

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

EDICTE de 17 d'abril de 2019, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de Roses.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 18 de desembre de 2018 i 27 de març de 2019, va adoptar, entre d'altres, els acords la part dispositiva dels quals es reproduïx a continuació:

Exp.: 2018 / 065811 / G

Modificació puntual núm.3 del PGOU referent a la precisió d'alineacions i esmenes de les NNSS, al terme municipal de Roses

Acord de 27 de març de 2019

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

1. Donar conformitat al text refós de la Modificació puntual núm.3 del PGOU referent a la precisió d'alineacions i esmenes de les NNSS promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona de data 18 de desembre de 2018.
2. Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 18 de desembre de 2018 i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
3. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 18 de desembre de 2018

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual núm.3/2018 del PGOU referent a la precisió d'alineacions i esmenes de les NNSS promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Roses, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

- 1.1 Cal incorporar el quadre comparatiu de superfícies aportat posteriorment per l'ajuntament en data 12 de desembre de 2018. En aquest quadre caldrà corregir les superfícies de l'àmbit 1E (UA-27) que per error són idèntiques entre el planejament vigent i el proposat, així com detallar el canvi de densitat de l'ús residencial a l'àmbit 1E (SUC) tenint en compte el fet que es deixa sense afectació un edifici de 12 habitatges.
- 1.2. Cal aportar informació sobre la legal implantació de l'edificació que es preveu mantenir a l'àmbit 1E (SUC).
- 1.3. Cal donar compliment a l'article 99 del TRLLU en l'àmbit de la MOD 1A, 1D, 1E (UA-27) i, si s'escau, de la MOD 1E-SUC.
- 1.4. Cal evitar que el nou text refós tingui dos plànols d'ordenació sobre el mateix àmbit així com corregir els errors de delineació pel que fa a les línies de qualificació.
- 1.5. Cal corregir l'errada de l'apartat 8 de l'article 103, ja que es fa referència als edificis d'habitatges quan en realitat el que es regula en aquest article són els desenvolupaments turístics i residencials.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

CVE-DOGC-A-19113037-2019

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient estarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, al Servei Territorial d'Urbanisme de Girona, situat a la seu de l'edifici de la Generalitat, plaça Pompeu Fabra, 1, Girona (CP- 17002), de 9:30 h a 13:30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat, i integritat en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, del 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2018/65811/G&set-locale=ca>

Girona, 17 d'abril de 2019

Sònia Bofarull Serrat

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques de Modificació puntual núm.3 del PGOU referent a la precisió d'alineacions i esmenes de les NNSS, de Roses.

(Vegeu la imatge al final del document)

[1865811catRoses.pdf](#)

(19.113.037)

Annex

Normes urbanístiques de la modificació puntual núm. 3 del PGOU referent a la precisió d'alineacions i esmenes de les NNSS del municipi de Roses

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Naturalesa i objecte.

Aquest document de Text Refós té la consideració de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Roses d'un conjunt d'esmenes, rectificacions, concrecions i precisions, sense alterar l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, amb l'objectiu de:

- Corregir errors en les alineacions del sistema viari i en la delimitació dels sistemes i zones, no ajustades a la realitat física.
- Concretar diferents articles de les normes urbanístiques amb l'objectiu de facilitar la seva aplicació.

Article 2. Situació i àmbit

L'àmbit de la modificació, és el grafiat als plànols d'ordenació de cadascuna de les fitxes corresponents a les diferents modificacions que es proposen.

Article 3. Obligatorietat.

Segons l'article 5 de les NNUU del PGOU de Roses, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars.

Article 4. Vigència.

Segons l'article 2 de les NNUU del PGOU de Roses, la seva vigència és indefinida, mentre no sigui precisa la seva revisió i d'acord amb el que disposa l'article 94 del TRLU, és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

Article 5. Interpretació.

Segons l'article 10 del TRLU, els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents del mateix rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En el supòsit que diverses normes o mesures restrictives o protectores, tant les derivades de la legislació sectorial o de llurs instruments específics de planejament com les de caràcter urbanístic, concorrin en un mateix territori i comportin diferents graus de preservació, s'ha de ponderar l'interès públic que hagi de prevaler i cercar la utilització més racional possible del territori.

Article 6. Determinacions.

Seran d'aplicació les determinacions establertes en la Memòria, Normativa i Plànols del present document i de cadascuna de les fitxes que l'integren.

Article 7. Els articles que es modifiquen de la normativa del Pla general d'ordenació urbana de Roses són els següents:

a) Es modifica l'article 26 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:

Article 26. Usos permesos. Sistema de parcs i jardins.

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.

b) Es modifica l'article 51 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:

Article 51. Cossos sortints. Disposicions relatives als paràmetres comuns als diferents àmbits d'ordenació.

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 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 semitancats (aquella que no queda oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana) computaran a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat i de la superfície de sostre edificable.

4. Es prohibeixen els cossos sortints a la planta baixa en edificacions entre mitgeres amb alineació a vial. En edificacions aïllades s'admeten els 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.

c) Es modifica l'article 71 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:

Article 71. Paràmetres comuns. Disposicions relatives a la vila.

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 a l'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 Quana, a ambdós costats de l'alineació del vial, les façanes de les edificacions es regularan 5 m. Aquest espai serà no edificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus 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'1 metre del carrer o del fons de parcel·la. La separació a les finques veïnes serà també d'1 metre, 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.

d) Es modifica l'article 103 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:
Article 103. Paràmetres comuns. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials.

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 llinars 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 llinars 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.

e) Es modifica l'article 107 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera: Article 107. Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials.

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'1,50m en parcel·les inferiors a 800 m² 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.

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 reulat 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.

f) Es modifica l'article 108 de les normes urbanístiques del PGOU que suprimeix la volada màxima dels cossos sortints de la següent manera:

Article 108. Subzona a (MP44).

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

En els àmbits de les urbanitzacions Puig Rom, Canyelles, Almadrava, Mas Fumats (UA28), així com a la UA10, UA8, UA9, UA37, UA12 i UA36, la parcel·la mínima serà de 800 m².

2. Els altres paràmetres aplicables en 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	(m2st/m2sl)	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

g) Es modifica l'article 109 de les normes urbanístiques del PGOU que suprimeix la volada màxima dels cossos sortints de la següent manera:

Article 109. Subzona b (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 600 m², amb un front mínim de 15 m., amb l'excepció del sector de Santa Margarida, 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 (UA28), així com a la UA10, UA8, UA9, UA37, UA12 i UA36, la parcel·la mínima serà de 800 m².

2. Els altres paràmetres aplicables en 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	(m2st/m2sl)	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

CVE-DOGC-A-19113037-2019

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

h) Es modifica l'article 110 de les normes urbanístiques del PGOU que suprimeix la volada màxima dels cossos sortints de la següent manera:

Article 110. Subzona c (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 800 m², amb un front mínim de 15 m.
2. Els altres paràmetres aplicables en 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	(m ² st/m ² sl)	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

i) Es modifica l'article 111 de les normes urbanístiques del PGOU que suprimeix la volada màxima dels cossos sortints de la següent manera:

Article 111. Subzona d (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 1000 m², amb un front mínim de 18 m.
2. Els altres paràmetres aplicables en 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)

CVE-DOGC-A-19113037-2019

Ocupació màxima parcel·la (edifici principal + edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2st/m2sl)	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

j) Es modifica l'article 112 de les normes urbanístiques del PGOU que suprimeix la volada màxima dels cossos sortints de la següent manera:

Article 112. Subzona e (MP44).

1. La parcel·la mínima serà de 1500 m², amb un front mínim de 25 m.
2. Els altres paràmetres aplicables en 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	(m2st/m2sl)	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

k) Es modifica l'article 122 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:
Article 122. Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones. Vivenda plurifamiliar aïllada.

1. 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) Les separacions a l'indars de parcel·la de l'edificació principal seran com a mínim, les següents:

a façana, 4 m.

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

al fons, 6 m.

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

a façana, 1,5 m.

als laterals, 3 m.

al fons, 6 m.

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

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

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

l) Es modifica l'article 123 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:

Article 123. Espais lliures d'edificació. habitatge plurifamiliar aïllada.

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 l'indars 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 l'indars. 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.

m) Es modifica l'article 231 de les normes urbanístiques del PGOU de la següent manera:
Article 231. Desenvolupament del pla General en sòl urbanitzable programat.

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