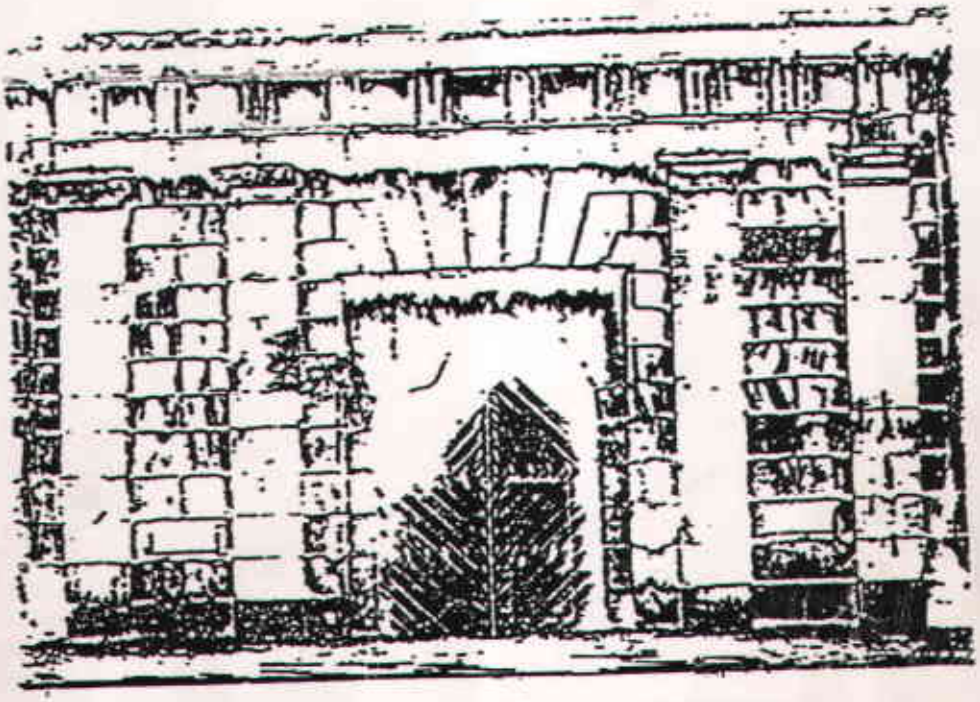


MOLT IL·LUSTRE AJUNTAMENT
DE
ROSES

REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
DE ROSES

TEXT REFOS

JULIOL 1993

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

Normes Urbanístiques

07 JUL. 1993

NORMES URBANISTIQUES

INDEX

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ajuntament de Girona

TITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Objecte i àmbit territorial del Pla General

Art. 2 Revisió del Pla General

Art. 3 Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General

Art. 4 Modificació del Pla General

Art. 5 Obligatorietat del Pla General

Art. 6 Documentació del Pla General

Art. 7 Interpretació dels documents del pla General

TITOL SEGON. REGIM URBANISTIC DEL SOL

Capitol Primer. Disposicions generals.

Art. 8 Classificació del sòl

Art. 9 Sistemes i Zones

Art. 10 Estructura general i orgànica del territori

Art. 11 Determinació dels sistemes generals i locals

Art. 12 Titularitat dels sistemes

Capitol Segon. Regulació detallada dels sistemes

GENERALITAT DE CATALUNYA
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT CONFECTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN DATA 07 JUL. 1993
LA SECRETARIA

LLIGÈNCIA

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

Roses, 22 de juliol de 1993

EL SECRETARI

SECRETARIA
de ROSES

Art. 13 Definició

Art. 14 Classificació

Secció 1ª. Sistema viari

Art. 15 Definició

Art. 16 Sistema viari general i local

Art. 17 Projectació de les vies

Art. 18 Àrees suplementàries de protecció de cruïlles

Secció 2ª. Sistema d'aparcaments

Art. 19 Definició i objecte

Art. 20 Modalitats

Art. 21 Projectes

Art. 22 Incompatibilitats

Art. 23 Terminal bus

Secció 3ª. Sistema de parcs i jardins

Art. 24 Definició

Art. 25 Ordenació i projecte

Art. 26 Usos permesos

Secció 4ª. Sistema d'equipaments

Art. 27 Definició

Art. 28 Usos

Art. 29 Condicions d'ordenació i edificació

Art. 30 Serveis tècnics

Art. 31 Cementiris

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

Art. 32 Definició, objecte i ordenació

Art. 33 Projectes de passeigs marítims i ordenació de platges.

Art. 34 Pla Directori zona portuària.

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

Art. 35 Definició i objecte

Capitol Tercer. Règim de sòl urbà

Secció 1ª. Disposicions generals

Art. 36 Definició

Art. 37 Desenvolupament del sòl urbà

Art. 38 Determinació de sistemes en sòl urbà

Art. 39 Règim de cessions en sòl urbà

Art. 40 Ambits en sòl urbà

Art. 41 Zones

Art. 42 Aplicació de les normes

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

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió d'Urbanisme

Art. 43 Alineació de vial

Art. 44 Alineació de la edificació o línia de façana

Art. 45 Ample de carrer

Art. 46 Alçada reguladora

Art. 47 Façana principal

Art. 48 Façana posterior

Art. 49 Façanes laterals

Art. 50 Mitgera

Art. 51 Cossos sortints

Art. 52 Elements sortints

Art. 53 Tanques

B. Paràmetres relatius a l'ocupació del sòl.

Art. 54 Parcel.la

Art. 55 Solar

Art. 56 Illa

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

Art. 58 Profunditat edificable

Art. 59 Percentatge d'ocupació

Art. 60 Separacions mínimes de l'edificació

Art. 61 Coeficients d'edificabilitat i de densitat

C. Paràmetres relatius a l'edificació

Art. 62 Nombre de plantes

Art. 63 Planta baixa

Art. 64 Planta soterrani

Art. 65 Planta pis

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

Art. 67 Celoberts i patis de ventilació

Secció 3ª. Disposicions relatives a la vila

Art. 68 Definició

Art. 69 Objectius

Art. 70 Disposicions generals

Art. 71 Paràmetres comuns

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

Art. 72 Definició i objecte

Art. 73 Obres en les edificacions existents

Art. 74 Usos admesos

Art. 75 Manteniment de les edificacions i jardins

Subsecció 2ª. Zona 2: Casc antic

Art. 76 Definició i objecte. PERI Casc Antic.

Art. 77 Subzones especials

Art. 78 Aplicació de la norma

Art. 79 Ocupació

Art. 80 Alçades d'edificació

Art. 81 Cossos sortints

Art. 82 Composició

Art. 83 Usos

Art. 84 Enderrocs

Art. 85 Pla Especial Riera de Ginjolers

Art. 86 Ordenança especial del Front de Mar

Subsecció 3ª. Zona 3: Eixample urbà

Art. 87 Definició i objecte

Art. 88 Ocupació

Art. 89 Alçades d'edificació

Art. 90 Cossos sortints

Art. 91 Usos

Subsecció 4ª. Zona 4: Eixample Suburbà

Art. 92 Definició i objecte

Art. 93 Ocupació

Art. 94 Alçades d'edificació

Art. 95 Cossos sortints

Art. 96 Usos

Subsecció 5ª. Zona 5: Polígons d'habitatges

Art. 97 Definició i objecte

Art. 98 Edificabilitat

Art. 99 Modificacions a l'ordenació

Secció 4ª. Disposicions relatives als desenvolupaments turístics i residencials

Art. 100 Definició

Art. 101 Objectius

Art. 102 Disposicions generals

Art. 103 Paràmetres comuns

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Subsecció 1ª. Zona 6: Vivenda unifamiliar aïllada

Art. 104 Definició i objecte

Art. 105 Subzones

Art. 106 Modalitats

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

Art. 108 Subzona a

Art. 109 Subzona b

Art. 110 Subzona c

Art. 111 Subzona d

Art. 112 Subzona e

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

Subsecció 2ª. Zona 7: Vivenda unifamiliar en filera

Art. 114 Definició i objecte

Art. 115 Ocupació

Art. 116 Alçades d'edificació

Art. 117 Cossos sortints

Art. 118 Modalitats

Art. 119 Usos

Subsecció 3ª. Zona 8: Vivenda plurifamiliar aïllada

Art. 120 Definició i objecte

Art. 121 Subzones

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

Art. 123 Espais lliures d'edificació

Art. 124 Subzona a

Art. 125 Subzona b

Art. 126 Subzona c

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

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

Art. 129 Us hoteler. (Subzona 8H).

Subsecció 4ª. zona 9; Conjunts d'ordenació especifica.

Art. 130 Definició i objecte

Art. 131 Ordenació

Art. 132 Edificabilitat

Art. 133 Condicions d'edificació

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

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

Subsecció 5ª. Disposicions relatives als sectors de planejament especial.

Art. 136 Definició i objecte. Documentació

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

Art. 138 Estàndards urbanístics

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ponència d'Urbanisme de Girona

Art. 139 Definició i objecte

Art. 140 Règim de cessions

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

Capítol quart. Règim de sòl urbanitzable.

Secció 1ª. Disposicions generals

Art. 142 Definició

Art. 143 Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable

Art. 144 Densitat d'habitatges

Secció 2ª. Sòl urbanitzable programat

Art. 145 Definició

Art. 146 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat

Art. 147 Aprofitament mitjà

Art. 148 Reserves de sòl per a sistemes

Art. 149 Règim de cessions

Art. 150 Zones en sòl urbanitzable programat

Art. 151 Sòl Urbanitzable Programat: Dades numèriques globals.

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

Subsecció 1ª. Zona 10: Desenvolupament urbà

Art. 153 Definició

Art. 154 Subzones

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

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

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

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

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

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

Subsecció 2ª. zona 11. Desenvolupament terciari.

Art. 161 Definició

Art. 162 Edificabilitat

Art. 163 Reserves mínimes de sòl de cessió gratuita

Art. 164 Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art. 165 Usos

Secció 3ª. Sòl urbanitzable no programat

Art. 166 Definició

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

Art. 168 Reserves de sòl per a sistemes

Art. 169 Règim de cessions

Art. 170 Característiques dels Programes d'Actuació Urbanística

Art. 171 Zones

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Capítol cinquè. Règim de sòl no urbanitzable.

Secció 1ª. Disposicions generals

Art. 172 Definició

Art. 173 Disposicions generals

Art. 174 Zones en sòl no urbanitzable

Secció 2ª. Zona 13: Agrícola

Art. 175 Definició

Art. 176 Condicions de parcel.lació i edificació

Secció 3ª. Zona 14: Rural

Art. 177 Definició

Art. 178 Usos admesos

Art. 179 Usos prohibits

Art. 180 Subzones

Art. 181 Subzona a: Us agropecuari

Art. 182 Subzona b: Usos optatius

Art. 183 Subzona c: Estructures mòbils

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

Art. 184 Definició

Art. 185 Mesures de protecció

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

Art. 186 Definició

Art. 187 Mesures de protecció

Secció 6ª. Zona 17: Reserves naturals

Art. 188 Definició

Art. 189 Mesures de protecció

Art. 190 Pla Especial del Massís de Cap de Creus

Art. 191 Titularitat

Art. 192 Repoblació forestal

Art. 193 Explotació forestal

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

Art. 194 Definició i condicions de tancament.

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

Art. 196 Subzona b: D'interés arqueològic

Art. 197 Subzona c: Militar

Art. 198 Subzona d: Nàutica

TITOL TERCER. REGIM D'USOS

Capitol Primer. Disposicions generals

Art. 199 Condicions d'ús

Art. 200 Usos provisionals

Art. 201 Classificació dels usos

Art. 202 Us residencial

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 203 Us comercial

Art. 204 Us de magatzem

Art. 205 Us d'oficines

Art. 206 Us industrial

Art. 207 Us de tallers

Art. 208 Us de garatge

Art. 209 Us docent

Art. 210 Us sanitari

Art. 211 Us assistencial

Art. 212 Us socio-cultural

Art. 213 Us administratiu

Art. 214 Us esportiu

Art. 215 Us recreatiu

Art. 216 Us d'abasts

Art. 217 Us agrícola

Art. 218 Us forestal

Art. 219 Us d'activitats extractives

Art. 220 Us de campings i caravanings

Capitol Segón. Disposicions específiques sobre ús industrial

Art. 221 Classificació

Art. 222 Limitacions de l'ús industrial

TITOL QUART. GESTIO I EXECUCIO DEL PLA

Capitol Primer. Desenvolupament del Pla General

Secció 1ª. Disposicions generals

Art. 223 Competència

Art. 224 Desenvolupament de planejament general

Art. 225 Plans Parcials d'Ordenació

Art. 226 Plans Parcials de promoció privada

Art. 227 Plans Especials

Art. 228 Plans Especials de Reforma Interior

Art. 229 Estudis de Detall

Secció 2ª. Desenvolupament del Pla General segons règims de sòl

Art. 230 Desenvolupament del Pla General en sòl urbà.

Art. 231 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat

Art. 232 Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable no programat

Art. 233 Desenvolupament del pla General en sòl no urbanitzable

Secció 3ª. Desenvolupament dels Sistemes Generals.

Art. 234 Sistemes Generals

Capítol Segón. Execució del Planejament

Art. 235 Execució del Pla General

Art. 236 Execució de sistemes generals

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 237 Execució de sistemes locals

Art. 238 Sistemes d'actuació

Art. 239 Concessions per a equipaments i dotacions

Art. 240 Polígons d'Actuació

Art. 241 Unitats d'Actuació

Art. 242 Projectes de reparcel.lació

Capítol Tercer. Vigilància del Pla General

Art. 243 Seguiment i vigilància del Pla General

Art. 244 Defensa del Pla General

Art. 245 Cèdules urbanístiques

Art. 246 Memòria anual sobre gestió i execució del Pla

Capítol Quart. Intervenció municipal en obres particulars.

Art. 247 Actes subjectes a llicència

Art. 248 Silenci administratiu

Art. 249 Contingut de les llicències

Art. 250 Condicions de l'otorgament de llicència

Art. 251 Documentació de la sol.licitud de llicència

Art. 252 Obres majors i menors

Art. 253 Edificacions de caràcter històric-artístic i edificacions a l'entorn de protecció de la Ciutadella.

Art. 254 Procediment

Art. 255 Llicències en sòl urbanitzable

Art. 256 Llicències en sòl no urbanitzable

Art. 257 Costos d'urbanització

Art. 258 Caducitat de les llicències

Art. 259 Termini i pròrroga de llicències

Art. 260 Llicència per a moviment de terres

Art. 261 Llicència de parcel.lació

Art. 262 Llicència de primer ús

Art. 263 Llicència de modificació d'ús

Art. 264 Llicència d'enderrocs

Art. 265 Llicència de tancament de parcel.les

Art. 266 Llicència de tala d'arbres

Art. 267 Llicència d'activitats extractives

Art. 268 Llicència per a "campings" i "caravanings"

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Segona

Tercera

Quarta

Cinquena

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Segona

Tercera

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Centre de Documentació de l'Urbanisme de Girona

ANNEXES

ANNEX I - Normativa urbanística PP1: ELS GRECS II.

ANNEX II - Normativa urbanística PMU ILLA D'ITHAKA (UA 6).

ANNEX III - Banc de dades parcel.làries municipals, any 1982-83.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

TITOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS

Objecte i àmbit territorial del Pla General. Art.1

1. L'objecte del present Pla General és l'ordenació urbanística del territori municipal de Roses. D'acord amb el que disposa l'article 21 del Decret Legislatiu 1/1990 del 12 de juliol (D Leg. 1/90) i l'article 70 del Reial Decret Legislatiu 1/1992 del 26 de juny (R D Leg. 1/92). Aquest Pla General constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori que abarca l'esmentat municipi.

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

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

Revisió del Pla General Art.2

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

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

Circumstàncies justificatives de la revisió del Pla General

Art.3

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

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

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

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

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

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

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

Modificació del Pla General

Art.4

1. Només podrà modificarse el Pla quan no s'alterin substancialment les seves determinacións 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Ponència Territorial de Girona

2. Les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la seva incidència en la ordenació vigent i, especificament, del manteniment dels , estandards del pla General en quant a equipaments i espais lliures. Les propostes tindràn com a mínim, el grau de precisió propi del Pla General.

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

Obligatorietat del Pla General Art.5

1. Les determinacions d'aquest Pla obliguen per igual a l'Administració i als particulars, amb les limitacions establertes a l'article 91 del D Leg. 1/90

2. L'autorització excepcional d'usos u obres de caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió Provincial d' Urbanisme, a que es refereix l'article 91.2 del D Leg. 1/90, haurà de basar-se en un estudi justificatiu.

3. Perquè puguin autoritzar-se les obres o usos a que fa referència el paràgraf anterior, hauràn de concorrer els següents, requisits:

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

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

c) l'autorització s'otorgarà a precari. Els usos i les obres hauràn de cesar o d'enderrocar-se sense dret a indemnització, quan l' Administracio otorgant acordi la revocació de l'autorització. L'autorització acceptada per el propietari haurà d' inscriure's, amb les citades condicions, al Registre de la Propietat.

4. Així mateix l'Ajuntament, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, podrà ocupar temporalment terrenys, per a usos i obres provisionals, no previstos en el Pla, sempre que no dificulti la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

Documentació del Pla General Art.6

1. La documentació de que consta aquest Pla General s'ajusta a allò que disposa l'article 23 del D Leg. 1/90 i altres disposicions reglamentàries.

2. La documentació de que consta aquest Pla General és la següent:

2.1. Informació i Avanç de Pla.

a) Memòria de l' informació Urbanística.

b) Plànols d'informació:

I.1.1. L' Empordà. Topografia i curses d'aigua.
E.1:100.000

I.1.2. L'Empordà. Xarxa de comunicacions.
E.1:100.000

I.1.3. L'Empordà. Distribució dels municipis.
E.1:100.000

I.1.4. L'Empordà. Els usos del territori
E.1:100.000

I.2.1. Roses: enmarcament territorial.
E.1:50.000

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió de Girona

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

II.1.2. Pendents: E.1:10.000

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

II.1.4. Litològic. E.1:10.000

II.1.5. Geotècnic. E.1:10.000

II.1.6. Hidrològic. E.1:10.000

II.1.7. Hidrogeològic. E.1:10.000

II.1.8. Geomorfològic. E.1:10.000

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

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

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

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

II.3.2. Els usos dels sòl. E.1:10.000

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

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

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

IV.1.2. Us del sòl: Sta. Margarida. E.1:2.000

IV.1.3. Ús del sòl: Puig Rom E: 1: 2.000

IV.2.1. Alçades edificació: la vila. E.1:2.000

IV.2.2. Alçades edificació: Sta. Margarida E. 1:2.000

IV.2.3. Alçades edificació: Puig Rom. E.1:2.000

IV.3.1. La densitat residencial. E.1:5.000

IV.3.2. Els equipaments i espais públics. E.1:5.000

IV.3.3. L'estat de l'urbanització. E.1:5.000

IV.4.1. Les trames urbanes: tipologia

IV.4.2. Les trames urbanes: densitat

IV.4.3. Les trames urbanes: estructura i posició. E.1:5.000

V.1. L'evolució històrica de la vila. E.1:10.000

V.2.1. L'ocupació recenta del sòl. Llicències d'edificació (la vila). E.1:2.000

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

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

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

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

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

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

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

c) Diagnòstic i Objectius de Planejament.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Ajuntament de Girona

d) Plànols de l'Avanç del Pla

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

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

VIII.3. Aproximació a la forma del territori.

e) Documents de procediment:

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

- Iniciatives en curs.

- Participació pública.

2.2. Pla

a) Memòria justificativa de l'ordenació.
b) Normes Urbanistiques.
c) Programa d'Actuació i Estudi Econòmic i Financer.

d) Plànols d'ordenació.

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

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

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

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

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

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

IX.4.2. Ordenació i gestió. Sta. Margarita. E.1:2.000

IX.4.3. Ordenació i gestió. Puig Rom. E.1:2.000

IX.5. Zonificació, ordenació i gestió. Sector Mas Buscà/Mas Fumats. E.1:2.000

IX.6. Programa d'Actuació. E.1:5.000

IX.7.1. Esquemes de les xarxes de serveis. Aigua. E.1:5.000

IX.7.2. Esquemes de les xarxes de serveis. Clavegueram. E.1:5.000

IX.7.3. Esquemes de les xarxes de serveis. Enllumenat públic. E.1:5.000

IX.8. Carrers, places i detalls.

Interpretació dels documents del Pla General

Art.7 1. Les Normes Urbanístiques s'interpretaran atenint-se al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat del Pla expressats en la Memòria i en els altres documents del pla. En cas de conflicte d'interpretació entre la documentació gràfica i la normativa escrita, prevaldrà aquesta.

2.1. La delimitació gràfica dels sectors, polígons, unitats d'actuació, zones i sistemes del Pla podrà ser precisada per els Plans Parcials o Especials, que el desenvolupin, respectant les regles següents:

- no s'alterarà la superfície de cada area delimitada en els plànols en més o menys d'un cinc per cent.

- no s'alterarà substancialment la forma de les àrees.

2.2 Quan els límits establerts en el Pla General siguin coincidents amb alineacions o límits de zones anteriorment aprovades, amb línees d'edificació consolidada, o amb límits topofràfics i físics evidents, no podran ser objecte de modificació.

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

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

II. Els desenvolupaments turístics i residencials.

Vivienda unifamiliar aïllada 6

Vivienda unifamiliar en filera 7

Vivienda plurifamiliar aïllada 8

Conjunts d'ordenació específica 9

Sòl Urbanitzable Programat

Desenvolupament urbà 10

Desenvolupament terciari 11

Sòl Urbanitzable no Programat

Desenvolupament opcional 12

Sòl no Urbanitzable

Agrícola 13

Rural 14

Protecció paisatjística i ecològica 15

Protecció d'infraestructures 16

Reserves naturals 17

Edificacions i indrets d' especial interés 18

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

TITOL SEGON

REGIM URBANISTIC DEL SOL

Capitol Primer. Disposicions generals.

Classificació del sòl **Art.8**

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, als efectes del régim jurídic del sòl i d'acord amb el que preveuen els articles 115, 116 i 117 del D Leg. 1/90, en Urbà, Urbanitzable i no Urbanitzable. La delimitació d'aquests tipus de sòl es fa en el plànol "Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5.000.

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

3. El sòl Urbanitzable passarà a Urbà mitjançant l'execució del planejament parcial, a mesura que es construeixin tots els elements de la Urbanització prevista en el mateix i es compleixin les obligacions dels propietaris afectats.

4. El sòl Urbanitzable no programat passarà a programat a travers de l'aprovació del corresponent Programa d'Actuació Urbanística de la Unitat Urbanística Integrada. La incorporació de sòl Urbanitzable no programat a programat també podrà fer-se a la revisió del Programa d'Actuació prevista en l'article 74 del D Leg. 1/90 i d'acord amb les condicions i procediments definits a l'article 75 del mateix Decret.
Anàlogament el sòl programat podrà desprogramar-se seguint el mateix procediment.

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

Sistemes i zones

Art. 9

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

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

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

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

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

Estructura general i orgànica del territori

Art.10

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

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

a) sistema general de comunicacions i els seus espais de protecció i servei.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió Territorial de Girona

b) sistema general de platjes i espais arràn de mar.

c) sistema general d'espais lliures, destinats a parcs urbans i altres espais verds.

d) sistema general d'equipaments comunitaris.

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

a) sistema viari local

b) espais lliures i jardins públics

c) estacionaments

d) dotacions col.lectives

Determinació dels sistemes generals i locals.

Art.11 1. El Pla General determina en la seva totalitat els sistemes generals referits en el paràgraf segon de l'article anterior, i, per al sòl urbà, també els sistemes locals relacionats en el paràgraf tercer de l'article anterior. També, excepcionalment, s'indiquen els sistemes locals en sòl urbanitzable. Els sistemes generals es grafïen en els plànols d'"Estructura general i orgànica del territori" (e. 1:5000).

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

3. N'obstant això, quan el propi Pla General indiqui expressament la posició, el tamany o l'ús dels sistemes locals, en sectors subjectes a un posterior Pla Parcial o Especial, aquests computaràn als efectes de compliment dels estandars que siguin d'aplicació a la zona o sector.

Titularitat dels sistemes

Art.12

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

2. Això no obstant, aquells equipaments o serveis existents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, podran continuar llur titularitat i gestió privada, sempre que mantinguin el seu ús. Si aquest no es mantingués, l'Administració podrà adquirir la propietat dels terrenys per qualsevol dels medis legals.

3. Els sistemes generals o locals que, en el moment de l'aprovació definitiva del Pla estiguin adscrits a un ús concret, el mantindrán. Per els de nova creació en sòl urbà, el Pla General especificarà l'ús o usos opcionals; per els situats en sòl urbanitzable, la assignació d'ús es farà a través del corresponent Pla Parcial, quan el Pla General no l'hagi ja determinat.

Capítol Segón. Regulació detallada dels sistemes.

Definició Art.13

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

2. Són sistemes generals aquells quina àrea d'influència s'extén a tot el sòl ordenat. Són sistemes locals aquells que estructuren orgànicament un sector determinat.

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

Classificació Art.14

El Pla General determina els següents sistemes:

SISTEMA	CLAU
A. Sistema viari	A
B. Sistema d'aparcaments	B
C. Sistema de parcs i jardins	
Parc urbà	C1
Jardí urbà	C2
Parc arqueològic	C3
Altres espais lliures	C4

D. Sistema d'equipaments i dotacions

Docent	D1
Social i cultural	D2
Administratiu	D3
Sanitari	D4
Assistencial	D5
Esportiu	D6
Abasts	D7
Serveis Tècnics	D8
Cementiri	D9
E. Sistema de platjes i espais arrán de mar	E
F. Sistema de canalitzacions i curses d'aigua	F
G. Sistema portuari	G

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Secció 1a. Sistema viari.

Definició Art.15 El sistema viari inclou:

- les carreteres i camins definits en els plànols d'Ordenació Territorial i Estructura General i Orgànica del Territori.
- els carrers i els passatges peatonals definits en els plànols d'ordenació dels nuclis urbans.
- a la vila, els "cadenys".

Sistema viari general i local Art.16

1. Tindràn consideració de sistemes generals les vies incloses en l'apartat primer del número anterior, així com tots aquells carrers definits en els plànols d'"Ordenació Territorial" i "Estructura General i Orgànica del Territori". Les carreteres quedaràn subjectes a la Llei 16/85 de 11 de juliol d'ordenació de les carreteres de Catalunya i demés normativa aplicable supletoria o subsidiariament pel que fa a la seva projectació, construcció, financiació, ús i explotació, havent-se previst en el Pla les faixes de protecció regulades en la citada Llei.

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

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

Projectació de les vies

Art.17

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

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

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

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'urbanisme de Girona

Arees suplementàries de protecció de cruïlles.

Art.18 1. A les cruïlles entre dos vies de la xarxa viaria, l'edificació de nova planta respectarà les àrees de protecció que apareixen dibuixades als plànols de ordenació. Quan es tracti de dues vies de la xarxa viaria general, aquesta àrea serà com a mínim la definida per les alineacions de les vies i per la corda que uneix els punts de tangència d'una circumferència de 8 metres de radi. Si una de les vies és d'amplada inferior a 10 metres, el radi de la circumferència podrà ésser reduït a 6 metres.

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Secció 2a. Sistema d'aparcaments.

Definició i objecte — Art.19

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

Modalitats — Art.20

El sistema d'aparcaments comprén:

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

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

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

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

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

Projectes — Art.21

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

2. Els projectes d'espai d'aparcament en les modalitats a, b i c inclouran les determinacions relatives a la plantació d'arbres, seguint les indicacions dels plànols d'ordenació, definint les espècies més adequades.

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

Incompatibilitats

Art.22

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

2. No podràn construirse aparcaments soterranis en espais destinats a usos públics, amb les excepcions expressament assenyalades pel Pla.

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

Terminal bus

Art.23

1. La terminal bus es projectarà tenint en compte el moviment i l'intensitat de les linies regulars en els diferents periodes de l'any, i només subsidiariament acollirà els bus discrecionals.

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

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ponència d'Urbanisme de Girona

Secció 3ª. Sistema de parcs i jardins.

Definició Art.24

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

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

   Els Plans Parcials hauràn de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema de parcs i jardins, d'acord amb els requeriments del D Leg. 1/90 i Reglament de Planejament, i els definits en aquestes Normes per a cada sector o unitat d'actuació.

Ordenació i Projecte Art.25

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

Usos permesos Art.26

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

2. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal del parc per instal.lacions mòbils amb finalitat recreativa (circ, fires, festes) als espais no enjardinats del parc però en cap cas s'admetràn aprofitaments privats del sòl o del subsòl, ni l'accés directe rodat a finques privades a través de parcs i jardins.

3. En certs casos especialment previstos pel Pla. s'admetrà l'utilització del subsòl com a espai destinat a aparcaments.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Secció 4a. Sistema d'equipaments i dotacions.

Definició Art. 27

Constitueixen el sistema general d' equipaments aquells sòls que es destinen a usos públics o col.lectius al servei directe de tota la població.

Tenen consideració de sistemes locals tots aquells sòls destinats a dotacions d'ús públic o col.lectiu al servei d'un determinat sector urbà.

El sòl destinat a sistemes serà d'ús i domini públic, encara que la gestió pugui ser exercida per privats d'acord amb l'article 12. Els equipaments ja existents es regiran per l'article 12.2.

Usos Art. 28

Aquest Pla General assigna a cada un dels equipaments previstos un ús determinat entre els següents: docent, socio-cultural, administratiu, sanitari, assistencial, esportiu i abasts. Això no obstant, l' Ajuntament podrà modificar aquesta assignació a partir d'un estudi justificatiu, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les necessitats públiques i el manteniment dels standards previstos per a cada ús.

Condicions d'ordenació i edificació Art. 29

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

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

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

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

     - alçada reguladora, 9,15 mts., corresponent a PB+2P.

2. L'equipament grafiat al plànol de zonificació amb la clau D3 (A), destinat a Ajuntament, tindrà un coeficient d'edificabilitat màxima de parcel.la de 4,5 m2/m2 i una alçada reguladora màxima de 13 m més el sota coberta, sense que li siguin d'aplicació els paràmetres del seu entorn, donat l'interès general de l'ús de l'edificació i per tal d'adequar-se formalment a la Casa Cambó.

Serveis Tècnics

Art.30 1. Els Serveis Tècnics s'incorporen al sistema d'equipaments i dotacions, amb indicació específica del seu destí.
El Pla General ordena les infraestructures dels Serveis Tècnics (d'electricitat, de distribució d'aigua, de clavegueram, etc.) i delimita els sectors destinats a les seves instal.lacions.

2. Aquests sòls es reserven a certs elements dels serveis citats, com són les centrals respectives i distribuidors d'energia elèctrica, estacions depuradores i terminals de clavegueram, plantes incineradores, col.lector d'escombraries, parcs de material de neteja o maquinària adscrita als serveis públics, centrals de comunicació i telèfons, i altres possibles serveis de caràcter similar, així com els respectius entorns de protecció. Només es permetran els usos aquí descrits i els directament vinculats amb l'instal.lació o servei de que es tracti.

3. En el cas de que es fes necessària la instal.lació d'algun d'aquests serveis per el que no s'hagués previst una reserva de sòl, aquest es podrà situar en sòl no urbanitzable seguint la tramitació a que fa referència l'article 127 en relació amb el 68 del D Leg. 1/90.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Urbanisme de Girona

Cementiris

Art.31 1. Les reserves de sòl per a cementiris municipals, amb indicació específica del seu destí, comprenen els espais necessaris per a les zones d'enterrament, jardins annexes, oficines administratives, dipòsits de material i zones de protecció.

2. En qualsevol cas, s'estableix una franja de protecció, no edificable, quina amplada serà de 50 metres a comptar des del perímetre real de la zona d' enterraments.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Servei d'Urbanisme

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

Definició, objecte i ordenació. Art. 32

1. El sistema de platges i espais arran de mar comprèn la faixa de terrenys costaners delimitada als plànols d'estructura i ordenació del Pla General, que estàn subjectes a especial protecció. Queda inclosa en aquesta delimitació la zona situada dins del límit jurisdiccional del sòl de domini públic marítim-terrestre.

2. Aquests espais s'ordenaran mitjançant els següents documents:

   a) Projectes de passeig marítim i d'ordenació de platges.

   b) Pla directori zona portuària.

3. A aquest sistemes serà d'aplicació el que disposa la Llei 22/1988 de 28 de juliol de Costes i el seu Reglament, per tant, qualsevol actuació en aquests indrets haurà d 'ajustar-se al previst en els textes legals esmentats.

Projectes de Passeig Marítims i ordenació de Platges Art. 33

1. En tant no s'aprovin els projectes de passeig marítim i ordenació per a cadascuna de les platges o trams costaners subjectes a aquest règim, no podran portar-se a terme obres d'urbanització ni d'edificació, ni tant sols de caràcter provisional, en els terrenys afectats. Tampoc podran efectuar-se desmunts ni terraplens, ni alterar les característiques naturals dels sòls.

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

Pla directori zona portuària

Art. 34

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

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió d'Urbanisme de Girona

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

Definició i objecte

Art.35 1. El sistema de canalitzacions i curses d'aigua està format per:

- els rius, rieres i avingudes, de caràcter permanent o temporal, que apareixen al plànol II.1.6."Hidrològic", amb l'alcanç mínim corresponent als sòls de domini públic sota la jurisdicció de la Confederació Hidrogràfica.

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

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

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

2. Usos:

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

Capitol Tercer. Règim de sòl urbà.

Secció 1ª. Disposicions generals.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Ponència de Girona

Definició. Art. 36

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

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

2. Això no obstant, el Pla General preveu en sòl urbà sectors en els que és preceptiva la redacció d'un Pla Especial, a través del que caldrà assolir els objectius expressament definits respecte a l'obtenció de sòl públic, millora de l'urbanització o reconsideració dels paràmetres per a l'edificació privada.

3.1. Quan les circumstàncies així ho aconsellin, l'Ajuntament podrà autoritzar la redacció de Plans Especials o Estudis de Detall per tal de resoldre problemes específics; en aquest cas es justificarà la necessitat o conveniència, la coherència amb el Pla General i la incidència possible de les mesures a adoptar, d'acord amb el que estableix l'article 35.3 del D Leg. 1/90.

3.2. Quan els Plans Especials a que fa referència el número anterior incrementin les superfícies de sòl destinades a vies i places públiques, parcs i jardins públics, o equipaments i serveis d'interès públic i social, sense que per això donin lloc a aument d'edificabilitat zonal, podran realitzar-se sense modificar previa o simultàneament el Pla General.

4.1. El Pla General preveu en sòl urbà Unitats d'Actuació, amb l'objectiu de coordinar la ordenació i facilitar la gestió del sòl inclòs en cada Unitat.

4.2. La delimitació, característiques i normativa aplicable a cada Unitat d'Actuació en sòl urbà, s'explicita a la Secció 6ª d'aquest capítol.

Determinació de sistemes en sòl urbà

Art. 38

1. El Pla determina en sòl urbà els sistemes generals i els locals.

2. Els Plans Especials, previstos o no en el Pla General, complementaran els sistemes locals en els seus respectius àmbits de planejament assolint els estandards fixats en aquestes Normes.

Règim de cessions en sòl urbà

Art. 39

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

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

A les cessions de sòl per a vials locals, aparcaments, jardins, centres docents i assistencials previstos en els sectors subjectes a planejament especial els serà aplicat el mateix règim.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Consell d'Urbanisme de Girona

Ambits en sòl urbà

Art.40 Aquest Pla General estableix dos àmbit diferencials en el tractament funcional i normatiu de l'ordenació del sòl urbà, segons el predomini actual i previst de la residència de caracter permanent o temporal, als que correspon una distinta gradació en les reserves de sòl per a sistemes, prioritats dels usos, característiques del serveis, prescripcions tècniques en les edificacions i espais urbans i altres especialitats, que són:

I. La Vila.

II. Els desenvolupaments turístics i residencials.

Zones

Art.41 1. La regulació de les directrius per a l'ordenació urbanística i l'aplicació dels paràmetres per a l'edificació privada, es fa a través de la qualificacio zonal que desenvolupa cada un dels àmbits definits a l'article anterior:

I. La Vila

ZONA 1. Edificis i jardins privats protegits.

ZONA 2. Casc antic.

ZONA 3. Eixample urbà.

ZONA 4. Eixample suburbà

ZONA 5. Polígon d'habitatges.

II. Els desenvolupaments turístics i residencials

ZONA 6. Vivienda unifamiliar aïllada

ZONA 7. Vivienda unifamiliar en filera.

ZONA 8. Vivienda plurifamiliar aïllada

ZONA 9. Conjunts d'ordenació especifica

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

Aplicació de les Normes

Art.42 1. Aquest capítol conté la reglamentació detallada de l'ús pormenoritzat, volum i condicions higiènico-sanitàries dels terrenys i construccions, així com de les característiques estétiques de la ordenació, de la edificació i del seu entorn, d'acord amb l'article 23.2.1f del D Leg. 1/90.

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

3. Les Normes d'aquest capítol s'aplicaran al sòl urbà en concordància amb les determinacions gràfiques dels plànols "Zonificació", "Ordenació i gestió", "Programa d'Actuació", atenent a les regles d'interpretació establertes a l'article 7 d'aquestes Normes.

4. En tot l'àmbit municipal serà obligatori el compliment de la Norma Bàsica contra Incendis NBE.CPI.91, aprovada per R Decret núm. 279/91 del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme (BOE 8/3/1991).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió d'Urbanisme de Girona

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

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

Alineació de vial	Art.43	Es la línia que estableix al llarg de les vies la separació entre espai públic i espai privat.
Alineació de la edificació o línia de façana	Art.44	Es la línia que estableix els límits de les edificacions i que pot ser obligada (coincidint amb l'alineació de vial o reculant respecte d'ella) o opcional per a cada parcel.la.
Ample de carrer	Art.45	Es la mida lineal entre dues paral.leles que constitueixen l'alineació de vial. Per a molts carrers s'especifica númericament en els plànols d'ordenació.
Alçada reguladora	Art.46	1. Es la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mitg de la façana, entre la rasant del carrer (o el terreny si es tracta d'una edificació en la que la línia de façana no coincideix amb l'alineació de vial) i l'intersecció amb la cara superior del forjat (o la seva projecció horizontal cas de trobar-se enretirat). 2. Per sobre de l'alçada reguladora només es permetràn: a) la coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30% i quin arrencament no superi l'alçada reguladora. Les golfes resultants no seràn habitables excepte especificació contraria expressa en les Normes Urbanístiques aplicables.

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

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

d) les construccions tècniques o auxiliars, tals com dipòsits, caixes d'escala, etc, que hauran de quedar per sota dels diedres formats per el pla horitzontal de l'alçada reguladora i els plans que en línees de façana formin amb aquell un angle de 45°. L'edificació per aquests usos no sobrepassarà en planta el 15% de la superfície ocupada en la planta inferior.

3. Quan, donada la pendent del terreny, la diferència d'alçades entre els extrems de la façana sigui superior a 1 metre, es dividirà la façana en tants trams com sigui necessari per tal de que en cap cas es sobrepassi aquesta diferència i es procedirà a la medició de cada tram tal com s'estableix en aquest article.

Façana principal	Art.47	Tram del perímetre de l'edificació que limita directament -o a travers d'un espai lliure, fruit d'una reculada- amb el vial.
Façana posterior	Art.48	Tram del perímetre de l'edificació incloent els cossos sortints que dona front a l'espai lliure interior de l'illa, o de la parcel.la.
Façanes laterals	Art.49	Trams del perímetre de l'edificació que no constitueixen façana principal ni posterior.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió Territorial de Girona

Mitgera

Art.50 1. Es la pared lateral, límit entre dues edificacions o parcel.les contigües, que s'eleva des de els fonaments a la coberta, encara que la seva continuitat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació.

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

Cossos sortints

Art.51 1. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats i oberts. Són cossos sortints tancats aquells que tenen tots els costats amb tancaments indesmuntables. Són cossos sortints semitancants els cossos volats que tanquin algun dels seus costats laterals amb tancament indesmuntables. Són cossos sortints oberts les terrasses, balcons i altres voladius amb únicament baranes. El vol permés des de la línia d'edificació s' estableix específicament per a cada zona.

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

3. Els cossos sortints tancats i la part tancada dels cossos sortints semitancants -aquella que no queda oberta per tots costats a partir d'un pla paral.lel a la línia de façana- computaràn a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat i de la superfície de sostre edificable.

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

Elements sortints

Art.52

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

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

Tanques

Art.53

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

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

En les zones urbanes on no hi ha voreres, les tanques de les parcel.les es construiran reculades 1 metre de l' al.lineació a vial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

B. Paràmetres relatius a l'ocupació del sòl.

Parcel.la	Art.54	S'entén per parcel.la tota porció de sòl urbà edificable d'acord amb les condicions mínimes de superfície, amplada i profunditat establertes per a cada zona.
Solar	Art.55	Parcel.la que per reunir les condicions de forma, dimensions i urbanització establertes en el D Leg. 1/90 i en aquestes Normes, és apta per a ser edificada.
Illa	Art.56	Es la superficie de sòl urbà delimitada per alineacions de vial contigües.
Espai lliure interior d' illa o pati d'illa	Art.57	Es l'espai lliure d'edificació resultant d'aplicar a l'illa les profunditats edificables que li corresponguin o bé el que es defineix geomètricament de forma expressa per a cada illa.
Profunditat edificable	Art.58	Es la distància perpendicular a la alineació de l'edificació, entre la façana principal i la façana posterior de l'edifici.
Percentatge d'ocupació	Art.59	El percentatge d'ocupació -d'illa o de parcel.la- és la relació entre el sòl ocupable per les edificacions, inclossos els cossos sortints -excepte els que volen sobre vial- i la superficie total de l'illa o de la parcel.la. Aquests percentatges s'estableixen en les diferents zones, diferenciant les edificacions principals i les auxiliars.

Separacions mínimes de l'edificació

Art.60

1. Són les distàncies mínimes que haurà de guardar l'edificació respecte als límits de la parcel.la (front, fons i partions).

2. En el cas de parcel.les en cantonada o amb front a dues o més vies, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel.la que limita amb vial.

Coeficients d'edificabilitat i de densitat

Art.61

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

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

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

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Servei d'Urbanisme de Girona

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

C. Paràmetres relatius a l'edificació

Nombre de plantes — Art.62

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

Planta baixa — Art.63

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

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

3. En el cas de parcel.les enfrontades a dos vials oposats es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel.les la profunditat de les quals sigui el punt mig de l'illa.

4. Per a cada zona es definirà el límit superior per a l'alçada lliure de la planta baixa, que en cap cas serà inferior a 2,60 mts.

Planta soterrani — Art.64

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Servei d'Urbanisme de Girona

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

3. Als soterranis no es permés l'ús d'habitage: només s'admetrà el seu ús com a garatge, magatzem, instal.lacions tècniques, serveis i similars. la seva alçada lliure mínima serà de 2,20 metres.

Planta pis — Art.65

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

2. L'ús residencial a les golfes resultants de l'inclinació de la coberta només s'admetrà de forma expressa i excepcional a les normes urbanístiques aplicables a cada zona o unitat d'actuació, i sempre que es garantitzin les adequades condicions d'habitabilitat.

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

1. Són edificacions auxiliars totes aquelles que estàn al servei de l'edificació principal, i que estàn destinades a usos tals com garatge privat, magatzem, hivernacle, galliners, garites de guarda, portería, dipòsit d'eines dels horts o jardins, vestuaris, etc, però en cap cas residencial. Les condicions de superfície, alçada, ocupació, i situació a la parcel.la s'estableixen per a cada zona. Les edificacions auxiliars i les plantes baixes situades a l'interior de les illes només es podràn resoldre's amb paret mitgera quan existeixi un conveni exprès amb el propietari de la parcel.la veïna per tal de construir en el plaç que s'estableixi en el citat conveni, que es formalitzarà simultaniament a la concessió de la llicència, la construcció auxiliar complementària, quina paret mitgera es correspondrà exactament amb la primera. En cas constrari, es separaran 1,50 mts. del límit de la parcel.la.

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

Celoberts i patis de ventilació

Art.67

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

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

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

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

5. Cap depenència podrà ventilar a travers d'una altra.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
i Habitatge
Ajuntament de Girona

Secció 3ª. Disposicions relatives a la Vila.

Definició **Art.68**

Les presents disposicions es referixen a l'àmbit delimitat al plànol d'"Estructura general i orgànica del territori",a escala 1:5.000, anomenat "La vila". En aquest àmbit urbà es situa majoritàriament la residència de caracter fix, així com una part important de l' activitat comercial, cultural i terciària del municipi, i part dels serveis, oficines i residències relacionades amb l'activitat turística. La vila constitueix un àmbit urbà en el que el fraccionament de les propietats, les formes d'ocupació del sòl i les característiques dels edificis es relacionen estretament amb la forma i el dimensionat dels espais públics. En aquest àmbit, l'edificació es regularitza a travers de paràmetres i gàlibs que estableixen relacions de proporcionalitats amb el espais públics lliures; la forma urbana queda prefigurada per les envolvents volumétriques que resultin de l'aplicació d'aquests paràmetres.

Objectius **Art.69**

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

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

- la correspondencia entre les intensitats residencials i terciàries amb la potencialitat de la infraestructura urbana que les soporta, tractant d'establir un equilibri futur pel que fa a les necessitats, d'accés viari, aparcament, equipament urbà, serveis urbanistics i espais lliures.

-les transformacions que poden afectar a l'edificació existent -obres de conservació, restauració, consolidació, millora o ampliació-, especialment a la zona de casc antic, en la que cal protegir les qualitats urbanes ambientals i representatives.

-la substitució d'edificis, inadequats o en ruïnes, o la construcció de noves edificacions en els solars lliures, d'acord amb els paràmetres diferencials establerts per a cada zona.

Disposicions generals

Art.70

1. En tot l'àmbit de la vila, els projectes per a edificis de sis o més habitatges o apartaments hauran de preveure una plaça d'aparcament per cada dos habitatges o apartaments de menys de 80 m2 de superfície útil i una per cada habitatge o apartament de superfície útil de 80 m2 o més.

2. Els hotels i residències disposaran d'un aparcament privat suficient per a un nombre de places igual o superior al 75% del nombre d'habitacions previst.

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

4. Els edificis cumpliran les condicions higièniques establertes a l'article 67. La suma de les superfícies de patis a parcel.la, celoberts i patis de ventilació per a cada planta serà sempre superior al 12 % de la superfície de la parcel.la. No obstant això, les finques que siguin edificables en la seva totalitat en aplicació d'aquestes NNUU, és a dir, que la totalitat de superfície de parcel.la pugui ser construïda en un 100% en qualsevol planta, estaran exentes del compliment d'aquesta norma.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió Territorial de Girona

Paràmetres comuns

Art.71

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

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

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

4. En aquest àmbit no es permeten els cossos sortints a la façana posterior de l'edificació, llevat de què no superin la profunditat edificable establerta. Els cossos sortints a la façana principal seran oberts i s'ajustaran a les condicions establertes per a cada zona.

5. No es permet el desdoblament de la planta baixa en semisoterrani i entresòl, ni la construcció d'entresolats encara que aquest únicament tinguin accés des de la planta baixa, amb l'excepció de l'art. 85.

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

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

8. En el tram del vial Gran Via, comprès entre la Riera de la Cuana i la carretera del Mas Oliva, a ambdòs costats de l'aliniació del vial, les façanes de les edificacions es recularan 5 m. Aquest espai serà inedificable i únicament es permetrà el seu tancament tipus seto de "pitosporum". L'espai restant entre la vorera i el pla de la façana es mantindrà a la mateixa cota del vial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

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

Definició i objecte — Art.72

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

Obres en les edificacions existent — Art.73

1. És conservarà, en aquesta zona, l'edificació actual, si bé es permet, mitjançant obres de restauració o millora, augmentar, per una sola vegada, el volum en un deu per cent respecte del total existent, sempre que no es desvirtui el caràcter de l'edifici o dels jardins.

2. També s'admeten obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, previa sol.licitud de llicència, en la que es justificarà l'alcanç 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.

Usos admesos — Art.74

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.

Manteniment de les edificacions i jardins

Art.75

1. En cas d'arribar-se a un estat de deteriorament evident de la construcció, o de perdua sensible de les carateristiques arquitectòniques o artistiques, o en cas de manifest estat d'abandó de l'edificació o dels jardins, l'Ajuntament requerirà al propietari perque, d'acord amb l'article 251 del D Leg. 1/90, porti a terme les obres necessàries per a la conservació de l'inmoble en el plaç que es determini. Si, esgotat el plaç, el propietari no hagués executat les obres, l'Ajuntament seguirà el procediment establert a l'article 10,3 del Reglament de Disciplina Urbanistica.

2. L'Ajuntament determinarà, en el seu cas, les exempcions fiscals i el règim de contribucions aplicable a les finques incloses en aquesta zona.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Subsecció 2ª. Zona 2: Casc antic.

Definició i objecte PERI casc antic

Art. 76 1. El casc antic comprèn aquells espais de la vila de major antiguitat i quina especial significació urbana, per la seva posició central, característiques formals i activitat direccional, aconsella un tractament específic, tendent per una banda a la protecció del patrimoni arquitectònic i urbanístic, així com a la millora de les condicions d'habitabilitat als habitatges i per una altra a la potenciació de la qualitat urbana i de la imatge representativa dels espais públics.

2.1. Es redactarà un Pla Especial de Reforma Interior del Casc Antic, quins objectius seran la rehabilitació, recuperació i regeneració del Centre Històric de la Vila i l' establiment de la necessària coherència de la seva xarxa viària, mitjançant l'estudi de les següents operacions puntuals:

- Obertura d'un tram de vial i rectificació d'alineacions per a donar continuïtat, fins a la Riera de Ginjolers, del carrer que travessa la Plaça de l'Església.

- Rectificació d'alineacions a regularitzar la secció del C/ Perelada.

- Rectificació d'alineació per a donar continuïtat al C/ Nou en la seva cruïlla amb el C/ Perelada.

- Obertura de vial, travessant dues illes d'edificacions per a obtenir la connexió del C/ Nou amb el C/ Sant Sebastià mitjançant el perllongament del C/ Sant Isidre.

- Obertura de vial, travessant dues illes d'edificació en direcció paral.lela al C/ Sant Sebastià des de la raconada existent al C/ Cap Norfeu.

2.2. Als efectes de no obstaculitzar aquest estudi de reforma de la xarxa viària queden suspeses de llicències d'edificació en els solars que puguin esdevenir afectats pel Pla Especial, si bé el Pla podrà modificar aquestes afectacions o proposar-ne d'altres.

2.3. L'àmbit del Pla Especial queda delimitat al plànol d'Ordenació i Gestió de la Vila (Plànol IX 4.1.).

2.4. Durant el periode comprès entre gener de 1986 i juny de 1990 s'ha procedit a aprovar i exposar al públic, l'avanç de planejament d'aquest PERI, d'acord al procediment establert a l'article 125 del Reglament de Planejament Urbanistic.

Subzones especials Art.77

Dins de la zona de casc antic s'estableixen les següents subzones especials.

-Riera de Ginjolers

-Front de mar

A aquestes subzones els hi seràn d'aplicació els paràmetres generals de la zona en tot allò que no sigui expressament modificat per els respectius Pla Especial i Ordenança Especial.

Aplicació de la norma Art.78

1. Els paràmetres que s'estableixen per aquesta zona són d'aplicació a les obres d'ampliació o de substitució de l'edificació existent, així com a les de construcció d'edificacions de nova planta.

2. Les obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, que tinguin com a objectiu rehabilitar o adaptar les edificacions velles a les necessitats actuals, així com les obres d'ampliació d'edificis ja existents, es projectaran d'acord amb les caracteristiques compositives i constructives de l'edifici, especialment pel que fa als materials de construcció, apertura de portes i finestres a façana, colors, cossos sortints i rètols.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Consell d'Ordenament de Girona

Ocupació Art.79 1. En aquesta zona no es fixa parcel.la mínima.

2. La façana mínima per a edificis d'ús d'habitatge plurifamiliar serà de 6 metres.

3. El percentatge d'ocupació de la parcel.la serà tal que faci possible l'adequada ventilació de les viviendes i locals, d'acord amb l'article 67 d'aquestes Normes. En tot cas, quedarà un espai mínim de 3 metres entre qualsevol punt de la façan posterior de l'edifici i el límit de la parcel.la quant aquest no coincideixi amb alineació de vial. El percentage d'ocupació de la parcel.la així obtingut serà sempre inferior al 80% en les plantes pis. A les illes en las que sigui possible inscriure un cercle de 40 metres de diàmetre, la profunditat edificable es limitarà a 16 metres. La planta baixa serà edificable en la seva totalitat. Això serà d'aplicació quan la parcel.la permeti una profunditat edificable mínima a 6 mts. En altres supòsits la parcel.la serà edificable en la seva totalitat inclús en plantes pis; sempre complint les condicions de l'article 67.

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només d'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6m i a parcel.les de superfície igual o superior a 250 m2. No obstant això, s'admetran aparcaments subterranis a parcel.les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Alçades d'edificació Art.80

1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al que l'edificació dóna front d'acord amb la taula següent:

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

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

Cossos sortints Art.81

1. En aquesta zona no s'admeten els cossos sortints amb excepció dels balcons o cossos sortints oberts que poden avançar un màxim de 0,30 mts. de la línia de façana, en carrers de menys de 6 metres, i de 0,50 mts. en carrers de 6 mts. o més.

2. Els elements sortints complirarn les condicions generals de l'article 52.

Composició Art.82

1. Les parets mitgeres, o les parts de les parets mitgeres que quedin al descobert es tractaran com a façana, sens perjudici del respecte a les servituts derivades de l'edificació al solar veí.

2. La coberta de l'edifici serà normalment de teula àrab; altrament caldrà justificar el material projectat.

3. La façana es projectarà seguint les pautes de l'edificació tradicional del carrer o plaça a la que pertany, pel que fa a la proporció i pauta de les apertures, materials, acabaments i colors.

4. Els balcons seran projectats amb els laterals ortogonals a la línia de façana i amb barana de barretes de ferro.

5. Els elements sortints s'integraran a l'edificació pel que fa a materials, forma i posició i estaran subjectes a prèvia llicència municipal.

6. Les cornises i ràfecs de coberta són obligats en el cas de coberta de teula àrab, amb un vol de 0,45 mts. des de la línia de façana.

7. Els següents elements i materials queden subjectes a expressa autorització municipal:

   - sostres i aplacats de fibrociment i pissarra
   - murs cortina i façanes de vidre
   - façanes amb aplacats de plafons plàstics
   - Fusteria metàl.lica o de PVC.
   - rètols lluminossos de plàstic
   - gelosies en façana
   - façanes acabades amb materials de colors de la gamma freda o poc comuns.

Usos Art.83 Els usos admesos són el residencial unifamiliar i plurifamiliar, magatzem, oficines, serveis i equipaments. L'ús comercial s'admet en edicis exclusius sense limitació i en planta baixa d'edificis de residència plurifamiliar, amb un màxim de superficie de 800 m2. L'ús recreatiu s'admet en edificis exclusius i en planta baixa d'edificis de residència plurifamiliar, amb un màxim de superficie de 400 m2, amb previ informe municipal relatiu a aïllament de sorolls i seguretat. No s'admet en planta soterrani. L'ús industrial i de tallers s'admet únicament per a les activitats compatibles amb l'habitatge, en planta baixa exenta o d'edifici residencial, amb un màxim de potència instal.lada de 25 CV i sorolls menors de 45 dbs.

Enderrocs — Art.84

1. Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultànea de la llicència per a la nova obra, per a la qual es fixarà un plaç d'execució d'acord amb el D Leg. 1/90.

2. La declaració de ruina a que es refereix l'article 253 del D Leg. 1/90 que afecti a un edifici de aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per a aquesta zona, en el plaç que fixi l'Ajuntament.

Pla Especial Riera de Ginjolers — Art.85

Les edificacions de nova planta amb front al Passeig previst per el Pla General sobre la riera de Ginjolers, en el tram indicat als plànols, quedaran subjectes a un Pla Especial que concretarà les condicions que a continuació s'enumeren:

a) Les llicències de nova planta queden suspeses en tant no s'aprovi definitivament el Pla Especial.

b) El Pla Especial respectarà les alineacions actuals, amb les excepcions que resultin tècnicament justificades.

c) La concesió de noves llicències no quedarà vinculada al cobriment de la riera, d'acord amb el que estableixi el Pla Especial.

d) El Pla Especial determinarà una zona porxada de 3 mts. de profunditat i de 6 mts. d'alçada.

e) La solució tècnica del porxat permetrà, fins on sigui possible, que cada propietari pugui edificar independentment.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

f) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitage plurifamiliar serà de 8 mts.

g) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà com a màxim de 16m.

h) Els aparcaments no podran tenir sortida directa al Passeig previst entre el carrer Puig Rom i el Passeig Marítim, però sí als carrers de darrera, encara que tinguin un ample inferior a 6 mts.

i) L'alçada reguladora serà de 15,15 mts., corresponents a la planta baixa amb entresolat, més tres plantes pis (PB+E+ 3P).

j) Els usos de la planta baixa i l'entresolat seran els que determinin el pla Especial.

k) A títol merament indicatiu, s'acompanya un gràfic expressiu de la possible composició de les façanes.

Ordenança especial del Front de Mar

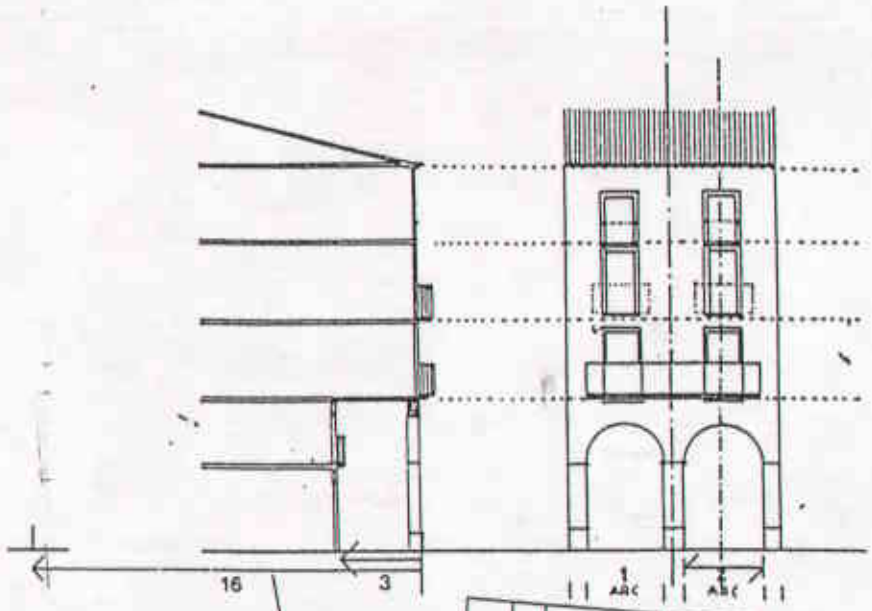
Art.86

Les edificacions de nova planta amb front al Passeig Marítim, compliran les següents condicions:

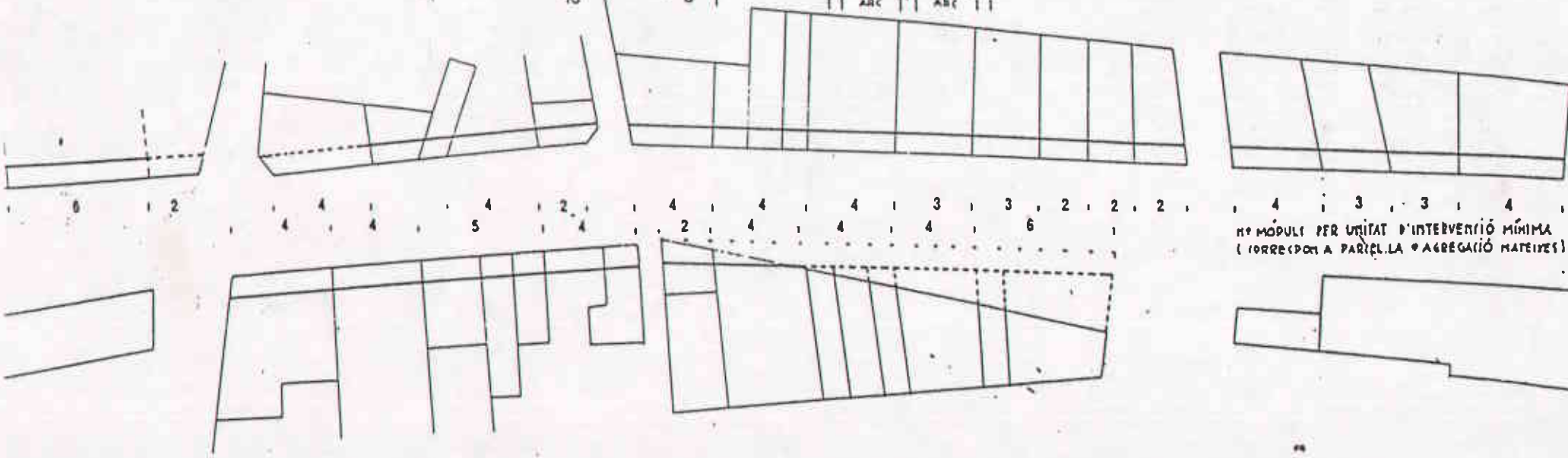
a) La façana mínima per a edificis destinats a ús d'habitatge plurifamiliar serà de 8 mts.

b) La profunditat edificable a l'alçada reguladora serà com a màxim de 16 mts.

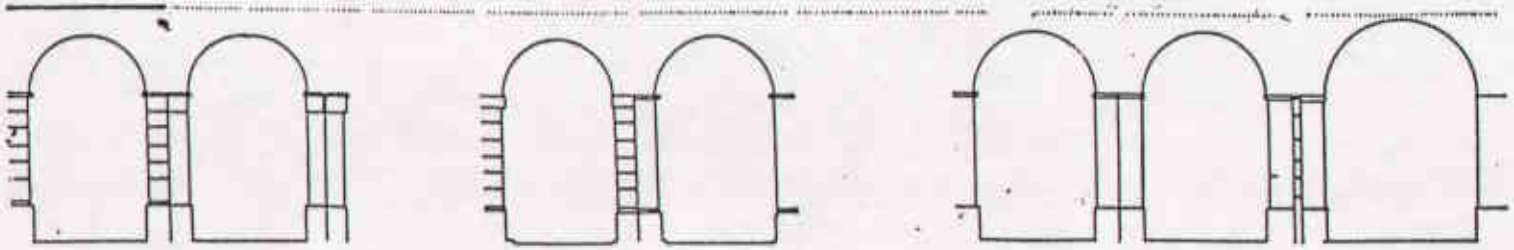
c) L'alçada reguladora serà de 15,45 mts., corresponent a planta baixa i quatre plantes pis (PB+4P).



MÍNIM 2 ARCS I MÍNIMA 6 MTS. FAÇANA AMPLADA ARCADA MINIM BUIT. 3'25 MTS.



Nº MÒDULS PER UNITAT D'INTERVENCIÓ MÍNIMA
(CORRESPON A PARCEL·LA O AGREGACIÓ MATEIXES)



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Ajuntament de Girona

Subsecció 3ª. Zona 3: Eixample urbà.

Definició i objecte

Art.87 1. Correspon a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'eixample més regulars i amb major superfície de sòl destinat a vial, desenvolupats al llarg dels anys seixanta i setanta com a extensió residencial del casc antic de la vila. L'objectiu del Pla en aquesta zona és de millorar els nivells d'urbanització dels carrers i de dotació d'equipaments, jardins urbans, espais per a aparcaments i serveis públics. També es sistematitza el tipus edificatori residencial, unificant les ordenances dels antics plans parcials "Polígon I" i "Mas de les Figueres".

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

a) Cobertes de teula àrab, amb pendents no superiors al 30%.

b) Façanes de composició plana, amb prohibició de cossos volats, tancats o oberts (tribunes o terrasses).

c) Prohibició de terrasses corregudes. Es permetran els balcons, d'acord amb les proporcions habituals de l'arquitectura tradicional.

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

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

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

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

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

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

Ocupació

Art.88 1. El front mínim de parcel.la o façana mínima serà de 8 metres.

2.1. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 16 metres. En el pati d'illa resultant serà sempre possible inscriure un cercle de 10 metres de diàmetre; en cas contrari es reduirà la profunditat edificable fins arribar a 12 metres com a màxim. Si, aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat.

2.2. A aquesta norma general le seran d'aplicació les següents excepcions:

a) Quan es tracti d'una parcel.la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles.

b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podrà igualar la de la planta inferior.

c) L'aplicació d'aquestes excepcions no suposaran en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel.la tindria per ampliació de la norma general.

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

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només d'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6m i a parcel.les de superfície igual o superior a 250 m2. No obstant això, s'admetran aparcaments subterranis a parcel.les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Alçades d'edificació — Art. 89

1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dóna front d'acord amb la taula següent:

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

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

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

Cossos sortints — Art.90

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

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

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

Usos Art.91 S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, comercial, oficines, equipaments, magatzems, garatge, hoteler i recreatiu. L'ús industrial s'admet per a les activitats compatibles amb l' habitage, en edifici exclusiu o planta baixa d'edifici residencial, amb un màxim de potència instal.lada de 25 Cv i sorolls menors de 45 dbs.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Subsecció 4ª. Zona 4: Eixample suburbà.

Definició i objecte Art.92

1. Correspón a les illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en sectors d'extensió urbana del casc o en certes urbanitzacions exteriors de la vila, normalment amb insuficiència de sòl destinat a vial, aparcament i espais lliures, desenvolupades amb gran fraccionament del parcel.lari i tipus arquitectònics de façana estrets.

2. A les zones amb aquesta qualificació situades fora de l'àmbit de la vila se'ls aplicaran també les disposicions corresponents a aquesta secció.

3. A la zona d'influència de la Ciutadella (zones indicades amb la grafia 4°) són d'aplicació els apartats a, b, c, d i e de l'article 87.2, i també la següent norma:

   L'alçada màxima reguladora serà de 12,40 mts, corresponents a PB+3PP sense àtics ni entresols.

Ocupació Art.93

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

2.1. La profunditat edificable màxima en plantes pis serà de 16 metres. En el pati d'illa resultant serà sempre possible inscriure un cercle de 10 metres de diàmetre; en cas contrari es reduirà la profunditat edificable fins arribar a 12 metres com a màxim. Si aplicades les anteriors condicions no és possible inscriure un cercle de 7 metres de diàmetre, l'illa serà edificable en la seva totalitat.

2.2. A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:

a) Quan es tracti d'una parcel.la buida situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa. En aquest cas, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles.

b) Quan es tracti d'edificacions existents que d'acord amb la normativa vigent puguin elevar una o més plantes. En aquest cas, la profunditat edificable de l'ampliació podrà igualar la de la planta inferior.

c) L 'aplicació d'aquestes excepcions, no suposarà en cap cas un increment de l' aprofitament urbanístic que la parcel.la tindria per aplicació de la norma general.

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

4. Les plantes soterrani destinades a aparcament només s'admeten quan siguin accessibles des d'un carrer d'amplada igual o superior a 6m i a parcel.les de superfície igual o superior a 250 m2. No obstant això, s'admetran aparcaments subterranis en parcel.les que no reuneixin aquestes condicions sempre que estiguin vinculats a l'edificació i no siguin públics. Així mateix, s'admeten els petits soterranis, sense sortida directa al carrer, relacionats amb un habitatge o botiga.

Alçades d'edificació

Art.94 1. Les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen segons l'amplada del carrer al qual l'edificació dóna front, d'acord amb la taula següent:

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

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

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

Cossos sortints

Art.95

1. S'admeten els cossos sortints, oberts, al carrer, en les condicions de l'article 52, amb un vol màxim de 0,30 mts. en carrers de menys de 6 mts. d'ample, de 0,50 mts. em els carrers de 6 a menys de 10 mts. d'ample i de 0,65 mts. en els carrers de 10 metres d'ample o més.

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

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

Usos

Art.96

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

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

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

Definició i objecte — Art.97

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

Edificabilitat — Art.98

L'edificabilitat bruta total de cada unitat de zona serà la que resulti del projecte d'ordenació anterior o en tot cas la que resulti de la volumetria existent a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.

Modificacions a l'ordenació — Art.99

1. Quan resulti aconsellable la modificació de l'ordenació volumètrica anterior, la transformació dels tipus edificatoris, l'augment de les dotacions o el canvi d'ús, caldrà aprovar un Pla Especial de Reforma Interior, d'acord amb l'art. 83 R.P., o si és el cas, un Estudi de Detall, d'acord amb l'art. 65 R.P.

2. Els Plans Especials de Reforma Interior que modifiquin l'anterior ordenació de volums no sobrepassaran l'índex d'edificabilitat brut zonal de 1 m2st/m2s, ni el net de 1,75 m2st/m2s. Les alçades reguladores de l'edificació seràn les que corresponen a l'amplada del carrer, segons la normativa aplicable a les zones contigües al polígon.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Secció 4ª. Disposicions relatives als desenvolupaments turistics i residencials.

Definició Art.100 Les presents disposicions es refereixen als sectors de sòl urbà delimitats al plànol d'"Estructura general i orgànica del territori", a escala 1:5000, en els que l'edificació es situa de forma aïllada en la seva parcel.la, o s'organitza amb una volumetría definida expressament per a l'unitat de zona, amb un percentatge elevat de sòl lliure d'ús privat, atenent a determinats indexs que regulen l'ocupació, edificabilitat i densitat per tal de lograr les condicions ambientals optimes, i a determinats paràmetres que regulen la posició de les edificacions respecte dels espais públics, els espais lliures privats i les altres edificacions, amb la finalitat de controlar els conflictes de veïnatge i l'ús de les zones comunes.

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

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

- l'adaptació de les edificacions a les caracteristiques geomorfológiques del territori, amb l'objectiu de controlar l'impacte sobre les constants paisatgístiques i ambientals; de protegir els indrets representatius, les vaguades i els careners, els punts geogràfics significats i els espais arràn de mar; de preservar les visuals i panoràmiques al territori i especialment a mar des de els espais públics; de definir els desmunts màxims necessaris per a les obres

d'infraestructura i d'edificació a les diferents zones segons la seva posició, pendent i configuració litológica i geotècnica; el manteniment i la millora de les platges i dels seus espais urbans inmediats.

- la millora i acabament de l'urbanització, de les condicions dels vials i carrers i dels espais públics; la previsió de espais per aparcaments públics, la previsió de sòl per a places públiques i jardins; les reserves de sòl per a repoblació forestal entre les zones edificades; la reserva de sòl per a equipaments de tipus turístic, especialment de caràcter esportiu, comercial i assistencial.

- la situació transitòria de les parcel.les i edificacions situades en llocs inapropiats o aparegudes en base a ordenances anteriors no homologables a les normes urbanístiques presents, per tal de conseguir la seva progressiva adaptació al nou règim.

Disposicions generals

Art.102 1. En aquest àmbit, cada parcel.la disposarà de l'espai necessari per l'aparcament dels vehicles propis -un per habitatge o apartament, com a mínim.

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

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

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Paràmetres comuns

Art.103 1. La parcel.la es defineix per la seva superfície i fronts mínims, i per les condicions que ha de complir la seva forma.

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

3. Els índexos d'intensitat neta inclouen totes les edificacions permeses, principals o auxiliars. Els coeficients d'ocupació per a les edificacions auxiliars apareixen desglosats per a cada zona.

4. Per a determinades zones s'estableixen també els coeficients d' edificabilitat bruta i neta zonals, i els coeficients d'ocupació sobre l'illa.

5. Les parcel.les amb dues modalitats de pendent hauran d'ajustar-se únicament a una d'elles.

6. Per tal de millorar les condicions estètiques d'aquestes zones, s'estableix l'obligació de plantar i/o mantenir l'arbrat existent dins de les parcel.les edificables en una proporció mínima d'1 arbre per cada 200 m2 de parcel.la. Del nombre d'arbres que resulti es despreciarà la fracció decimal inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos igual o superior a cinc dècimes, el nombre d'arbres s'incrementarà en una unitat. Els arbres tindran una alçada mínima de 2m.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'urbanisme de Girona

Subsecció 1ª. Zona 6: Vivienda unifamiliar.

Definició i objecte

Art.104 1. Comprén els sectors en els que l'edificació, de tipus unifamiliar, es defineix per a cada parcel.la en funció de la seva superfície, forma i dimensions. La definició de l'edificació unifamiliar aïllada, així com la de les seves edificacions annexes d'ús auxiliar,es fa a travers dels índexs d'intensitat neta per parcel.la i dels paràmetres o gàlibs que estableixen la posició de les edificacions a la parcel.la, l'alçada i les relacions amb l'espai públic i amb les edificacions veïnes.

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

Subzones

Art.105 S'estableixen les següents subzones atenent al tamany de la parcel.la i la intensitat d'edificació:

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

Modalitats Art.106 1. A fi i efecte d'assegurar una correcta implantació de les edificacions en relació al territori, aixi com de regular l'adaptació a la topografia, es distingueixen les següents modalitats, per a cada una de les quals regiran paràmetres específics:

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

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

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

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

Institut Cartogràfic de Catalunya
Departament de Política Territorial
Ajuntament de Girona

Paràmetres d'aplicació general a totes les subzones

Art.107 1. Són d'aplicació general a totes subzones els següents paràmetres:

a) L'alçada reguladora màxima per a les edificacions principals s'estableix en 6,50 metres, corresponents a planta baixa i planta pis (PB+1P). Aquesta alçada es determinarà per a cada punt del terreny, des de la seva rasant natural. Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva. El nombre total de plantes que es poden forjar per parcel.la és de dos, disivibles en quatre entreplantes, a més de l'edificació auxiliar. No obstant això, en parcel.les de pendent inferior al 10%, es podrà construïr una planta soterrània, sempre que la cara superior forjat del mateix no sobrepassi la rasant definitiva del terreny.

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

c) Els cossos sortints no podran invadir les faixes de separació establertes per a cades subzones entre les edificacions i els límits de parcel.la.

d) Els garatges i edificis auxiliars cumpliran també les separacions mínimes a límits de parcel.la excepte el que fa a la separació amb l'alineació de carrer, que es fixa expressament per a cada cas. En el supost de l'article 66, els edificis auxiliars podran construir-se amb paret mitgera. Els aparcaments que tinguin consideració de subterranis no computaran com a sostre edificable.

e) Les tanques i murs a carrer en les parcel.les a costat de muntanya, tindran la mateixa alçada del garatge i seran de manposteria de pedra natural. El mur podrà rematar-se amb barana calada en el cas de formar-se terrassa per sobre del pla del forjat del garatge. Les tanques, en les parcel.les a costat de mar, tindran una alçada màxima de 1,20 metres.

f) Les cobertes inclinades seran de teula.

g) Els usos admesos són el residencial unifamiliar, equipaments, garatge privat, i sempre que ocupin locals de superfície útil inferior a 200 m2, comercial, oficines i serveis privats.

2. Són de determinació específica per a cada subzona en funció de la modalitat de posició i pendent en que es trobi la parcel.la:

a) La parcel.la mínima, el front mínim de parcel.la i l'ocupació màxima admisible, desglosada per l'edificació principal i auxiliar.

b) El coeficient d'edificabilitat màxima per parcel.la en m2 sostre edificable per m2 de sòl net, que inclou l'edificació auxiliar.

c) La franja edificable en la que necessàriament es situaran totes les edificacions, medida des de l'alineació del carrer. Quan la parcel.la estigui afectada per les servituds públiques, la franja edificable es computarà a partir del límit en què finalitzi l'afectació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Ordenació del Territori i Urbanisme de Girona

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

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

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

g) El vol màxim dels cossos sortints.

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

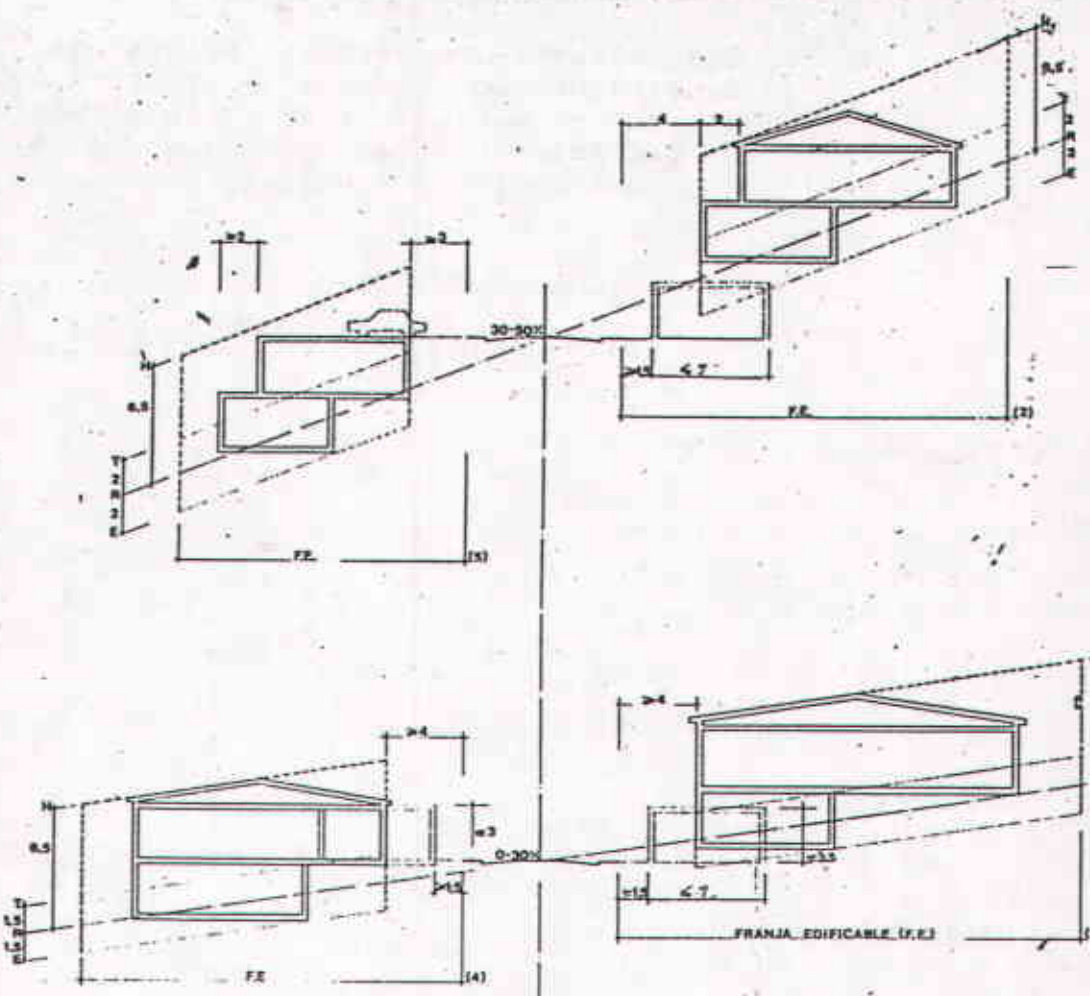
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

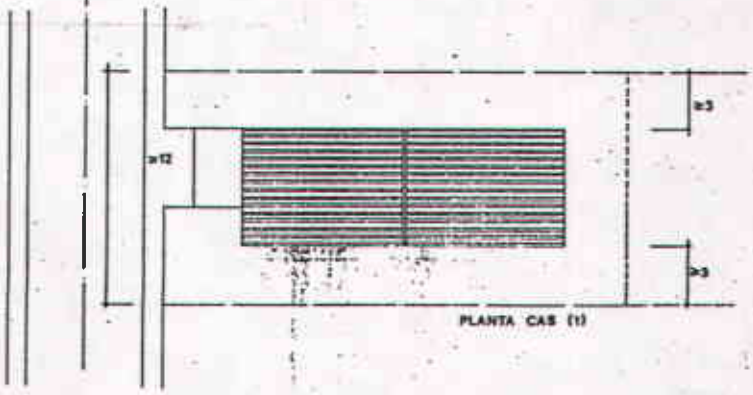
Subzona a Art. 108

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

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

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	35	30	25	30	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0,5	0,45	0,35	0,45	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	15	15
Separació mínima a carrer:							
- Edificació principal	(m)	4	4	3	4	4	3
- Edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel.la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	2,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2	1,5	2	2
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2


30-70%
F.E.
(2)
F.E.
(3)
ALÇADA REGULADORA MÍNIMA (h)
FRANJA DE TERRAPLENAT (T)
RASANT NATURAL (R)
FRANJA D'EXCAVACIÓ (E)
0-30%
FRANJA EDIFICABLE (F.E.)
(1)
F.E.
(4)


PLANTA CAS (1)

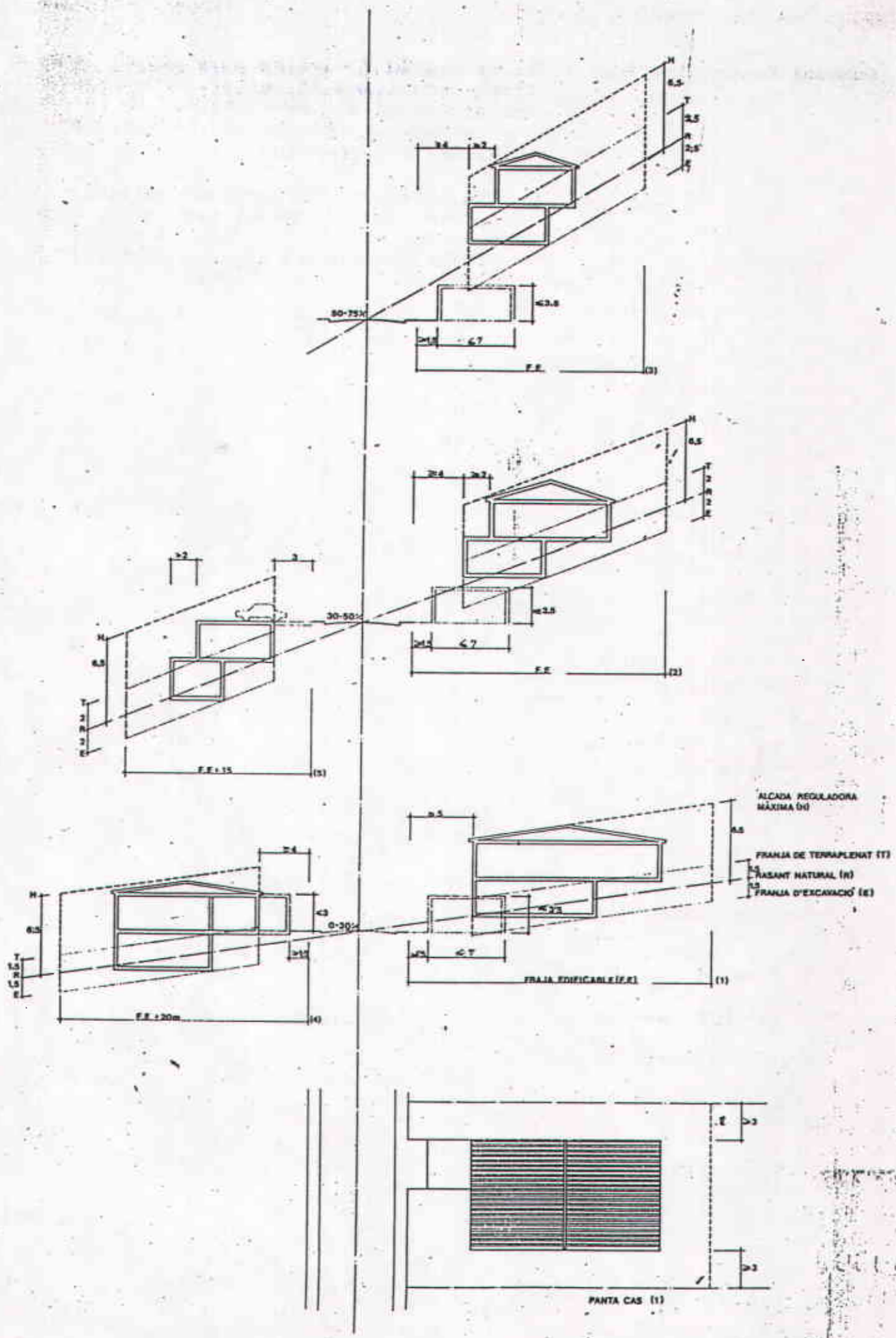
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Urbanisme de Girona

Subzona b Art. 109

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

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

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	30	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0,5	0,4	0,35	0,4	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	15	15
Separació mínima a carrer:							
- Edificació principal	(m)	5	4	4	4	3	3
- Edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel.la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2



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

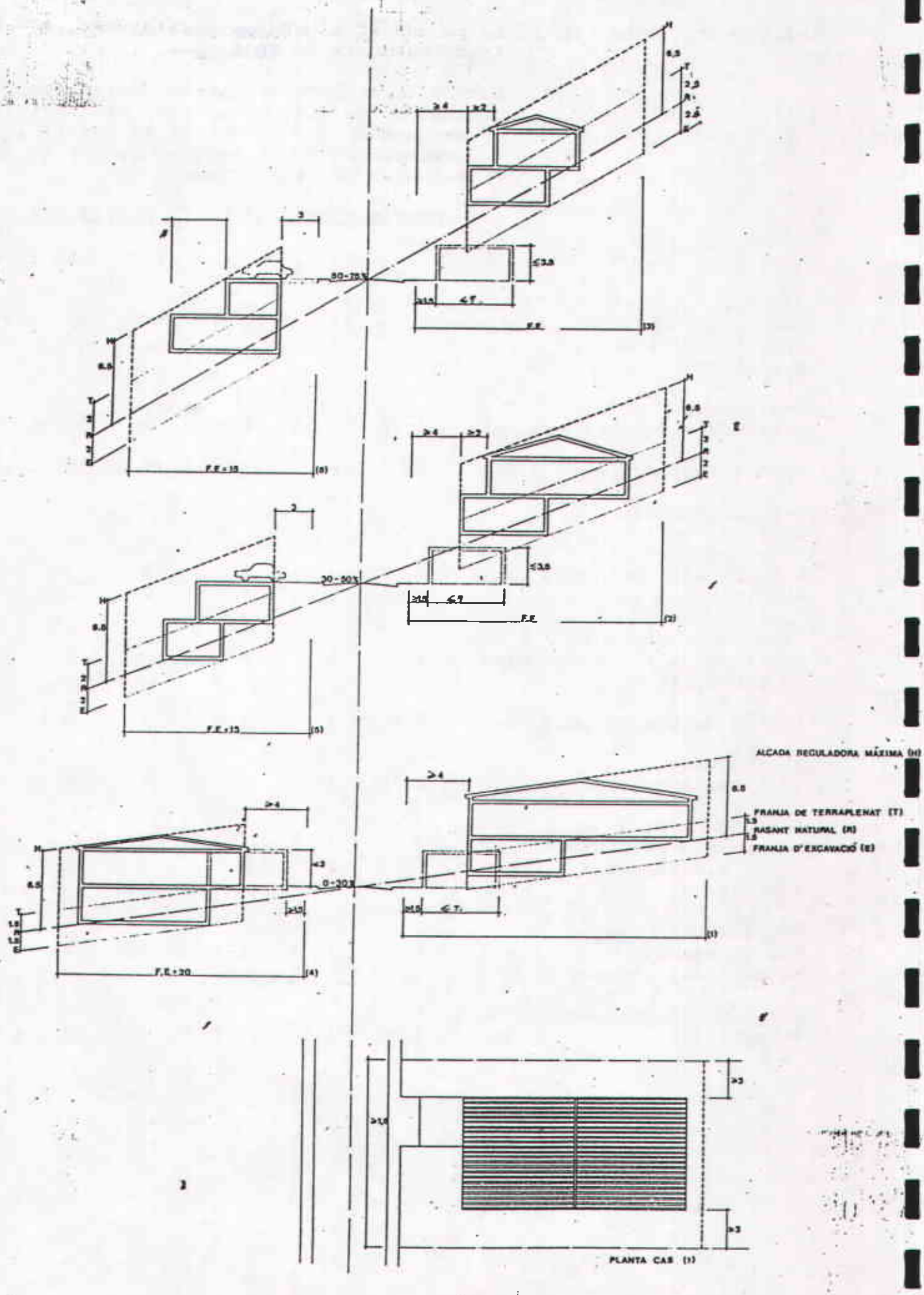
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió Territorial de Girona

Subzona c Art. 110

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

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

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0,45	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	15	15
Separació mínima a carrer:							
- Edificació principal	(m)	5	4	4	5	3	3
- Edificació auxiliar	(m)	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel.la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2



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

ARTICLE 110

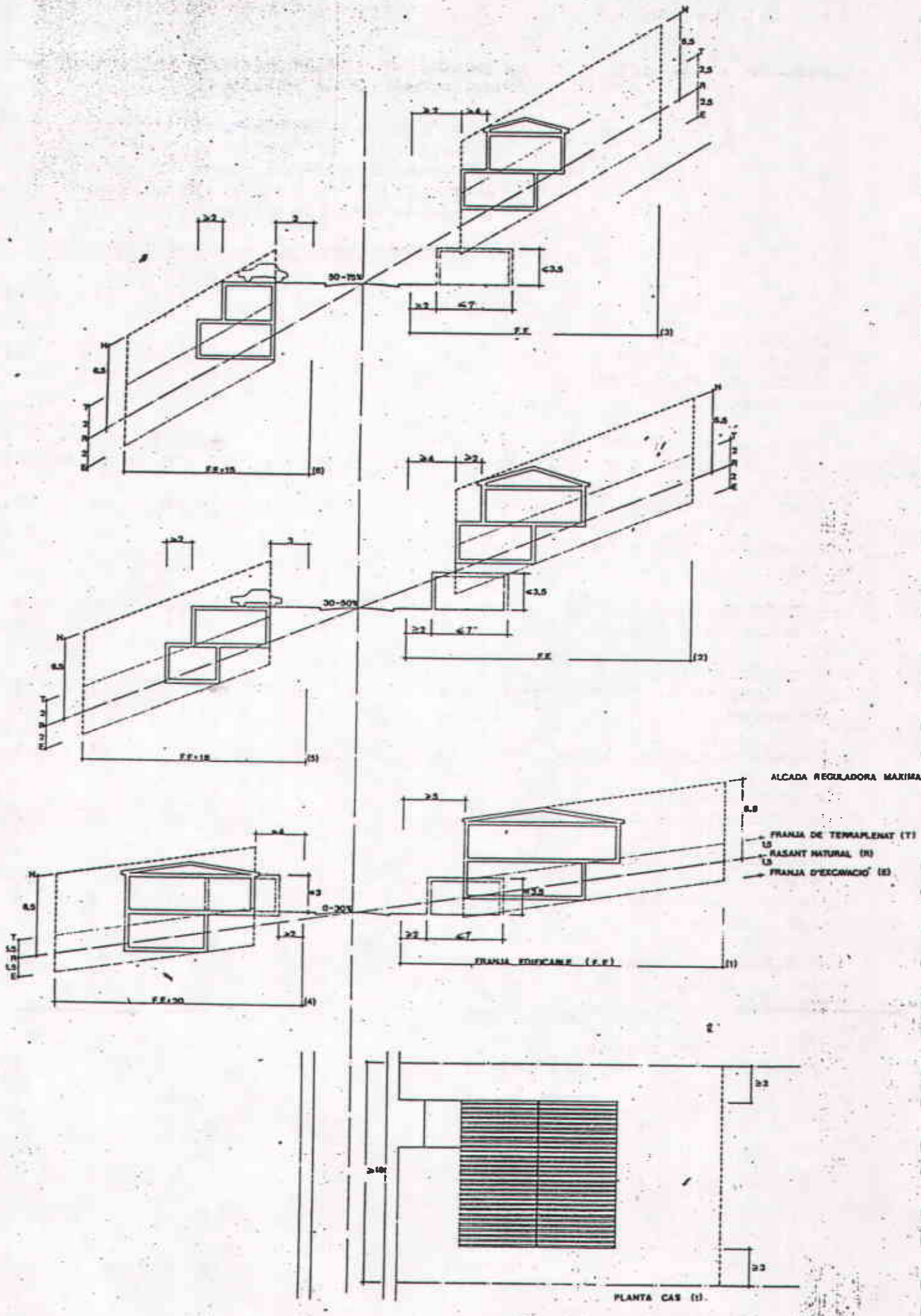
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió d'Urbanisme de Girona

Subzona d Art. 111

1. La parcel.la mínima serà de 1000 m2,amb un front mínim de 18 metres.

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

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	28	28	28	20	18	15
Separació mínima a carrer:							
- Edificació principal	(m)	5	4	4	4	3	3
- Edificació auxiliar	(m)	2	2	2	2	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel.la	(m)	3	3	3	3	3	3
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5
Vol màxim cossos sortints	(m)	1,5	1,5	1,5	2	2	2



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

ARTICLE 111

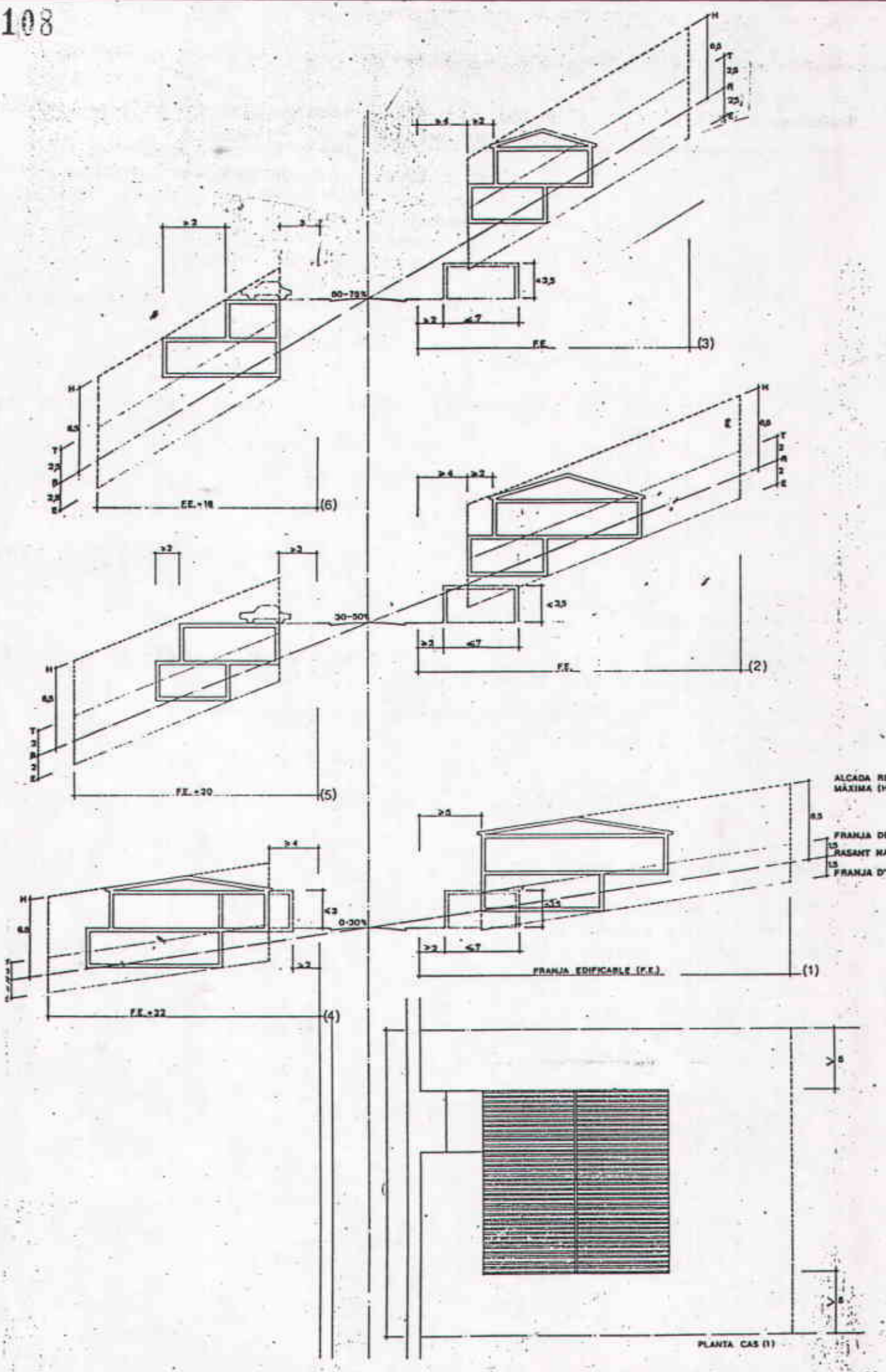
Generalitat de Catalunya
Política Territorial
Obres Públiques
Servei d'Urbanisme de Lleida

Subzona e Art. 112

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

		COSTAT MUNTANYA			COSTAT MAR		
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Ocupació màxima parcel.la (Edifici Principal + Edifici auxiliar)	(%)	25	25	25	25	25	25
Coeficient edificabilitat net	(m2/m2)	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Franja edificable	(m)	30	28	28	22	20	18
Separació mínima a carrer:							
- Edificació principal	(m)	5	4	4	4	3	3
- Edificació auxiliar	(m)	2	2	2	2	1,5	1,5
Separació mínima a partions i a fons de parcel.la	(m)	5	5	5	5	5	5
Alçada màxima garatge	(m)	3,5	3,5	3,5	3	2,5	2,5
Profunditat edificable garatge	(m)	7	7	7	7	7	7
Reculada mínima de la planta pis respecte de la planta baixa (en façana)	(m)	-	2	2	-	2	2
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	2	2,5
Vol màxim cossos sortints	(m)	2	2	2	2	2	2



ORDENANÇA ZONA 6e (parcella mínima 1500m²)

ARTICLE 112

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ajuntament de Girona

Plans especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

Art.113 Els Plans Especials de Reforma Interior i els Estudis de Detall d'ordenació de volums respectaran les següents condicions:

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

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

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

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

Subzona a 20 viv/Ha

Subzona b 15 viv/Ha

Subzona c 10 viv/Ha

Subzona d 8 viv/Ha

Subzona e 6 viv/Ha

e) Podràn agrupar-se els volums resultants de l'aplicació del coeficient d'edificabilitat, respetant l'alçada reguladora i el percentatge d'ocupació, quan es destini a ús hoteler, residencies, pensions, sanatoris o siminlars, però no a edificis d'apartaments o residencial plurifamiliar.

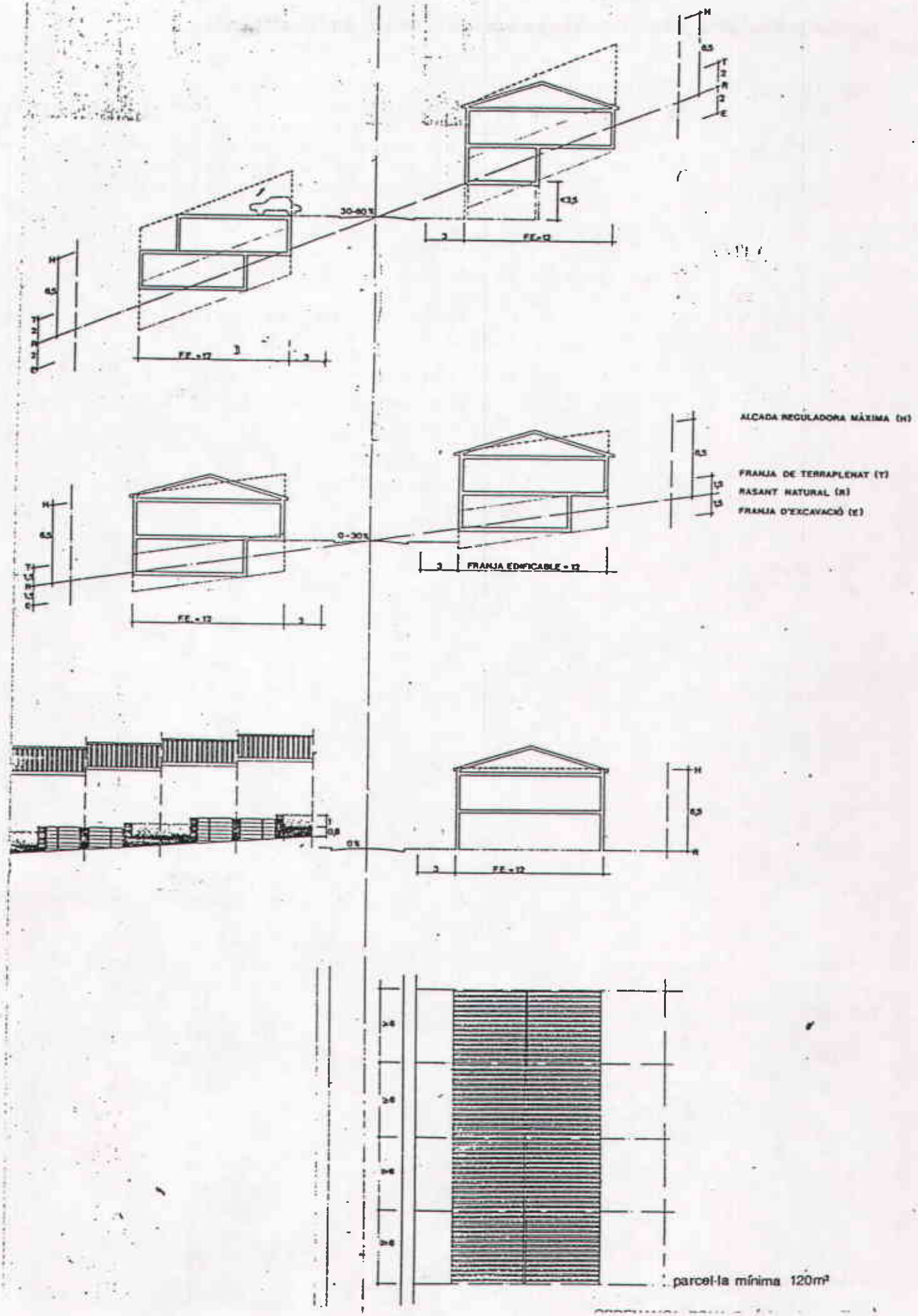
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Subsecció 2ª. Zona 7: Vivienda unifamiliar en filera

Definició i objecte	Art.114	Correspón als conjunts de viviendes unifamiliars entre mitgeres i amb jardins individuals, construides de forma fraccionada o conjunta, en els que es pretén mantenir una regularitat en la definició tipològica de les edificacions i dels jardins.
Ocupació	Art.115	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. La profunditat edificable, medida des de l'alineació de l'edificació, serà de 12 metres. 4. Les plantes soterrani s'admeten quan estàn destinades a garatge o edificació auxiliar.
Alçades d'edificació	Art.116	L'alçada reguladora serà de 6,50 metres, corresponents a planta baixa més un pis (PB+1P)
Cossos sortints	Art.117	No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. Els cossos sortints oberts podràn avançar un màxim de 0,50 mts. de la línia de façana.
Modalitats	Art.118	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.
Usos	Art.119	S'admet l'us residencial unifamiliar, comercial en planta baixa i d'equipaments. No s'admet l'ús industrial.

veure exp. 01/968

16 m


ALÇADA REGULADORA MÀXIMA (H)
FRANJA DE TERRAPLENAT (T)
RASANT NATURAL (R)
FRANJA D'EXCAVACIÓ (E)
FRANJA EDIFICABLE = 12
parcel·la mínima 120m²

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Subsecció 3ª. Zona 8: Vivienda plurifamiliar aïllada.

Definició i objecte — **Art.120**

Comprén 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.

Subzones — **Art.121**

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	Us hoteler

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

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

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

- a façana, 4 mts.

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

- al fons, 6 mts.

g) Les separacions a llindars de parcel.la de l'edificicació 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 parejades.

h) La superficie 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Espais lliures d'edificació	Art.123	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'1m per sobre o per sota de la cota natural del límit. Les plataformes d'anivellació a l'interior de parcel.la (excepte els soterranis), hauran de disposar-se de tal manera que no rebassin uns talusos ideals de pendent d'1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles en els llindars. Els murs interiors de contenció de terres no podran rebassar a la part vista una alçada de 3m.

Subzona a Art.124 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)	1,4	0,75	0,60	1,4	0,75	0,60
Alçada reguladora màxima edificació principal (excepte Sta. Margarida)	(m)	15,45	8	8	15,45	8	8
Modificació màxima de la rasant natural del terreny	(m)	1,5	2	2,5	1,5	1,5	2
Alçada reguladora màxima edificació auxiliar (PB)	(m)	3	3	3	3	3	3

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

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.

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 sepració 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'1m com a màxim que permeti la plantació d'espècies arbòries amb la proporció mínima establerta a l'article 103.6.

Subzona b

Art.125 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
i Urbanisme de Girona

Subzona c Art. 126 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.

Plans especials de Reforma Interior i Estudis de Detall

Art.127 Els plans Especials de Reforma Interior i els Estudis de Detall d'ordenació de volums respectaran les següents condicions:

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

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

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

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

      Subzona a (I) 75 viv/Ha

      Subzona b (II)45 viv/Ha

      Subzona c (III) 25 viv/Ha.

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

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)

Art.128 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. Superficie minima de parcel.la edificable.

Es manté l'actual estructura parcel.lària coherentment amb al que es preveu a la

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ponència d'Urbanisme de Girona

Disposició Transitoria Segona. No se fixa la superfície de parcel.la mínima edificable excepte per a les noves parcel.lacions, en què cada unitat de parcel.la haurà de complir la superfície mínima de 1.500 m2.

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

3. Ordenació del volum edificable i volum disconforme.

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

4. Paràmetres edificatoris.

4.1. Alçada màxima de l'edificació.

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

4.2. Ocupació màxima de parcel.la.

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

4.3. Coeficient d'edificabilitat màxima.

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

4.4. Separació mínima de les edificacions.

a) De blocs a vial públic rodat (carretera de Canyelles i carrer Joan Gris).
Es fixa en 6 m com a mínim.

b) De blocs a límits de parcel.la veïna o vial públic de vianants (camins i escales de connexió del Camí de Ronda i la Cra. de Canyelles).
Es fixa com a mínim en 8 m.

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

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

4.5. Cossos sortints.

Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes fixadas 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Us hoteler (Subzona 8H)	Art.129	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'index 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

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

Definició i objecte	Art.130	Correspón 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 concurreixen, una ordenació específica dels espais urbans lliures i edificables, ja sigui directament a travers de les indicacions contingudes als plànols d'ordenació, ja sigui a travers de la delimitació de sectors de plantejament especial, polígons o unitats d'actuació.
Ordenació	Art.131	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.
Edificabilitat	Art.132	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'edifificabilitat no es defineixi numéricament de forma expressa, aquesta serà la que resulti de multiplicar la superfície ocupada en planta per les edificacions dibuixades per l'alçada reguladora establerta.
Condicions d'edificació	Art.133	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 quansevol 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%.

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

Art.134

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 segón 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 quansevol 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.

Conjunt d'ordenació específica Clau 9 (t)

Art.135

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

- Ocupació màxima parcel.la: 50%

- Volum màxim: 0,45 m2st/m2s

- Alçada màxima:planta baixa + 2 plantes

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

SUPEDITAR l' executivitat de tals qualificacions: de la zona d'ordenació especifica (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 periode comprès entre aquesta data i juny de 1992, s'ha complert aquesta condició.

Secció 5ª. Disposicions relatives als sectors de planejament especial

Definició i objecte. Documentació

Art.136 1. El Pla General delimita diversos sectors per els que es precis redactar i aprovar Plans Especials de Reforma Interior. Aquests sectors corresponen a àrees en règim de sòl urbà en les que es fa necessari endegar un procès tendent al complertament i millora de la urbanització, rehabilitació de la 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 tindràn 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 s'assolir algún dels objectius citats en el número anterior, per a àrees en sòl urbà que requereixin una acció de millora, renovació o remodelació

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

- Plànol topogràfic actualitzat a escala mínima 1:500
- Plànol d'informació, usos del sòl i característiques dels terrenys.
- Estudis sobre la situació del sector, antecedents urbanístics i solucions propugnades per tal d'actuar la millora, rehabilitació o remodelació urbana propugnada.
- Plànols d'ordenació.
- Estudi econòmic sobre els costos de l'urbanització, dotacions, espais verds i serveis urbanístics

Comissió Territorial de Girona

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

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

Art.137 1. Els sòls inclosos en els perímetres definits per el Pla General subjectes a previa 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 caracter 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.

Estàndards urbanístics

Art.138 1. Els Plans Especials de Reforma Interior contindran les reserves de sòl suficients per a atendre les necessitats col.lectives en matèria de vials i places públiques, estacionaments, espais lliures i dotacions urbanístiques.

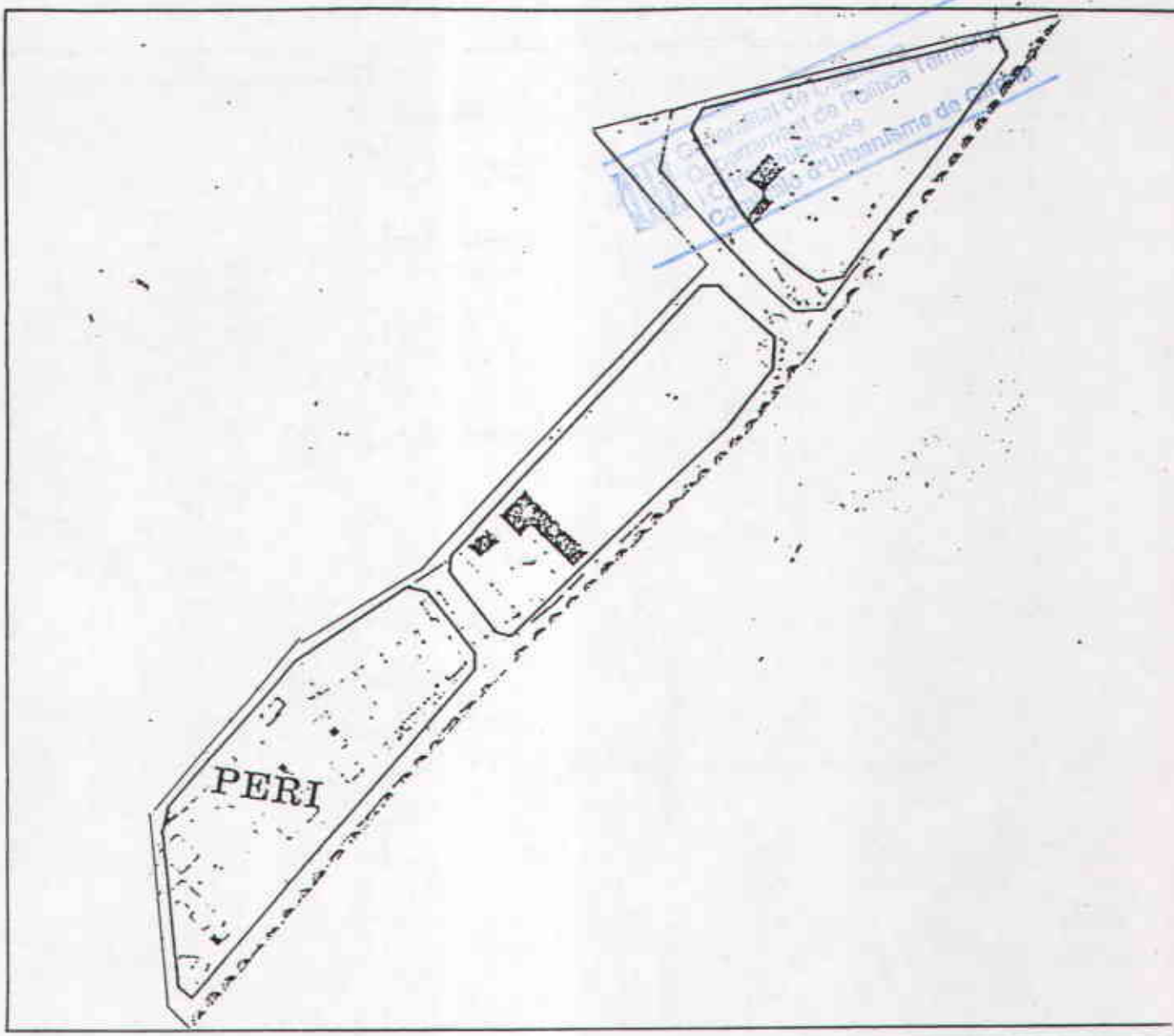
2. Com a mínim, es contindran les reserves de sòl suficients per tal de complir els següents estandards:

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 aquesta secció.

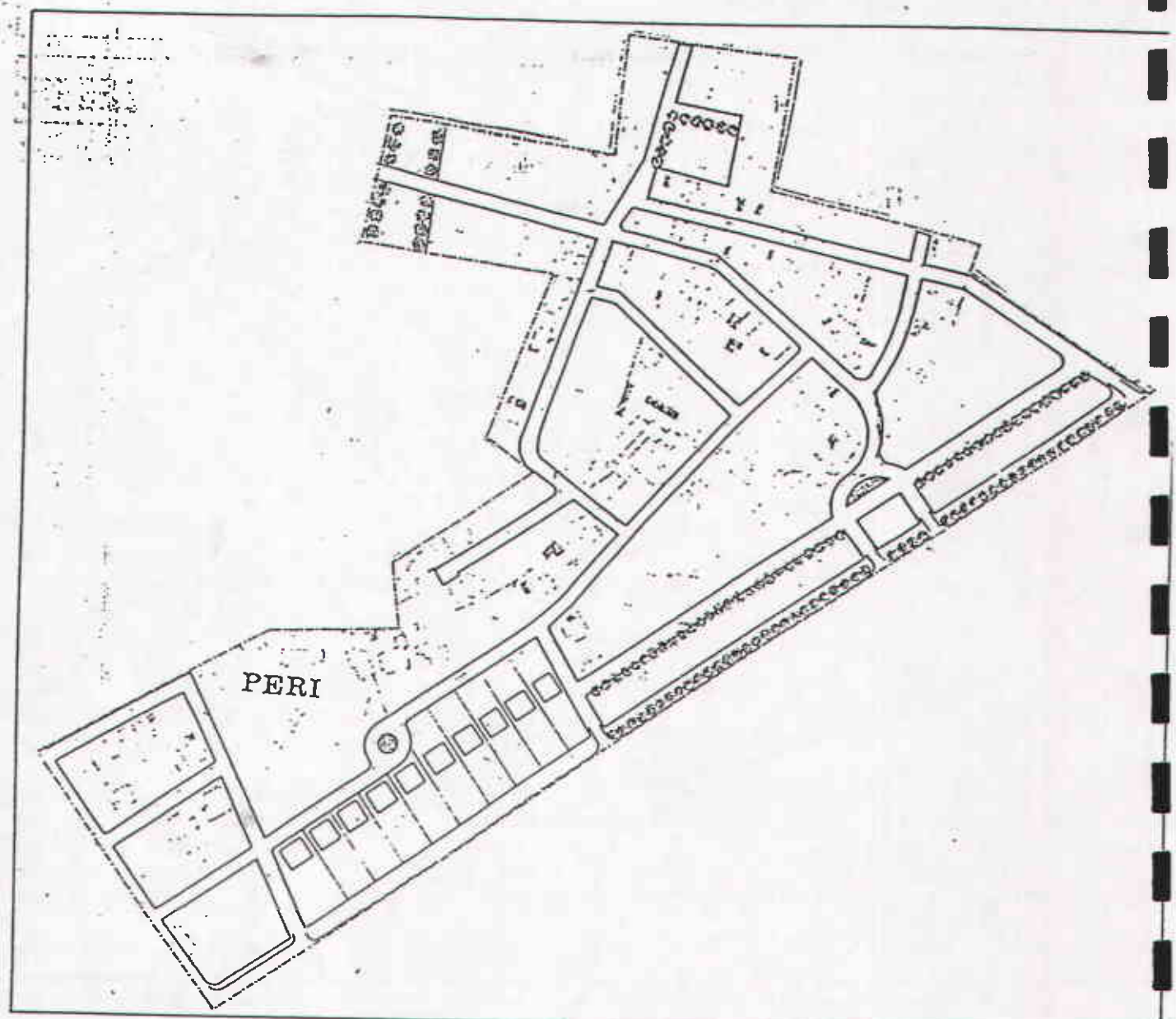
4. Aquests estàndards no seran d'aplicació en els PERI Riera Ginjolers i Casc Antic.



	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max.	H/Ha
Vials	9.720	32,31				
Aparcaments						
Espais lliures						
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	9.720	32,31				
TOTAL USOS PRIVATS	20.360	67,68		0,88		
TOTAL PERI	30.080	100,00	17.972	0.59	110	36

OBSERVACIONS:
Qualificació zonal: vivenda unifamiliar aïllada (zona 6b): 2.560 m2
vivenda unifamiliar en filera (zona 7):17.800 m2
Correspón a un sector integrat en l'antic pla parcial del polígon I, actualment edificat en part amb edificis fora d'ordenació i amb algunes vivendes. L'objecte del P.E.R.I. és el de possibilitar l' apertura futura d'un vial de connexió amb la perllongació de la riera i accés al sector dels Grecs, de gran importància en l'esquema viari general del Pla. A la vegada, es reorganitza l'edificació, introuint la tipologia de la casa en filera en els fronts de la riera.

PERI GRANJA ST. JOSEP



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

OBSERVACIONS:
Qualificacions zonals: vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a)

Correspón 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 travers de l'aprovació d'un Pla Especial, d'acord amb l'ordenació i qualificacions proposades.
Durant el periode comprés 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 R.P.U.

PERI LES GARRIGUES

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Secció 6ª. Dispocions relatives a les Unitat d'Actuació

Definició i objecte — Art.139

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.

Règim de cessions — Art.140

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 gratuita 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.

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

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.laria 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 l'Unitat.

3. Les modificacions o excepcions que s'introdueix per a cada Unitat respecte de la normativa zonal, són comseqüencia 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 l'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 Marés" i "Canigó" (Sta. Margarida), així com a la UA49, 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 UA35, UA39 i UA41 seran d'aplicació tots paràmetres i condicions urbanistiques derivats d'aquest Pla General, mantenint-se l'àmbit corresponent al planejament anterior únicament a efectes de complertar la reparcel.lació, les obres d'urbanització i les cessions de sòl corresponents.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

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

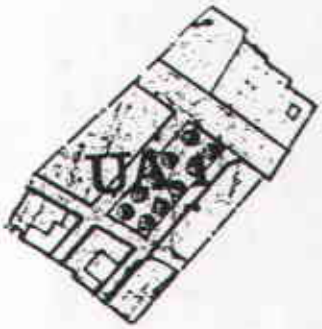
		UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS	VIALS	ZONES
III.	Gestió de urbanitzacions	8	95.660	16.500	3.720 (D3)	4.600	68.040 (6a) 400 (6c) 2.400 (verd privat)
	amb planejament anterior	10	27.450	-	414 (D5)	3.280	23.756 (6a)
		12	9.200	525	-	840	4.955 (6a)
		13	170.040	-	1.225 (D2) 9.320 (D8) 1.680 (F) 5.100 (B)	40.422	2.880 (6c) 21.170 (4) 18.125 (6a) 69.073 (8b) 3.925 (8H)
		17	178.880	13.168	2.320 (D2)	51.240	45.280 (6a) 21.560 (6d) 29.000 (4) 16.312 (8b)
		21	32.560	3.256	-	9.050	20.254 (9)
		25	17.500	1.573	-	2.327	13.600 (6a)
		27	26.660	1.760	-	5.900	15.600 (6c) 3.400 (8b)
		28	659.960	206.006	-	81.902	316.472 (6a) 55.520 (6e)
		30	329.160	41.123	12.120 (D)	56.340	219.577 (6a)
		35	ANTIC PLA PARCIAL "POLIGON I"				
		39	ANTIC PLA PARCIAL "STA. MARGARIDA"				
		42	54.020	-	-	11.484	42.536 (8d)
		49	6.600	400	-	-	6.200 (9)
	TOTAL		1.607.690	284.421	35.899	267.385	1.020.035
IV.	Ordenacions alternatives en sectors amb planejament anterior	5	15.680	4.070	2.650 (B)	1.960	7.000 (4)
		6	46.320	5.230	520 (B) 1.375 (D2)	19.000	20.185 (9)
		7	17.000	-	1.800 (B)	3.240	11.980 (9)
		18	46.800	12.689	2.375 (B) 800 (D3)	14.504	16,432 (9)
		20	16.200	3.600	800 (D2)	3.340	8.460 (9)
		24	24.182	3.200	1.062 (B)	-	15.800 (7) 4.120 (8a)
	TOTAL		166.182	28.799	11.382	42.044	83.957

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió d'Urbanisme de Girona

	UNITATS	SUP.TOTAL	VERD	DOTACIONS	VIALS	ZONES
V. Legalització de sectors consolidats	9.	6.100	1.120	-	1.080	3.900 (6a)
	11(AiB)	30.920	-		2.200	28.720 (6c)
	19	10.160	1.650	-	2.760	5.750 (6a)
	29	46.280	4.080	-	4.480	37.720 (6a)
	31	27.840	4.040	-	5.000	18.800 (6a)
	36	67.680	1.400	-	15.560	50.720 (6a)
	37	47.760	880	2.000(D)	5.200	39.680 (6a)
	41	ANTIC PLA PARCIAL CANYELLES PETITES-L'ALMADRAVA				
	43	14.720	-	1.300	(B)1.120	12.300 (9)
	TOTAL	251.460	13.170	3.300	37.400	197.090
TOTAL GENERAL		2.419.987	427.083	74.745	403.689	1.514.029

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



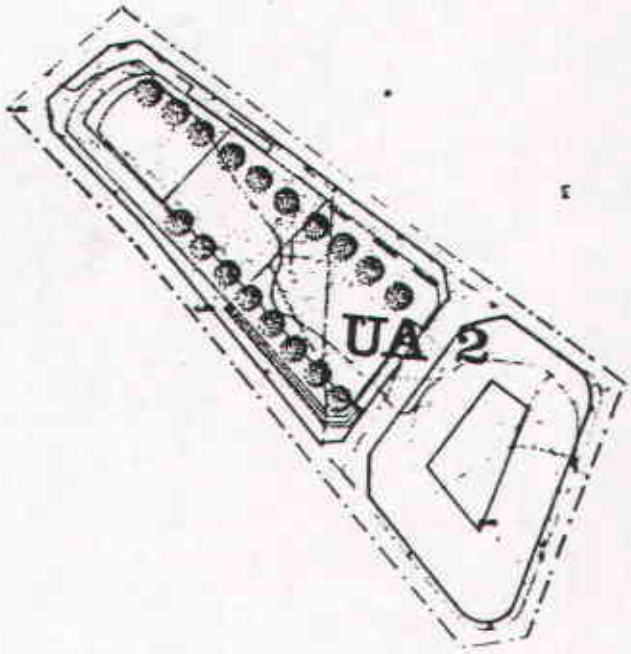
	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:

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

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

U.A. 1



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

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Eixample urbà (Zona 3)

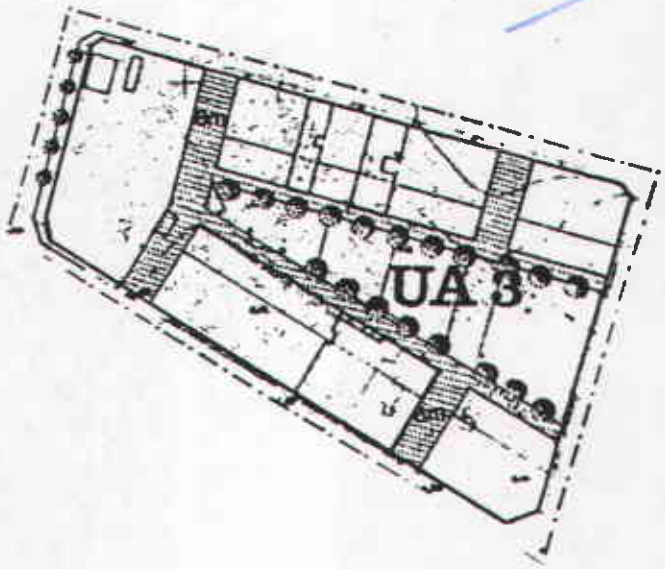
L'objecte de la Unitat és l'obtenció del vial i la zona verda que són de compra o expropiació per l'Ajuntament.

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

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

U.A. 2

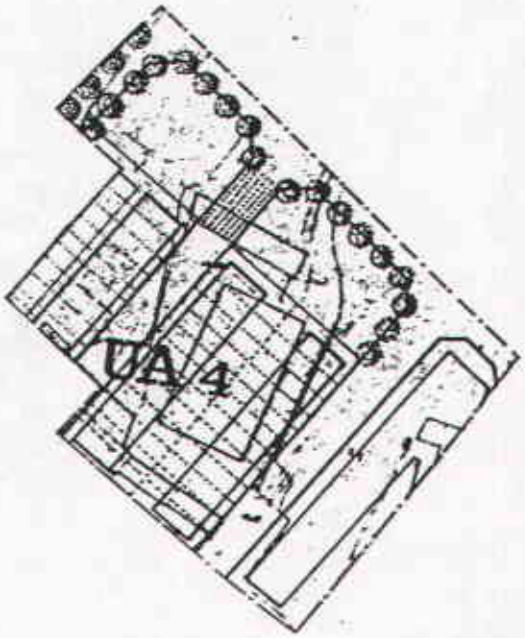
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. 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 accesibles 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 periode 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. Aixi mateix, s'ha aprovat el projecte d' urbanització del sector i s'ha fet un repartiment de contribucions especials.

UA 3



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

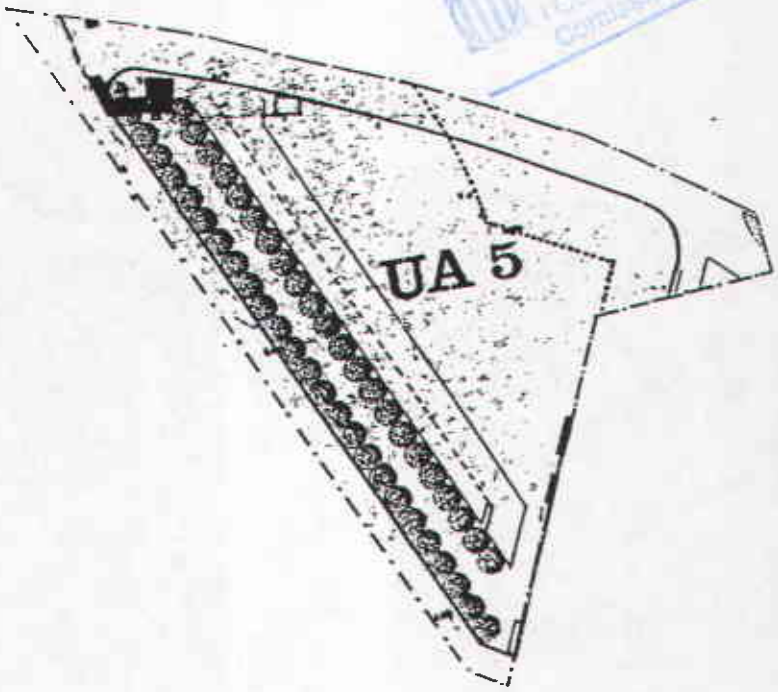
OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivendes unifamiliar en filera zona (7)

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

U.A. 4

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

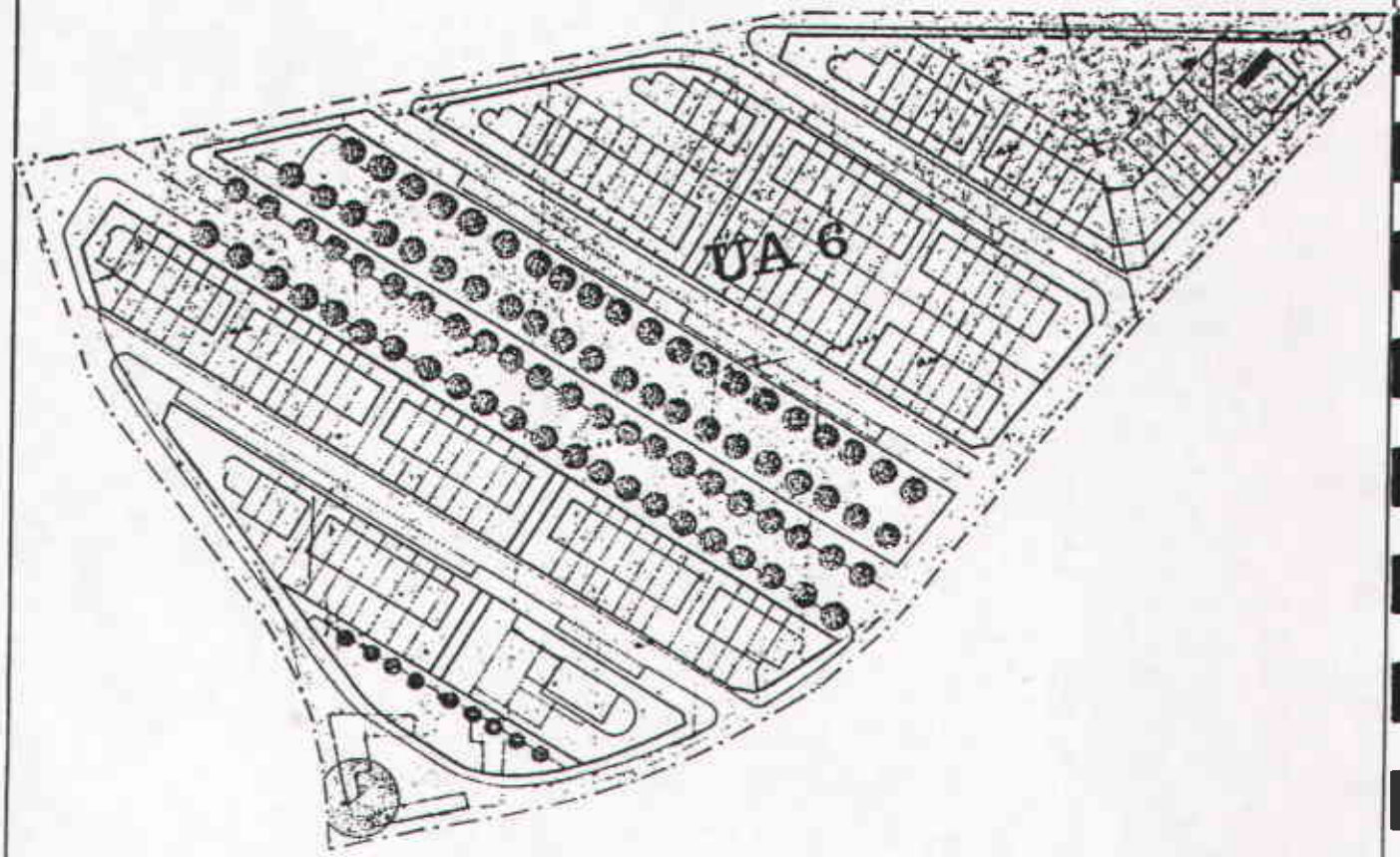


	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:
Qualificació zonal: Eixemple suburbà (Zona 4)

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

U.A. 5



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

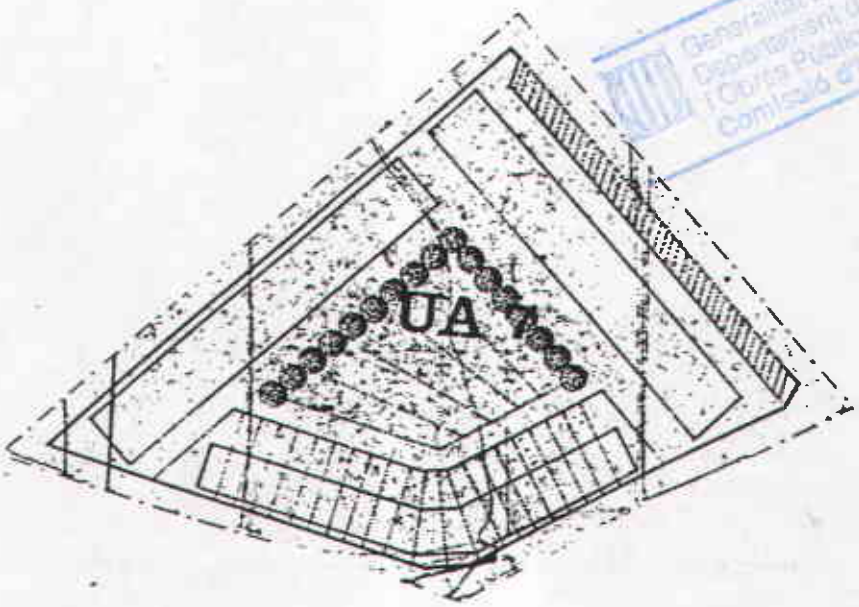
OBSERVACIONS:

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

Durant el periode comprès entre gener de 1991 i juny de 1992 es va a desenvolupar el sector mitjançant l'aprovació definitiva del P.E. de Millora Urbana (CPU 12-07-89) i el Projecte de Compensació. Havant-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 constituida, segons el Projecte d'Urbanització definitivament aprovat.

U.A. 6

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



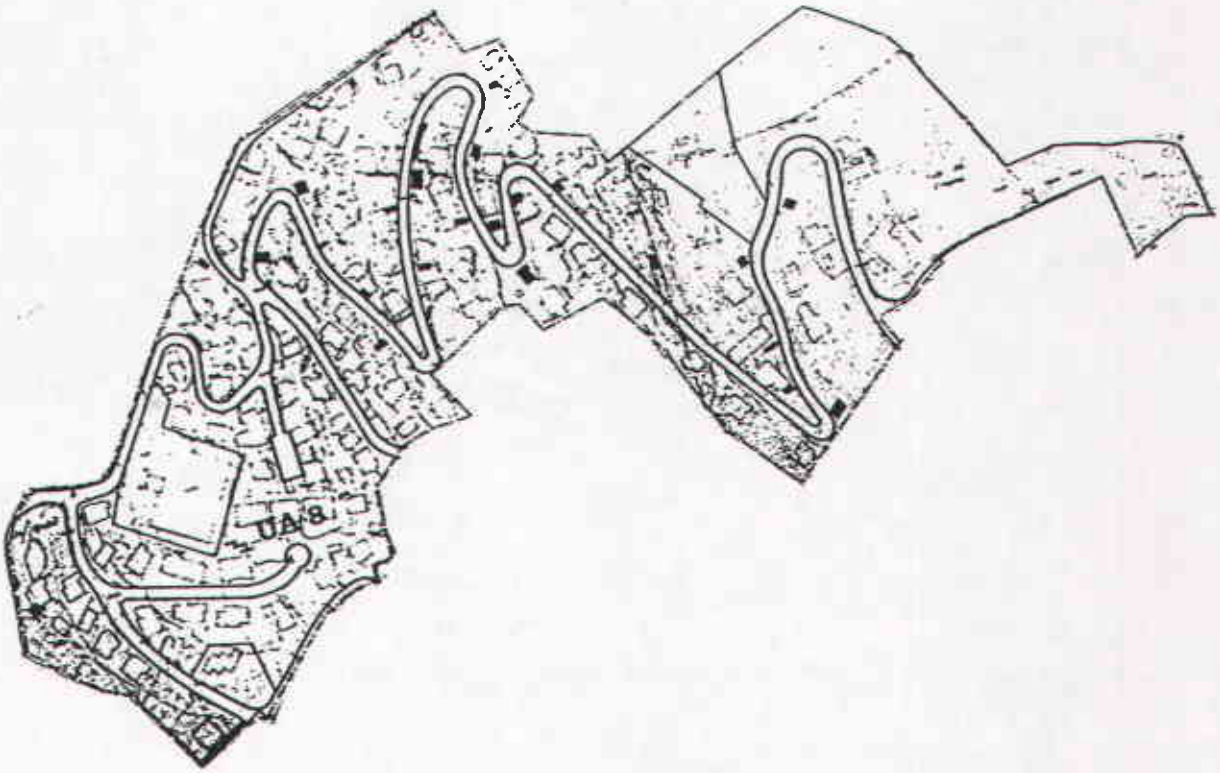
	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max.	H/Ha
Vials	3.240	19,05				
Aparcaments	1.800	10,58				
Espais lliures						
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	5.040	29,64				
TOTAL USOS PRIVATS	11.960	70,35	1,42			
TOTAL UA	17.000		1,00	17.000	127	75

OBSERVACIONS:

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

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

U.A. 7

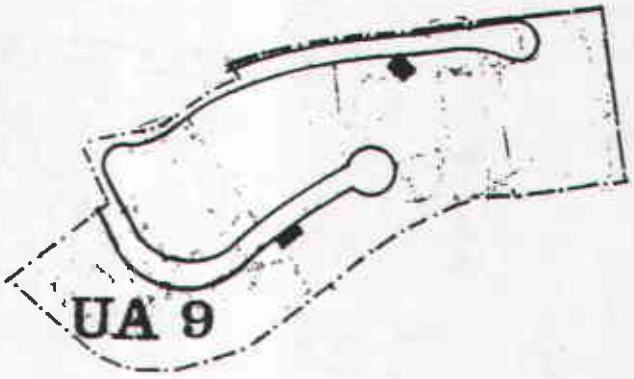


OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamilar aïllada (zona 6a) i (Zona 6c)
Correspón a l'àntic pla parcial del mateix nom, aprovat definitivament. La Unitat d'Actuació es delimita a efectes del complertament 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



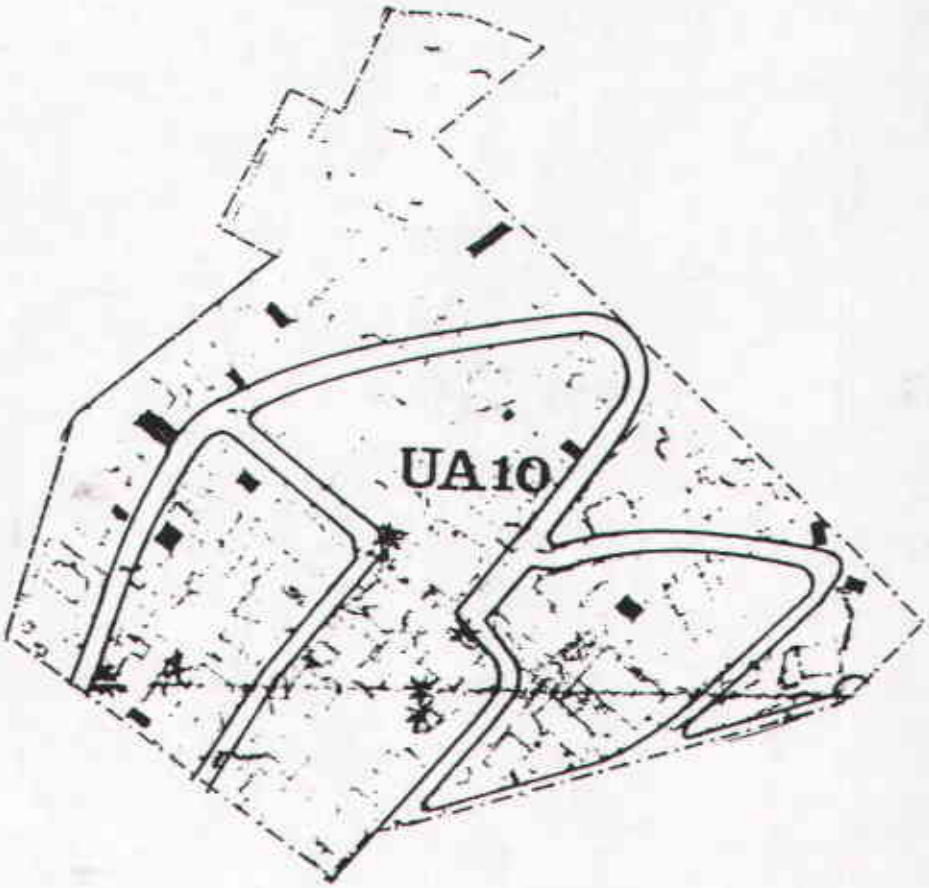
OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamilar aïllada (zona 6a)

Correspón a un sector ja edificat situat fora del perimetre 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 periode comprès entre gener de 1986 i juny 1992 es va a 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



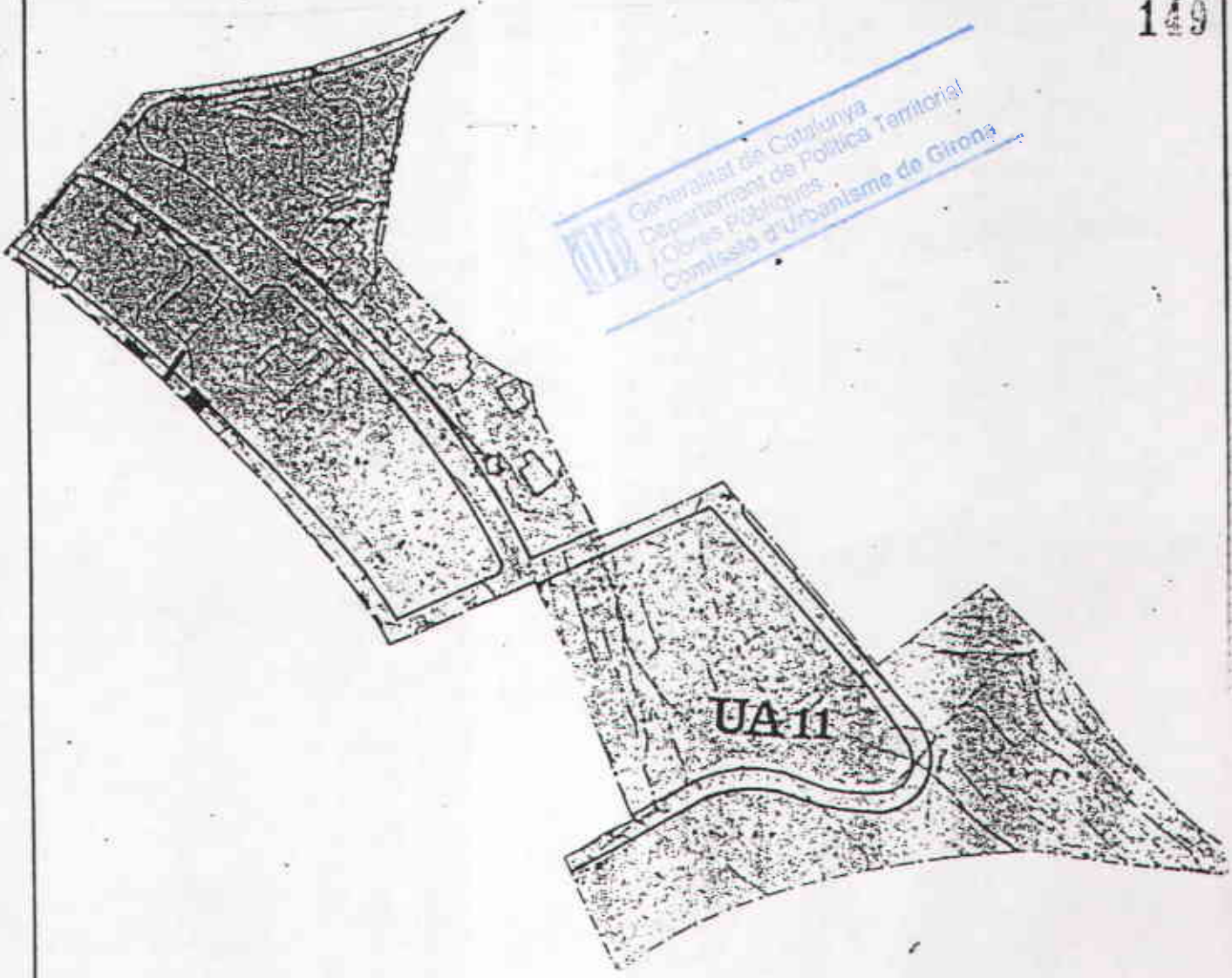
	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max.	H/Ha
Vials	3.280					
Aparcaments						
Espais lliures						
Dotacions	414					
TOTAL USOS PUBLICS	6.244					
TOTAL USOS PRIVATS	23.756			0,45		
TOTAL UA	27.450		10.690	0,35	60	20

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6a)

Correspon a l'àntic 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



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: vivenda unifamiliar (6c)

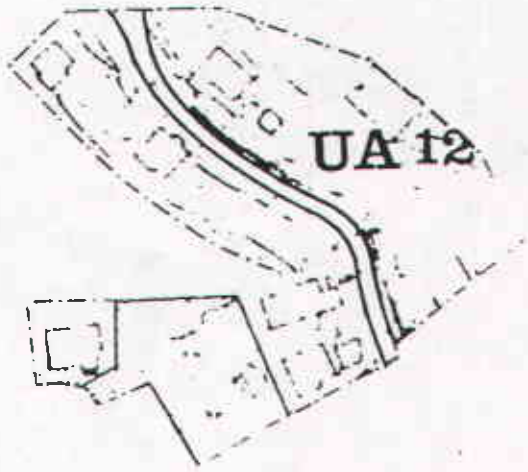
Cessió i urbanització de vials, completant i complementant els serveis urbanístics.

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

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

La UA 11B no ha fet cap tràmit.

U.A. 11A i 11B



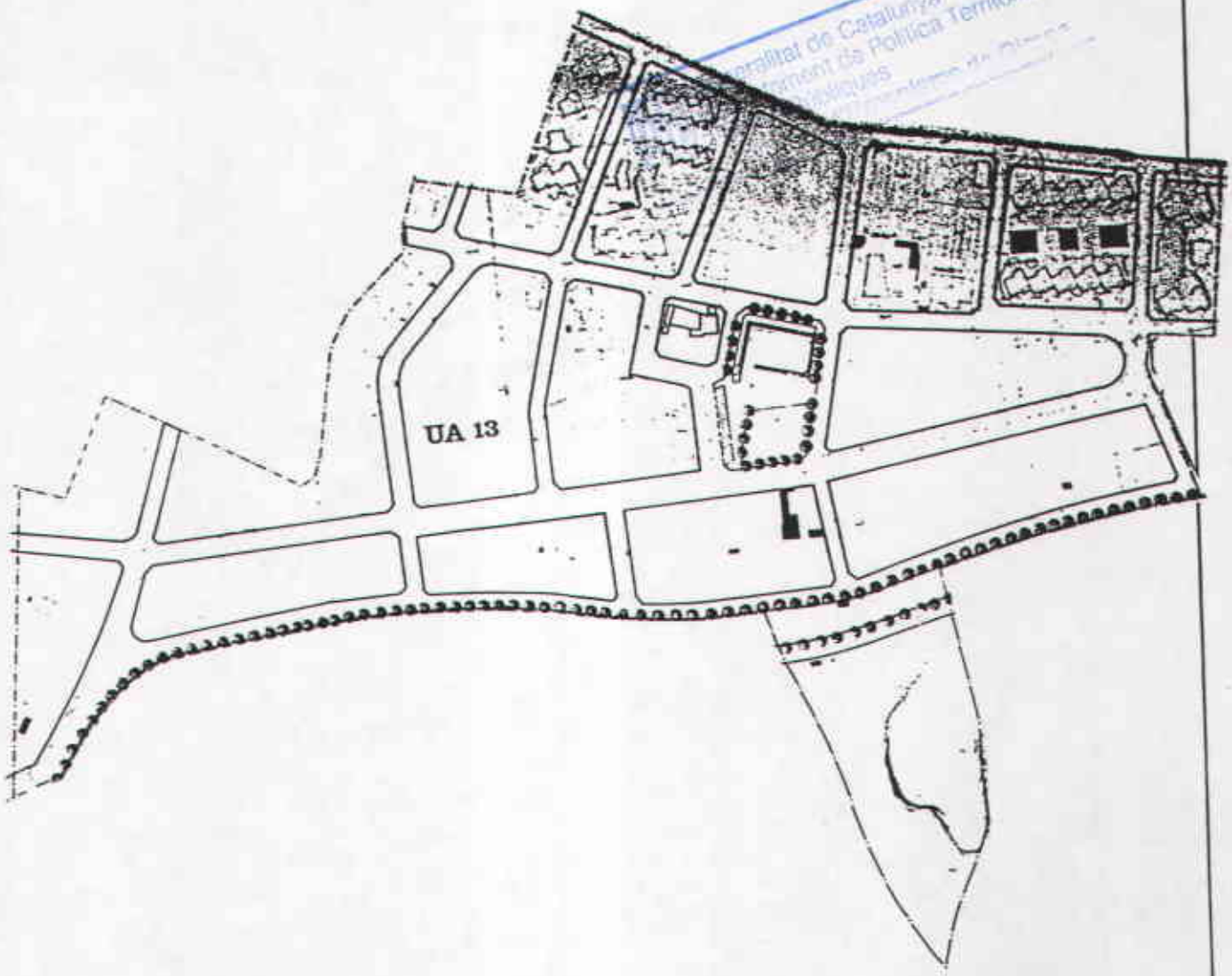
	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max.	H/Ha
Vials	840	9,10				
Aparcaments						
Espais lliures	1.260	13,69				
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	2.100	22,85				
TOTAL USOS PRIVATS	7.100	77,17		0,45		
TOTAL UA	9.200	100,00	3.195	0,34	18	20

OBSERVACIONS:

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

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

U.A. 12



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial

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

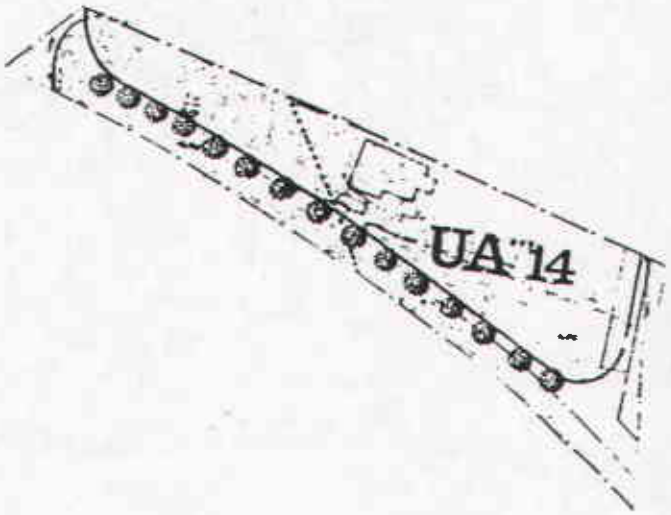
OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Eixemple 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 periode comprès entre gener 1989 i juny 1992 es va a completar la Urbanització i es van a cedir a favor de l'Ajuntament els espais públics.

U.A. 13



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

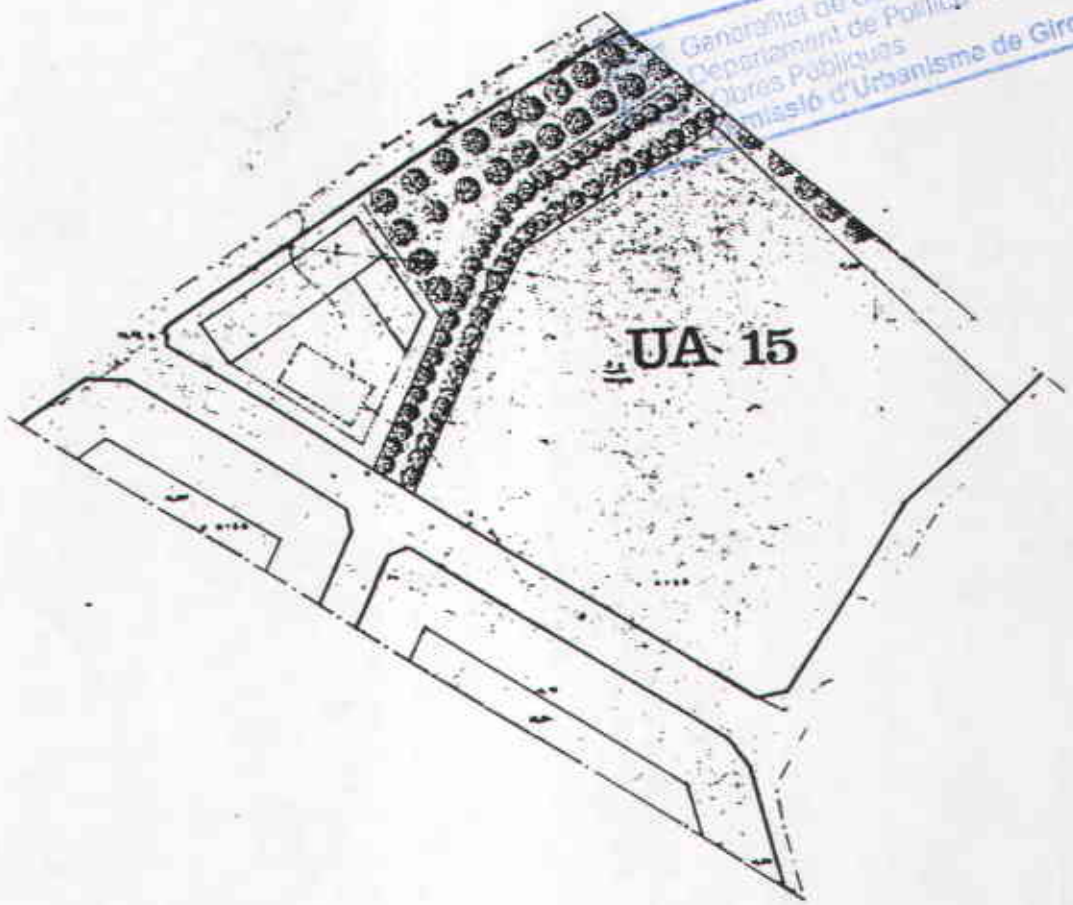
OBSERVACIONS:

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



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

L'objecte de la Unitat és l'obtenció d els espais públics i la reparcel.lació del sector.

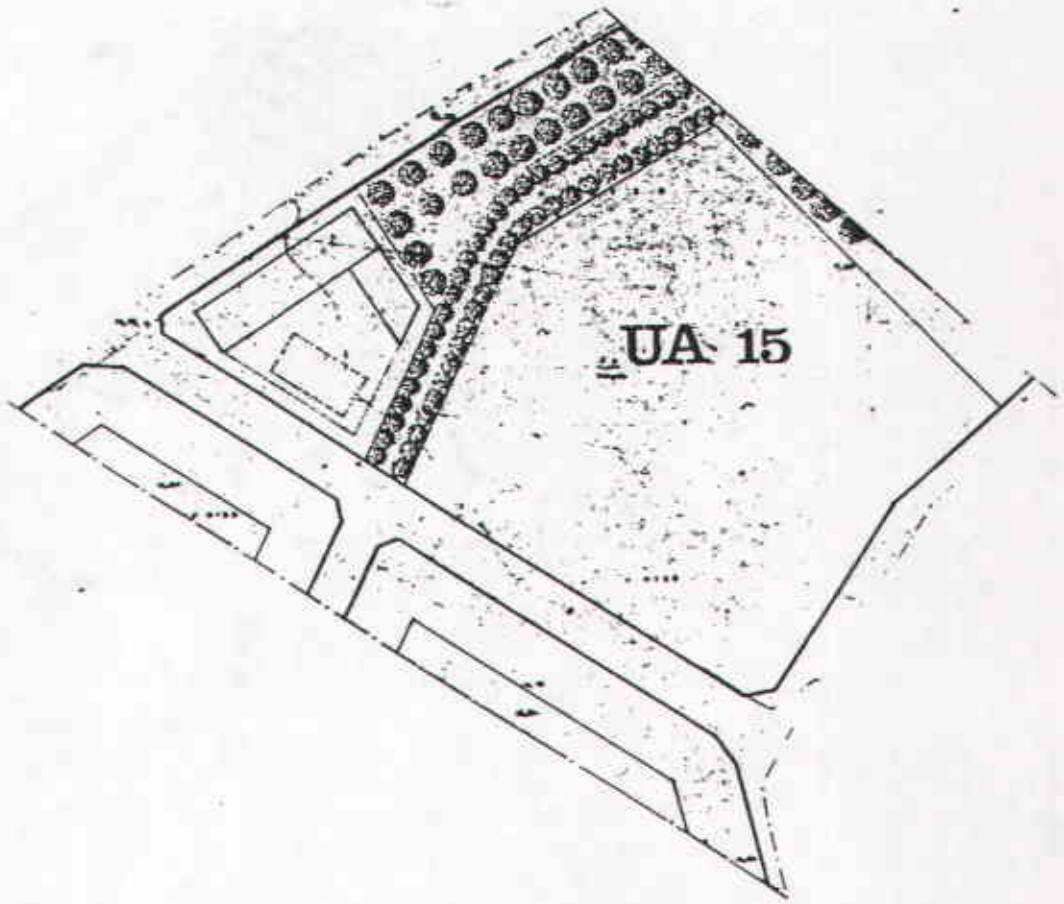
Admetre que l'equipament sanitari ubicat en la Unitat d'Actuació núm. 15 sigui de titularitat privada amb les següents condicions:

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 condicions establertes per la vigent legislació urbanistica, a qué s'acrediti fefaentment la cricumstància 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.

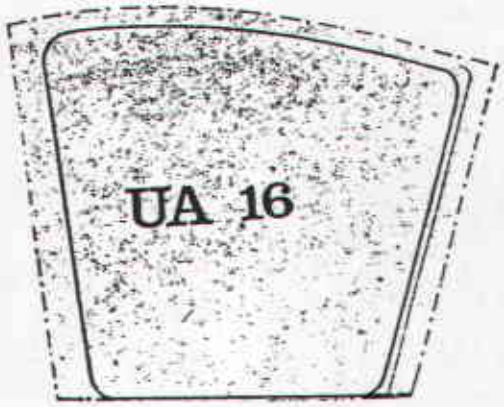
U.A. 15



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

Durant el periode comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va a 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



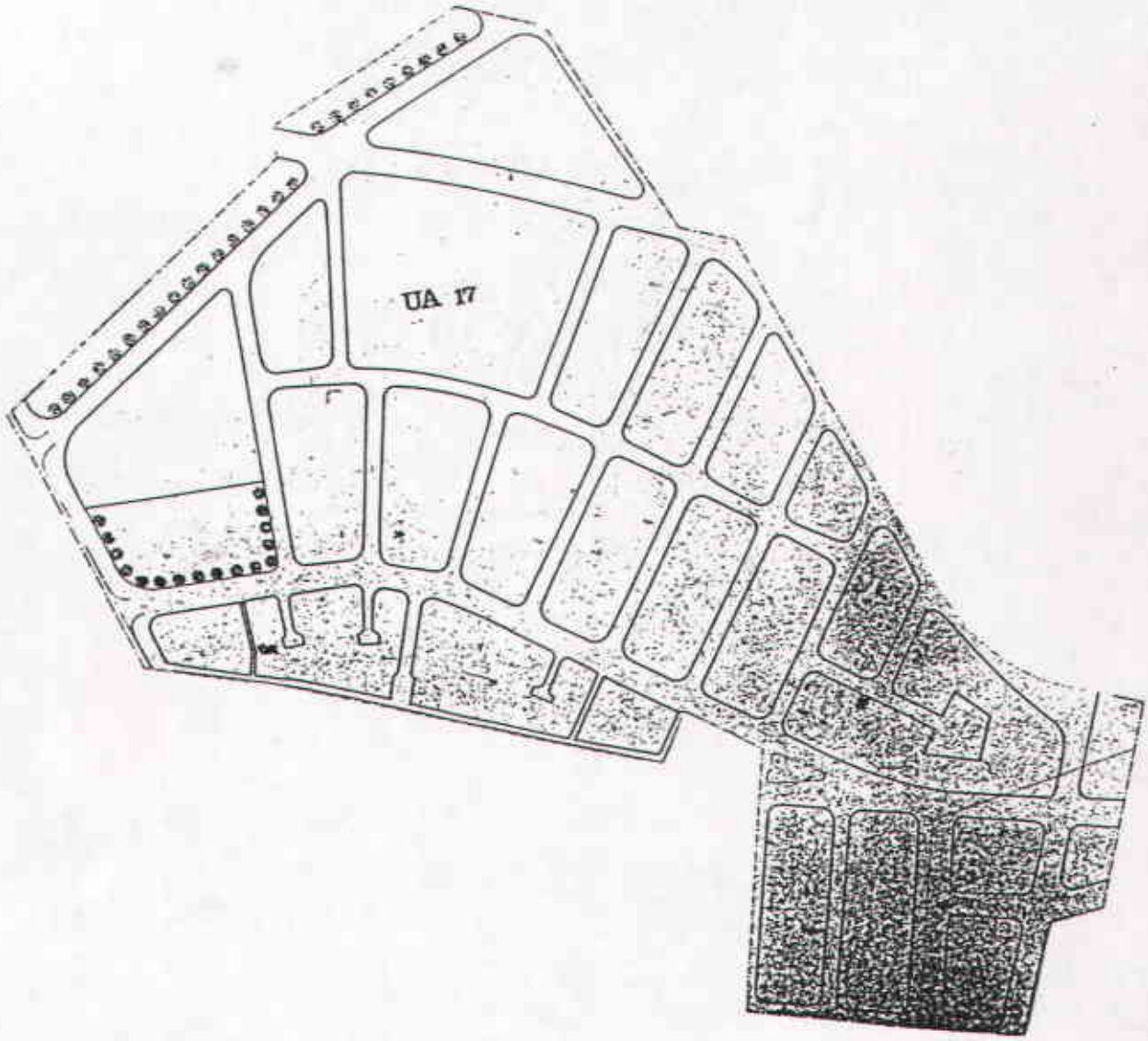
	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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



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

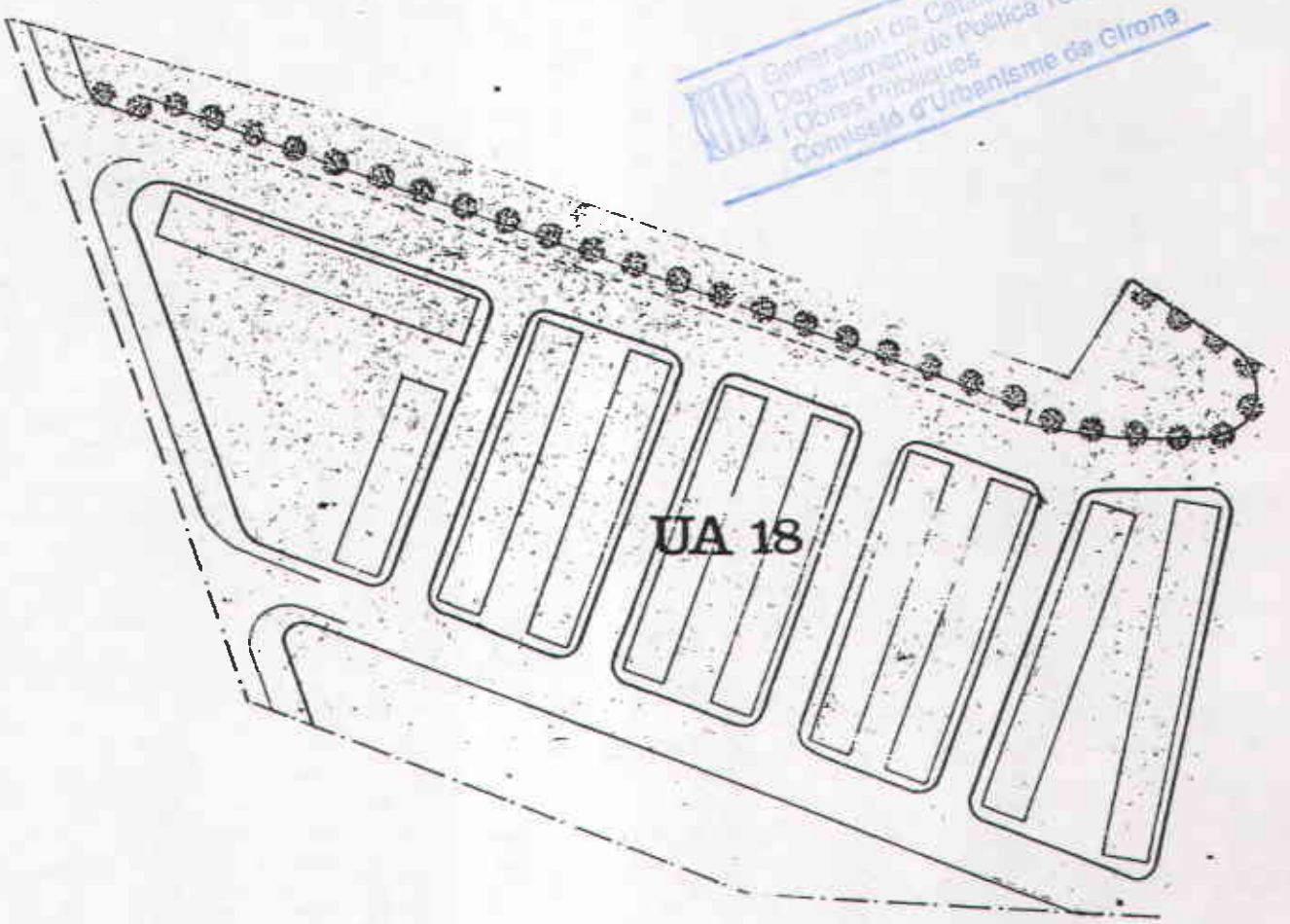
OBSERVACIONS:

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 periode comprès entre gener 1986 i juny 1992, es va acordarla innecessarietat de la reparcel.lació física i es va aprovar una memòria valorada del cost de les obres d'urbanització.
Aixi mateix, es va a fer un repartiment previ, provisional, global i no individualitzat de quotes d'urbanització.

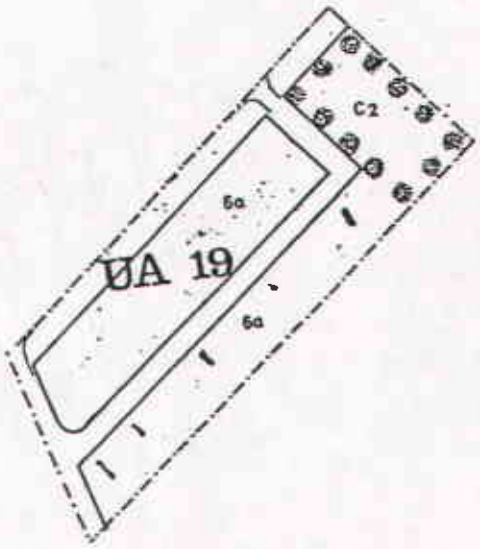
U.A. 17

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)
Correspon a la part no executada del Pla Parcial Mas 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 verde situada per sota del passeig peatonal de la plataforma superior, serà de cessió. La zona verde 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



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

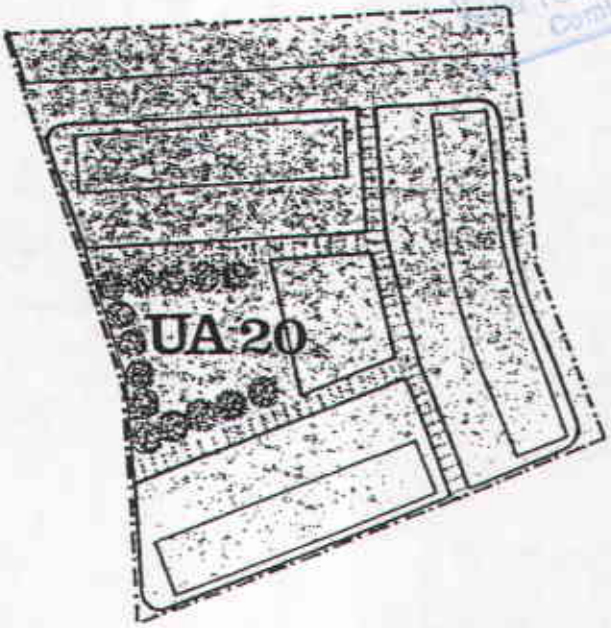
OBSERVACIONS:

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

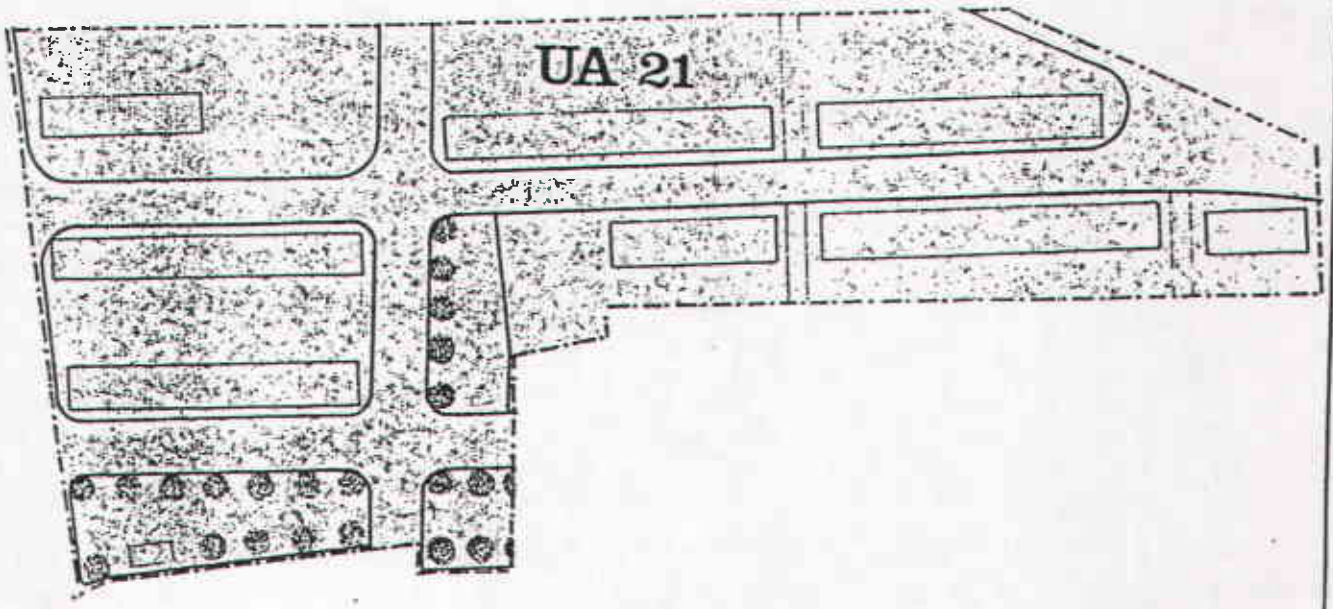
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



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

OBSERVACIONS:
Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)
Correspon a un càmping existent, situat dins del sector Sta. Margarida. L'objecte de la Unitat és el de preveure la futura ordenació del sector, per al cas de que el càmping desapareixi o es traslladi. L'edificació s'ordena en blocs de PB+2P, d'acord amb el plànol. Es preveu una plaça publica i un edifici d'equipament, que corresponen a les cessions de la Unitat (1.600 m2 + 800 m2). La resta d'espais lliures, en part destinats al canal, s'obtindran de forma coordinada amb aquesta obra, que afecta també a altres sectors colindants.

U.A. 20



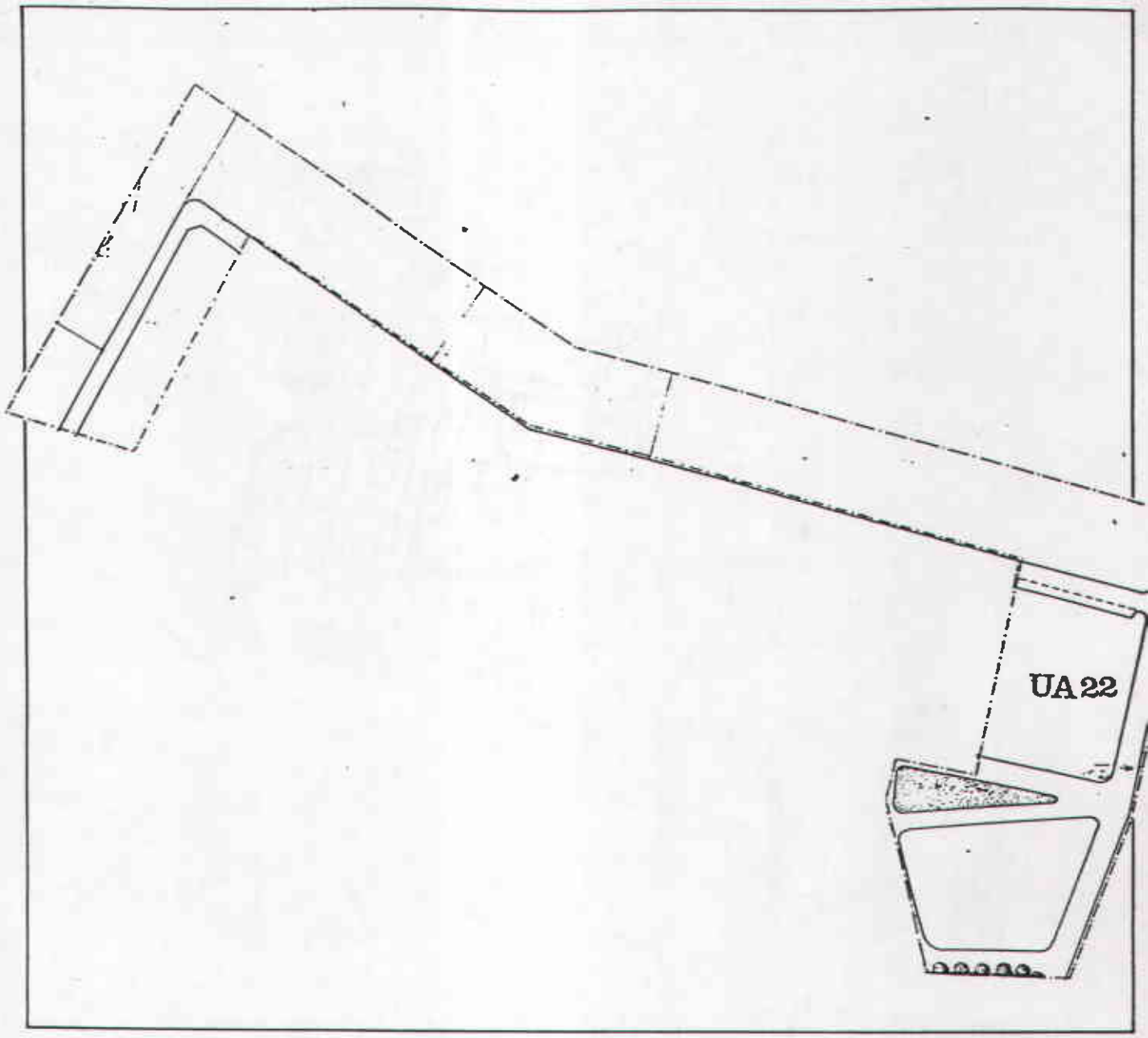
	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max.	H/Ha
Vials						
Aparcaments	9.050	27,79				
Espais lliures	3.256	10,00				
Dotacions						
TOTAL USOS PUBLICS	12.306	37,79				
TOTAL USOS PRIVATS	20.254	62,20		0,96		
TOTAL UA	32.560	100,00	19.536	0,60	163	50

OBSERVACIONS:

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

Correspón a l'àntic 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



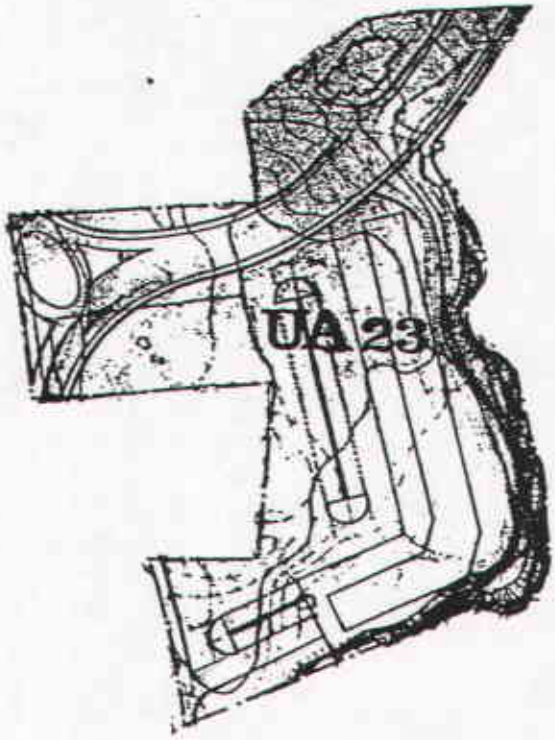
	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:

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

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

U.A. 22

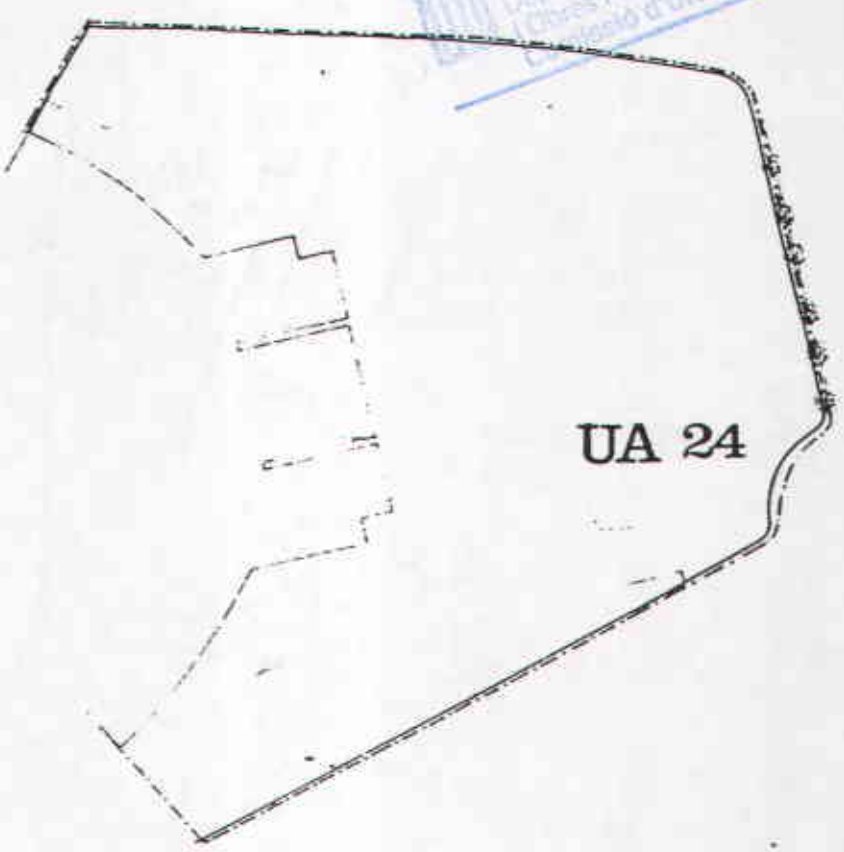


	Superficie m2	%	Sostre Edificab. (m2)	Habitatges (m2/m2	max. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

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 periode 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. Aixi mateix, es va a construir el bloc edificatori. Els objectius estan complerts.

U.A. 23



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Ponència d'Urbanisme de Girona

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

OBSERVACIONS:

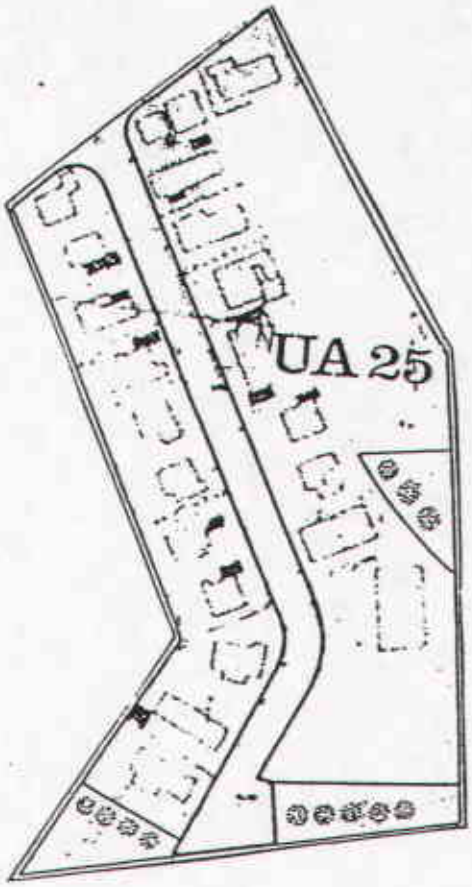
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar en filera (Zona 7)
Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 8a)

L'objecte de la Unitat és obtenir les zones verdes i els aparcaments.

Durant el periode comprès entre gener de 1986 i juny 1992 es va aprovar definitivament l'Estudi de Detall i el Projecte d' Urbanització de la Unitat. Aixi 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



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

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6a)

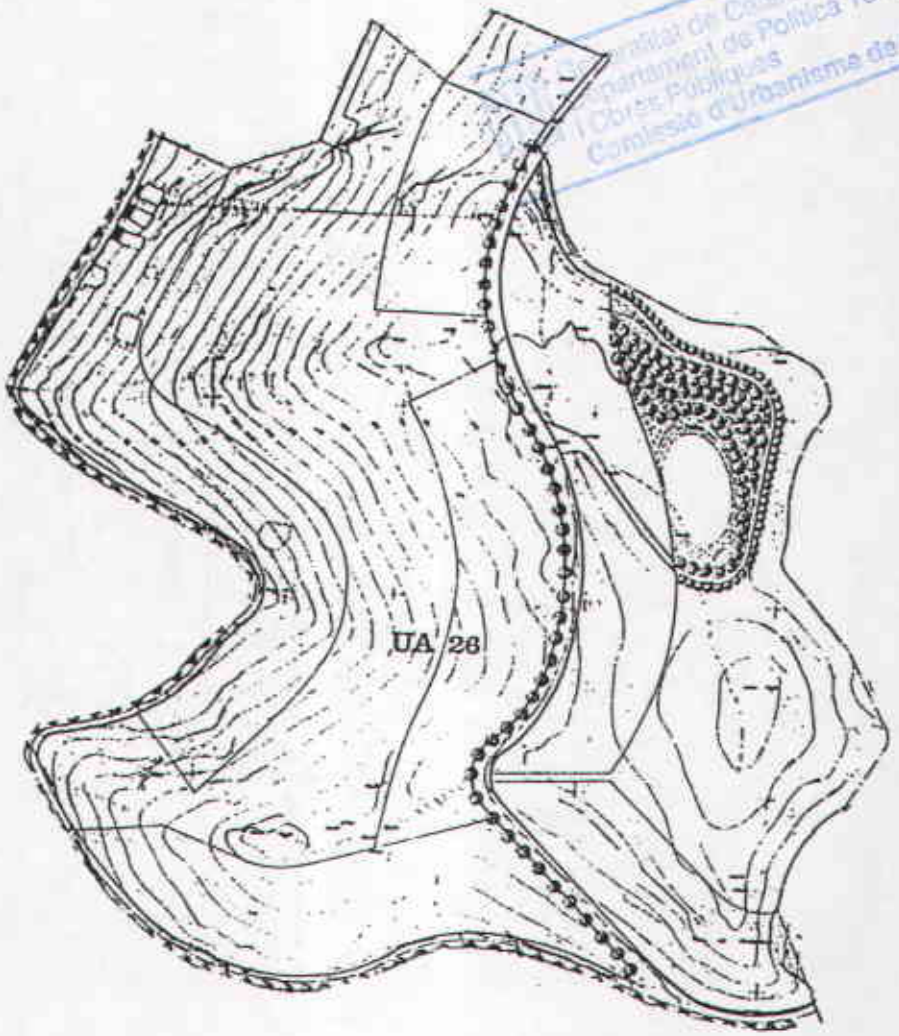
Correspón a l'àntic Pla Parcial del mateix nom. L'objecte de la Unitat és el de completar la urbanització i espais verds, i constituir l'Entitat de Conservació.

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

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

U.A. 25

Comissió Territorial de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



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

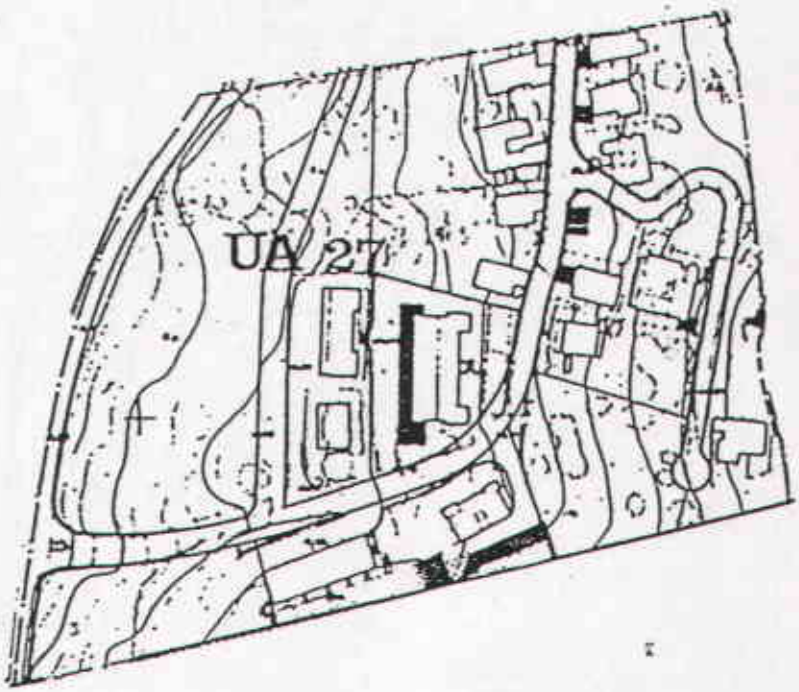
OBSERVACIONS:
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (Clau 6 e°) (Clau 6 c°).

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

Durant el periode 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

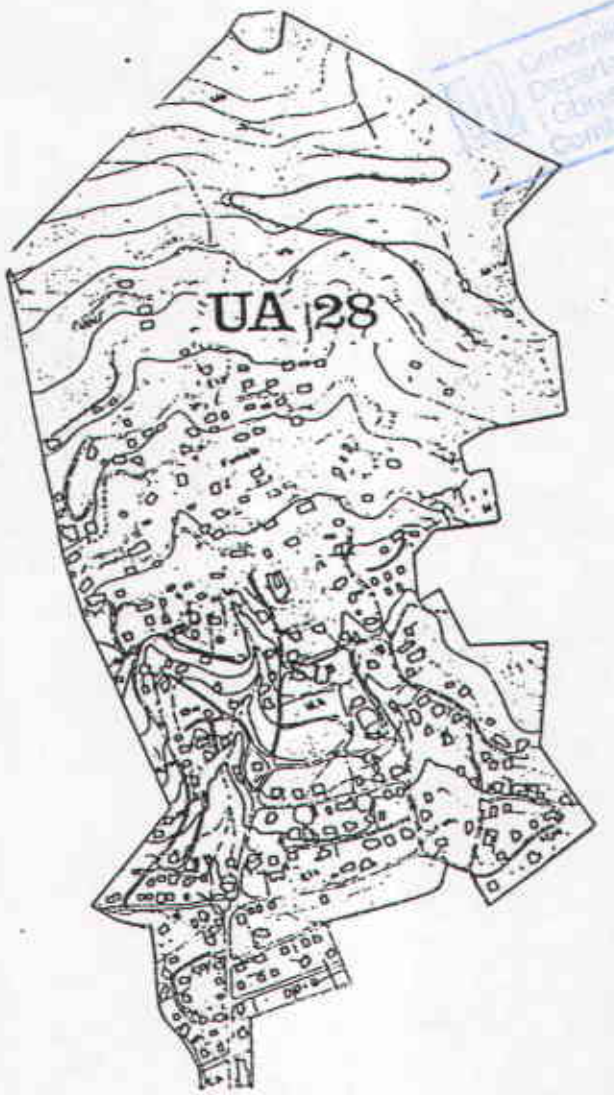


	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:
Qualificacions zonals:
vivenda unifamiliar aïllada (zona 6c): 17.600 m2
vivenda plurifamiliar aïllada (zona 8b): 5.520 m2
En la zona 6a es distingueixen les modalitats (1), (2) i (5), amb superfícies respectives de 6.860 m2, 7.740 m2, i 3.000 m2.
Correspón al pla parcial del mateix nom, anteriorment aprovat. L'objecte de l'Unitat és el de adequar la normativa a les zones prévistes pel Pla General, fomentar el complertament i millora de l'urbanització, i formar l'Entitat de Conservació.

U.A. 27

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



OBSERVACIONS:

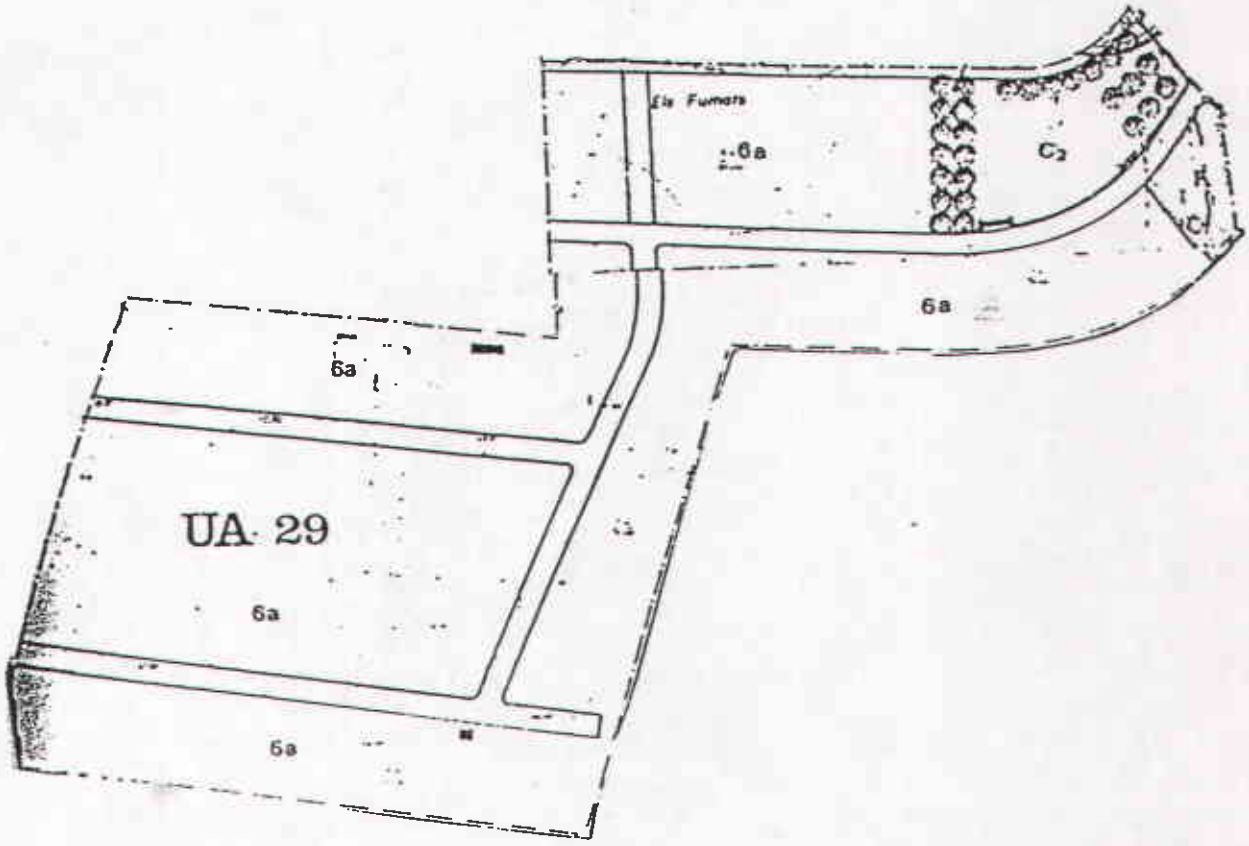
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (Zona 6a, 6e).

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

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

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

U.A. 28 MAS FUMATS



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

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a)

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

U.A. 29 MAS FUMATS - SUD

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

U.A. 30 MAS BUSCA

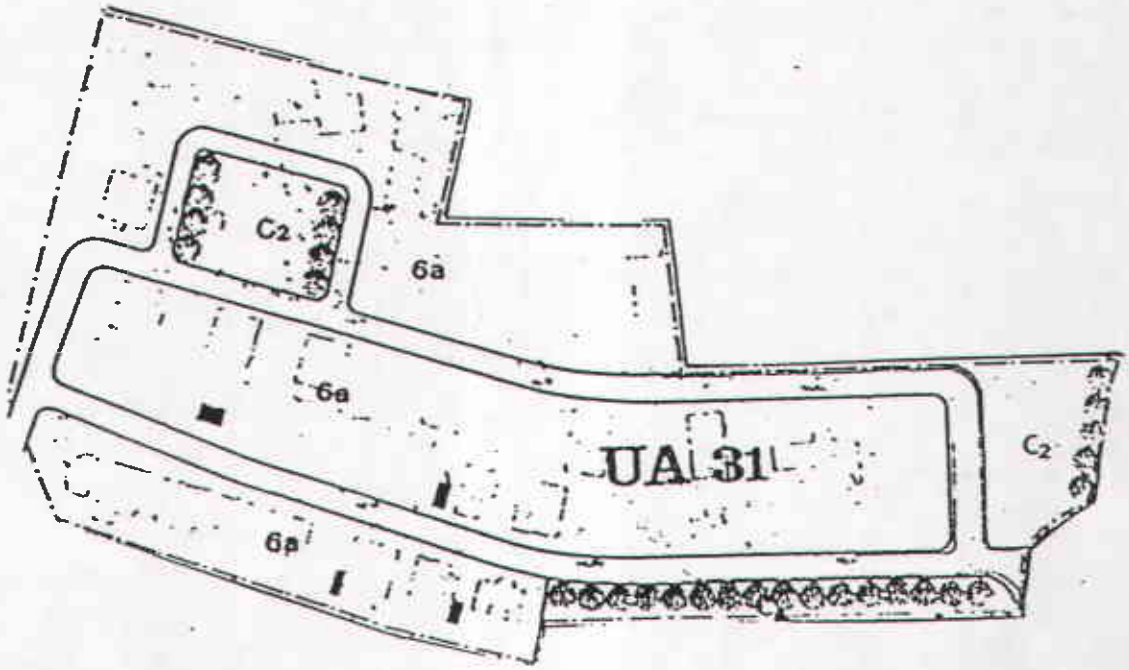
1a. plana

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a) Correspón al pla parcial del mateix nom, aprovat amb anterioritat. L'objecte de l'Unitat és el de complertar l'urbanització i formar l'Entitat de conservació. Durant el periode comprès entre gener 1986 i 30 de juny 1992, es van a 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 MAS BUSCA 2a. plana

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



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

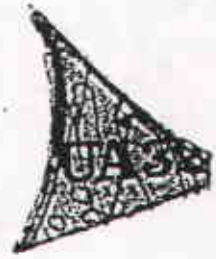
OBSERVACIONS:
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6a)

Correspón a l'àntic 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 periode comprès entre gener 1986 i juny 1992 es van a cedir els espais verds.

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

U.A. 31 EL CARDO



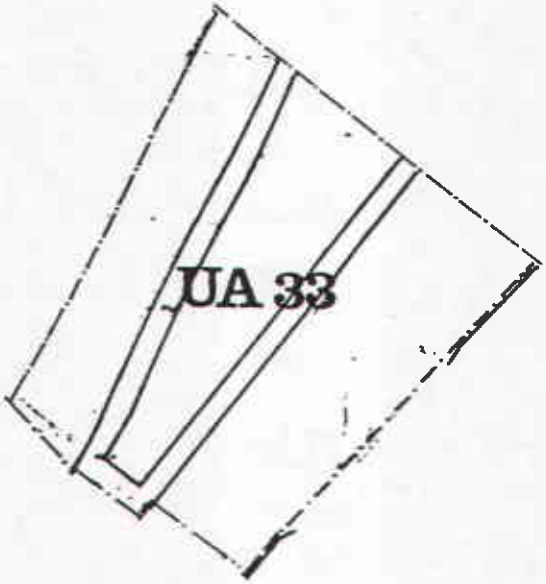
	Superfície m2	%	Sostre Edificab. (m2)	Habitatges (m2/m2	max. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:
Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació específica (Zona 9)
L'objecte de l'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+3, segons resolució Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 6.3.89.

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

U.A. 32

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



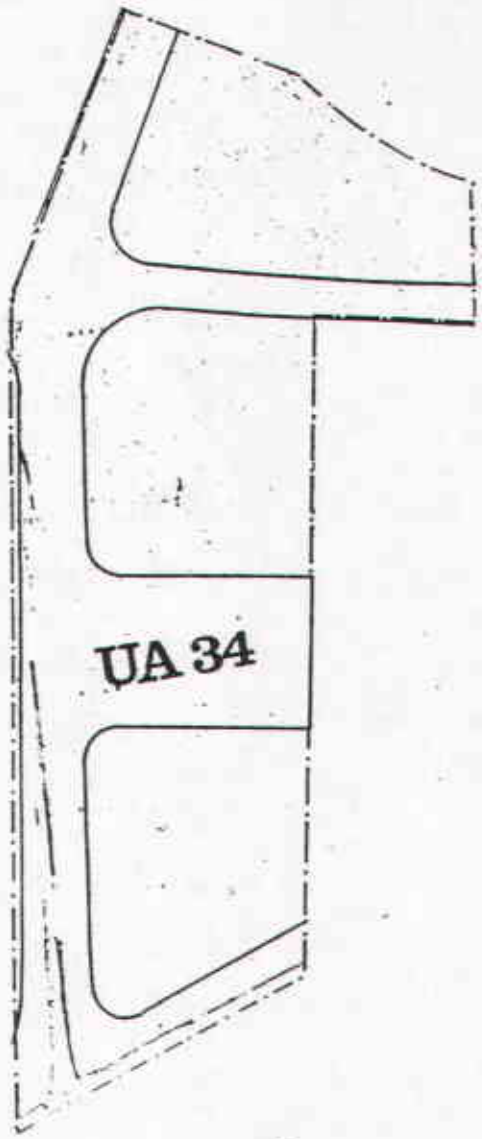
	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar (zona 6c)

L'objecte de l'Unitat és obtenir els vials i zones verdes i el complertament de la urbanització.

U.A. 33



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

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar clau (6c).

L'objecte de l'Unitat és l'obtenció dels vials i aparcaments així com el complertament de la urbanització.

U.A. 34

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

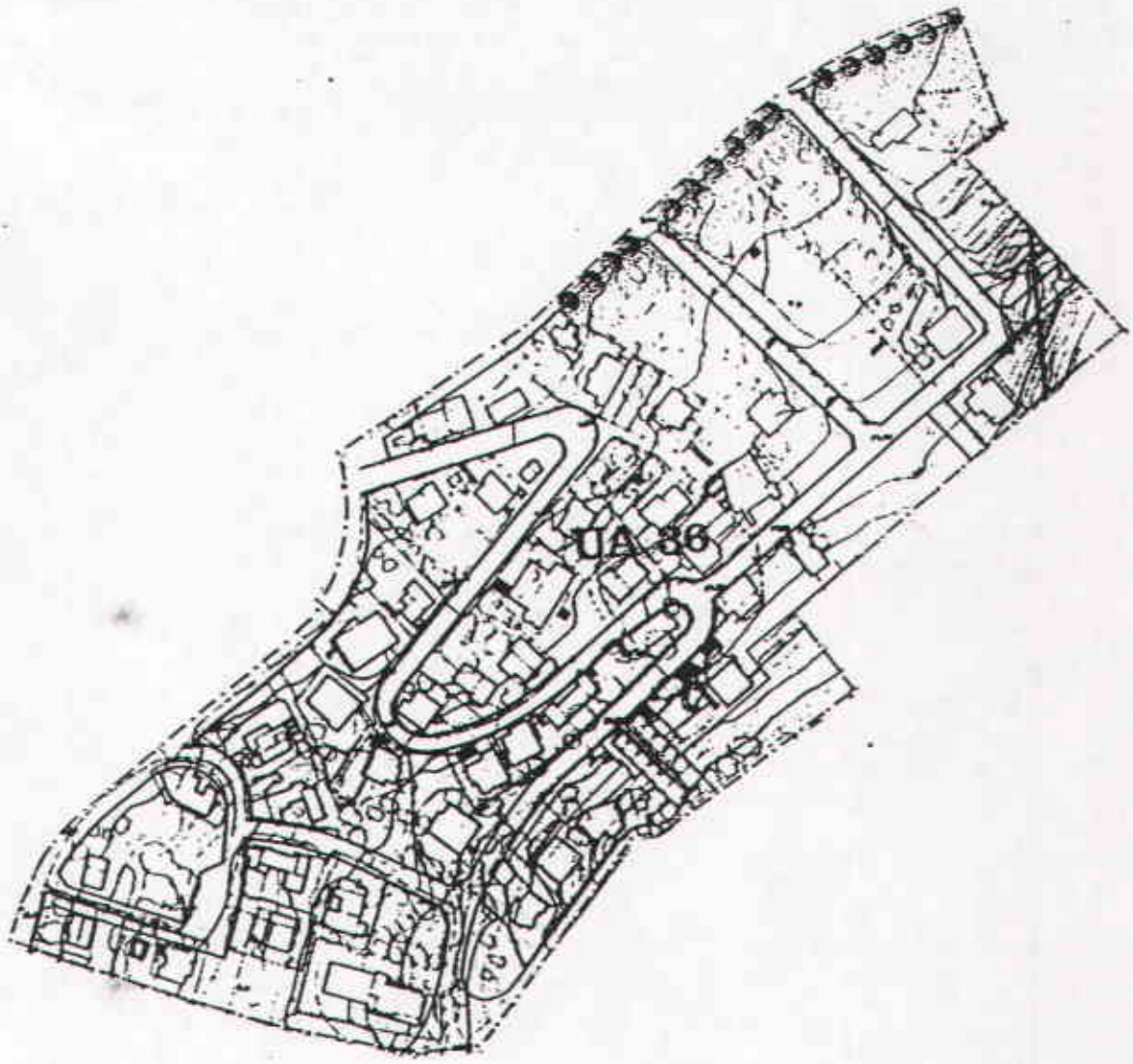
	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Eixample Urbà.
Eixample Suburbà.

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

U.A. 35 POLÍGON I



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

OBSERVACIONS:

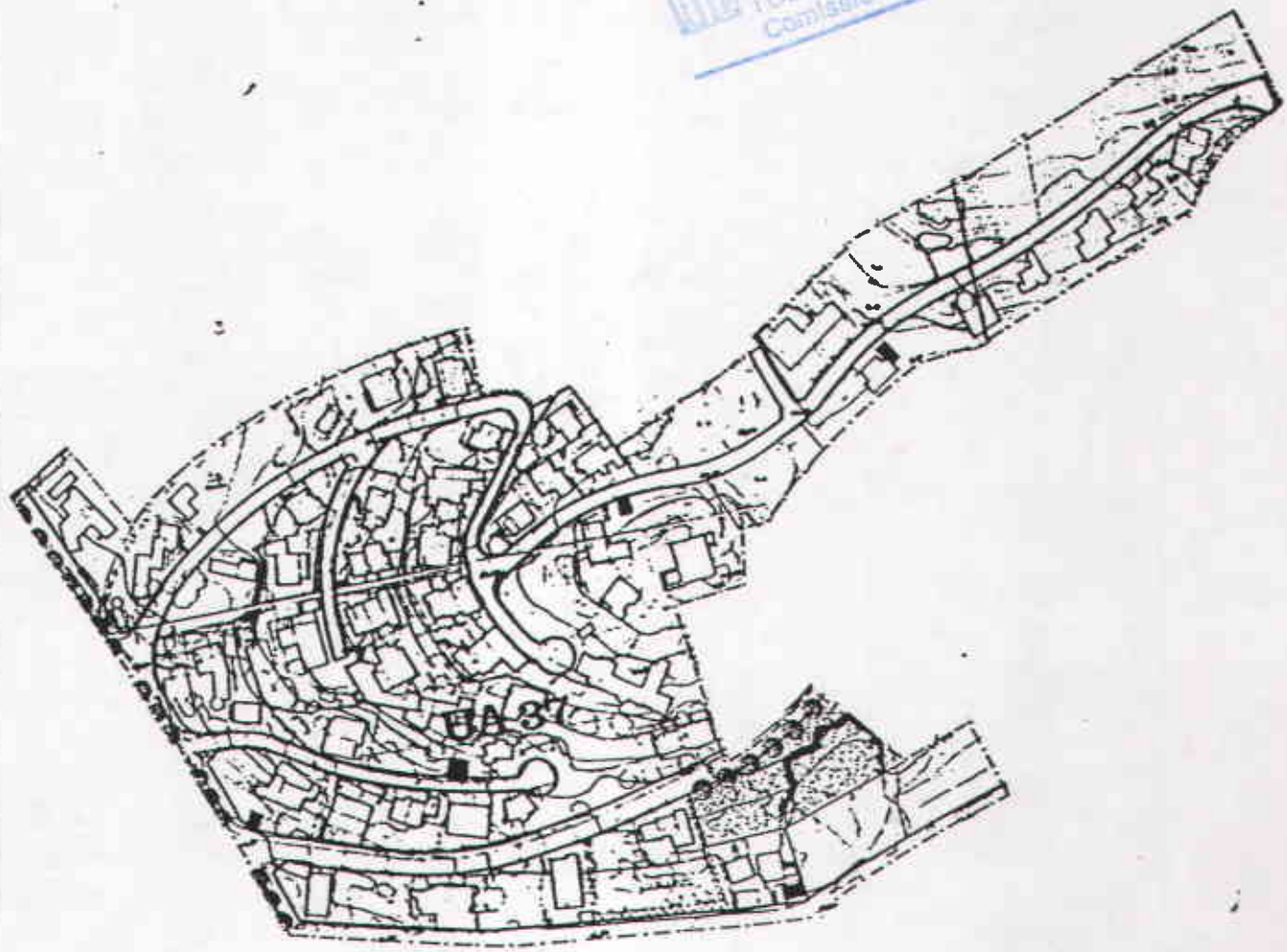
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (zona 6a).

L'objecte de l'Unitat és l'obtenció dels espais lliures i el complertament de la urbanització.

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

U.A. 36

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



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

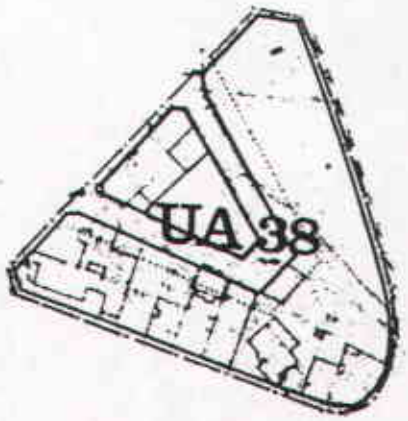
OBSERVACIONS:

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

L'objecte de l'Unitat és l'obtenció dels espais lliures i el complertament de la urbanització.

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

U.A. 37



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

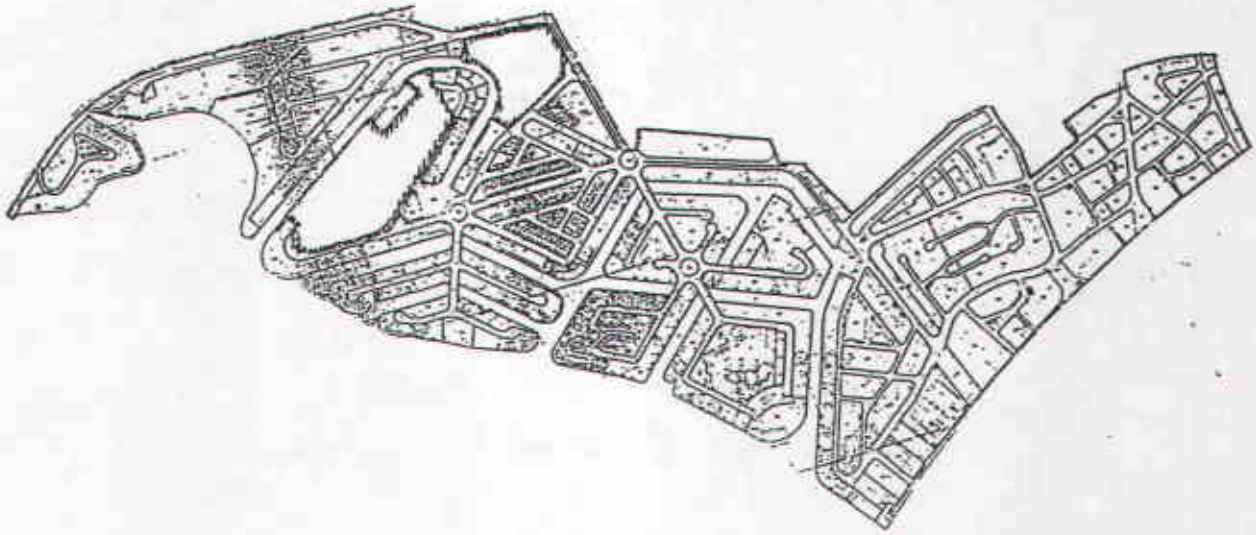
OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Eixample suburbà 4.

L'objecte de l'Unitat és l'obtenció de l'espai lliure central.

U.A. 38

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



OBSERVACIONS:

Zona 18

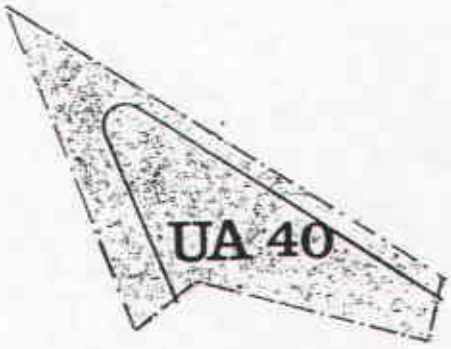
Qualificació zonal: Vivenda unifamiliar aïllada (Zona 6) (Zona 7)
Vivenda plurifamiliar aïllada (Zona 8a).
Conjunt d'ordenació especifica 9.
Conjunts d'ordenació especifica (ús industrial terciari 9i.

L'objecte de l'Unitat és obtenir els terrenys de cessió obligatòria, gratuita i lliure de càrregues previstes en el Pla i completar i complementar els serveis urbanistics.

Durant el periode comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va a obtenir la cessió de la major part dels espais públics, es va a acordar la inncecessarietat de la reparcel.lació, es va a 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 STA. MARGARIDA



	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. 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 l'Unitat és l'obtenció dels vials i el complertament de la urbanització.

U.A. 40

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

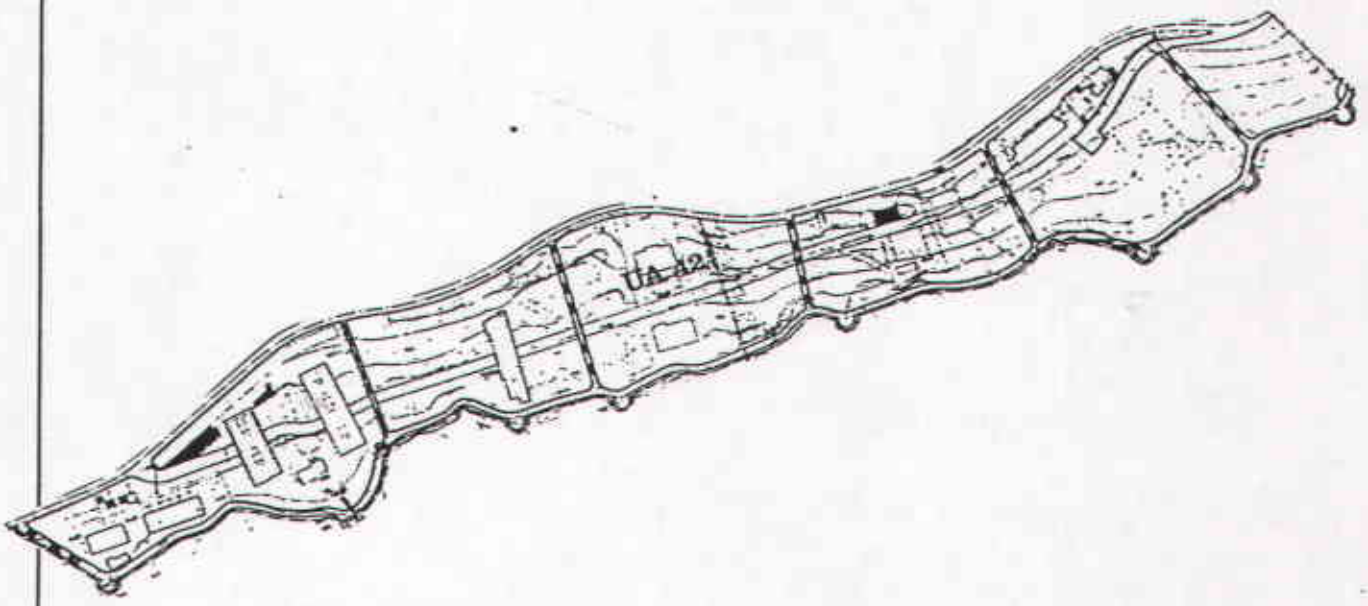
	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: VIVENDA PLURIFAMILIAR AILLADA (Zona 8b).
Vivenda unifamiliar (zones 6)

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

U.A. 41 CANYELLES PETITES



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

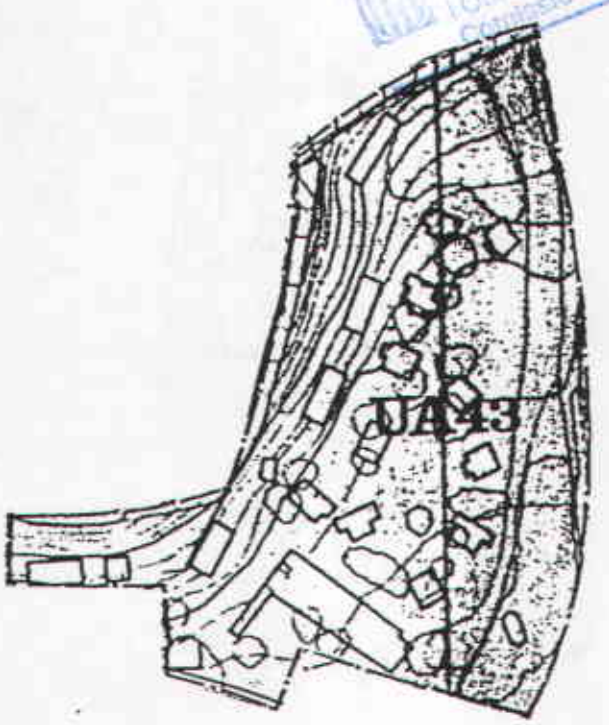
OBSERVACIONS:

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

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

U.A. 42

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona



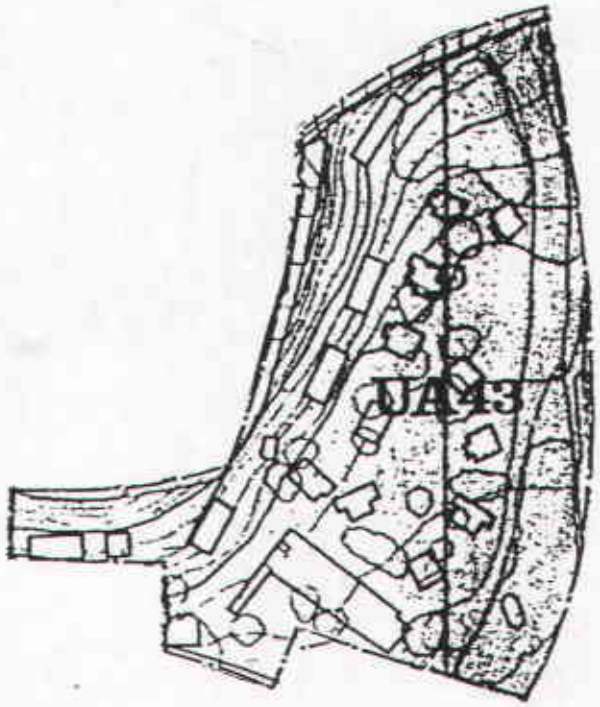
Pag. 1

QUALIFICACIO ZONAL: Conjunts d'Ordenació específica (zona 9)
El desenvolupament de la U. A. es farà a través d'un Estudi de Detall que podrà concentrar les edificabilitats, respectant els paràmetres bruts senyalats. La cessió dels vials i aparcaments públics es faran a partir de l'aprovació definitiva del Pla General.

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

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

U.A. 43



Pag. 2

Durant el periode comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va a aprovar definitivament l'Estudi de Detall i el Projecte d'urbanització, aixi mateix, es van a 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

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

OBSERVACIONS:

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

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

U.A. 44

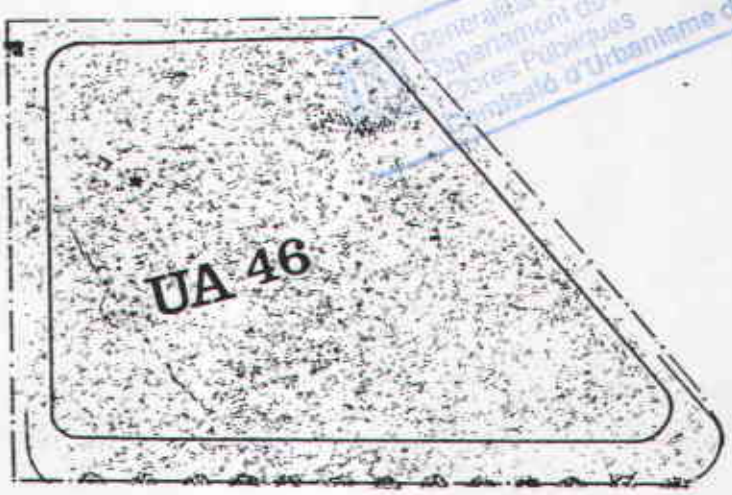
	Superficie m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. H/Ha
Vials					
Aparcaments					
Espais lliures					
Dotacions					
TOTAL USOS PUBLICS					
TOTAL USOS PRIVATS					
TOTAL UA					

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació especifica zona 9.

L'objecte de l'Unitat és l'obtenció del vial i l'espai lliure aixi 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

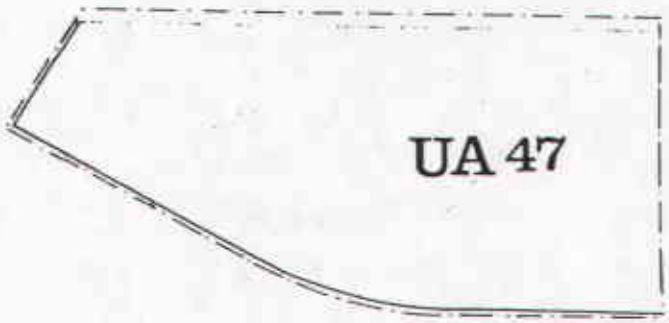


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ponència d'Urbanisme de Girona

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

OBSERVACIONS:
Qualificació zonal: Conjunts d'ordenació especifica (zona 9).
L'objecte de l'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 urbanistics.

U.A. 46



	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. 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 l'Unitat és l'obtenció del vial de servei de 12 m. L'aprofitament es concentrarà en la parcel.la resultant.

U.A. 47

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

	Superfície m2	%	Sostre (m2)	Edificab. (m2/m2	Habitatges max. 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 l'Unitat és l'obtenció del vial de servei de 12 m. L'aprofitament es concentrarà en la parcel.la resultant.

U.A. 48

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

OBSERVACIONS:

Qualificació zonal: Conjunts d'Ordenació especifica (zona 9).

L'objecte de l'Unitat és l'obtenció del vial i l'espai lliure. La normativa es la que recull l'estudi de detall aprovat per l' Ajuntament. Vivenda unifamiliar entre mitgeres. PB+1p.

Durant el periode comprès entre gener 1986 i juny 1992 es va a cedir a favor de l'Ajuntament el vial i l'espai lliure.

L'objectiu pendent és completar la urbanització.

U.A. 49

Capítol Quart. Règim de sòl urbanitzable.

Secció 1ª Disposicions generals.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Definició — **Art.142**

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

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

Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable — **Art.143**

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 un d'elles en aquest Pla General.

Densitat d'habitatges — **Art.144**

1. Els Plans Parcials respectaran les determinacions zonals respecte de l'ús residencial, densitat i nombre de viviendes. 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 similiars, computen com a un habitatge o apartament.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Serveis Públics
Ajuntament de Girona

Secció 2ª. Sòl urbanitzable programat

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

Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat Art.146

1. El sòl urbanitzable progrmat es troba dividit en sectors de planejament, a efectes del seu desenvolupament urbanístic mitjançant Plans Parcials d'Ordenació. Cada sector es desenvoluparà a travers 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 estandards del D Leg. 1/90 i els que, especificament 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.

Aprofitament mitjà

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

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

Reserves de sòl per a sistemes

Art.148 1. Els Plans 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 standards corresponents.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Regim de cessions

Art.149

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

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

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

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

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

Zones en sòl urbanitzable programat

Art.150

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

ZONA 10. Desenvolupament urbà.

ZONA 11. Desenvolupament terciari.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Art. 151:

Sòl urbanitzable programat.
Dades numèriques globals.

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

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

Art.152:

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

	Superfície	Intensitat Bruta aprof.mig sector = EA/sup	Subzona	Coeficient Homogenització	Densitat	Aprof.zona=Aprof.sector Nombre d'habitatges
PP1	62.250	0,40	10a	1	35v/ha	24.900 218
PP2	173.520	0,40	10a	1	35v/ha	69.408 607
PP3	382.265	0,50	10b	1	40v/ha	191.133 1.529
PP4	307.250	0,50	10b	1	40v/ha	153.625 1.129
PP5	214.550	0,50	10b	1	40v/ha	107.275 858
PP6	136.920	0,15	10c	1	10v/ha	20.528 137
PP7	41.982	0,15	10c	1	10v/ha	6.297 42
PP8	87.540	0,40	11	1	20v/ha	35.016 175

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ajuntament de Girona

Subsecció 1a. Zona 10: Desenvolupament urbà

Definició Art.153 Comprèn diversos sectors de planejament previstos per regular i dirigir el creixement residencial de la Vila en el periode de vigència d'aquest Pla General, i a fi de normalitzar els sectors centrals fortament densificats i mancats d'accesos, espais per aparcaments públics, espais lliures enjardinats i dotacions.

Subzones Art.154 Atenent a la gradació d'intensitats establerta i a la diferent quantia de les reserves mínimes de sòl per a sistemes de cessió, s'estableixen les següents subzones:

Subzona a, Intensitat I (UP1, UP2)

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

Subzona c, Intensitat III (UP6, UP7)

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

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'edificabiliat bruta sectorial defineix l'aprofitament mijà 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Subzona a: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art. 156

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

2. Les edificacions no sobrepassaran l'alçada corresponent a planta baixa i tres plantes pis (PB+3P) i guardaran les degudes distàncies entre 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.

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

Art. 157

1. L'index 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Ordenament Territorial de Girona

Subzona b: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art.158

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

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

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

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

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

Art.159

1. L'index 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ponència d'Urbanisme de Girona

Subzona c: Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art. 160

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

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

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

Subsecció 2. Zona 11. Desenvolupament terciari.

Definició Art.161

Comprèn el sector de planejament parcial (UP 8) previst al llarg de la carretera de Castelló d'Empuries per tal d'oferir condicions de localització, infrastructura, 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 índex d'edificabilitat establerts.

Edificabilitat Art.162

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

2. L'edificabilitat neta d'edificació referida al sòl d'aprofitament privat no 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 serà de 20 habitatges per hectàrea.

Reserves mínimes de sòl de cessió gratuita Art. 163

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

a) Vials públics

b) Aparcaments públics 6% 1 plaça per 100 m2 sostre

c) Parcs i jardins 10%

d) Serveis d'interés públic i social 4%

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

Paràmetres i condicions a respectar per les edificacions

Art.164

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

2. Les edificacions es separaran un mínim de 5 metres respecte l'aliniació al carrer

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

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

Usos

Art. 165

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Secció 3a. Sòl urbanitzable no programat.

Definició Art.166

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

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

1. El sòl urbanitzable no programt 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'aprovarse aquest Pla.

Reserves de sòl per a sistemes

Art.168

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.

Règim de cessions

Art.169

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

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

b) el sòl destinat a parcs i jardins, serveis i dotacions d'interès general, amb l'alcanç establert per l'article 25 del D Leg. 1/90.

c) el sòl edificable en el que tingui cabuda el 10% de l'aprofitament mig establert que es regirà per allò que disposa l'article 215.4 del D Leg. 1/90

Característiques dels Programes d'Actuació Urbanística

Art.170

1. La redacció dels Programes d'Actuació Urbanística es regirà per les determinacions establertes al D Leg. 1/90 i els Reglaments de Planejament i de Gestió Urbanística i per les especificacions contingudes en aquestes Normes Urbanístiques.

2. Els Programes d'Actuació estabiliran les mesures suficients per garantitzar un màxim respecte envers les condicions geogràfiques i naturals del territori, i les comunitats vegetals existents.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

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

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

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

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

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

   b) Les Unitats de desenvolupament turistic 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 infrastructura bàsica municipal per incorporar nou sòl urbà, en especial pel que fa referència a la incidència sobre el consum d'aigua, capacitat de la xarxa de clavegueres i depuració d'aigües.

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

Zones

Art. 171

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

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

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

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

c) Reserves mínimes de sòl:

- per a vials i aparcaments, 20%
- per a espais lliures, 15%
- per a equipaments i dotacions, 15%

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

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

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

c) Reserves mínimes de sòl:

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Sòl urbanitzable no programat. Dades numèriques globals.

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

Capítol Cinquè. Règim de sòl no urbanitzable.

Secció 1a. Disposicions generals

Definició Art. 172

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 neccesaris 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.

Disposicions generals Art. 173

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

2. Es consevaran 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 aparéixer,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 garantitzarà 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´atmòsfera.

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. nº 470 de 19/IX/84) per la qual es redueix la zona afectada per la incoació d´expedient de declaració de Conjunt Natural d´Interés 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ponència de Girona

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 Jonculs

d) Cap de Norfeu

e) Mont Pani

f) Paratge del Cau de les Guilles

g) Paratge La Perola

h) Platja Estenedor

i) Platja Palangres

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.

Zones en sòl no uranitzable

Art. 174 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 interés.	18

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Secció 2a. Zona 13: Agrícola

Definició — Art. 175

1. Comprén les terres que, pel seu destí agrícola i valor productiu han de reservar-se a aquesta activitat o perservar-se de la seva incorporació al procés urbà. Les terres incloses en aquesta zona rebràn 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.

Condicions de parcel.lació i edificació — Art. 176

1. S'admeten únicament les construccions relacionades amb el caracter 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'hauràn de justificar expressament a la sol.licitud de la llicència. S'admet també l'ús d'edificacions directament relacionades amb l'explotació agropecuaria, amb informe preceptiu de la citada Conselleria.

2. Les noves construccions es situaràn preferentment a l'entorn inmediat 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 podrá tenir un volum màxim de 90 mts. cúbics i es 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 entraràn 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 armonia amb el paisatge dels voltants.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

7. Les masies i les edificacions existents, els estatges destinats a usos agrícoles i ramaders i els espais arbrats colindats que formen el seu entorn es conservaràn. Podrán 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 periode de vigéncie d'aquest Pla General. Les obres d'ampliació es subjectaràn a les condicions arquitectòniques de l'edificació existent. Aquestes edificacions es situaràn en un radi de 50 mts. respecte de les ja existents.

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Secció 3a. Zona 14: Rural

Definició — Art. 177

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 podràn configurar-se nuclis urbans segons la definició de l'art. 173,3 o incorporar-se al procés urbà residencial, turístic o industrial.

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

Usos admesos — Art. 178

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

   - edificacions i instal.lacions relacionades amb l'activitat agrícola-ramadera o forestal, en les condicions respectivàment 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, assitencial i esportiu, únicament en virtud de l'autorització a que fa referència l'article 68 del D Leg. 1/90.

Usos prohibits — Art. 179

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

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

Subzones — Art. 180

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

Subzona a	Us agropeacuari
Subzona b	Usos optatius
Subzona c	Estructures mòbils

Subzona a: Us agropecuari — Art. 181

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 aillada s'admet quan la vivenda més pròxima estigui a una distància mínima de 200 metres.
S'admeten les activitats extractives quan no signifiquin la degradació del medi o desvirtuin el paisatge, en les condicions que l'Ajuntament fixarà expressament per a cada cas i que es detallaran a la llicència, d'acord amb l'article 267.
S'admeten els edificis o instal.lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'instal.lar-se en medi rural, sempre que la propietat i la promoció siguin públiques.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Subzona b: usos optatius

Art. 182 1. La subzona b, en la que poden exercir- se optativament diversos usos, té accés a través de la carretera de Vilajuiga. 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 comprés en la franja de protecció, amb una amplada mínima de 18 metres des de la vora de la carretera, en la que es 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'interés de l'iniciativa, localització i característiques del projecte.

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

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

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial

Subzona c: Estructures mòbils

Art. 183

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

a) Els càmpings i caravanings, amb les següets condicions:

- no pressuposaran parcel.lació de cap mena i prèviamet 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'elemets 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 campigs.

- Els espais on es situin 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 aquaramas, minigolf, etc. amb les condicions edificatories determinades per a les zones 14 c.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Secció 4. Zona 15: Protecció paisatgística i ecològica.

Definició Art. 184 1. Comprén 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, preservan-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 Masís 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'interés 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 Calitjas, 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 Juncols.

c) La totalitat de la península de Cap Norfeu.

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

Mesures de protecció

Art. 185

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

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

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

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

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

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

Definició Art. 186

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

2. Les franjes de protecció seràn de 3 metres com a mínim des de els extrems exteriors del cauce normal de les curses d´aigua a que fa referència l´article 35, i de 6 metres des de l´eix dels camins. A les carreteres, les franjes de protecció seràn les determinades per la Llei i el Reglament de Carreteres, segons la delimitació que apareix als plànols d´ordenació.

Mesures de protecció Art. 187

1. D´acord amb l´article 128.2 del D Leg. 1/90 els terrenys compresos en aquesta zona no podràn èsser dedicats a usos que suposin la transformació, de les seves condicions actuals. Es prohibeixen expressament els moviments de terres i l´estracció d' àrids.

2. Els terrenys compresos en aquesta zona no podràn ser edificats. Les edificacions es retiraràn fins a situar-se fora de la franja de protecció. Els edificis ja existents podràn esser objecte d´obres de coservació o millora d´acord amb el seu destí.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ponència d'Urbanisme de Girona

<u>Secció 6a.</u> Zona 17: Reserves naturals.

Definició Art. 188 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 els que es propugna una política de repoblació forestal.

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

d) Les reserves naturals d'interés 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.

Mesures de protecció Art. 189 1. Les finques seran indivisibles i sotmeses a protecció per l'organisme públic corresponent.

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

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

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

Pla Especial del massís del Cap de Creus

Art. 190

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 admés de 1 m3 per cada 50 m2 de sòl.

c) Es mantindran els usos agrícoles, ramaders i forestals. Els masos existents es podran reconstruir.

Titularitat

Art. 191

1. La qualificació de zona forestal i reserva natural no requerix 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial

Repoblació forestal — Art. 192

La reploblació 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.

Explotació forestal — Art. 193

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 interés.

Definició Art. 194 1. Comprèn les següents subzones:

Subzona 18a "D'interés històric i arquitectònic"

Subzona 18b "D'interés 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 detemini. L'aprofitament de les energies eòliques i solars es realitzarà d'acord amb la legislació especial sobre la matèria.

Subzona 18d "Nàutica"

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

Subzona a: D'interés històrics i arquitectònic Art. 195 1. La subzona 18a "D'interés 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 pérdua del valor arquitectònic de l'edifici.
La inclusió de l'edifici en Catàleg i, en virtud d'aquesta inclusió, l'establiment de limitacions singulars que restingeixin el seu ús actual, comportarà la justa indemnització en proporció a la limitació.

2. Les obres que afectin els edificis i espais catalogats com a arqueològics, hauran de tenir l'informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni, en el primer cas i els controls via prospeccions arqueològiques, en el segon cas.

   Llistat a que es fa referència.

   0.- Casa Rozes. (segons resolució de la Generalitat de 08/01/93, publicada al DOGC núm. 1705 de 08/02/93).

   1.- Torre de Norfeu

   2.- Mas de la Regullosa

   3.- Santa Maria de Roses - església del monestir

   4.- Runes del paratge de la Casa Cremada

   5.- La Torreta, restes de la masia

   6.- La Torreta, torre

   7.- Castell de Bufalaranya

   8.- Mas de la Perafita

   9.- Sant Sebastià de Can Coll, Capella

   10.- Mas Romanyac

   11.- Bordes del Mas Romanyac

   12.- Dependències del mas de la Llobatera

   13.- Castell visigòtic de Puig Rom

   14.- La Ciutadella de Roses

   15.- Muralles medievals de Roses,

   16.- Edifici dins el recinte medieval de Roses.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

17.- Casernes de la Ciutadella i altres edificis

18.- Claustres de Santa Maria de Roses

19.- Recinte mural del monestir de Santa Maria de Roses

20.- Santa Maria de Roses, església parroquial

21.- Castell de la Trinitat o de la Poncella

22.- Ruines del Puig Alt

23.- Mas de la Jacona

24.- Mas d'en Just

25.- Can Figa

26.- Casa Mallol o casa CAMBÓ

27.- Casa del Marqués de Llinars

28.- Cova de les Ermites

29.- La Guardiola

30.- Ruïnes del Pla d'en Seniqueda

31.- Ruïnes de la Farella

32.- La Torre del Sastre

33.- Mas Marés

34.- Mas Montjoi de Baix

35.- Mas d'en Coll

36.- Can Bach

37.- Mas dels Arbres

38.- Pou del Mas dels arbres

39.- Mas d'en Caussa

40.- Ruïnes a prop del Mas d´en Causa

41.- Far de Roses

42.- Torres i caserna del Mas d´en Coll

43.- Capella-oratori i fornícula del Mas d´en Coll

44.- Trull del Mas d´en Coll

45.- Torre de Montjoi de Baix

46.- Torre del Mas Marés

47.- Font de Can Figa

48.- Restes d´un absis encastat a l´esglesia Sta. Maria

49.- Mare de Déu romànica de Roses

50.- La Porta de Mar de la Ciutadella de Roses

51.- "El Cosí de la Reina" - La Ciutadella

52.- Portavia de Santa Maria de Roses-Ciutadella

53.- Feixa d´hort de la Perafita

54.- Pont des Barral

55.- Fonts de la Llobetera, presa, feines i rec

56.- Pons i horts del Mas Romanyar

57.- Fita de separació de finques, masies Llobatera

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Subzona b: D'interés arqueològic

Art. 196 1. La subzona 18b. "D'interés arqueològic" inclou les zones d'excavació arqueològica i els seus entorns, i les zones no excavades que presumiblement contenen restes històrics 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 ARQUEOLOGICS DEL TERME MUNICIPAL DE ROSES, ALT EMPORDA

1.- Cau de les Guilles

2.- Creu d'en Corbetella

3.- Tomba del General

4.- Puig Rodó

5.- Cap de l'Home

6.- Llit de la Generala

7.- Cista de la Casa Cremada

8.- Puig Sa Quera

9.- Puig Alt

10.- Poblat de la Creu d´en Corbetella

11.- Ciutadella de Roses

12.- Montjoi de Baix

13.- Puig Rom

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

15.- Sant Tomàs de Roca Plana

16.- Castell d´en Bufalaranya

17.- Castell del Pla de la Guardiola

18.- Cenobi de Can Sanigueda.

19.- Corral del C. de Can Sanigueda

20.- Corral del Mas d´en Figa

21.- Església rectangular de la Casa Cremada

22.- La Farella

23.- Tombes de la Pesta

24.- Mas Marès

25.- Castell de la Garriga

26.- Torre de Lofeu

27.- Torre del Sastre

28.- Castell de la Trinitat

Coves amb possibilitats de que hi hagi jaciments arqueilògics

29.- El Tabal

30.- El Guill

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

31.- Els Dormodors

32.-Les Ermites

33.- El Lliri

34.- El Forat

35.- El Tafre

36.- Les Mongetes

37.- La Lloba

Subzona c: Militar — Art. 197

La subzona 18c "Militar" inclou els sòls destinats a fins millitars. Només s'admetran les edificacions, instal.lacións i usos relacionats amb el destí militar dels terrenys, i d'acord amb les normes específiques dictades per les autoritats militars.

Subzona d: Náutica — Art. 198

La subzona 18d. "Naútica" inclou les instal.lacións d'interés naútic i el seu entorn, que són objecte d'especial regulació segons la legislació especifica de la matéria i que quedaran vinculades a les determinacions del Pla de Ports de la Generalitat de Catalunya.

També inclou les instal.lacións naútiques dels sector dels canals de Sta. Margarida, que queden vinculades a aquest ús.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

TITOL TERCER

REGIM D'USOS

Capitol Primer. Disposicions generals.

Condicions d'ús

Art. 199

1. El Pla General i, en el seu cas, els Plans Parcials o Especials que el desenvolupen, detallaràn les condicions d'ús de cada sector del municipi.

2. Per la seva adeqüació 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 pertanyer 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.

Usos provisionals

Art. 200

Sòn usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no fan necessària la construcció d'obres o instal.lacions permanets, i no dificulten l'execució del Pla.

Aquests usos podrán autoritzarse a precari d'acord amb l'article 91 del D Leg. 1/90, però haurán de desapareixer 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 podrán 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 haurá de renovar-se cada dos anys; en defecte de la renovació, es considerarà caducada.

Classifcació dels usos

Art. 201

Als efectes d'edificació, el Pla General defineix els següents usos:

a) De naturalesa normalment privada

- Residencial
- Comercial
- Magatzem
- Oficines
- Industrial
- Tallers
- Garatges

b) De naturalesa normalment pública i qualificats generalment com a sistemes d'equipaments

- Docent
- Sanitari
- Assistencial
- Socio-cultural
- Administratiu
- Esportiu
- Abast
- Serveis tècnics
- Cementiri

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió de Girona

c) De naturalesa pública o privada i desenvolupats normalment en sòl no urbanitzable

- Agrícola
- Forestal
- Activitats extractives
- Campings i caravanings

Ús residencial Art. 202 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 diferència clarament l'ús residencial unifamiliar, de l'us residencial plurifamiliar. El primer és el situat en parcel.la independent, en edifici aillat o en agrupació en filera de cases individuals, o bé en edifici amb altres usos, i amb accés propi exclusiu. L'ús residencial plurifamiliar és el que es dona en edificis d'habitatges amb accés i elements comuns.

Ús comercial Art. 203 És el que correspòn 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 sector de l'urbanitzable.

Ús de magatzems	Art. 204	És el que correspòn a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venta a l'engrós. S'admet generalment en sòl urbà
Ús d'oficines	Art. 205	Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financieres , professionals, d'asegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter pùblic o privat. S'admet generalment en sòl urbà.
Ús industrial	Art. 206	Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o materies primes, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra , i les seves oficines annexes. S'admet en certes zones del sòl urbà i urbanitzable.
Ús de tallers	Art. 207	Comprèn les activitats dels locals dedicats a la producció de petita escala, amb un nombre reduit de treballadors i métodes preferentment manuals. Inclou els tallers de reparació d'automòbils, les estacions de servei. S'admet en certes zones del sòl urbà.
Ús de garatge	Art. 208	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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
i Urbanisme de Girona

Ús docent	Art. 209	Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, de Educació General Bàsica, Batxillerat i Fomació Professional, les seves instal.lacions esportives, patis de joc, jardins i edificacions annexes.
Ús sanitari	Art. 210	Comprèn les activitats de tractament o allotjament de malalts i, en general, totes aquelles relacionades amb la sanitat, higiene i assistència médica, que tenen lloc en hospitals, dispensaris, cliniques, etc.
Ús assistencial	Art. 211	Comprèn: a) les guarderies, centres maternals i jardins d'infancia b) les residencies de vells c) les activitats assitencials de caracter públic no incloses en altres usos
Us socio-cultural	Art. 212	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 Esglèsies, Temples, Capelles, Centres Parroquials, Convents i similars.
Ús Administratiu	Art. 213	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.

Ús esportiu	Art. 214	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.
Ús recreatiu	Art. 215	Comprèn les discoteques, sales de festes, bingos, billars, sales de màquines electròniques, sales de jocs i similars.
Ús d'abast	Art. 216	Comprèn les activitats que es desenvolupen en els mercats públics i que tenen relació amb la venda de productes alimenticis. S'inclouen també els escorxadors, així com els mercats setmanals, periòdics o ambulants.
Ús agrícola	Art. 217	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 dependencies afins. En qualsevol cas aquestes activitats estàn subjectes a les disposicions de la Conselleria d'Agricultura i no poden constituir instal.lacions industrials.
Ús forestal	Art. 218	Comprén les activitats relacionades amb la plantació, conservació i, quan sigui admesa, l'explotació dels boscos.
Ús d'activitats extractives	Art. 219	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'admetra en certes zones del sòl classificat com no urbanitzable, i a una distància mínima de 1 km del perímetre del sòl classificat com urbà.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Us de campings i caravanings	Art. 220	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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Capitol Segón. Disposicions específiques sobre ús industrial

Classificació Art. 221

1. Per a la classificacció 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 per el 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 precissió els límits de l'activitat industrial en quant a intensitat d'utilització i nivells de molèstia - sorolls, vibracions, fums, olors, pols, residus i aigues residuals, radiacions, etc. - a través d'una Ordenança específica.

Limitacions de l'ús industrial Art. 222

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'admetràn 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 industries, imcompatibles amb la vivenda, només podràn instal.larse a les zones especialment previstes per aquest Pla General.

Les indústries hauràn 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 podràn 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

TITOL QUART

GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

Capítol Primer. Desenvolupament del Pla General.

Secció 1a. Disposicions generals.

Competència — **Art. 223**

1. El desenvolupament del Pla General correspòn a l'Ajuntament de Roses en l'àmbit de les seves específiques competències, sens 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 correspòn el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments segons les seves respectives atribucions.

Desenvolupament del planejament general — **Art. 224**

1. A l'objecte de complementar les determinacions del Pla General, es redactaràn 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 podràn 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'algún dels Programes o Plans citats en el número 1 d'aquest article les determinacions del Pla General seràn d'aplicació directa, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la condició de solar i que no estiguin inclosos en polígons o unitats 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 previament 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 podràn concedir llicències d'edificació una vegada aprovat el projecte de reparcel.lació o de compesació i complert els requisits de l'article 41 del Reglament de Gestió.

Plans Parcials d'Ordenació Art. 225

1. Per al desenvolupament d'aquest Pla General en sòl urbanitzable programat, i dels Programes d'Actuació Urbanística en sòl urbanitzable no programat, es redactaràn Plans Parcials d'Ordenació.

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

3. Els Plans Parcials contindran les determinacions previstes al D Leg. 1/90 i als Reglaments Urbanistics, amb la suficient precisió per a fer possible la seva execució sense cap altre estudi previ.

4. Els Plans Parcials contindràn la divisió poligonal i la definicio del sistema d'actuació corresponent a cada polígon.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ajuntament de Girona

Plans Parcials de promoció privada

Art.226 1. Els Plans Parcials d'iniciativa privada contindràn, 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 plaç 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 terme superior a quatre anys per a la realització de la urbanització.

- forma de garantitzar l'execució i la conservació de les obres d'urbanització, amb precisió de les responsabilitats d'organismes , empreses i particular.

- data en la que el promotor es compromet a entregar al municipi, gratuitament 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 venta de terrenys que les llicències d'edificació no es podràn 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 contindràn en l'acord d'aprovació inicial municipal.

Plans Especials

Art. 227

1. Els Plans Especials es subjectaràn 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 redactaràn en relació a algún dels objectius previstos pels articles 29 i següents del D Leg. 1/90, i contindràn 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 àntic), 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 comprés entre el SUNP nº 4 i la unitat d'actuació nº 18. Aquest Pla Especial haurà de tenir en compte els criteris de continuitat viaria, 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.

Plans Especials de Reforma Interior

Art. 228

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 procès urbà ho requereixi.

2. Els Plans Especials de Reforma Interior contindràn les determinacions i documents previstos en l'article 35 del D Leg. 1/90 en relació amb l'article 25 del mateix Decret.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Servei d'Urbanisme de Girona

3. Quan es tracti de Plans Especials de Reforma Interior no previstos pel Pla General, es mantindràn les condicions d'edificabilitat i ús de cada zona, excepte si estàn previstes condicions específiques per a Plans Especials en la normativa zonal.

Estudis de Detall

Art. 229

1. Quan sigui necessari completar o, en el seu cas, adaptar determinacions establertes en aquest Pla General, es redactaràn i aprovaràn Estudis de Detall.

2. Els Estudis de Detall tindràn 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 unitaria, 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 especifiques establertes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Secció 2a. Desenvolupament del Pla General segons règims de sòl.

Desenvolupament del Pla General en sòl urbà

Art. 230

1. Les determinacions del Pla General en sòl urbà podràn ser d'execució inmediata 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 es senyalen per a certs sectors, o de parcel.lació en el supost de l'article 222.4

2. També podràn formular-se altres Plans Especials o Estudis de Detall d'acord amb les finalitats establertes per la Llei del Sòl, que en cap cas podràn 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.

Desenvolupament del Pla General en sòl urbanitzable programat

Art. 231

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

2. L'ambit 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 podràn urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització, ni edificarse en tant no s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents i efectuat les cessions gratuites que estableixen la Llei del Sòl i aquest Pla General.

Desenvolupament del Pla General en sòl Urbanitzable no programat

Art. 232

1. En el sòl urbanitzable no programat el Pla General es desenvoluparà a través de Programes d'Actuació Urbanística i, simultàniament o succesiva, Plans Parcials.

2. Cada Programa d'Actuació Urbanística coincidirà necessariament amb alguna de les Unitats Urbanístiques Integrades delimitades per aquest Pla General.

3. Els Programes d'Actuació Urbanistica s'atendràn a les condicions establertes a la Secció 3a del Capítol Quart del Títol II d'aquestes Normes.

Desenvolupament del Pla General en sòl no urbanitzable

Art. 233

1. Les determinacions del Pla General en el sòl no urbanitzable es podràn aplicar de forma inmediata i directa, sense perjudici del que es disposa per als sistemes generals a l'article següent.

2. Es podràn 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Secció 3a. Desenvolupament dels Sistemes Generals

Sistemes Generals

Art. 234

1. Les previsions del Pla General en relació als sistemes generals, es desenvoluparàn 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 que es refereix el número anterior seràn formulats per l'Ajuntament u 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Capitol Segón. Execució del Planejament

Execució del Pla General — Art. 235

L'execució d'aquest Pla General i dels altres Plans que s'aprovin com a desenvolupament d'aquest, correspón a l'Ajuntament , sense perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts pel D Leg. 1/90.

Execució de sistemes generals — Art. 236

1. El Sòl destinat pel Pla General a sistemes generals podrà ser adquirit per l'Administració mitjançant:

   - Cessió, compensada per l'adjudicació del coeficient de 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 juridic, inclós 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.

Execució de sistemes locals — Art. 237

1. Els sòls destinats per aquest Pla General i pels Plans que desenvolupin, a sistemes locals, s'obtindràn mitjançant la cessió gratuita a l'Ajuntament pels propietaris del sector de planejament o dels polígons o les Unitats d'Actuació, sens perjudici del règim establert a l'article 120.3 del D Leg. 1/90.

2. Això no obstant, si raons d'interés públic o prioritat en l'actuació ho aconsellen, també podràn 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.

Sistemes d'actuació

Art. 238

1. Els Plans que es redactin en desenvolupament del Pla General, contindràn la definició del sistema o sistemes d'actuació previstos per a la seva execució. Els plans parcials d'iniciativa particular s'executaràn pel sistema de compensació.

2. En el sistema de compesació, les cessions gratuites i obligatories de terrenys s'efectuaràn inmediatament que hagi sigut executat el projecte de compensació.

3. En el sistema de cooperació la transmissió dels terrenys que els propietaris han de cedir obligatoria i gratuitament, s'efectuarà amb l'aprovació definitiva del projecte de reparcel.lació.

Concessions per a equipaments i dotacions

Art. 239

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
i Urbanisme de Gir

Polígons d'actuació

Art. 240

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 tindràn en sòl urbà la extensió mínima d'una unitat de zona.

3. Això no obstant, l'Administració actuant podrà realitzar actuacions aillades 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.

Unitats d'Actuació

Art. 241

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.

Projectes de reparcel.lació

Art. 242

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 bens, 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Capítol Tercer. Vigilància del Pla General

Seguiment i vigilància del Pla General — Art. 243

1. L'Ajuntament mantindrà els serveis d'informació i estudis necessàris per a 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 adeqüació i direcció del planejament vers els objectius perseguits.

3. Quan es donguin els supostos previstos en els articles 3 i 4 d'aquestes Normes, l'Ajuntament promourà la revisió del Pla o la seva modificació, respectivament.

Defensa del Pla General — Art. 244

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.

Cèdules urbanístiques

Art. 245

1. L'Ajuntament expedirà les "Cédules Urbanístiques" a que es refereix l'article 95 del D Leg. 1/90, a sol.licitar pels interessats, en un termini de dos mesos a partir del día 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.

Memòria anual sobre gestió i execució del Pla

Art. 246

Anualment l'Ajuntament redactarà una Memòria sobre la gestió i execució del Pla General, els estudis a que es refereix l'article 243 i les actuacions a que hagi donat lloc la vigilància del Pla.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres i Urbanisme
Consell Comarcal del Gironès

Capítol Quart. Intervenció municipal en obres particulars.

Actes subjectes a llicència

Art.247 1. Estàn 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; apertura de nous camins o sendes; apertura, modificació i ampliació d'establiments comercial i industrials; creació de jardins, realització de tallafocs; instal.lació de xarxes de serveis i línees elèctriques; instal.lació de parcs d'atraccions, pistes d'automòvils infantils o autos de xoc; i, en general, tots aquells usos i activitats que afectin a les carecterístiques naturals dels terrenys.

2. La 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 organs de l'Estat o Entitats de Dret Públic, també estàn subjectes a previa llicència municipal, sens perjudici del que disposa l'article 250.2 del D Leg. 1/90.

4. El que es disposa als apartats anteriors és vàlid per a tot el territori que abarca aquest Pla General, adhuc les zones marítim-terrestres, militars, parcs naturals, centres turístics, etc.

Silenci administratiu — Art. 248

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.

Contingut de les llicències — Art. 249

1. Les llicències municipals autoritzarán a realitzar algún 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 de aquest.

2. L'Ajuntament podrà concedir una determinada llicència amb condicions , que formaràn part del contingut de la llicència.

3. En cap cas es concediràn llicències per a obres o edificacions en terrenys que siguin el resultat d'un procés de parcel.lació ilegal.

Condicions de l'otorgament de llicència — Art. 250

1. Quan l'obra o edificació requereixi la previa urbanització i els terrenys de cessió obligatoria i gratuita no hagin estat lliurats a l'Administració, no podrà ésser atorgada la llicència d'edificació, sense pejudici d'allò que disposa l'article 120 del D Leg. 1/90.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ajuntament de Girona

2. Per autoritzar edificacions en sòl urbà, les parcel.les hauràn de reunir els requisits suficients per a ser considerats solars d'acord amb l'article 119 del D Leg. 1/90. A aquest efecte, hauràn de cumplir els següents requisits:

   - donar façana a una vía pública que garantizi l'accès rodat.

   - existència de xarxa d'abastiment d'aigües

   - evacuació d'aigües residuals

   - subministre d'energia eléctrica de baixa tensió

   - explanació i pavimentació de la calçada

   - encintat de voravies

   - senyalament d'alineacions i rasants.

3. Això no obstant, podrà atorgar-se la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan l'element que falti no sigui cap dels quatre primers de la relació del número anterior, i es garantitzi l'execució simultània de l'urbanització, que haurà d'entregar-se abans de que finalitzi l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl.lic, fons pùblics, aval o hipoteca, dipòsitats a la Corporació Local. Mentre la garantía no sigui constituida, 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.

Documentació de la sol.licitud de llicència

Art. 251

1. Les sol.licituds de llicència per a obres majors, hauràn 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 per el facultatiu competent i signat per aquest i per el sol.licitant.

Aquest contindrà:

b1) Plànols d'emplaçament i situació, a escales respectives de 1: 500 i 1:2.000, amb detall dels serveis urbanistics 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 caracteristiques mètriques i volumètriques.

b3) Tota aquella altre documentació o informació que la indole del projecte, instal.lació u operació requereixi, segons els articles següents.

2. Quan es tracti d'obres de reforma o restauració de edificacions ja existents, es diferenciaràn 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'acompanyaràn a un plànol o croquis a escala, suscrit per el responsable tècnic.

Obres majors i menors

Art. 252

1. A efectes del que es disposa a l'article anterior seràn 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. Seràn obres menors totes aquelles no classificables com a majors segons el número anterior.

Edificacions de caràcter històric-artístic i edificacions a l'entorn de protecció de la Ciutadella.

Art. 253

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 construits 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 que 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.

Procediment Art. 254

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 llicéncies es notificaràn 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 es 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.

Llicències en sòl urbanitzable Art. 255

En sòl urbanitzable, programat o no programat, no podràn atorgar-se llicències fins que no s'hagi realitzat l'urbanització, i l'Ajuntament no hagi rebut els terrenys de cessió gratuita 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 podràn atorgar-se fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació del projecte de reparcel.lació del polígon o unitat d'actuació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Oficina Comarcal de Girona

Llicències en sòl no urbanitzable

Art. 256 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.

Costos d'urbanització

Art. 257

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 mínimis a que es refereix l'article 250, podrà sol.licitar de l'Ajuntament la repercusió de la part proporcional dels costos d'urbanització sobre les finques que hagin resultat beneficiades.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

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 correspón 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.

Caducitat de les llicències — Art. 258

Les llicències caducaràn 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.

Termini i pròrroga de llicències — Art. 259

1. La concessió de llicències inclourà el termini d'execució de les obres, instal.lacions o operacions.

2. Si es dóna el cas de 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.

Llicència per a moviment de terres

Art. 260

1. La llicència per a moviments de terres es limitarà a les obres de nivel.lació, 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 geotènic del terreny o solar.

3. Les obres a que es refereix la llicència s'executaràn sota la direcció d'un tècnic titolat que asumirà 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.

Llicència de parcel.lació

Art. 261

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 la operació de parcel.lació, condicions del planejament vigent per a procedir a la parcel.lació i descripció de les finques inicials i resultants del procès.

- 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Ajuntament de Girona

Llicència de primer ús

Art. 262 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 suministre municipal d'aigua potable o per a la prestació de quansevol 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.

Llicència de modificació d'ús

Art. 263 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 molésties o perills que afectin a les finques veïenes.

Llicència d'enderrocs

Art. 264

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'aconpanyarà 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 pendre en relació a la via pública i a les finques veïnes.

- plantes , alçats i seccions de l'edifici a enderrocar.

- fotografíes o croquis en els que es pugui apreciar si existeix, a l'obra a enderrocar, algún element d'interés especial per l'Ajuntament.

- comunicació de l'accepatació del facultatiu designat director de les obres.

3. Les obres a que es refereix la llicència s'executaràn sota la direcció d'un tècnic titolat 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 artistic, i que no siguin reutilitzats en la nova obra, quan es tracti d'edificis del casc urbà de la vila.

Generalitat de Catalunya
Comissió de Política Territorial
Urbanisme de Girona

Llicència de tancament de parcel.les

Art. 265

1. El tancament de parcel.les és un acte subjecte a prèvia obtenció de llicéncia municipal.

2. Les tanques seguiràn les alineacions establertes en el planejament vigent i s'ajustaràn a les condicions especifiques d'alçada, materials, etc, que s'especifiquen per a cada zona.

3. En qualsevol cas, els materials no constituiràn 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 podràn tancar amb caràcter provisional i sempre que el propietari renuncii a la recuperació del cost de la tanca a efectes de l'execució del sistema. Aquesta renúncia haurà de constar a la llicència.

Llicència de tala d'arbres

Art. 266

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 especies arbórees, característiques botániques, nombre d'unitats, edat i altres detalls.

3. Quan es tracti de sòl destinat per el 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.

Llicència d'activitats extractives

Art. 267

1. Les activitats extractives, quan siguin permeses per el planejament, constitueixen una activitat subjecte a llicència municipal.

2. Es presenstarà 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 titol jurídic que autoritza al demandant; plànol topogràfic dels terrenys a escala 1:2.000; i pressupost de les obres.

3. Le concessió de la llicència inclourà les condicions en que hauràn de quedar els terrenys una vegada finalitzada l'activitat, amb detall en planta i perfil de la topografía, 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.

Llicència per a "càmpings" i "caravanings"

Art. 268

1. La utilització d'un terreny per a campaments de turisme "càmpings" o "caravanings" a que es refereix l'Ordre Ministerial de 28 de juliol de 1966, està subjecte a la prèvia llicència municipal, d'acord amb l'article 5-e de la citada Ordre.

2.1. Aquest Pla General autoritza la instal.lació de "càmpings" i "caravanings" només en una determinada zona del sòl no urbanitzable, i en el sòl urbanitzable no programat.

2.2. Quan es tracti d'instal.lar un "camping" o "caravaning" en sòl no urbanitzable, la llicència tindrà caracter provisional, d'acord amb l'article 91.2 del D Leg. 1/90.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió d'Urbanisme de Girona

2.3. Quan es tracti d'instal.lar un "càmping" o "caravaning" en sòl urbanitzable no programat, serà necessàri la previa aprovació d'un Programa d'Actuació Urbanistica i del corresponent Pla Parcial, i la instal.lació tindrà caràcter definitiu.

3. En qualsevol cas es compliràn les condicions establertes al D Leg. 1/90 i als Reglaments Urbanistics, l'Ordre Ministerial de 28-VII-66 i altre 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 "caravaning" en zones en les que el Pla General no autoritza expressament aquest ús, dificulta l'execució del Pla.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

DISPOSICIONS TRANSITORIES

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Tercera

1. Les urbanitzacions o Plans Parcial d'iniciativa privada, que s'indiquen a continuació, s'estimaran compromeses en el supòsit de la Disposició Transitòria 1a., apartat a) de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, 9/81, de 18 de novembre, quedant els seus sectors inclosos en Sòl Urbà en el Planejament revisat. L'execució complementària dels serveis urbanístics aixi com la formalització de les cessions obligatòries i gratuites, 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, aixi com els que resulten modificats per les determinacions d'aquest Pla General i els promotors seran requerits d'inmediat, 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	Ajument. de Roses	"
Mas Buscà	Radar S.A.	"
Polígon I	Ajment. de Roses	"

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

2. Les mateixes prevencions s'aplicaran als sectors dotats de Pla Parcial en estat d'execució incloses aixi mateix en els termes de la Disposició Transitòria 1ª, apartat a) de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística, carents actualment de promotor, en relació als actuals parcel.listes o propietaris de parcel.les, segons el Registre de la Propietat. Els terminis d'execució es determinaran en tràmit de gestió urbanística, pel propi Ajuntament, el qual podrà disposar la seva inclusió en Unitats d'Actuació, als efectes de la justa distribució de beneficis i càrregues, en els mateixos termes figurats en els Plans 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 marítimo-terrestre, quedaran sotmeses a les determinacions de la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes. El mateix s'aplicarà a les construccions realitzades a la zona de servitud de trànsit en tota la longitud dels canals de la marina de l'esmentada urbanització.

2. La riba del riu Grau està afectada per una franja de 20 m de servitud de protecció, de conformitat amb allò establert a la Llei de Costes.

Cinquena

D' acord amb l'art. 45.3 LPA, i considerant que aquest Pla General sustitueix el de 1985, anulat per la sentència del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya de 4 d'abril de 1992, se li atorga eficàcia retroactiva respecte dels instruments de planejament derivats i respecte dels actes d'execució urbanística i d'intervenció de l'activitat dels particulars dictats al seu ampar. En consecuència, els esmentats instruments i actes queden convalidats, a tots els efectes, desde l'entrada en vigor d'aquest Pla General.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

DISPOSICIONS FINALS

Primera. En el moment en que 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 la que fa referència l'article 85 d'aquestes Normes.

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

1) ANNEX 1. Normativa urbanística del UP1 aprovada definitivament per la CPU el dia 22.05.91 (Pla Parcial "Els Grecs II").

2) ANNEX 2. Normativa urbanística del Pla Especial de Millora Urbana "ILLA D'ITAKA", que ordena la Unitat d'Actuació núm 6.

3) ANNEX 3. Plànols del Banc Municipal de Dades parcel.làries, any 1982-83.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió d'Urbanisme de Girona

ANNEX I

NORMATIVA. PP (UP1)-ELS GRECS II

ORDENANCES REGULADORES

1. Disposicions generals

Ambit d' aplicació — **Art. 1**

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial "Els Grecs", a Roses segons queda delimitat a tots els plànols que s'acompanyen.

Marc legal de referència — **Art. 2**

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article, 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.

Definició de conceptes — **Art. 3**

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.

Desenvolupament del Pla — **Art. 4**

Per al desenvolupament del present Pla Parcial podran redactarse Estudis de Detall, projectes d'Urbanització i Projecte de Parcel.lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i de les Normes Subsidiàries.

Estudis de Detall — **Art. 5**

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.

Projectes d'urbanització — Art. 6

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.

Projectes de parcel.lació — Art. 7

La parcel.lació dibuixada al plànol corresponent és indicativa, pel que la parcel.la definitiva de les illes que en resultin vindrà especificada al corresponent projecte de parcel.lació que necessitarà la preceptiva llicència municipal.

Modificacions — Art. 8

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les Normes Subsidiàries de Planejament d'Almacelles i en el mateix Pla Parcial, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

Tampoc 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 superficie i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superior al 5%.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

2. Règim urbanístic del sòl

Qualificació del sòl — Art. 9

El sòl compres 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 13 i 84 de la Llei del Sòl constitueixen l'estructura del Sector i són de cessió obligatòria i gratuita a l'Ajuntament de Roses.

Zones — Art. 10

Es defineixen tres zones:

a) Residencial Uni-Plurifamiliars Tipus III (en bloc linial amb PB comercial + 2).

b) Residencial Unifamiliar Tipus II (unifamiliar arrenglerada PB + 1)

c) Residencial Unifamiliar Tipus I (unifamiliar aïllada o aparellada).

Sistemes locals — Art. 11

Es defineixen els seguents sistemes locals:

a) El sistema d'espais lliures

b) El sistema d'equipaments:

* escolar

* esportiu

* socials-culturals

c) Els sistema viari

3. Normes particulars per a les zones i sistemes

Definició de conceptes

Art. 12

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:

   L'alçada que poden assolir les edificacions.

4. 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.

5. Planta baixa:

   a) Per les edificacions ordenades segons alineació de vial, és aquell el paviment de la qual se situa 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.

   b) Per les edificacions ordenades sense ocupació de parcel.la (unifamiliar I, aïllada o aparellada), tindrà la consideració de planta baixa en cada punt de l'edifici, la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible.

6. Planta soterrani:

   a) Per les edificacions ordenades segons alineació de vial s'entendrà per planta soterrani tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures, en qualsevol dels fronts d'edificació.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

b) Per les edificacions ordenades segons ocupació de parcel.la, tindrà consideració de plante subterrani, en cada punt de l'edifici, tota planta subterrània o semisubterrània, sempre que els seu sostre estigui situat a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de la planta semisubterrània, el sostre del qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

7. Planta pis:

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

8. 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 a línia de façana davantera.

9. 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 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 la línia d'edificació o de la que en resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

10. 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 tanacament permanent ni mòbil per damunt de l'àmpit, 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, fixe o mòbil, per damunt de l'ampit, a tots els paraments.

11. 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 construit.

12. Ràfec:

Es la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

13. Verd privat:

Es defineix com "verd privat" el sòl lliure, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada. L'objectiu d'aquest és el mantenir les qualitats de l'entorn edificat.

Determinacions comuns a les zones i sistemes

Art.13

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 baixa: 3,00 m. en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., i de 2,50 m. en el cas d'habitatges, oficines i

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió Provincial de Gironella
Comissió d'Urbanisme de Girona

comerços menors de 80,00 m2.

- Planta pis: 2,50 m. en general i 2,10 m. a corredors, distribuidors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i en un 30% de la superfície, 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 de cossos d'edificació principal serà, en tot cas, inclinada, de teula, amb un pendent del 30% tanmateix, es permetrà inserir terrats plans dins d'un pla de coberta sempre que se situin a una distància de 2,50 m. amidada des del pla façana. Així mateix, aquestes obertures s'hauran de distanciar com a mínim 1,00 m. de les mitgeres per tal de no interrompre el carener.

Els plans de coberta hauran d'arrencar des de la línia definida per la intersecció de la façana amb la cara superior del forjat que conformi el sostre de la darrera planta pis permesa, sense que aquests puguin elevar el seu punt d'arrencada amb la perllongació de les façanes.

La coberta als habitatges 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 sortir 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 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 a l'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.

7. Tanques:

- Unifamiliar II:

Les tanques del carrer entre veïns al jardí davanter, fins a la línia de façana, serà feta 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 completarse 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Consell d'Urbanisme de Girona

- 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 la que en resulti després d'efectuada l'obra d'urbanització.

9. Aparcaments:

Es obligatòria al 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 la 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 aplicables sobre grans superfície.

4. La coberta estarà acabada amb teula de color rogenc.

Determinacions per a la zona plurifamiliar tipus III (PB+2)

Art.14

1. Parcel.lació:

Cada bloc estarà constituit per una única parcel.la.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació en bloc linial 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, excepte una franja de 10,00 m., a la primera planta, al costat del cos de PB+1, que també serà d'ús comercial.

4. Línia d'edificació

La línia d'edificació a la planta baixa i planta pis coincidirà amb la d'alineació de vial.

5. Fondària edificable màxima:

La fondària màxima i mínima coincideixen i és de 14,00 m. a excepció dels quatre cossos en PB+1PP (d'usos comercials) que tenen una fondària obligatòria de 9,00 m.

6. Alçada reguladora màxima:

Es fixa en 10,5 m. corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

7. Planta soterrani:

Es permetrà una planta soterrània en una ocupació igual a la de la planta baixa.

8. 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

9. Sostre edificable màxim:

Es el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

10. Garatges:

Serà obligatori destinar la planta soterrani a garatges comunitaris amb la capacitat mínima d'una plaça per habitatges.

11. Usos:

Es permetran els usos següents:

- A les plantes primera i segona:

* habitatge plurifamiliar

* oficina

* comercial a les zones destinades expressament a aquest ús.

- 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

Determinacions per a la zona anomenada Unifamiliar tipus II (PB+1)

Art.15

1. Parcel.lació:

S'estableix la crugia mínima de la parcel.la en 6,00 m.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

Edificació arrenglerada segons alineació de vial.

3. Tipus edificatori:

Habitatge unifamiliar desenvolupat en planta baixa i una planta pis entre mitgeres (PB+1).

4. Del projecte de les edificacions:

El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel.les serà unitari.

En el cas que un rengle de parcel.les tingui dos o més propietaris, la Secció de Planejament de l'Institut Català del Sòl redactarà un esquema ordenador de la façana de la totalitat del rengle amb la finalitat de regular la unitat composatitiva de totes les façanes, la seva adaptació al terreny, la proporció i ritme de forjats i cosso sortints i d'assolir un uniformitat amb els materials de façana i disseny de tanques i baranes.

5. Línia d'edificació:

Vindrà definida per una línia paral.lela a l'alineació de vial, situades a 3,00 m. d'ella. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta.

6. Fondària edificable màxima:

Dotze metres (12,00 m.) des la línia d'edificació.

7. Alçada reguladora màxima:

Es fixa en 6,50 m. corresponents a la planta baixa i una planta pis que s'amidarà des del paviment de la planta baixa.

8. Sostre edificable màxim:

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

Generalitat de Catalunya
Comissió Territorial de Política Territorial
i Urbanisme de Girona

9. 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.

10. 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 quena 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 cadasqun dels trams en què s'ha partit la filera que 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 on no se situin garatges aparellats. Tanmateix, en cap punt de la façana de l'alçada entre la rasant de la vorera i el ràfec o, si no n'hi ha, de la cota inferior de l'últim forjat, serà superior a 7,50 m.

11. Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint a la planta baixa i planta pis a la façana del carrer, i la planta baixa a la façana posterior. Els cossos sortints tancats es prohibeixen a totes les plantes.

12. Verd privat:

Caldrà enjardinar convenientment i sistemàticament les àrees de verd privat alhora que s'hi prohibeix qualsevol tipus d'edificació.

Determinacions per a la zona unifamiliar I (aïllada o aparellada) Art.16

1. Parcel.lació:

S'estableix una parcel.la minima de 300,00 m2.

La unitat minima 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 al Pla Parcial.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació:

L'ordenació de l'edificació serà segons ocupació de parcel.la.

3. Tipus d'ordenació de l'edificació:

El tipus edificatori serà d'habitatge unifamiliar aparellat o aïllat.

Els habitatges podran ésser aparellats quan es construeixen 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Ponència d'Urbanisme de Girona

6. Façana mínima:

La façana mínima s'estableix en 15,00 m.

7. Alçada reguladora màxima:

L'alçada màxima serà de 6,50 m. corresponents a planta baixa i una planta pis.

8. Planta soterrani:

La planta soterrani és permesa en una ocupació igual a la de la planta baixa.

9. Sostre edificable:

Els sostre edificable màxim es determina aplicant una edificabilitat neta de 0,70 m2st/m2 sòl.

10. 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 ramples tindran un pendent màxim del 20% que es reduirà al 4% als darrers tres metres immediats a la sortida de l'espai públic.

11. 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

Determinacions per al sistema de parcs i jardins

Art.17

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'infrastructures.

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 servei necessàries per a la bona conservació i manteniment.

Determinacions per al sistema d' equipaments i dotacions

Art.18

1. Edificacions:

L'edificació serà lliure, però s'intentarà mantenir les condicions d'edificació del sector. En aquest sentit es limita a planta baixa més dues plantes pis (10,50 m.) L'alçada reguladora màxima de les edificacions i un índex d'edificabilitat neta màxim d'1,00 m2st/m2s.

2. Usos:

Els usos permesos seran els següents:

* escolar

* esportiu

* recreatiu

* socio-cultural

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió Territorial de Girona

Disposicions addicionals

Art. 19

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu l'acompliment de les determinacions als capítols I i II del Títol Segon del Decret 100/1.984, de 10 d'abril, del Departament de Sanitat i Seguretat Social, sobre supressió de barreres arquitectòniques.

En referència al nivel d'habitabilitat objectiva dirigit als habitatges, són d'obligat acompliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1.983 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

ANNEX II

NORMATIVA URBANISTICA P.E. M.U. ILLA D'ITHAKA (UA6)

Zona Residencia "Ithaka" I.

Definició	Art. 1	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.
Parcel.la mínima	Art. 2	La parcel.la mínima admisible 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.
Ocupació	Art. 3	La planta baixa i aquelles altres que siguin construides 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.
Alineacions	Art. 4	L'alineació a carrer és obligatòria per a la planta baixa. Com a alternativa podrà, no obstant, ésser admesa la formació de patis o jardins, arran de carrer, a partir de 3 mts. de distància de les partions amb altres promocions veïnes, sempre que sigui construida una paret de tanca l'alçada de la qual no sigui inferior a 2 mts. La corresponent edificabilitat podrà ésser en aquest cas acumulada a les plantes superiors.

Les plantes de pis hauran d'alinear-se obligatòriament, en una longitud no inferior a 3 mts., des de les partions laterals amb altres promocions contigües, sobre una línia paralel.la al carrer, a 2 mts. de la seva alineació, podent recular lliurement en la resta de la façana i desplaçar l'edificació fins una distància mínima de 3 mts. de la partió del fons del solar. L'obligació d'adossar-se a les partions laterals es mantindrà en una fondària de 14 mts., és a dir, fins 16 mts. de l'alineació del carrer, o fins a 3 mts. de la partió del fons del solar si aquest tingués una fondària menor de 19 mts. A partir d'aquest punt l'edificació haurà de distanciar-se un mínim de 3 mts. des de qualsevol partió. En les façanes exteriors es podran construir cossos sortints oberts en les condicions establertes a l'art. 8, podent-se incorporar al voladiu, en les plantes segones, l'espai corresponent a la reculada de la façana.

Alçada reguladora

Art. 5

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Urbanisme de Girona

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 es sobrepassi aquesta diferència i es procedirà a la medició de l' alçada en cada tram tal com és establert a aquest article.

Número de plantes — Art. 6

El número de plantes admès per damunt de la rasant del carrer o sobre el primer soterrani és el de P.B. + 2 P.P., sense àtics ni entressolats.

La característica de la planta baixa, soterrani i plantes de pis seran les que es troben definides als arts. 63, 64 i 65 de les Normes del Pla General d'Ordenació.

Edificabilitat — Art. 7

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.

Cossos i elements sortints — Art. 8

La normativa serà la prevista per a la Zona 3 (Art. 90 de les Normes del Pla General.)

En planta de pis d'admeten els cossos sortints oberts al carrer en les condicions de l'art. 51 de les Normes del Pla General, amb un vol màxim de 0,50 mts. als carrers de menys de 10,00 mts. d'amplada, de 0,65 mts. als carrers en els que aquesta dimensió varii de 10 a 16 mts. i de 0,80 mts. en carrers de més de 16 mts. d'amplada.

Els cossos sortints es separaran un mínim d'1 metre de les partions amb les finques veïnes.

La distància entre la rasant del carrer en qualsevol punt de la façana i la cota inferior del cos sortint no serà mai inferior a 3,25 metres.

No s'admeten els cossos sortints tancats o semitancats. Per aquest motiu els cossos sortints oberts no computaran com a sostre edificat.

Son 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 d e0,40 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.

Cobertes — Art. 9

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.

Usos — Art. 10

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona

Densitat d'habitatges	Art. 11	En correspondencia 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 dependencia amb el d'habitatges que esdevinguin així substituits.
Aparcaments	Art. 12	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 construit, podent-se disposar en les plantes de soterrani. Els Hotels i Residencies disposaran com a mínim, d'un aparcament per habitació, que podran dituar-se igualment en plantes soterrànies.
Composició i estètica	Art. 13	La composició serà lliure, essent necessari donar el tractament i els acabats propis de façanes exteriors a tots aquells elements d'edificació que resultin visibles des de qualsevol espai de domini públic. Això no obstant, aquelles solucions arquitectòniques, tractaments exteriors o factors cromàtics que, pressumptament, puguin alteral 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

Definició	Art. 14	Aquesta zona correspon al sòl així qualificat al plànol núm. 06 d' aquest Pla Especial de Millora Urbana, restant subjecta, endemés d' Urbana re aquesta normativa específica, a totes aquelles altres disposicions de caràcter general contingudes a les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de ROSES.
Parcel.la mínima	Art. 15	La parcel.la mínima admisible 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.
Ocupació	Art. 16	Per a la planta baixa i la planta primera, i aquelles altres que siguin construides 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.
Alineacions	Art. 17	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.
Alçada reguladora	Art. 18	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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
i Urbanisme de Girona

Número de plantes	Art. 19	Idèntiques limitacions a les establertes a l'art. 6 d'aquesta normativa.
Edificabilitat	Art. 20	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.
Cossos sortints	Art. 21	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.
Cobertes	Art. 22	La planta superior de les edificacions haura d'ésser coberta amb teeulades, les pendents de les quals no siguin superiors al 30%, emprant la teula àrab com a material de cobriment.
Usos	Art. 23	S'admet l'ús residencial unifamiliar i plurifamiliar, d'equipaments, comercial, garatge privat i hoteler.
Densitat d'habitatges	Art. 24	En correspondencia 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 quen l'ús adptat sigui el d'aparthotel. En el supòsit de la costrucció d'hotels, aquests es regularan per la normativa de Turisme, sense que el número d'habitacions guardi relació de dependencia amb el d'habitatges que esdevinguin així substituits.

Aparcaments	Art. 25	Igual a l'art. 12
Composició i estètica	Art. 26	Igual a l'art. 13

Zona d'equipaments.

Definició	Art. 27	Aquesta zona correspon al sol així qualificat al plànol núm. 06 del Pla Especial de Millora Urbana, restant subjecta, endemés d'aquesta normativa específica, a totes aquelles altres disposicions de caràcter general contingudes a les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació.
Parcel.la mínima	Art. 28	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.
Ocupació	Art. 29	La planta baixa o aquelles altres que siguin construides 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.
Alineacions	Art. 30	Les alineacions seran lliures en tot el perímetre de la parcel.la. Es recomana, no obstant, la formació d'algun espai aporxat, podent ésser acumulada la correponent edificabilitat a les plantes superiors.
Alçada reguladora	Art. 31	Igual a l'art. 5
Número de plantes	Art. 32	Igual a l'art. 6
Edificabilitat	Art. 33	Igual a l'art. 7

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Girona

Cossos sortints	Art. 34	Igual a l'art. 8
Cobertes	Art. 35	Igual a l'art. 9
Usos	Art. 36	Aquesta parcel.la queda adscrita al sistema d'equipaments i dotacions socio-culturals al servei de la Unitat d'Actuació. Malgrat trobar-se en sòl de domini públic de cessió obligatòria a l'Ajuntament, l'equipament podrà assolir caràcter privat mitjançant concessió administrativa o per cessió del dret de superfície, a l'empara del que està establert a l'art. 12.1 de les Normes del Pla General d'Ordenació.
Densitat d' habitatges	Art. 37	Com a annex a l'equipament és admès un habitatge adscrit a l'administració o vigilància d'aquesta instal.lació.
Aparcaments	Art. 38	La parcel.la disposarà de l'espai cobert necessari per a l'aparcament, com a mínim, de dos vehicles al servei d'aquesta dotació.
Composició i estètica	Art. 39	Igual a l'art. 13

Cossos sortints	Art. 34	Igual a l'art. 8
Cobertes	Art. 35	Igual a l'art. 9
Usos	Art. 36	Aquesta parcel.la queda adscrita al sistema d'equipaments i dotacions socio-culturals al servei de la Unitat d'Actuació. Malgrat trobar-se en sòl de domini públic de cessió obligatòria a l'Ajuntament, l'equipament podrà assolir caràcter privat mitjançant concessió administrativa o per cessió del dret de superfície, a l'empara del que està establert a l'art. 12.1 de les Normes del Pla General d'Ordenació.
Densitat d' habitatges	Art. 37	Com a annex a l'equipament és admès un habitatge adscrit a l'administració o vigilància d'aquesta instal.lació.
Aparcaments	Art. 38	La parcel.la disposarà de l'espai cobert necessari per a l'aparcament, com a mínim, de dos vehicles al servei d'aquesta dotació.
Composició i estètica	Art. 39	Igual a l'art. 13

GENERALITAT DE CATALUNYA
DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES
DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME
DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ D'URBANISME DE GIRONA EN DATA 07 JUL. 1993
LA SECRETARIA