en que siguin executius els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, per a l'inici de l'execució de les obres d'urbanització de l'àmbit del PA "Carretera de Vilajuïga", i les externes a aquest si és el cas.

D'acord amb l'article 129.2 del TRLUC, en el cas que les persones propietàries incompleixin llurs obligacions, l'ajuntament pot acordar la substitució de la modalitat de compensació bàsica o concertada per la de cooperació. En l'acord de canvi de la modalitat s'establirà quina serà l'administració actuant.

L'incompliment dels terminis a i b comportarà suposa el canvi de modalitat, substituint la de compensació bàsica per la de cooperació.

7. Quadres de característiques de polígons i sectors

Veure pàgines 89, 90, 91 i 141 del ***TEXT CONSOLIDAT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL***

Enllaç Web a Modificació Puntual 6/2020 del PGOU a la carretera de l'Estació de Vilajuïga, Km 2