

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE ROSES

TOM II - DOC 5.1 - NORMES URBANÍSTIQUES

EQUIP REDACTOR

La redacció del text refós de l'aprovació definitiva de data 11/02/2010, ha estat redactat per la Oficina Municipal del Pla, integrada pel propi equip tècnic municipal i els consultors externs contractats

Direcció:
Amador Ferrer i Aixalà, Dr. arquitecte

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada:
Assessoria d'Infraestructures i Mobilitat (AIM)

Memòria social:
Amador Ferrer i Aixalà, Dr. arquitecte

Estudi d'inundabilitat:
Martí Corominas i Blanch, enginyer de CCIP
Lluís Gorgorió i Solà, enginyer de CCIP

Dictamen geològic:
Estudis i Projectes Empordà,SL

Documentació i informació:
Arxiu municipal de Roses

Redacció i confecció dels documents:
Serveis tècnics, econòmics, jurídics i administratius de l'Ajuntament de Roses

ÍNDEX

TOM II

DOCUMENT 1 TEXT REFÓS

DOCUMENT 2 TEXT REFÓS

DOCUMENT 3 TEXT REFÓS

DOCUMENT 4 TEXT REFÓS

DOCUMENT 5 TEXT REFÓS

DOCUMENT 6 TEXT REFÓS

DOCUMENT 7 TEXT REFÓS

ANNEXES TEXT REFÓS

1 – MEMÒRIA

- 1.1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
- 1.2 OBJECTIUS
- 1.3 MEMÒRIA SOCIAL
- 1.4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1 – MEMÒRIA AMBIENTAL

1 – PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 1.1 CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI
- 1.2 LA PROPIETAT
- 1.3 PLANEJAMENT VIGENT

2 – PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- 1.4 USOS I APROFITAMENT DEL SÒL
- 1.5 IDENTIFICACIÓ DE RISCS NATURALS
- 1.6 ÀMBITS OBJECTES DE PROTECCIÓ
- 1.7 XARXES GENERALS DE SERVEIS
- 1.8 XARXA GENERAL VIÀRIA
- 1.9 ESPAIS LLIURES I DOTACIONS

1 – PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- 0.1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL I ZONIFICACIÓ DEL SNU
- 0.2 ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA
- 0.3 ZONIFICACIÓ, ALINEACIONS I RASANTS
- 0.4 XARXES GENERALS DE SERVEIS

1 – NORMES URBANÍSTIQUES

2 – CONVENIS URBANÍSTICS

1 – RELACIÓ DE BÉNS PROTEGITS

2 – RELACIÓ DE MASIES I CASES RURALS

1 – AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

1 – ESTUDI D'AVLUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

2 – ESTUDI D'INUNDABILITAT

3 – DICTAMEN GEOLÒGIC

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSES
NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

| | |
|--|----|
| Pla d'Ordenació Urbanística MUNICIPAL DE roses | 5 |
| Normes urbanístiques | 5 |
| TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL | 5 |
| Art. 1 Objecte i àmbit territorial del Pla..... | 5 |
| Art. 2 Marc normatiu..... | 5 |
| Art. 3 Contingut i interpretació..... | 5 |
| Art. 4 Obligatorietat | 5 |
| Art. 5 Vigència..... | 5 |
| Art. 6 Revisió..... | 5 |
| Art. 7 Modificació..... | 6 |
| TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL..... | 7 |
| Capítol 1. Disposicions comuns | 7 |
| Art. 8 Funció i contingut social de la propietat del sòl | 7 |
| Art. 9 Contingut de la propietat del sòl | 7 |
| Capítol 2. Règim urbanístic del sòl..... | 7 |
| Art. 10 Règim urbanístic del sòl | 7 |
| Art. 11 Classificació del sòl | 7 |
| Art. 12 Qualificació del sòl..... | 7 |
| TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES..... | 8 |
| Capítol 1. Disposicions generals..... | 8 |
| Art. 13 Definició..... | 8 |
| Art. 14 Tipus de sistemes..... | 8 |
| Art. 15 Regulació i identificació dels sistemes..... | 8 |
| Art. 16 Titularitat dels sistemes | 8 |
| Art. 17 Obtenció dels sistemes..... | 8 |
| Art. 18 Desenvolupament dels sistemes | 8 |
| Art. 19 Gestió dels sistemes | 8 |
| Art. 20 Protecció de sistemes..... | 9 |
| Capítol 2. Sistema de comunicacions | 10 |
| Art. 21 Definició..... | 10 |
| Secció 1. Subsistema viari (Clau A)..... | 10 |
| Art. 22 Xarxa viària..... | 10 |
| Art. 23 Alineacions i rasants..... | 10 |
| Art. 24 Actuacions en zones de servitud i afeció de carretera..... | 10 |
| Secció 2. Subsistema d'aparcaments (Clau B)..... | 10 |
| Art. 25 Àrees d'aparcament | 10 |
| Art. 26 Concessió del dret de superfície | 11 |
| Art. 27 Condicions dels aparcaments a l'aire lliure..... | 11 |
| Capítol 3. Sistema d'espais lliures (Clau C1-PN, C i Ch)..... | 12 |
| Art. 28 Tipus d'espais lliures | 12 |
| Secció 1. Subsistema de parcs territorials (Clau C1-PN)..... | 12 |
| Art. 29 Definició..... | 12 |
| Art. 30 Usos, ordenació i gestió | 12 |
| Secció 2. Subsistema de parcs i jardins (Clau C)..... | 12 |
| Art. 31 Definició..... | 12 |
| Art. 32 Ordenació..... | 12 |
| Art. 33 Usos | 12 |
| Capítol 4. Sistema d'habitatges dotacionals públics (Clau HD)..... | 14 |
| Art. 34 Definició..... | 14 |
| Art. 35 Tipus..... | 14 |
| Art. 36 Desenvolupament i gestió dels sòls clau (HD) | 14 |
| Art. 37 Habitatges dotacionals per a joves..... | 14 |
| Art. 38 Habitatges dotacionals per a gent gran | 14 |
| Art. 39 Condicions de l'ordenació i edificació | 14 |

| | |
|--|----|
| Art. 40 Usos principals | 14 |
| Art. 41 Usos compatibles | 14 |
| Art. 42 Usos prohibits..... | 14 |
| Capítol 5. Sistema d'equipaments comunitaris (Clau D)..... | 15 |
| Art. 43 Finalitat, condicions i usos..... | 15 |
| Art. 44 Ús docent (Clau D1)..... | 15 |
| Art. 45 Ús social i cultural (Clau D2) | 15 |
| Art. 46 Ús esportiu (Clau D3)..... | 15 |
| Art. 47 Ús sanitari i assistencial (Clau D4)..... | 15 |
| Art. 48 Transports (Clau D5)..... | 15 |
| Art. 49 Ús administratiu (Clau D6) | 15 |
| Art. 50 Ús d'abast (Clau D7) | 15 |
| Art. 51 Serveis tècnics (Clau D8)..... | 15 |
| Art. 52 Cementiri (Clau D9)..... | 15 |
| Art. 53 Ús religiós – centres de culte (Clau D10)..... | 15 |
| Capítol 6. Sistema costaner (Clau E,P i M) | 16 |
| Art. 54 Definició..... | 16 |
| Art. 55 Servitud de protecció..... | 16 |
| Art. 56 Servitud d'accés al mar | 16 |
| Art. 57 Servitud de trànsit..... | 16 |
| Art. 58 Secció 1. Subsistema de platges i cales (Clau E) Definició..... | 16 |
| Secció 2. Subsistema portuari (Clau P)..... | 16 |
| Art. 59 Subsistema del port de Roses (Clau P)..... | 16 |
| Secció 3. Subsistema de marines (Clau M)..... | 16 |
| Art. 60 Subsistema de marines (Clau M) | 16 |
| Art. 61 Franja de servei nàutica | 17 |
| Art. 62 Desenvolupament de la marina..... | 17 |
| Capítol 7. Sistema hidrològic de cursos d'aigua i rieres (Clau F)..... | 18 |
| Art. 63 Definició, regulació i ús de l'aigua | 18 |
| TÍTOL IV. SÒL URBÀ | 19 |
| Capítol 1. Disposicions generals..... | 19 |
| Art. 64 Definició..... | 19 |
| Art. 65 Sòl urbà consolidat i no consolidat | 19 |
| Art. 66 Règim urbanístic del subsòl | 19 |
| Capítol 2. Disposicions relatives als tipus d'ordenació de l'edificació | 20 |
| Secció 1. Classificació i aplicació | 20 |
| Art. 67 Classificació dels tipus d'ordenació de l'edificació..... | 20 |
| Art. 68 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol | 20 |
| Secció 2. Disposicions comunes a tots els tipus d'ordenació | 20 |
| Art. 69 Tipus de disposicions | 20 |
| Subsecció primera. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic..... | 20 |
| Art. 70 Paràmetres | 20 |
| Art. 71 Alineacions i rasants..... | 20 |
| Art. 72 Alçada reguladora | 20 |
| Art. 73 Elements tècnics | 21 |
| Art. 74 Façanes..... | 21 |
| Art. 75 Parets mitgeres | 21 |
| Art. 76 Cossos sortints..... | 21 |
| Art. 77 Elements sortints..... | 21 |
| Art. 78 Tanques | 21 |
| Art. 79 Posició de l'edificació i reculades | 21 |
| Subsecció segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl | 22 |
| Art. 80 Paràmetres | 22 |
| Art. 81 Illa..... | 22 |
| Art. 82 Parcel·la i parcel·lació..... | 22 |
| Art. 83 Solar | 22 |
| Art. 84 Parcel·la mínima..... | 22 |
| Art. 85 Regularització de la parcel·la | 23 |
| Art. 86 Front i fons de parcel·la | 23 |
| Art. 87 Fondària de parcel·la..... | 23 |
| Art. 88 Fondària edificable | 23 |
| Art. 89 Ocupació | 23 |

| | | | | | |
|--|---|----|---|-----------------------------------|----|
| Art. 90 | Espai lliure de parcel·la..... | 23 | Art. 146 | Condicions d'ús | 44 |
| Art. 91 | Edificabilitat i densitat | 23 | Art. 147 | Altres paràmetres | 45 |
| Art. 92 | Adaptació topogràfica del terreny | 24 | Subsecció 2. Casc antic (Clau 2)..... | 45 | |
| Subsecció tercera. Paràmetres relatius a l'edificació..... | 24 | | Art. 148 | Definició..... | 45 |
| Art. 93 | Paràmetres | 24 | Art. 149 | Subzones | 45 |
| Art. 94 | Nombre de plantes | 24 | Subsecció 2-1. Zona General Prim (clau 2a)..... | 45 | |
| Art. 95 | Planta soterrani | 24 | Art. 150 | Definició..... | 45 |
| Art. 96 | Planta baixa..... | 24 | Art. 151 | Condicions de parcel·lació..... | 45 |
| Art. 97 | Planta pis..... | 24 | Art. 152 | Condicions de l'edificació | 45 |
| Art. 98 | Sotacobert | 24 | Art. 153 | Condicions d'ús | 46 |
| Art. 99 | Alçada de les plantes | 25 | Art. 154 | Altres paràmetres | 46 |
| Art. 100 | Construccions auxiliars..... | 25 | Subsecció 2-2. Zona Joan Badosa (clau 2b)..... | 47 | |
| Art. 101 | Piscines | 25 | Art. 155 | Definició..... | 47 |
| Art. 102 | Patis de llum o celoberts..... | 25 | Art. 156 | Condicions de parcel·lació..... | 47 |
| Art. 103 | Patis de ventilació..... | 25 | Art. 157 | Condicions de l'edificació | 47 |
| Art. 104 | Ventilació d'escales | 25 | Art. 158 | Condicions d'ús | 47 |
| Secció 3. Disposicions relatives al tipus d'ordenació segons alineacions de vial | 26 | | Art. 159 | Altres paràmetres | 47 |
| Art. 105 | Posició de l'edificació..... | 26 | Subsecció 2-3. Zona casc antic centre (clau 2c) | 48 | |
| Art. 106 | Alçada de les edificacions | 26 | Art. 160 | Definició..... | 48 |
| Art. 107 | Aparcament | 26 | Art. 161 | Condicions de parcel·lació..... | 48 |
| Art. 108 | Adaptació topogràfica i moviment de terres..... | 27 | Art. 162 | Condicions de l'edificació | 48 |
| Art. 109 | Planta soterrani | 27 | Art. 163 | Condicions d'ús | 48 |
| Art. 110 | Planta sotacoberta..... | 27 | Art. 164 | Altres paràmetres | 49 |
| Art. 111 | Coberta..... | 27 | Subsecció 2-5. Zona Riera Ginjolers (clau 2r) | 49 | |
| Art. 112 | Elements admesos sobre la coberta | 28 | Art. 165 | Definició..... | 49 |
| Art. 113 | Pati d'illa i espai lliure d'edificació..... | 28 | Art. 166 | Condicions de parcel·lació..... | 49 |
| Art. 114 | Cossos sortints | 28 | Art. 167 | Condicions de l'edificació | 49 |
| Art. 115 | Ventilació i il·luminació..... | 29 | Art. 168 | Condicions d'ús | 50 |
| Art. 116 | Elements sortints | 29 | Art. 169 | Altres paràmetres | 50 |
| Art. 117 | Composició i acabats de façana..... | 29 | Subsecció 3. Eixample urbà (Clau 3)..... | 51 | |
| Art. 118 | Colors | 29 | Art. 170 | Definició..... | 51 |
| Art. 119 | Tanques i baranes | 30 | Art. 171 | Condicions de parcel·lació..... | 51 |
| Art. 120 | Enderrocs i obra nova..... | 30 | Art. 172 | Condicions de l'edificació | 51 |
| Secció 4. Disposicions relatives al tipus d'ordenació de l'edificació aïllada | 31 | | Art. 173 | Condicions d'ús | 51 |
| Art. 121 | Posició de l'edificació..... | 31 | Art. 174 | Altres paràmetres | 52 |
| Art. 122 | Alçada de les edificacions | 31 | Subsecció 4. Eixample suburbà (Clau 4)..... | 52 | |
| Art. 123 | Aparcament | 35 | Art. 175 | Definició..... | 52 |
| Art. 124 | Adaptació topogràfica i moviment de terres..... | 35 | Art. 176 | Subzones | 52 |
| Art. 125 | Planta soterrani | 36 | Subsecció 4-1. Eixample suburbà (Clau 4a)..... | 52 | |
| Art. 126 | Planta sotacoberta..... | 39 | Art. 177 | Definició..... | 52 |
| Art. 127 | Coberta..... | 39 | Art. 178 | Condicions de parcel·lació..... | 52 |
| Art. 128 | Elements admesos sobre l'última planta | 39 | Art. 179 | Condicions de l'edificació | 52 |
| Art. 129 | Sòl de parcel·la lliure d'edificació..... | 39 | Art. 180 | Condicions d'ús | 52 |
| Art. 130 | Cossos sortints | 39 | Art. 181 | Altres paràmetres | 53 |
| Art. 131 | Ventilació i il·luminació..... | 39 | Subsecció 4-2. Illa d'Íthaka (Clau 4b) | 53 | |
| Art. 132 | Elements sortints | 40 | Art. 182 | Definició..... | 53 |
| Art. 133 | Composició i acabats de façana..... | 40 | Art. 183 | Condicions de parcel·lació..... | 53 |
| Art. 134 | Colors | 40 | Art. 184 | Condicions de l'edificació | 53 |
| Art. 135 | Tanques i baranes | 40 | Art. 185 | Condicions d'ús | 53 |
| Art. 136 | Enderrocs i obra nova..... | 42 | Art. 186 | Altres paràmetres | 54 |
| Art. 137 | Paràmetres sense regulació específica per el tipus d'ordenació volumètrica..... | 42 | Subsecció 5. Conjunts d'ordenació volumètrica (Clau 5)..... | 55 | |
| Capítol 3. Regulació detallada de les zones en sòl urbà | 43 | | Art. 187 | Definició i regulació | 55 |
| Secció 1. Disposicions generals..... | 43 | | Art. 188 | Subzones i modalitats | 55 |
| Art. 138 | Definició..... | 43 | Subsecció 5-1. Conjunts d'ordenació volumètrica consolidats: subzones 5a i 5b (Clau 5)..... | 55 | |
| Art. 139 | Zones i subzones | 43 | Art. 189 | Subzona 5a | 55 |
| Art. 140 | Identificació de les zones..... | 43 | Art. 190 | Subzona 5b | 56 |
| Secció 2. Zones..... | 44 | | Subsecció 5-2. Conjunts de nova ordenació: subzones 5c i 5d (Clau 5)..... | 58 | |
| Subsecció 1. Zona de front de mar del casc antic (Clau 1)..... | 44 | | Art. 191 | Subzona 5c | 58 |
| Art. 141 | Definició..... | 44 | Art. 192 | Subzona 5d | 58 |
| Art. 142 | Subzones..... | 44 | Subsecció 6. Zona d'habitatge unifamiliar aïllat (Clau 6)..... | 59 | |
| Art. 143 | Ús principal..... | 44 | Art. 193 | Definició..... | 60 |
| Art. 144 | Condicions de parcel·lació..... | 44 | Art. 194 | Subzones i modalitats | 60 |
| Art. 145 | Condicions de l'edificació | 44 | Art. 195 | Clau 6a: subzona de la Plana..... | 60 |

| | | | | | |
|----------|---|----|--|--|----|
| Art. 196 | Clau 6b: subzona de Santa Margarida | 60 | Art. 245 | Aprofitament urbanístic..... | 88 |
| Art. 197 | Clau 6c: subzona de muntanya | 61 | Secció 2. Fitxes normatives | 88 | |
| Art. 198 | Clau 6d: subzona de muntanya | 62 | Art. 246 | Fitxes dels sectors..... | 88 |
| Art. 199 | Clau 6e: subzona de muntanya..... | 63 | TÍTOL 6. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE | 89 | |
| Art. 200 | Clau 6 f: subzona Els Grecs II | 66 | Capítol 1. Disposicions generals..... | 89 | |
| | Subsecció 7. Zona d'habitatge unifamiliar en filera (Clau 7) | 66 | Secció 1. Regulació general | 89 | |
| Art. 201 | Definició..... | 66 | Art. 247 | Definició..... | 89 |
| Art. 202 | Subzones..... | 67 | Art. 248 | Delimitació del sòl no urbanitzable | 89 |
| Art. 203 | Subzona àmbit general (Clau 7a) | 67 | Art. 249 | Condicions generals per a la protecció i preservació del sòl en els paisatges rurals | 89 |
| Art. 204 | Subzona Els Grecs II (Clau 7b) | 67 | Art. 250 | Residus | 89 |
| | Subsecció 8. Zona d'habitatge plurifamiliar aïllat (Clau 8) | 68 | Art. 251 | Condicions per a la implantació d'infraestructures de serveis tècnics | 89 |
| Art. 205 | Definició..... | 68 | Art. 252 | Camins rurals | 90 |
| Art. 206 | Subzones i modalitats..... | 68 | Art. 253 | Condicions per a la implantació de senyalització i publicitat | 90 |
| Art. 207 | Subzona de Santa Margarida (Clau 8a) | 68 | Art. 254 | Regulació general dels tancaments de finques | 90 |
| Art. 208 | Subzona de la plana i muntanya (Clau 8b)..... | 69 | Art. 255 | Regulació de les parcel·les..... | 90 |
| Art. 209 | Subzona de Canyelles Grosses i l'Almadrava (Clau 8c)..... | 70 | Secció 2. Regulació dels usos | 91 | |
| Art. 210 | Subzona marítima el Far i Canyelles Petites (Clau 8d)..... | 70 | Art. 256 | Regulació d'usos amb caràcter general | 91 |
| Art. 211 | Subzona Els Grecs II i PERI Granja Sant Josep (Clau 8e)..... | 71 | Art. 257 | Regulació específica dels usos | 91 |
| Art. 212 | Subzona Santa Margarida Sector Nord (Clau 8f) | 72 | Secció 3. Regulació de les edificacions..... | 91 | |
| Art. 213 | Subzona dels hotels (Clau 8H)..... | 72 | Art. 258 | Rehabilitació o reconstrucció de masies i cases rurals preexistents | 91 |
| | Subsecció 9. Terciari (Clau 9)..... | 73 | Art. 259 | Condicions generals per a les noves de les edificacions..... | 91 |
| Art. 214 | Definició..... | 73 | Art. 260 | Procediment d'autorització d'usos i construccions en sòl no urbanitzable | 92 |
| Art. 215 | Subzones..... | 73 | Capítol 2. Zones..... | 93 | |
| Art. 216 | Subzona industrial entre mitgeres avinguda Nord i rotonda Port (Clau 9a)..... | 73 | Secció 1. Rústec (Clau 13) | 93 | |
| Art. 217 | Subzona industrial aïllada Avinguda Nord (Clau 9b) | 74 | Art. 261 | Definició..... | 93 |
| Art. 218 | Subzona industrial aïllada carretera de Vilajuïga (Clau 9 Ind.A)..... | 75 | Art. 262 | Subzones | 93 |
| Art. 219 | Subzona industrial aïllada petita carretera de Vilajuïga (Clau 9 Ind.B)..... | 76 | Subsecció 1. Subzona Rústec-protecció territorial (Clau 13.1)..... | 93 | |
| Art. 220 | Subzona industrial entre mitgeres carretera de Vilajuïga (Clau 9 Ind.M)..... | 77 | Art. 263 | Definició..... | 93 |
| Art. 221 | Subzona industrial arrencada carretera de Vilajuïga (Clau 9 Ind.N)..... | 79 | Art. 264 | Usos i activitats admesos | 93 |
| | Subsecció 10. Camping urbà. (Clau 10) | 81 | Art. 265 | Usos i activitats prohibits | 93 |
| Art. 222 | Definició..... | 81 | Subsecció 2. Subzona Rústec-protecció territorial de lleure i esport (Clau 13.1S)..... | 93 | |
| | Subsecció 11. Edificis i jardins privats protegits (Clau 11)..... | 81 | Art. 266 | Definició..... | 93 |
| Art. 223 | Definició i objecte | 81 | Art. 267 | Usos i activitats admesos | 93 |
| Art. 224 | Subzones..... | 81 | Art. 268 | Usos i activitats prohibits | 93 |
| Art. 225 | Subzona 11a | 81 | Subsecció 3. Subzona Rústec - protecció preventiva (Clau 13.2) | 94 | |
| Art. 226 | Subzona 11b | 81 | Art. 269 | Definició..... | 94 |
| | Subsecció 12. Fitxes normatives dels sectors | 81 | Art. 270 | Usos i activitats admesos | 94 |
| Art. 227 | Fitxes dels sectors..... | 81 | Art. 271 | Usos i activitats prohibits | 94 |
| | TÍTOL 5. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE | 83 | Subsecció 4. Subzona Rústec - protecció preventiva de lleure i esport (Clau 13.2S) | 94 | |
| | Capítol 1. Disposicions comunes | 83 | Art. 272 | Definició..... | 94 |
| Art. 228 | Definició..... | 83 | Art. 273 | Usos i activitats admesos..... | 94 |
| Art. 229 | Habitatges de promoció pública | 83 | Art. 274 | Usos i activitats prohibits | 94 |
| Art. 230 | Densitat d'habitatges | 83 | Secció 2. Zona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola i connector (Clau 14)..... | 95 | |
| Art. 231 | Reserves de sòl per a sistemes..... | 83 | Art. 275 | Definició..... | 95 |
| Art. 232 | Règim de cessions | 83 | Subsecció 1. Subzona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola i connector (Clau 14.1) | 95 | |
| Art. 233 | Connexions amb infraestructures exteriors i dimensió del sistema viari..... | 83 | Art. 276 | Definició..... | 95 |
| | Capítol 2. Sòl urbanitzable delimitat..... | 85 | Art. 277 | Usos i activitats admesos | 95 |
| | Secció 1. Determinacions generals | 85 | Art. 278 | Usos i activitats prohibits | 95 |
| Art. 234 | Definició..... | 85 | Subsecció 2. Subzona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola (Clau 14.2)..... | 95 | |
| Art. 235 | Regulació detallada dels sectors | 85 | Art. 279 | Definició..... | 95 |
| Art. 236 | Reserves de sòl per a sistemes..... | 85 | Art. 280 | Usos i activitats admesos | 95 |
| Art. 237 | Règim de cessions | 85 | Art. 281 | Usos i activitats prohibits | 95 |
| Art. 238 | Desenvolupament del Pla..... | 85 | Secció 3. Zona de protecció especial-connectivitat ecològica i paisatgística (Clau 15)..... | 96 | |
| Art. 239 | Aprofitament urbanístic..... | 86 | Art. 282 | Definició..... | 96 |
| Art. 240 | Sistemes generals | 86 | Art. 283 | Usos i activitats admesos | 96 |
| | Secció 2. Fitxes normatives | 86 | Art. 284 | Usos i activitats prohibits | 96 |
| Art. 241 | Fitxes normatives dels sectors | 86 | Secció 4. Zona del Parc Natural de Cap de Creus (Clau 16) | 96 | |
| | Capítol 3. Sòl urbanitzable no delimitat..... | 88 | Art. 285 | Definició..... | 96 |
| | Secció 1. Determinacions generals | 88 | Art. 286 | Subzones | 96 |
| Art. 242 | Definició..... | 88 | Art. 287 | Usos i activitats admesos | 96 |
| Art. 243 | Desenvolupament del Pla..... | 88 | Art. 288 | Usos i activitats prohibits | 96 |
| Art. 244 | Magnituds màximes o mínimes de les actuacions..... | 88 | Subsecció 1. Subzona de reserva natural integral (Clau 16.1)..... | 97 | |

| | | | | | |
|----------|--|-----|---------------|---|-----|
| Art. 289 | Definició..... | 97 | Art. 340 | Relació de béns protegits..... | 108 |
| Art. 290 | Objectius..... | 97 | Art. 341 | Concreció i precisió de límits..... | 108 |
| Art. 291 | Usos i activitats admesos..... | 97 | Art. 342 | Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge..... | 108 |
| Art. 292 | Usos i activitats prohibits..... | 97 | Art. 343 | Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit..... | 108 |
| | Subsecció 2. Subzona de reserva natural parcial (Clau 16.2)..... | 97 | Art. 344 | Àrees d'habitatge en règim protegit..... | 108 |
| Art. 293 | Definició..... | 97 | Art. 345 | Actuacions d'habitatge en règim protegit..... | 108 |
| | Subsecció 3. Subzona de paratge d'interès nacional (Clau 16.3)..... | 98 | Art. 346 | Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges..... | 109 |
| Art. 294 | Definició..... | 98 | | Capítol 2. Gestió i execució del planejament..... | 109 |
| Art. 295 | Objectius..... | 98 | Art. 347 | Execució del planejament..... | 109 |
| Art. 296 | Usos i activitats admesos..... | 98 | Art. 348 | Polígons d'actuació..... | 109 |
| Art. 297 | Usos i activitats prohibits..... | 98 | Art. 349 | Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitades pel Pla..... | 109 |
| Art. 298 | Condicions d'edificació..... | 98 | Art. 350 | Noves delimitacions de polígons d'actuació..... | 109 |
| | Subsecció 4. Subzona de parc natural (Clau 16.4)..... | 98 | Art. 351 | Sistemes d'actuació..... | 110 |
| Art. 299 | Definició..... | 98 | Art. 352 | Pla d'etapes..... | 110 |
| Art. 300 | Objectius..... | 99 | Art. 353 | Projectes d'urbanització..... | 110 |
| Art. 301 | Usos i activitats admesos..... | 99 | Art. 354 | Estudis d'impacte ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada..... | 110 |
| Art. 302 | Usos i activitats prohibits..... | 99 | Art. 355 | Convenis urbanístics..... | 110 |
| | Subsecció 5. Subzona d'ordenació específica (Clau 16.5)..... | 99 | | Capítol 3. Intervenció en l'edificació i ús del sòl..... | 111 |
| Art. 303 | Definició..... | 99 | | Secció 1. Llicències d'obres i activitats..... | 111 |
| Art. 304 | Sector de cala Jóncols (Clau 16.5)..... | 99 | Art. 356 | Disposicions dels actes subjectes a llicència..... | 111 |
| Art. 305 | Sector Cala Montjoi (Clau 16.5)..... | 100 | Art. 357 | Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de dret públic..... | 111 |
| Art. 306 | Sector el Pení (Clau 16.5)..... | 101 | Art. 358 | Innecessarietat de l'obtenció de llicència..... | 111 |
| Art. 307 | Sector Perafita (Clau 16.5)..... | 101 | Art. 359 | Responsabilitats..... | 111 |
| Art. 308 | Utilitat pública..... | 101 | Art. 360 | Relació dels actes subjectes a llicència..... | 111 |
| | Secció 5. Zona del Parc Natural dels Aiguamolls (Clau 17)..... | 101 | Art. 361 | Classificació de les obres..... | 111 |
| Art. 309 | Definició..... | 101 | Art. 362 | Procediment..... | 112 |
| Art. 310 | Subzones..... | 101 | Art. 363 | Caducitat, termini i pròrroga de les llicències..... | 112 |
| Art. 311 | Règim..... | 101 | Art. 364 | Documents per a la sol·licitud de la llicència..... | 112 |
| Art. 312 | Règim d'usos..... | 101 | | REDACCIO DELS PROJECTES..... | 112 |
| Art. 313 | Fitxes normatives..... | 102 | Art. 365 | Condicions de l'atorgament de llicències..... | 112 |
| | TÍTOL 7. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITATS..... | 103 | Art. 366 | Contingut de les llicències..... | 113 |
| | Capítol 1. Classificació, regulació i règim general..... | 103 | Art. 367 | Obligacions del titular de la llicència..... | 113 |
| Art. 314 | Condicions d'ús..... | 103 | Art. 368 | Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament..... | 113 |
| Art. 315 | Usos provisionals..... | 103 | Art. 369 | Inici i execució de les obres..... | 113 |
| Art. 316 | Classificació dels usos..... | 103 | Art. 370 | Seguiment de les obres..... | 113 |
| | Capítol 2. Regulació específica..... | 104 | Art. 371 | Llicència de primera ocupació..... | 114 |
| Art. 317 | Ús residencial (r)..... | 104 | Art. 372 | Certificats d'aprofitament urbanístic..... | 114 |
| Art. 318 | Ús hotelier (h)..... | 104 | | Secció 2. Règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis fora d'ordenació, volum disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o de gestió..... | 114 |
| Art. 319 | Ús comercial (c)..... | 104 | Art. 373 | Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació..... | 114 |
| Art. 320 | Ús d'aparcament (a)..... | 104 | Art. 374 | Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació..... | 114 |
| Art. 321 | Ús de magatzems (m)..... | 104 | Art. 375 | Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme..... | 114 |
| Art. 322 | Ús d'oficines i serveis (o)..... | 104 | Art. 376 | Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme..... | 115 |
| Art. 323 | Industrial, tallers i estacions de servei (i)..... | 104 | Art. 377 | Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament o d'execució..... | 115 |
| Art. 324 | Ús lúdic-recreatiu (rc)..... | 104 | Art. 378 | Règim transitori..... | 115 |
| Art. 325 | Ús d'espectacles (e)..... | 105 | Art. 379 | Infracció urbanística..... | 115 |
| Art. 326 | Ús publicitari (p)..... | 105 | | DISPOSICIONS ADDICIONALS..... | 116 |
| Art. 327 | Jardins privats i piscines (j)..... | 105 | PRIMERA..... | 116 | |
| Art. 328 | Ús agrícola (ag) i ramader (ra)..... | 105 | SEGONA..... | 116 | |
| Art. 329 | Ús forestal (f)..... | 105 | TERCERA..... | 116 | |
| Art. 330 | Ús explotació de recursos naturals (er)..... | 105 | QUARTA..... | 116 | |
| Art. 331 | Ús de càmping i caravaning (cc)..... | 105 | CINQUENA..... | 116 | |
| Art. 332 | Ús de turisme rural (tr)..... | 105 | | DISPOSICIONS TRANSITÒRIES..... | 117 |
| Art. 333 | Interès públic (ip)..... | 106 | PRIMERA..... | 117 | |
| Art. 334 | Habitatge familiar (r4) i allotjament de treballadors temporers (att)..... | 106 | SEGONA..... | 117 | |
| | TÍTOL 8. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA..... | 107 | TERCERA..... | 117 | |
| | Capítol 1. Desenvolupament del Pla..... | 107 | CINQUENA..... | 117 | |
| Art. 335 | Iniciativa i competències..... | 107 | | | |
| Art. 336 | Desenvolupament i Seguiment del Pla..... | 107 | | | |
| Art. 337 | Plans parcials urbanístics..... | 107 | | | |
| Art. 338 | Plans de millora urbana..... | 107 | | | |
| Art. 339 | Plans especials..... | 108 | | | |

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE ROSES

NORMES URBANÍSTIQUES

Títol I. Disposicions de caràcter general

Art. 1 Objecte i àmbit territorial del Pla

El present Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), del qual formen part aquestes Normes, és el resultat de l'adaptació de la revisió del Pla d'ordenació de Roses de 1993 i ordena la totalitat del terme municipal, segons el que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2 Marc normatiu

1. El present Pla s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la normativa sectorial aplicable.
2. La referència a la "legislació urbanística vigent", feta en aquestes normes es remet a l'ordenament urbanístic vigent propi de Catalunya.
3. En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en les presents Normes urbanístiques s'entendran referides a les següents disposicions normatives segons es detalla a continuació:
 - a) Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:
 - Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol de 12 de juliol, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (LU).
 - Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (DLMU)
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
 - b) Legislació urbanística estatal:
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Ley del Suelo (LS).
4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya, en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.
5. El Pla, conjuntament amb el planejament que desenvolupa, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

Art. 3 Contingut i interpretació

1. El Pla està integrat pels documents següents:
 - Doc 1.1. Memòria descriptiva i justificativa
 - Doc 1.2. Objectius
 - Doc.1.3 Memòria Social
 - Doc.1.4 Informe de sostenibilitat econòmica
 - Doc 2. Memòria ambiental
 - Doc 3. Plànols d'informació

- Doc 4. Plànols d'ordenació
- Doc 5.1. Normes urbanístiques
- Doc 5.2. Convenis urbanístics
- Doc 6.1. Relació de béns protegits
- Doc 6.2. Llistat de masies i cases rurals
- Doc 7.1. Agenda i avaluació econòmica i financera
- Annex I. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- Annex II. Estudi d'inundabilitat
- Annex III. Dictamen geològic

2. Les presents normes urbanístiques i annexes normatius, juntament amb els plànols d'ordenació, zonificació, alienacions i rasants, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Roses i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per aquestes normes i annexes normatius, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
3. Els documents d'aquest Pla s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais públics i d'interès públic.
4. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, zonificació, alineacions i rasants- prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
5. Els preceptes continguts en les diferents ordenances urbanístiques del municipi de Roses, tenen un grau d'especificació i/o regulació més detallat i desenvolupen o complementen les presents normes. L'alteració o variació dels continguts ordenancístics només requerirà la modificació de la corresponent ordenança mitjançant el procediment previst en la legislació local vigent.
6. La memòria de la informació urbanística, la documentació complementària i els plànols d'informació tenen caràcter informatiu i justificatiu.
7. Els convenis urbanístics annexes a les normes urbanístiques formen part integrant de la documentació del POUM i obliguen les parts d'acord amb el seu contingut.

Art. 4 Obligatorietat

L'administració i els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del Pla, per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest Pla, d'acord amb el que preveu l'article 100 LU.

Art. 5 Vigència

1. La vigència d'aquest Pla s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió o modificació.
2. Aquest Pla, les seves Normes urbanístiques i qualsevol altre document que l'integra, inclosos els convenis urbanístics, són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament.

Art. 6 Revisió

1. L'alteració del contingut d'aquest POUM es portarà a terme a través de la seva revisió o modificació d'alguns dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas de conformitat amb el que estableixen els articles 93, 94 i 95 LU.
2. La revisió del Pla suposa la reconsideració de l'estructura i orgànica, del model territorial o de la classificació del sòl preestablerts i procedirà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
 - a) Quan s'hagin complert 18 anys de la seva vigència.
 - b) Quan hi hagi disfuncions entre les disposicions d'aquest POUM i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per a establir activitats econòmiques
 - c) En el cas que es justifiquin majors exigències de sòl destinat a sistemes d'espais públics, derivades de la mateixa evolució social o de disposicions de categoria superior.
 - d) Com a conseqüència de l'aprovació de disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

Art. 7 Modificació

1. S'entén per modificació del POUM la introducció de qualsevol tipus de canvi en les seves determinacions, inclosos els canvis puntuals en la classificació del sòl, que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.
2. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es regirà pel que disposen els articles 94 i 95 LU i disposicions legals concordants i en allò no previst, pel que es disposa en aquestes Normes.
3. El projecte de modificació puntual del Pla ha de contenir les determinacions adequades a llur finalitat amb el grau de precisió pròpia del Pla i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla actual i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. En qualsevol cas, ha de:
 - a) Justificar la conveniència de la modificació i de les determinacions que introdueixen.
 - b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les Normes urbanístiques objecte de la modificació.
 - c) Establir, mitjançant les Normes urbanístiques i els plànols de zonificació, alineacions i rasants corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i substitueixen les precedents
 - d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de reserves exigits pels apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 LU.
 - e) Incorporar l'informe ambiental corresponent, en el seu cas, i de sostenibilitat urbanística.
4. Així mateix, qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats comportarà la seva modificació i també hauran de contenir l'informe ambiental corresponent si s'han de sotmetre a avaluació ambiental o si té alguna repercussió ambiental.
5. La previsió mitjançant planejament derivat de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla, no requerirà la seva modificació.

Títol II. Règim urbanístic del sòl

Capítol 1. Disposicions comuns

Art. 8 Funció i contingut social de la propietat del sòl

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

Art. 9 Contingut de la propietat del sòl

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, per aquest Pla i el planejament que el desenvolupin, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanístiques del sòl establertes en aquest Pla.

Capítol 2. Règim urbanístic del sòl

Art. 10 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que preveu l'article 24 LU, es defineix a través de la classificació del sòl i la qualificació del sòl en zones i sistemes i per la inclusió en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística.

Art. 11 Classificació del sòl

1. El Pla classifica el sòl del terme municipal de Roses, per tal d'establir els límits de les facultats del dret de propietat, conforme al que estableix el la LLei d'urbanisme (LU), en sòl urbà (SU), en les dues modalitats de consolidat (SUC) i no consolidat (SUNC), sòl urbanitzable (SUR) en les dues modalitats de delimitat (SUD) i no delimitat (SUND), i sòl no urbanitzable (SNU).
2. La delimitació del sòl segons el seu règim apareix en els plànols d'ordenació, zonificació, alineacions i rasants, a escala 1/10.000. La condició de sòl urbà consolidat o no consolidat, i de sòl urbanitzable delimitat o no delimitat es reflecteix en les fitxes de planejament corresponents.

Art. 12 Qualificació del sòl

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

Títol III. Regulació dels sistemes
Capítol 1. Disposicions generals

Art. 13 Definició

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès públic que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i espais lliures en general.
2. El Pla general estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Art. 14 Tipus de sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes normes urbanístiques però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. Les determinacions corresponents a la posició, tamany i destí d'aquests sistemes en sòl urbà es detalla els plànols i/o en les corresponents fitxes normatives incloses en els d'aquest POUM.
5. Les determinacions corresponents al sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable s'estableixen en els articles corresponents d'aquestes Normes per a cada sector de desenvolupament, així com en les seves fitxes corresponents.

Art. 15 Regulació i identificació dels sistemes.

Als efectes de determinació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest POUM estableix els següents tipus de sistemes:

- a) Sistema de comunicacions:
 - Subsistema viari (Clau A)
 - Subsistema d'aparcaments (Clau B)
- b) Sistema d'espais lliures (Clau C1-PN, C i Ch):
 - Subsistema de parcs territorials (Clau C1-PN)
 - Subsistema de parcs i jardins (Clau C):
 - Parcs (Clau C1)
 - Jardins (Clau C2)
 - Parcs arqueològics (Clau C3)
 - Altres espais lliures (Clau C4)
- c) Sistema d'habitatges dotacionals públics (Clau HD)
- d) Sistema d'equipaments comunitaris (Clau D):
 - Docent D1
 - Social i cultural D2
 - Esportiu D3

Sanitari i assistencial D4
De transport D5
Administratiu D6
Abast D7
Serveis tècnics D8
Cementiri D9
Religiós – centres de culte D10

- e) Sistema costaner (Clau E, P i M)
 - Subsistema de platges i cales (Clau E)
 - Subsistema portuari (Clau P)
 - Subsistema de marines (Clau M)
- f) Sistema hidrològic de cursos d'aigua i rieres (Clau F)

Art. 16 Titularitat dels sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes queden vinculats a aquest destí.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública.
3. Aquests sòls únicament podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - a) Quan així es determini expressament pel POUM o pel planejament derivat que el desenvolupi.
 - b) Quan continguin un sistema executat i en funcionament a la data de l'aprovació inicial del POUM, quina naturalesa, usos i objectius siguin concordants amb els previstos pel mateix.
4. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del POUM.

Art. 17 Obtenció dels sistemes

1. Els sòls reservats per a sistemes generals seran de titularitat pública, amb les excepcions establertes a l'article anterior, i l'administració podrà obtenir-los mitjançant qualsevol de les formes previstes a la legislació urbanística.
2. Els sòls destinats a equipaments comunitaris que, en el moment d'aprovació d'aquest POUM, siguin de titularitat privada i es destinin a l'ús previst pel Pla, podran mantenir el règim de propietat privada mentre es desenvolupi la seva actual funció i ús. Podran ser adquirits per l'administració de comú acord amb el propietari.

Art. 18 Desenvolupament dels sistemes

1. Els sistemes generals es desenvoluparan directament a través dels projectes d'urbanització o construcció, excepte quan sigui necessària la prèvia redacció d'un Pla especial urbanístic, estigui o no previst en el POUM.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant Plans especials sectorials o bé mitjançant Plans especials d'àmbit territorial concret.

Art. 19 Gestió dels sistemes

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla, per expropiació forçosa o per ocupació directa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon o unitat d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats per la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics i parc agrícola, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives, o altre títol anàleg, per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.
5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments comunitaris i de places, parcs i jardins urbans de titularitat pública on aquest Pla ho preveu expressament, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest Pla.
6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

Art. 20 Protecció de sistemes

1. En els plànols d'estructura general i orgànica del territori s'ha grafiat la franja de protecció que contemplan les afectacions derivades de la corresponent legislació sectorial i que, per tant, no poden ser edificats o tenen els seu ús restringit.
2. Els terrenys qualificats com a sòl de protecció de sistemes podran ser utilitzats pel pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradiguin amb les condicions de l'espai que protegeix.
3. No podran autoritzar-se en aquests espais edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que refereix la protecció.

Capítol 2. Sistema de comunicacions

Art. 21 Definició

El sistema de comunicacions està format pels subsistemes següents:

- Subsistema viari (Clau A), constituït per la xarxa viària.
- Subsistema d'aparcaments (Clau B), constituït per les àrees d'aparcament.

Secció 1. Subsistema viari (Clau A)

Art. 22 Xarxa viària

- La xarxa viària està determinada gràficament en els plànols d'estructura general i orgànica del terme municipal, així com en els plànols de zonificació, alineació i rasant en sòl urbà
- Integren la xarxa viària:
 - La xarxa viària territorial: comprèn les carreteres que, definides d'aquesta manera en els plànols d'estructura general i orgànica, constitueixen la xarxa primària de comunicacions amb els municipis de les rodalies.
 - La xarxa viària municipal bàsica: comprèn les instal·lacions i els espais reservats aquesta finalitat i destinats al traçat de la xarxa viària i a la construcció d'aparcaments en l'àrea urbana. Es defineix d'una manera expressa en els plànols d'estructura general i orgànica.
 - La xarxa de camins rurals i senders: comprèn els camins que, definits d'aquesta manera en els plànols d'estructura general i orgànica, possibiliten l'accessibilitat interna del terme municipal.
- Per a la xarxa viària, s'estableix l'àrea de protecció de sistemes. Pel que fa a la línia d'edificació i les zones d'afecció, sempre que no vinguin indicades als plànols de zonificació, alineacions i rasant, o als d'estructura general i orgànica, s'estarà el següent:
 - Per a la xarxa viària territorial, els definits en la legislació sectorial de Carreteres
 - Per a la xarxa de camins rurals i senders, 5 metres a voral.
- Quan, en zones adjacents a les que formen el subsistema viari es demani l'autorització d'un acte subjecte a llicència municipal, l'administració municipal requerirà l'informe preceptiu dels òrgans sectorials competents. Els informes denegatoris per raons de competències específiques determinaran la denegació de la llicència municipal.
- Els plans especials, o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla. Així mateix, es podrà preveure la utilització del subsòl com aparcament o per altres usos d'interès i utilitat pública.
- La legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, Reglament general de carreteres, aprovat per decret 293/2003, de 18 de novembre), és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM envers la legislació de carreteres esmentada, prevaldrà el que es determina en aquesta legislació sectorial.

Art. 23 Alineacions i rasants

Les alineacions i rasants de la xarxa viària en sòl urbà, són les assenyalades directament en els plànols de zonificació, alineacions i rasants d'aquest Pla.

Art. 24 Actuacions en zones de servitud i afecció de carretera.

- Les actuacions i instal·lacions a ubicar en els terrenys dins l'àmbit de la zona de domini públic de les carreteres s'hauran de subjectar a les determinacions previstes als articles 34 i 35 del Text refós de la Llei 2/2009, de 25 d'agost, de carreteres, i article 76 del RD 1812/94, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres, i en conseqüència, no s'admetran obres o instal·lacions que puguin afectar a la seguretat de la circulació vial, perjudiquin l'estructura de la carretera i els seus elements funcionals, o impedeixin la seva adequada explotació.
- En les zones de servitud definides pels articles 36 i 37 del Text refós de la Llei 2/2009, de carreteres, no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat vial, i els admesos segons l'article 78 del Reglament general de carreteres, i prèvia autorització de l'òrgan competent de l'administració titular de la carretera.
- En les zones d'afecció definides pels articles 38 i 39 del Text refós de la Llei 2/2009, de carreteres, només es podran executar obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar l'ús de les mateixes, o plantar o tallar arbres, prèvia autorització de l'òrgan competent de l'administració titular de la carretera; prèvia autorització també s'admetran les obres de reparació i millora de construccions o instal·lacions existents, sempre que no suposin augment de volum de la construcció i sense que l'increment de valor pugui ser tingut en compte a efectes expropiatoris.
- En els terrenys situats dins la línia límit d'edificació establerta pels articles que van del 40 al 42 del Text refós de la Llei 2/2009, de carreteres, està prohibit qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les imprescindibles per la conservació i manteniment de les construccions existents, i reparació per raons d'higiene i ornat dels immobles (de conformitat amb l'article 87 del Reglament de carreteres). A partir d'aquesta línia són aplicables aquestes normes urbanístiques, així com el punt anterior fins el límit exterior de la zona d'afecció, i a tal efecte queden qualificats com a zona verda o reserva de vial, per la qual cosa no són computables en les superfícies de parcel·la mínima, ni els càlculs d'edificabilitat de les zones.
Amb caràcter general s'haurà de respectar la línia d'edificació establerta en el Text refós de la Llei de carreteres, a 25 m de l'aresta exterior de la calçada de les carreteres del terme municipal, a excepció d'aquells trams en sòl urbà on el planejament vigent l'hagi fixada a una altra distància. En aquest tram en sòl urbà s'hi podrà mantenir la línia d'edificació vigent.
- El vial lateral proposat pel marge esquerre de les carreteres GI-610 i GI-614, que comunica la zona industrial adjacent a la carretera GI-610 amb la zona urbana de la Garriga, s'haurà de situar fora de la servitud d'ambdues carreteres i anirà a càrrec de l'Ajuntament o dels sectors que aquest determini. No s'autoritzarà la connexió d'aquest vial a la rotonda existent a la intersecció de les carreteres GI-610 i GI-614.

Secció 2. Subsistema d'aparcaments (Clau B)

Art. 25 Àrees d'aparcament

- Les àrees d'aparcament constitueixen l'element del sistema de comunicacions integrat per aquells espais oberts al públic, de titularitat pública o privada, destinats a l'estacionament de vehicles, siguin situats a l'aire lliure, en edificacions o en el subsòl. En aquest darrer cas, siguin els terrenys de titularitat pública o privada, l'edificació es destinarà exclusivament a l'aparcament soterrat, de gestió pública o privada, i caldrà constituir la corresponent servitud de pas públic en la superfície.
- Quan aquestes àrees d'aparcament estiguin compreses dins d'àmbits que formen part del sistema d'espais lliures es pavimentaran amb materials permeables i es mantindran enjardinats, sens perjudici de la pavimentació i sistematització dels itineraris de pas de vehicles i persones.
- Aquest Pla preveu expressament la construcció d'aparcaments soterranis de titularitat pública en els següents espais lliures d'ús públic. En els plànols aquests espais s'identifiquen amb la clau Cbsot.

1. Plaça Catalunya.
2. Plaça Frederic Rahola
3. Àrea de l'Illa d'Itaka que compren també l'espai lliure central
4. Espai Plaça Empordà-Plaça del Teatre.
5. Àrea del Mercat Cobert
6. Àrea de la plaça del carrer de la Llotja

Art. 26 Concessió del dret de superfície

D'acord amb el que estableix l'article 162 LU, l'Ajuntament pot concedir el dret de superfície en terrenys de la seva propietat amb destinació a la construcció d'aparcaments, d'acord amb les condicions establertes legalment.

Art. 27 Condicions dels aparcaments a l'aire lliure

Els aparcaments situats a l'aire lliure han de complir amb les condicions següents:

- a) Han d'estar urbanitzats i drenats, d'acord amb el catàleg d'elements urbans aprovat per l'Ajuntament.
- b) S'han d'integrar dins del paisatge urbà.
- c) La il·luminació no ha de crear enlluernament que puguin causar molèsties en els sectors propers, tenint especial cura en les zones adjacents d'ús residencial, i evitant la contaminació lumínica.
- d) Com a màxim en els terrenys qualificats com espais lliures es pot admetre un 8% d'ocupació per destinar-lo a aparcament públic.

Secció 2. Subsistema de parcs i jardins (Clau C)**Capítol 3. Sistema d'espais lliures (Clau C1-PN, C i Ch)****Art. 28 Tipus d'espais lliures**

1. El sistema d'espais lliures està format pels subsistemes següents:
 - a) Subsistema de parcs territorials (Clau C1-PN)
 - b) Subsistema de parcs i jardins (Clau C)
 - b1) Parcs (Clau C1)
 - b2) Jardins (Clau C2)
 - b3) Parcs arqueològics (Clau C3)
 - b4) Altres espais lliures (Clau C4)
2. La gestió de les zones qualificades com a sistema d'espais lliures ha de garantir el compliment de les seves funcions ambientals i atendre a la millora de la biodiversitat, fins i tot en els espais de caràcter urbà. La destinació d'aquests espais a usos de lleure ha de ser en tot cas compatible amb les seves funcions ambientals. El titular portarà a terme les accions necessàries per a garantir la seva conservació, duent a terme els tractaments de silvicultura urbana necessaris a tal efecte, i preservant-lo d'intervencions que puguin desnaturalitzar la seva funció o degradar el seu estat.

Secció 1. Subsistema de parcs territorials (Clau C1-PN)**Art. 29 Definició**

Aquest subsistema està integrat pels espais lliures que per la seva rellevància qualitativa, i també quantitativa, són d'interès pel conjunt del municipi o, en alguns casos, d'interès supramunicipal. Són aquells parcs territorials ubicats en el límit o l'interior del Parc Natural de Cap de Creus o d'altres zones d'alt valor connector. Els és d'aplicació la normativa del espai protegit en què es troben, i són els següents, sense perjudici de la seva eventual ampliació:

- Parc del Mas Fumats
- Parc de la zona Industrial
- Parc dels Olivars
- Parc del Mas Boscà
- Punta Falconera
- Castrum Visigòtic
- Turó de l'Ullastrell
- Montjoi

Art. 30 Usos, ordenació i gestió

1. Els parcs territorials tenen l'ús propi dels espais lliures, sense perdre en cap cas la seva naturalesa de domini públic.
2. L'ordenació dels espais que formen el subsistema de parcs territorials es pot realitzar mitjançant Plans especials urbanístics. Concretament es preveu la redacció d'un Pla especial per a l'ordenació dels terrenys de la Punta Falconera, segons fitxa adjunta.
3. El subsistema de parcs territorials pot ser gestionat mitjançant concessió administrativa.

Art. 31 Definició

1. Inclou tots aquells terrenys destinats a la formació o conservació de parcs urbans i de jardins urbans públics. Els parcs (C1) tenen consideració de sistema general. Es diferencien dels jardins (C2) pel caràcter local d'aquests, més relacionats amb determinats barris o sectors. Els parcs arqueològics (C3) inclouen jaciments o restes arqueològiques subjectes a la normativa sectorial. Els altres espais lliures (C4) són zones enjardinades de caràcter ornamental.
2. Aquest POUM delimita les àrees reservades a parcs urbans i a parcs arqueològics. Els jardins urbans de caràcter públic i els altres espais lliures es delimiten també per aquest POUM en el sòl urbà i, parcialment, en el sòl urbanitzable.
3. El planejament urbanístic derivat haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema de parcs i jardins, d'acord amb els requeriments de la Llei i Reglament d'urbanisme i els definits en aquestes normes urbanístiques per a cada sector o polígon d'actuació.

Art. 32 Ordenació

1. Els parcs i jardins públics hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria, sendes o recorreguts peatonals, petites construccions relacionades amb els serveis o el manteniment del parc i amb els elements accessoris que facilitin el millor ús pel descans i l'esbargiment, sense que puguin perdre en cap cas la seva naturalesa de domini públic. Està prohibit l'accés rodat a les finques a través d'un parc o jardí.
2. S'admetran les edificacions destinades a ús cultural o de serveis de propietat municipal i les instal·lacions descobertes per a activitats esportives, sempre que la superfície ocupada no sobrepassi, en cap cas, el 5% de la superfície del parc. Aquest percentatge podrà variar quan es tracti de parcs i jardins inclosos en un sector de planejament derivat o polígon d'actuació i així s'indiqui expressament en la fitxa de característiques. L'alçada màxima de les edificacions serà de 6 mts.
3. En aquests terrenys es pot admetre, com a màxim, un 8% d'ocupació per destinar-lo a aparcament públic.

Art. 33 Usos

1. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal del parc per instal·lacions mòbils amb finalitat recreativa (circ, fires, festes) als espais no enjardinats del parc però en cap cas s'admetran aprofitaments privats del sòl o del subsòl, ni l'accés directe rodat a finques privades a través de parcs i jardins.
2. La utilització del subsòl com a espai destinat a aparcaments únicament s'admet en els casos expressament previstos en l'article 25 d'aquestes normes urbanístiques.
3. Aquest Pla preveu expressament la construcció d'aparcaments soterranis de titularitat pública en els següents espais lliures d'ús públic. En els plànols aquests espais s'identifiquen amb la clau Cbsot.
 1. Plaça Catalunya.
 2. Plaça Frederic rahola
 3. Àrea de l'Illa d'Itaka que compren també l'espai lliure central
 4. Espai Plaça Empordà-Plaça del Teatre.
 5. Àrea del Mercat Cobert

6. Àrea de la plaça del carrer de la Llotja

Capítol 4. Sistema d'habitatges dotacionals públics (Clau HD)

Art. 34 Definició

1. El sistema d'habitatges dotacionals públics (HD) està format pels habitatges en règim de lloguer destinats a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, les persones pendents de real·lotjament per operacions públiques de substitució d'habitatges o per actuacions d'execució del planejament urbanístic, o les persones sense llar.
2. La qualificació de sistema d'habitatges dotacionals públics s'integra com un ús dotacional específic dins dels sistemes del POUM, que es desenvolupa en terrenys de domini públic.

Art. 35 Tipus

1. En funció del col·lectiu al qual van destinats, els habitatges dotacionals poden ser:
 - a) Habitatges dotacionals per a joves
 - b) Habitatges dotacionals per a gent gran
2. .

Art. 36 Desenvolupament i gestió dels sòls clau (HD)

1. Els habitatges dotacionals es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.
2. El sistema d'habitatge dotacional públic requereix la titularitat pública del sòl, sens perjudici de la utilització, per a la construcció i explotació dels habitatges dotacionals, de les formes de gestió previstes a la legislació aplicable.
3. L'obtenció del sòl amb aquesta destinació es produeix bé per cessió gratuïta, en aplicació de la legislació urbanística, bé per expropiació forçosa, bé per cessió onerosa previ acord amb la propietat, constituint en aquest cas un dret de superfície o dret anàleg a favor del cedent per a la construcció i explotació dels habitatges dotacionals per un termini màxim de cinquanta anys.

Art. 37 Habitatges dotacionals per a joves

1. Són habitatges dotacionals per a joves), els que es destinen a la construcció d'habitatges en règim de lloguer assequible destinat expressament a la gent jove, per facilitar a aquest col·lectiu l'accés a l'habitatge dins la vila.
2. L'edificació d'habitatges dotacionals per a joves s'ajustarà al tipus d'ordenació, intensitat edificatòria i condicions d'edificació definits per a cadascun dels sòls amb aquesta qualificació, d'acord amb les condicions de l'entorn.
3. Els edificis d'habitatges dotacionals per a joves hauran de complir les condicions mínimes d'habitabilitat de la normativa aplicable a cada moment.

Art. 38 Habitatges dotacionals per a gent gran

1. Són habitatges dotacionals per a gent gran els que es destinen en règim de lloguer assequible, destinats expressament a la gent gran autònoma, les circumstàncies sociofamiliars de la qual no li permetin romandre a la seva llar.
2. Els sòls qualificats d'habitatges dotacionals per a la gent gran es destinaran a la construcció d'habitatges en les condicions establertes a l'article 3 i ajustats a la tipologia que es defineix com a "habitatges tutelats per a la gent gran" en el Decret 284/1996, de 23 de juliol, de regulació del Sistema Català de Serveis Socials.

Art. 39 Condicions de l'ordenació i edificació

1. Llevat que aquest Pla d'ordenació urbana municipal indiqui altra cosa, l'ordenació es resoldrà mitjançant un Pla de millora urbana que abastarà com a mínim la superfície de l'àrea amb la qualificació de sistema d'habitatges dotacionals públics i que contindrà la disposició dels edificis destinats a habitatges, edificacions i instal·lacions complementàries, espais d'aparcament i espais lliures.
2. Les condicions per a l'edificació seran les següents:
 - Índex d'edificabilitat: 1,50 m2 sostre/m2 sòl
 - Ocupació màxima de la parcel·la: 50%.
 - Alçada màxima: planta baixa i dues plantes pis (PB+2P), corresponent a 11 metres d'alçada.

Art. 40 Usos principals

L'ús principal serà el residencial (r3).

Art. 41 Usos compatibles

Els usos compatibles seran els següents:

Aparcament (a): només en planta soterrani i planta baixa i fora de l'àmbit marcat en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.

Art. 42 Usos prohibits

Es prohibeixen la resta d'usos.

Capítol 5. Sistema d'equipaments comunitaris (Clau D)

Art. 43 Finalitat, condicions i usos

1. Per a la seva finalitat pública, es regulen en aquest article els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics municipals.
2. Formen el sistema d'equipaments comunitaris aquells espais així qualificats pel Pla que es destinen als usos assenyalats en aquest capítol.
3. Les edificacions s'ajustaran a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, i s'integraran en el paisatge, en l'organització general del teixit urbà en què se situïn, i en les condicions ambientals del lloc.
4. Les condicions d'edificació i ús seran les definides gràficament en els plànols d'ordenació. En cas d'indeterminació, es redactaran plans especials urbanístics amb l'objectiu de definir o, en el seu cas, modificar, les condicions d'edificació o ús.

Art. 44 Ús docent (Clau D1)

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament, reglat o no reglat. Inclou les instal·lacions esportives, patis de joc, jardins i edificacions annexes complementàries, així com els centres maternals i pre-escolars, d'educació infantil, de primària, secundària, batxillerat i equivalents, les ludoteques infantils, i també les àrees destinades a l'educació en el lleure i esbarjo.

Art. 45 Ús social i cultural (Clau D2)

Comprèn les activitats culturals i de relació social, o les que es relacionen amb la creació personal. S'inclouen les cases de cultura, museus, centres socials, biblioteques, societats o cercles socials, sales o galeries d'art, cinemes, teatres, sales de concert i similars.

Art. 46 Ús esportiu (Clau D3)

Comprèn les activitats vinculades a l'ensenyament i a la pràctica de l'esport i la cultura física, desenvolupades a l'aire lliure o en edificis apropiats, com són les instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.

Art. 47 Ús sanitari i assistencial (Clau D4)

1. L'ús sanitari comprèn les activitats de tractament o allotjament de malalts i, en general, totes aquelles relacionades amb la sanitat, higiene i assistència mèdica i veterinària que tenen lloc en hospitals, dispensaris, clíniques, etc.
2. L'ús assistencial comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida etc. També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com cases de colònies, residències d'estudiants, albergs de treballadors temporers, llars de gent grans etc., sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible. Comprèn, també, altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic.

Art. 48 Transports (Clau D5)

El sistema de transports inclou les zones d'estacionament i aparcament de vehicles de transport col·lectiu, les construccions auxiliars necessàries i les zones cobertes d'espera.

Art. 49 Ús administratiu (Clau D6)

Comprèn les activitats vinculades a l'administració pública, com són les dependències de les oficines municipals, les oficines dels serveis de la Generalitat, les oficines dels serveis de l'Estat, els edificis dels cossos de seguretat, les oficines de correus i telègrafs, i similars.

Art. 50 Ús d'abast (Clau D7)

Comprèn les activitats que es desenvolupen en els mercats públics i que tenen relació amb la venda de productes alimentaris. S'inclouen també els escorxadors, així com els àmbits destinats a mercats setmanals, periòdics o ambulants.

Art. 51 Serveis tècnics (Clau D8)

1. El subsistema de serveis tècnics comprèn els serveis d'abastaments d'aigües i hidrants d'incendis; serveis d'evacuació d'aigües residuals; centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica, de gas i la xarxa d'abastament; centrals i xarxa de distribució de telèfon i de comunicacions en general; parcs mòbils i de maquinària; instal·lacions destinades a les gestions de residus i altres serveis de caràcter afí; instal·lacions d'estacions base, antenes i els seus elements auxiliars de connexió i d'altres elements tècnics necessaris.
2. Les edificacions necessàries per a la instal·lació d'aquests serveis, s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns, i s'integraran a la imatge de l'entorn on s'ubiquin. L'Ajuntament podrà fixar les condicions i mesures correctores més adients per a cada projecte o instal·lació, que hauran de ser respectades per les companyies de serveis.
3. Els espais lliures d'edificació que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es consideraran i sistematitzaran com a espais lliures verds.
4. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva de sòl amb aquesta qualificació urbanística, es podrà situar en sòl no urbanitzable.
5. En el sòl urbà i urbanitzable les xarxes seran soterrades. En el sòl no urbanitzable d'especial protecció també seran soterrades, llevat de causa justificada.

Art. 52 Cementiri (Clau D9)

Comprèn els espais necessaris per als cementiris, amb els seus edificis de serveis, oficines administratives, dipòsits de material, jardins annexes i zones de protecció.

Art. 53 Ús religiós – centres de culte (Clau D10)

L'ús religiós només s'admet en edifici exclusiu i comprèn aquelles activitats relatives al conjunt de creences i pràctiques que són objecte de culte.

Capítol 6. Sistema costaner (Clau E,P i M)

Art. 54 Definició

1. El sistema costaner comprèn tots aquells terrenys que es troben situats a la vora més immediata del mar, segons la delimitació que apareix en els plànols de zonificació.
 2. Dintre del sistema costaner s'inclouen el següents subsistemes:
 - a) Subsistema de platges i cales (Clau E)
 - b) Subsistema portuari (Clau P)
 - c) Subsistema de marines (Clau M).
- L'ordenació d'aquests espais es realitzarà mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

Art. 55 Servitud de protecció

1. La zona de servitud de protecció (zsp) del domini públic marítimoterrestre es defineix a l'article 23 i a la DT3a de la Llei de costes, i recau sobre una franja de 100 o 20 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera del mar.
2. En els sòls inclosos a la zona de servitud de protecció (zsp) només s'admeten els usos, les edificacions, instal·lacions i les activitats que estableix la secció primera del capítol segon del títol II de la Llei de costes, sense perjudici de les situacions transitòries també regulades per l'esmentada Llei. S'identifica en els plànols d'ordenació el límit interior de la (zsp).
3. Les obres, instal·lacions i edificacions existents, tant en el domini públic com en la zona de servitud de protecció, es regularan per allò establert a la Disposició Transitòria quarta de la Llei de Costes.
4. La zona qualificada com a D8 Subsòl, ubicada entre les fites N-5 i N-6, cal supeditar aquest ús al que disposa el règim de la Llei de Costes.
5. Qualsevol actuació a realitzar a l'interior d'aquesta franja requerirà l'autorització prèvia per part del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

Art. 56 Servitud d'accés al mar

Per assegurar l'ús públic del domini públic marítim terrestre, aquest Pla preveu accessos al mar i aparcaments fora del domini públic marítimoterrestre segons el que estableix l'article 28 de la Llei de Costes.

Art. 57 Servitud de trànsit

1. La zona de servitud de trànsit (zst) del domini públic marítimoterrestre es defineix a l'article 27 de la Llei de costes, i recau sobre una franja de 6 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera del mar. S'identifica en els plànols d'ordenació el límit interior de la zona de servitud de trànsit.
2. En qualsevol cas, d'acord amb allò que estableix la disposició addicional cinquena, apartat segon, de la Llei de costes, l'eficàcia de les llicències municipals d'obres que incideixen a la (zst) queda

posposada fins l'obtenció de l'autorització que, en matèria de costes, atorga el Departament de Política territorial i Obres públiques.

Art. 58 Secció 1. Subsistema de platges i cales (Clau E) Definició

1. Comprèn la faixa de terrenys costaners delimitada als plànols de zonificació, alineacions i rasants del POUM amb la clau E, que queda dins del límit jurisdiccional del sòl de domini públic marítimoterrestre.
2. El domini públic marítimoterrestre està classificat i definit als articles 3, 4 i 5 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol de costes. Els usos, instal·lacions i conservació dels terrenys del sistema costaner es regularan, sens perjudici de les determinacions previstes per aquest POUM i pel planejament derivat, per allò que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol de costes i el Reial Decret 1471/1989, de 1 de gener, pel qual s'aprova el Reglament general per al desenvolupament i execució de la Llei de costes.
3. A aquest subsistema, incloses les servituds de protecció i trànsit de la zona marítimoterrestre, li 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 aquest subsistema haurà d'ajustar-se al previst als referits textos legals.

Secció 2. Subsistema portuari (Clau P)

Art. 59 Subsistema del port de Roses (Clau P)

1. Comprèn l'espai portuari delimitat i grafiat als plànols d'ordenació, zonificació, alineacions i rasants. L'ordenació i el règim d'usos d'aquest espai correspon al Pla Especial urbanístic del subsistema. A aquest espai li serà d'aplicació la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de ports de Catalunya.
2. Aquest Pla incorpora com annex el conveni signat el dia 25 de febrer de 2008 entre l'Ajuntament de Roses i la Direcció General de Ports respecte a l'ordenació d'aquest sistema, que va ser aprovat definitivament el en la sessió del Ple de data 30.06.2008.
3. El POUM manté la vigència d'aquest Pla especial juntament amb l'annex al qual es fa referència a l'apartat 2 d'aquest article.

Secció 3. Subsistema de marines (Clau M)

Art. 60 Subsistema de marines (Clau M)

1. Comprèn la marina de Santa Margarida, a la qual li serà d'aplicació el Decret 17/2005, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de marines interiors de Catalunya.
2. Els usos són els propis de l'amarratge de vaixells i els serveis auxiliars necessaris, com aparcament de vehicles, rampes de varada, grues, etc (Clau Md).
3. La marina interior o zona de servei portuària de les urbanitzacions marítimoterrestres comprèn els elements següents, identificats amb la clau (Mc):
 - a) Els dics d'abric, la bocana i el canal o canals d'entrada.
 - b) Els canals interiors, amb les respectives aigües i reclaus o entrants de parcel·la.
 - c) La franja de servei nàutic adjacent als canals.
 - d) Les dàrsenes esportives.
 - e) Les superfícies de terra necessàries per a les instal·lacions i serveis portuaris.
4. Es respectarà la servitud de trànsit de 6 m establerta per la Llei de Costes que és de caràcter obligatori. Són d'aplicació els títols II i III de la Llei de Costes que regula la utilització del domini públic

marítimoterrestre i les limitacions de la propietat dels terrenys colindants a la ribera del mar per raons de protecció del domini públic marítimoterrestre.

Art. 61 Franja de servei nàutica

1. En les àrees ja consolidades per l'edificació, es respectaran les situacions derivades del planejament urbanístic anterior a aquest POUM i de les llicències atorgades pels ajuntaments abans de l'aprovació de la Llei de ports i, per tant, quan per l'estructura de les parcel·les o per les seves dimensions no sigui possible, no es preveurà la franja de servei nàutica prevista en l'article 26 del Reglament de marines. En aquests casos caldrà, no obstant, garantir el compliment, de manera alternativa, de les finalitats pròpies d'aquesta zona de servei.
2. La línia que grafia la franja de servei nàutic té caràcter provisional i està subjecta allò que resulti del projecte de legalització de la marina, d'acord amb el que preveu la Disposició Transitòria tercera de la Llei de ports de Catalunya i la Disposició Transitòria segona del Reglament de marines interiors. Es respectarà la servitud de trànsit de 6 metres establerta per la Llei de Costes.

Art. 62 Desenvolupament de la marina

1. La marina interior, com a sistema general portuari, s'ha de desenvolupar mitjançant un Pla especial urbanístic.
2. El desenvolupament i la transformació dels terrenys interiors de la urbanització marítimoterrestre s'ha de subjectar a l'establert en la legislació urbanística i a les prescripcions d'aquest POUM i requereix la tramitació dels instruments de planejament derivat que siguin exigibles segons la classe de sòl.
3. L'executivitat de l'aprovació definitiva d'aquests instruments de planejament i la consegüent publicació al diari oficial corresponent, queda condicionada a l'aprovació definitiva del projecte de construcció de la marina interior i a l'atorgament de la concessió per a la seva construcció i explotació. A aquests efectes, l'administració portuària ha de comunicar a l'administració urbanística competent per a l'aprovació definitiva dels plans aquesta resolució.
4. Els instruments de gestió urbanística que es requereixin per a l'execució del planejament urbanístic han de fer constar la vinculació de les parcel·les als amarratges confrontants, en els termes que preveu l'article 29 del Reglament de marines interiors.

Capítol 7. Sistema hidrològic de cursos d'aigua i rieres (Clau F)

Art. 63 Definició, regulació i ús de l'aigua

1. El sistema hidrològic està constituït pel conjunt dels rius, rieres, torrents i fonts naturals, així com pel subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal, autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua i informe preceptiu del Departament de Medi Ambient d'acord amb la disposició addicional 2ª de la Llei 19/1991 de reforma de la Junta de sanejament.
3. Totes les rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable, mantindran una protecció lineal de 5 m a partir de la vora superior de la llera. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, a no ser que sigui un servei de millora del propi sistema hidrogràfic, o relacionat directament amb aquest. Tampoc s'admetrà cap actuació que no garanteixi la integritat dels elements que, com els boscos i vegetació de ribera, s'hi troben directament lligats, així com els sistemes naturals que el conjunt configura. La protecció és establerta per a cada cas als plànols d'estructura general i orgànica del territori.
4. El sòl que confronti amb lleres públiques grafiades amb la clau F en els plànols de zonificació, alineacions i rasants d'aquest POUM, caldrà que respectin les servituds mantenint una franja lliure de 5 m d'amplada a partir de la vora superior de la llera.
5. Les infraestructures de serveis, aigua, sanejament, canalitzacions elèctriques, etc., quedaran fora de l'àmbit de les lleres. Només es permetran els encreuaments transversals sempre que no redueixin la secció del desguàs de les lleres i es projectin les obres de protecció corresponents.
6. Les obres d'urbanització que es projectin i suposin una ocupació de qualsevol tipus de domini públic hidràulic o de les seves zones de servitud, requeriran l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, la qual haurà de ser sol·licitada directament pel promotor.
7. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin autoritzades o dictaminades per l'administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
8. Les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies queden sotmeses a allò que estableix el Decret 328/1988, d'11 d'octubre.
9. Serà d'aplicació l'àmbit de la franja de la zona de policia que determina la vigent Llei d'Aigües (Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües), de 100 metres a cada costat de les lleres públiques en tot l'àmbit del terme municipal, zona en la qual qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua, sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi sigut informat prèviament i incorporat les prescripcions formulades per l'ACA.
10. L'Agència Catalana de l'Aigua és l'organisme que exerceix la competència per a l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització i/o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, d'acord amb els procediments administratius establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, d'11 d'abril i la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, respectivament.
- 11.

Títol IV. Sòl urbà

Capítol 1. Disposicions generals

Art. 64 Definició

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà aquells terrenys que havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació en almenys en les dues terceres parts de la seva superfície edificable.
2. També tenen la condició de sòl urbà els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixin el grau d'urbanització fixat per la legislació urbanística i per aquest planejament. En el cas dels sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un pla parcial urbanístic, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del pla parcial.
3. En defecte de previsió específica en la regulació de les diferents zones i subzones, se aplicaren les disposicions generals d'aquest Títol.

Art. 65 Sòl urbà consolidat i no consolidat

1. Tenen la condició de sòl urbà consolidat els terrenys que el present Pla inclou en aquesta categoria perquè:
 - a) Són terrenys que tenen la condició de solar.
 - b) Són terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29,a LU, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.
2. Tenen la condició de sòl urbà no consolidat els terrenys que aquest el Pla d'ordenació inclou en aquesta categoria perquè:
 - a) Es tracta de sòl urbà altre que el consolidat.
 - b) Es tracta de sòl urbà inclòs en sectors subjectes a actuacions de transformació urbanística mitjançant pla de millora urbana o polígon d'actuació urbanística, o que no compleix les condicions de les lletres b i d de l'article 29 LU.

Art. 66 Règim urbanístic del subsòl

1. L'aprofitament urbanístic del subsòl és el que determina aquest planejament i està subordinat, en tot cas, a les exigències de la implantació d'instal·lacions i infraestructures vinculades a la prestació de serveis públics o d'interès públic, com són telecomunicacions, subministraments, transport i altres anàlegs.
2. L'adquisició i la materialització de l'aprofitament urbanístic que el planejament atribueixi al subsòl estan també subordinades a les limitacions que es derivin de la legislació sectorial respecte a la preservació front als riscos i a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats.
3. Els límits a l'aprofitament urbanístic del subsòl establerts en els apartats 1 i 2 anteriors delimiten el contingut urbanístic de la propietat del subsòl i no confereixen a les persones propietàries el dret a exigir indemnització en el cas que comportin una reducció de l'aprofitament urbanístic del subsòl previst en el planejament urbanístic.

4. En sòl urbà, quan de les exigències derivades de la prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl se'n derivi una incompatibilitat total o parcial amb l'ús del sòl o del vol de l'immoble privat servent d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït, s'ha de procedir a l'expropiació de l'aprofitament afectat, llevat que s'inclogui l'immoble en un àmbit d'actuació urbanística que garanteixi la distribució equitativa de beneficis i càrregues. L'expropiació s'ha d'estendre a la totalitat del terreny si, com a conseqüència de l'afectació, no és possible la materialització, ni tan sols parcial, de l'aprofitament urbanístic atribuït.
5. En el cas a què es refereix l'apartat anterior, l'expropiació l'ha de dur a terme l'administració competent per raó del servei a implantar, i correspon al titular del servei que doni lloc a l'afectació la condició de persona beneficiària de l'expropiació.

Subsecció primera. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

Capítol 2. Disposicions relatives als tipus d'ordenació de l'edificació

Secció 1. Classificació i aplicació

Art. 67 Classificació dels tipus d'ordenació de l'edificació

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística estableix els tipus d'ordenació de l'edificació, atenent a la relació entre la forma de la trama urbana i la tipologia edificatòria en els diferents teixits urbans existents o previstos.
2. Segons la manera de disposar-se l'edificació en relació al carrer i espai públic, a la parcel·la o a les edificacions veïnes, es distingeixen tres tipus d'ordenació de l'edificació:
 - a) Edificació ordenada segons alineacions de vial, on les construccions es disposen alineades al carrer i entre mitgeres. Es regeix fonamentalment per una alçada reguladora, una fondària edificable i un front mínim de parcel·la.
 - b) Edificació aïllada, on les construccions es disposen dins de les seves parcel·les, respectant unes distàncies establertes a partions. Es regeix fonamentalment per un índex d'edificabilitat, una alçada màxima i un percentatge màxim d'ocupació.
 - c) Edificació segons ordenació unitària o volumètrica específica, on els edificis s'ajusten a una disposició determinada dels volums, establerta des del planejament urbanístic de desenvolupament o des dels projectes de reparcel·lació o d'edificació, respectant una edificabilitat global prefixada.

Art. 68 Aplicació dels preceptes d'aquest capítol

1. Aquest capítol conté la reglamentació detallada, per al sòl urbà, de l'ús, volum i condicions higiènico-sanitàries de les construccions i terrenys, així com de les característiques estètiques de l'ordenació, de l'edificació i del seu entorn.
2. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent, derivada de la que contingui el planejament derivat. Les disposicions comuns a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl rústic.
3. L'aplicació d'aquests paràmetres queda condicionada a les regulacions més precises de zona o les específiques que figuren en el plànol d'ordenació.

Secció 2. Disposicions comunes a tots els tipus d'ordenació

Art. 69 Tipus de disposicions

1. S'inclouen en aquesta secció totes aquelles definicions, disposicions i paràmetres comuns o aplicables, quan s'escau, a cada sistema d'ordenació de l'edificació.
2. Per a una major claredat aquestes es classifiquen segons afectin més directament a la forma de l'espai públic, a la forma i ocupació del sòl, o a l'edificació.

Art. 70 Paràmetres

Els paràmetres relatius a la forma de l'espai públic fan referència als següents elements:

- Alineacions i rasants
- Alçada reguladora
- Façanes
- Parets mitgeres
- Cossos sortints
- Elements sortints
- Tanques
- Posició de l'edificació i reculades

Art. 71 Alineacions i rasants

1. Alineació de carrer.

És la línia de separació entre el sòl públic qualificat com a sistema viari i les altres qualificacions urbanístiques.

2. Línia de façana

És la línia que assenyala on se situa el pla de façana de l'edificació, la qual:

- a) pot ésser fixa, coincidint amb l'alineació de carrer (edificació ordenada segons alineació de carrer) o bé opcional, tot respectant unes distàncies mínimes a les partions (edificació aïllada).
- b) o bé, en el sistema d'ordenació volumètrica, queda establerta (en tant que alineació fixa u opcional) al definir la disposició dels volums edificables.

3. Amplada del carrer

És la mesura perpendicular entre les dues alineacions confrontades d'un carrer.

- a) En l'edificació ordenada segons alineació de carrer, l'amplada del carrer serveix de referència per determinar l'alçada dels edificis i la dimensió de la volada dels cossos i elements sortints.
- b) Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del carrer serà la que en virtut del Pla i del projecte d'urbanització afecti realment l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi.
- c) Només els carrers efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o de les volades permeses.

4. Eix del carrer

Línia que uneix els punts mitjans del carrer entre alineacions de carrer oposades.

5. Rasants

La rasant de la via és el perfil longitudinal del seu eix.

La rasant de l'edificació és la cota en què està situada la seva planta baixa respecte a la rasant de la via o espai públic, segons es determina en cada zona.

La rasant del terreny al voltant d'una edificació és la seva cota en el terreny on es fixi per aplicar la cota de la planta baixa.

Art. 72 Alçada reguladora

1. S'entén per alçada reguladora aquella màxima que poden assolir les edificacions.

2. L'alçada reguladora es mesura verticalment sobre el pla exterior de la façana fins al pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior del darrer forjat en cas de terrat o coberta plana, no computant les possibles reculades o motlures que presenti.

Art. 73 Elements tècnics

1. Els elements tècnics de les instal·lacions són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o d'aigua, de refrigeració o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorreguts extra dels ascensors i per a accés al terrat o coberta, estenedors oberts, plaquest fotovoltaïques, i d'altres.
2. Els elements tècnics de les instal·lacions hauran de romandre en tot cas, sens perjudici de regulació més específica, per sota del diedre virtual traçat a quaranta-cinc graus (45°) per damunt de l'alçada reguladora en la línia de façana ni sobrepassar una ocupació de més d'un 20% del darrer forjat, ni l'alçada de 0,80 metres, excepte quan es justifiquin explícitament per les pròpies necessitats del servei.

Els coronaments decoratius de les façanes s'hauran de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de tot l'edifici i hauran de ser acabats amb materials i colors del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

Art. 74 Façanes

1. Són els fronts construïts de l'edificació que limiten amb l'espai públic o l'espai lliure privat.
2. El pla de façana principal és aquell pla exterior de la façana a on es mesura l'alçada reguladora.
3. En la tipologia d'edificació aïllada o en la d'ordenació volumètrica es considerarà un únic pla, el més restrictiu quant a alçades. En cas d'una edificació amb façanes reculades es considerarà com a pla principal el més pròxim a vial en modalitat costat muntanya o el més allunyat a vial en modalitat costat mar.

Art. 75 Parets mitgeres

1. S'entén per paret mitgera el mur lateral, situat en la partió de dues edificacions o finques, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.
2. Són parets mitgeres temporals aquelles que, a la vista del planejament vigent, poden arribar a desaparèixer en quedar tapades per edificacions veïnes. Les parets mitgeres temporals hauran de ser acabades amb materials i colors amb el nivell de qualitat d'una façana o, excepcionalment, amb prefabricats de característiques i colors que l'ajuntament estableixi i permetin les ordenances d'edificació.
3. Són parets mitgeres definitives aquelles que, a la vista del planejament vigent, no és possible ni previsible que quedin tapades per edificacions veïnes. Les parets mitgeres definitives seran considerades com a façanes i, en conseqüència, es tractaran únicament amb materials i colors amb el nivell de qualitat d'una façana principal.

Art. 76 Cossos sortints

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

2. Els cossos sortints es computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel·la.
3. Els cossos sortints tancats i la part tancada dels cossos sortints semitancats –és a dir, aquella que no queda oberta per tots costats a partir d'un pla paral·lel a la línia de façana- computaran també 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, llevat de disposició en contrari.

Art. 77 Elements sortints

1. Són elements sortints aquells elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o d'alineació de l'edificació. Es consideren com a tals els sòcols, els pilars, les volades, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols i altres elements similars. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, tals com lones, persianes, rètols, anuncis i similars.
2. Els elements sortints de caràcter no fix (rètols, banderes, veles, plafons, elements publicitaris i altres similars) vindran regulats per les ordenances municipals que oportunament s'aprovin. Transitòriament s'equipararan als elements sortints fixos.
3. El vol dels elements sortints es limitarà a tot el disposat per els cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol tipus d'ordenació.
4. Es prohibeixen els elements sortints en planta baixa.

Art. 78 Tanques

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

Art. 79 Posició de l'edificació i reculades

1. Les reculades són les distàncies (mínimes u obligades) que haurà de guardar qualsevol edificació en totes les seves plantes respecte al carrer, als límits de la parcel·la (front, fons i laterals), o a altres edificacions existents en la mateixa parcel·la (diferents als cossos auxiliars).
2. Els cossos i elements sortints hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als llinars de parcel·la.
3. Les plantes soterrani que resultin en part vistes com a resultat de rebaixos, anivellaments de terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la veïna i les reculades respecte al carrer, sempre que no s'especifiqui altra cosa en les normes corresponents a cada zona.
4. La posició de l'edificació és el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.
5. Atenent a les diferents zones establertes en el Pla general la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:
 - a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones on s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
 - b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en les quals s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.

- c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

Subsecció segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl

Art. 80 Paràmetres

Els paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl fan referència als següents elements:

- Illa
- Parcel·la i parcel·lació
- Solar
- Parcel·la mínima
- Regularització de parcel·la
- Front de parcel·la
- Fondària de parcel·la
- Fondària edificable
- Ocupació
- Espai lliure de parcel·la
- Edificabilitat i densitat
- Adaptació topogràfica

Art. 81 Illa

S'entén per illa aquella superfície de sòl delimitada per les alineacions de carrer -o alineacions de referència- contigües, encara que contingui més d'una qualificació urbanística.

Art. 82 Parcel·la i parcel·lació

1. Parcel·la és la porció de sòl que constitueix una unitat registral resultant de la divisió del terreny edificable, amb front i accés directe des dels espais de la vialitat pública, d'acord amb les condicions establertes per a cada zona.
2. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria mitjançant l'agrupació, segregació, agregació, divisió o variació geomètrica de les parcel·les amb obtenció prèvia de llicència.
3. També, estan subjectes a prèvia llicència de parcel·lació totes les operacions previstes a l'article 183.1 LU, que facilitin, o tinguin per finalitat, facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans, així com les operacions previstes en l'article 179.2.r) LU, quan la determinació del nombre d'habitatges, d'establiments o de departaments o del seu increment no s'estableixi en la llicència d'obres corresponent. A aquests efectes, s'entén per establiments els locals comercials i els industrials. Les places d'aparcament i els trasters no es consideren establiments llevat del cas que el planejament urbanístic reguli llur nombre o dimensió.
4. També cal l'obtenció de llicència de parcel·lació quan es pretengui una nova divisió o segregació de finques resultants d'una reparcel·lació, excepte en aquells casos en els que la descripció de la finca resultant hagi previst la possibilitat de la divisió o segregació.
5. L'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències urbanístiques ha d'adoptar l'acord de declaració d'innecessarietat d'atorgament de llicències de parcel·lació quan no es produeixi parcel·lació urbanística, bé perquè la divisió o segregació de terrenys sigui conseqüència de l'aplicació de la normativa sectorial agrària o forestal; bé quan es pretengui una nova divisió o segregació de finques resultants d'una reparcel·lació, en aquells casos en els que la descripció de la finca resultant preveu expressament aquesta possibilitat; o bé perquè la segregació es refereixi a la part o parts de la

finca subjectes a expropiació o reparcel·lació, i aquestes estiguin pendents. Aquest efecte es considerarà innecessari quan l'operació de divisió o segregació tingui per finalitat adaptar la realitat registral a la realitat física i parcel·laria prevista als plànols cadastrals del Document II de Criteris i Objectius d'aquest POUM.

També se sotmet a declaració d'innecessarietat, la segregació que tingui per objecte agrupar la finca segregada a una confinants, sempre que la segregació i agrupació tinguin lloc en la pateixa operació i així ho exigeixi la declaració d'innecessarietat.

6. Les parcel·les amb pendent superior al 75% seran ineducables.
7. La mitjana aritmètica de les seccions de la rasant natural (seccions longitudinals i transversals amb equidistància d'1 metre) de l'espai ocupat per l'edificació principal haurà de ser inferior al 60%, en cas contrari serà ineducable, tot i que per al càlcul del sostre es computi la seva superfície.
8. Els límits de les noves parcel·les resultants d'una segregació hauran de ser perpendiculars a la vialitat a què confronten.

Art. 83 Solar

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest Pla i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificada immediatament.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi els requisits previstos a l'article 29 en relació amb el 27.1 LU i que tingui les següents condicions d'urbanització:
 - a) Accés rodat i connectat a la xarxa.
 - b) Encintat de voreres.
 - c) Pavimentació del carrer.
 - d) Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i abastament d'aigües.
 - e) Enllumenat públic.
 - f) Xarxa de sanejament.
3. Això no obstant, es podrà atorgar llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització, d'acord amb el procediment previst en aquestes Normes, quan hi concorrin les circumstàncies següents:
 - a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització .
 - b) Que es garanteixi l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació mitjançant la constitució de fiança en metàl·lic dipositada a la Caixa de Dipòsits o a la corporació municipal, aval bancari o hipoteca. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (article 41 LU), no es permetrà l'ocupació dels habitatges fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora i rebuda per l'administració. En tant no es constitueixi la garantia, no es podran iniciar les obres.

Art. 84 Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, mitjançant la superfície i/o la longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles.
2. Les dimensions mínimes de la parcel·la es regularan a la normativa específica de cada zona i subzona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, la possibilitat d'edificar.
3. Seran edificables :
 - a) les parcel·les amb dimensions iguals o superiors a la mínima.
 - b) Les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes en la qualificació urbanística zonal, quan es justifiqui la seva inscripció en el registre de la Propietat com a finca independent amb anterioritat a la primera aprovació inicial d'aquest POUM, publicada el 6 de juny de 2006;

- c) Aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes en la qualificació urbanística zonal, quan es justifiqui la seva existència anterior a l'aprovació inicial d'aquest POUM, per constar en el Document II de Criteris i Objectius, en la sèrie de plànols d'informació (I.4 Estructura de la Propietat Urbana);
- d) Aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes quan es tracti de parcel·les enclavades entre dues parcel·les ja edificades.

Art. 85 Regularització de la parcel·la

Si la mitgera entre dos solars buits contigus no és perpendicular a la línia de façana, es podran edificar sempre que l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció, o de la seva prolongació a façana, sigui inferior a trenta graus (30°). En els altres casos, per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada.

Art. 86 Front i fons de parcel·la

1. El front de parcel·la és la partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic transitable.
2. El fons de parcel·la és la partió oposada al front de parcel·la. En el cas de parcel·les amb cantonada, amb front a dos vials, es considerarà com a fons una sola de les partions corresponent a la del costat amb major dimensió o longitud de façana de l'illa.
3. S'entén per front mínim de parcel·la la longitud mínima que ha de tenir la façana de la parcel·la que doni a carrer.
 - a) Quan la parcel·la doni front a dos carrers contigus, formant cantó o xamfrà, n'hi haurà prou que la condició de front mínim es compleixi en qualsevol dels seus fronts. No serà justificable com a front mínim la suma de dues façanes situades en les condicions abans descrites.
 - b) Quan la parcel·la doni façana a carrers en cul de sac, el requisit del front de façana es considerarà també complert si en l'interior de la finca es pot inscriure un cecle amb un diàmetre igual al front mínim de parcel·la.

Art. 87 Fondària de parcel·la

1. S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió entre el front de la parcel·la i una paral·lela al punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
2. En el supòsit d'edificació aïllada i quan la parcel·la estigui afectada per servituds públiques o franges de protecció, la fondària edificable es computarà a partir del límit en què finalitzi l'afectació.

Art. 88 Fondària edificable

1. S'entén per fondària edificable, a les illes ordenades per alineació a carrer, la que resulta del traçat, en posició equidistant de les façanes a la via pública, d'unes línies paral·leles a les façanes, a una distància màxima, o bé de forma que la superfície interior resultant equivalgui al percentatge de sòl no ocupable establert en cada zona.
2. La fondària edificable de cada parcel·la només podrà ésser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.
3. Les porcions de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable, formaran part de l'espai lliure interior d'illa. La mateixa consideració tindran les porcions de solar compreses entre el límit posterior dels solars que no assoleixin la profunditat edificable i el límit de l'espai interior d'illa. Amb tot, prevaldrà la regulació de zona en cas de ser més restrictiva.

4. En illes triangulars els angles aguts de menys de quaranta-cinc graus (45°) s'hauran de truncar de manera que resulti una façana (xamfrà) no menor de 6 metres.
5. La fondària edificable no serà modificada per l'existència de passatges ni per la inclusió a l'espai lliure interior d'illa o en algunes de les parcel·les amb front a via pública de sòl públic destinat a jardí, parc, dotacions o equipaments. En aquests supòsits el càlcul de la profunditat edificable es farà en la forma establerta per aquestes Normes, com si aquestes parcel·les fossin edificables per a usos privats.

Art. 89 Ocupació

1. L'ocupació és la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.
2. L'ocupació màxima de parcel·la es fixa en la regulació de zona. Les plantes soterrànies no podran ultrapassar l'ocupació màxima de la parcel·la, llevat regulació específica en contrari. En el cas que la zona ho permeti, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani no comptabilitzen a efectes d'ocupació.
3. Espai lliure interior d'illa
 - a) S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai lliure d'edificació que resulti de l'aplicació del paràmetre regulador de la profunditat edificable. Només serà edificable en planta baixa quan s'admeti expressament en les disposicions particulars de les zones.
 - b) L'espai lliure interior d'illa es destinarà prioritàriament a patis i jardins.
 - c) La construcció d'aparcaments soterranis a l'espai lliure interior d'illa queda limitat a les situacions previstes a les corresponents zones, o a les específicament determinades pel planejament.
 - d) La construcció d'aparcament soterrani a l'espai lliure interior d'illa ha de ser compatible amb el destí prioritari d'aquests, el que suposa la previsió de plantació i presència de vegetació.
 - e) L'espai lliure interior d'illa no es podrà destinar a aparcament en superfície ni podrà constituir un espai de circulació de vehicles, a excepció d'aquells casos especialment previstos en el planejament.

Art. 90 Espai lliure de parcel·la

1. És l'espai lliure d'edificació conseqüència d'aplicar les regles corresponents a les reculades mínimes i a l'ocupació màxima. No tindrà altre aprofitament que el corresponent a espai lliure al servei de l'edificació.
2. Pel que fa a tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls, serà aplicable allò que s'estableixi en la regulació de zona.
3. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures, amb subjecció als requisits establerts per als patis mancomunats.

Art. 91 Edificabilitat i densitat

1. S'entén per índex d'edificabilitat bruta la relació entre la superfície del sostre edificable i la superfície total del l'àmbit considerat, tals com el sector de planejament o el polígon d'actuació urbanística.
2. S'entén per índex d'edificabilitat neta la relació entre la superfície del sostre edificable i la superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria en cada parcel·la, illa, sector de planejament o polígon d'actuació urbanística.
3. Sostre màxim és la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m2st) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris d'amidament definits en aquestes normes.
4. Sostre de l'edificació a efectes de càlcul d'edificabilitat:
 - a) És la superfície de sostre de l'edificació tancada i la part tancada de la semitancada.

- b) La superfície de sostre situada per sota de la planta baixa no és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
 - c) La superfície que ocupin els elements tècnics de les instal·lacions per sobre de l'alçada reguladora màxima o perímetre regulador no és computable a efectes d'edificabilitat.
 - d) La superfície que ocupin els patis d'il·luminació i de ventilació tancats és computable a efectes del càlcul d'edificabilitat.
 - e) La superfície que es pugui edificar sota el concepte d'altell depenent de la planta baixa és computable a efectes d'edificabilitat. En el sistema d'ordenació per alineació a carrer, els possibles increments d'edificabilitat derivats dels altells no computen a efectes de reordenació volumètrica
 - f) Els volums que ocupen l'espai lliure, com ara caixes d'escala, ascensors, espais de consergeria i recepció, cambres d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació, són computables a efectes d'edificabilitat.
 - g) Les golfes o les plantes sotacoberta computaran a efectes d'edificabilitat sempre que l'alçada lliure sigui igual o superi els 1,50 metres. En el sistema d'ordenació per alineació a carrer, els possibles increments d'edificabilitat derivats de les golfes no computen a efectes de reordenació volumètrica.
5. La densitat és aquell paràmetre que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la. Les unitats venen donades per nombre d'habitatges per parcel·la. Els coeficients inferiors a la unitat no es tenen en compte.
6. Les parcel·les de tipologia d'edificació aïllada, ubicades en la zona de la Plana o amb pendent inferior al 10% , en les quals l'ús hotelier sigui exclusiu, o s'admeti com a principal o compatible, si el propietari opta per aquest ús amb caràcter exclusiu, tant en supòsits d'edificació de nova planta, com en casos de reforma o de rehabilitació, podrà beneficiar-se d'un increment addicional d'edificabilitat neta de 0,36 m2 de sostre/m2 de parcel·la, condicionada a acceptar, previ conveni urbanístic, que l'ús hotelier es mantingui, com a mínim, durant 12 anys. L'alçada màxima serà la corresponent a la planta baixa més 6 plantes pis.

Quan les condicions del solar ho permetin, podrà sobrepassar les condicions d'ocupació de la zona i subzona en un 20% en PB i P soterrani.

El Pla reconeix en les edificacions existents destinades a aquest ús el volum consolidat per l'edificació en data de l'aprovació definitiva.

Si es troba en situació de volum disconforme segons la legislació aplicable, es permetran les obres d'augment de volum i/o ocupació destinades a millorar les condicions de seguretat i protecció contra incendis exigible per la normativa vigent; millora de condicions d'accessibilitat d'acord amb la Llei d'accessibilitat de Catalunya i el codi tècnic de l'edificació; i instal·lacions de caràcter comunitari en coberta, tals com solàrium o piscines, sempre que es facin amb materials lleugers.

L'adequació d'ús hotelier a residencial es considerarà com una actuació de transformació amb tots els requisits que exigeix l'actuació urbanística vigent. La transformació a equipaments sanitària assistencial (D4 o d4) no implicarà cessions ni pèrdua de volum.

Art. 92 Adaptació topogràfica del terreny

Les edificacions s'ajustaran a les normes específiques per a cada tipus d'ordenació que han de garantir l'adaptació topogràfica al terreny.

Subsecció tercera. Paràmetres relatius a l'edificació

Art. 93 Paràmetres

Els paràmetres relatius a l'edificació fan referència als següents elements:

- Nombre de plantes
- Planta soterrani

- Planta baixa
- Planta pis
- Planta sota cobert
- Alçada de les plantes
- Construccions auxiliars
- Patis de llum i ventilació

Art. 94 Nombre de plantes

1. Correspon al nombre màxim de pisos horitzontals que poden forjar-se dins de l'alçada reguladora de cada zona. Els altells es consideren com una planta més. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. En cas de discrepància, prevaldrà el que s'estableix en la normativa.
2. Quan el planejament derivat estableixi una nova ordenació en sòl urbà, es limitaran les alçades en funció de les tipologies arquitectòniques de l'entorn, d'acord amb el que estableixi el propi planejament.

Art. 95 Planta soterrani

1. En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer s'entén per planta soterrani aquella situada per sota de la que té la condició de planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells, en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. En la resta de sistemes d'ordenació s'entén per planta soterrani tota planta o part de la planta que es trobi totalment o parcialment enterrada, els sostres de la qual estiguin a menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu. La part de la planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'aquesta alçada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

Art. 96 Planta baixa

1. En l'edificació ordenada segons alineacions de carrer la planta baixa és aquella el paviment de la qual està situat entre 1 metre per sobre i 1 metres per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota respectivament que correspongui a la parcel·la. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.

Quan, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que se situï dintre dels límits establerts en el punt anterior, s'entendrà com a planta baixa, a cada tram, la de posició inferior.

En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fronts fins al punt mig de l'illa.

2. En la resta de sistemes d'ordenació s'entén per planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible, segons la definició de soterrani anterior.
3. No s'admet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, entresolat i semisoterrani.

Art. 97 Planta pis

S'entén per planta pis tota planta d'edificació per sobre de la planta baixa.

Art. 98 Sotacobert

1. Es consideraran com a sotacobert aquelles superfícies habitables resultants de la formació dels pendents de la coberta per sobre de l'alçada reguladora.

2. Les obertures de ventilació de les sotacobertes s'integraran als pendents de la coberta sense que sobresurtin d'aquesta ni siguin perceptibles en el pla de façana.

Art. 99 Alçada de les plantes

1. S'entén per alçada lliure d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior del forjat o coberta inclinada de l'edifici.
2. S'entén per alçada total d'una planta la suma de l'alçada lliure i el gruix del sostre (distància entre cares superiors de forjats).
3. S'entén per alçada útil d'una planta la distància entre el paviment i la cara inferior dels cels rasos, elements estructurals puntuals o la cara inferior dels altells. L'alçada útil mínima serà la definida per les ordenances en funció de l'ús de cada local o estança.

Art. 100 Construccions auxiliars

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestidors, quadres, safareigs, rebosts, hivernacles, quioscos, caseta de control i altres usos similars.
2. El sostre edificat de les construccions auxiliars és computable als efectes del càlcul d'edificabilitat i ocupació.
3. Sempre que no s'indiqui una altra cosa en les normes específiques de cada zona, les construccions auxiliars computaran a efectes d'edificabilitat i ocupació, se situaran en l'àmbit edificable definit en cada sistema d'ordenació i respectaran les reculades i les separacions de llindars establertes a cada zona.
Només en el cas de construccions auxiliars veïnes ja existents, adossades a llindars, es permetrà una construcció auxiliar quina paret mitgera es correspondrà exactament amb la preexistent.
4. Els garatges, amb caràcter general, s'integraran dins l'edifici principal i els serà d'aplicació la normativa de separacions prevista per l'edificació principal, llevat, que es reguli específicament per a cada zona o subzona.

Art. 101 Piscines

Les piscines no computen a efectes d'ocupació ni d'edificabilitat, poden situar-se en l'espai lliure de parcel·la tot respectant una separació mínima de 1 metre a carrers i a llindars.

Art. 102 Patis de llum o celoberts

1. S'entén per patis de llum (o celoberts), l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il·luminació i la ventilació de les dependències de l'edifici o a crear en l'interior del mateix espais lliures privats.
2. Les condicions d'il·luminació i ventilació de les diferents estances de l'edificació seran les regulades per la normativa d'habitabilitat vigent.
3. Els celoberts mixtos són els oberts per alguna de llurs cares a espais lliures o vials.
4. Les parets dels celoberts mixtos es consideraran com a façanes a tots els efectes. El celobert serà mancomunat quan pertany al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de patis s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat.

Art. 103 Patis de ventilació

1. S'entendrà per pati de ventilació l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació destinat a permetre la ventilació.
2. Els patis de ventilació poden ésser interiors o mixtos. La dimensió i superfície mínimes obligatòries dels patis de ventilació depèn de llur alçada.
3. Quant als patis de ventilació, regiran les següents regles:
 - a) no és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints
 - b) l'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa servida que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
 - c) els patis de ventilació mixtos compliran condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtos.
 - d) els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del pati.

Art. 104 Ventilació d'escapes

En els edificis d'habitatges es permetrà la ventilació zenital de l'escala es regirà per la normativa d'habitabilitat vigent.

Secció 3. Disposicions relatives al tipus d'ordenació segons alineacions de vial

Art. 105 Posició de l'edificació

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial. Aquesta alineació s'indica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000. No obstant això, la reculada de cadascuna de les plantes pis serà lliure, tot mantenint el pla de la façana a carrer, excepte quan la normativa zonal indiqui altra cosa. Aquests efectes, s'entèn com el pla de la façana principal de l'edifici el format pels brancals laterals i el forjat de sostre de l'última planta de l'edifici. El brancañ haurà de ser d'1 metre.
2. Serà obligatori que les façanes laterals de l'edifici s'aliniïn a les partions laterals en un mínim de 3 metres des de la línia de la façana princiial.

Art. 106 Alçada de les edificacions

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la vorera, fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en el cas de coberta inclinada o amb el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana. S'assenyalen els següents casos específics:
 - a) Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà:
S'establiran les regles del paràgraf anterior aplicat al conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una sola.
 - b) Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà:
En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.
 - c) Quan donat el pendent del terreny, la diferència d'alçades entre els extrems de la façana sigui superior a 1 metre, es dividirà la façana en tants trams com sigui necessari per tal que en cap cas se sobrepassi aquesta diferència, i es procedirà a la medició de cada tram tal com s'estableix en aquest apartat.
 - d) En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la profunditat edificable si existeix pati d'illa. En el cas d'illes compactes, fins al punt geomètric equidistant de l'alineació de la parcel·la objecte d'edificació.
2. En plantes reculades l'alçada reguladora es calcula projectant l'última planta reculada a façana i aplicant les mateixes característiques que l'anterior.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols de zonificació, alineacions i rasants, segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

| Nombre màxim de plantes | Alçada reguladora màxima |
|-------------------------|--------------------------|
| 1 (Baixa) | 3,80 m |
| 2 (B+1 planta pis) | 7,00 m |
| 3 (B+2 plantes pis) | 10,30 m |
| 4 (B+3 plantes pis) | 13,50 m |
| 5 (B+4 plantes pis) | 16,80 m |
| 6 (B+5 plantes pis) | 20,00 m |

4. Per sobre l'alçada reguladora o del forjat de l'última planta construïda, tan sols es permeten els elements admesos sobre l'última planta definits en aquestes Normes.
5. En les situacions en què no s'assoleixi l'alçada reguladora màxima, la coberta d'acabament de l'edifici estarà dins els límits assenyalats pel gàlib que conforma el pla de pendent inferior al 30% i l'arrancada d'una línia horitzontal en el pla de façana no superior a 0,40 m per damunt de la cara superior de l'últim forjat.

Art. 107 Aparcament

1. Es fixa i regula el nombre mínim de places d'aparcament reservades en totes les edificacions de nova planta i en les obres que suposin un augment del nombre d'habitatges i/o un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent o més.
2. El nombre de places d'aparcament s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, excepte si se sol·licita i es justifica l'acolliment a la causa prevista d'exempció.
3. No es concedirà llicència per elevar, ampliar, modificar o subdividir l'ús dels edificis o instal·lacions sense que es compleixin les obligacions de reserva d'espai per aparcaments.
4. Quedaran exempts de la reserva d'espai per a les places d'aparcament, els edificis situats en un vial predominantment de vianants.
5. En cas de construcció de nous aparcament públics de caràcter col·lectiu, s'establirà una zona d'influència de 300 m que podrà substituir l'obligació de realitzar la reserva de places amb l'adquisició d'una concessió o d'un dret d'ús preferent pel mateix nombre de places a l'aparcament públic. En les edificacions situades dins la zona d'influència determinada no és d'aplicació la condició d'exempció.
6. En edificis plurifamiliars, les places d'aparcament se situaran en planta soterrani o en planta baixa i seran obligatòriament cobertes i dins un espai totalment tancat, quedant prohibit l'ús dels patis i espais lliures d'edificació per a aquests usos.
7. La superfície construïda mínima destinada a aparcament en edificis plurifamiliars serà de 25 m² per plaça, incloses rampes, àrees de maniobra, illots i voreres amb unes mides mínimes de 2,30 x 4,80 m per plaça llevat que es justifiqui la bona maniobrabilitat i autonomia per entrar i sortir de la plaça i l'edifici. En edificis unifamiliars és suficient que compleixi la mida mínima de 2,30 x 4,50 m. En aparcaments d'una superfície útil superior a 150 m², el passadís assolirà una amplada no inferior a 4,50 m.
8. L'amplada mínima de les rampes i els pendents es regiran per el codi tècnic de l'edificació vigent .
9. Només s'admetrà un accés i una sortida a l'aparcament per promoció.
10. El nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús que figuren a continuació, que en cas de dubte s'aplicaran per analogia:

| TIPUS D'ÚS | NOMBRE DE PLACES TURISMES |
|--|--|
| Per cada habitatge | la reserva que resulti superior d'aplicar el criteri d'1 plaça /habitatge o d'1 plaça /100m ² sostre o fracció. |
| Hotels, residències i similars, per cada 2 habitacions | 1 |
| Resta d'usos, llevat l'ús d'aparcament, serà la reserva que resulti superior d'aplicar el criteri d'1 per cada 6 llits o d'1 plaça per cada local de superfície >200 m ² útils o fracció. | |

| TIPUS D'ÚS | NOMBRE DE PLACES MOTOCICLETES |
|------------|---|
| Habitatge | La reserva que resulti superior de 0,5 places/habitatge o 1plaça /200 m ² sostre o |

| | |
|--|---------|
| | fracció |
| Hotels, residències i similars, per cada 2 habitacions | 1 |
| Resta d'usos, llevat l'ús d'aparcament, serà la reserva que resulti superior d'aplicar el criteri d'1 per cada 6 llits o d'1 plaça per cada local de superfície >200 m2 útils o fracció. | |

| TIPUS D'ÚS | NOMBRE DE PLACES BICICLETES |
|--|--|
| Habitatge | 2 places/habitatge o 2 places /100 m2 sostre o fracció |
| Comercial, oficines, industrial, zones verdes, | 1 plaça /100m2 sostre o fracció |
| Equipaments docents | 5 places /100m2 sostre o fracció |
| Equipaments esportius, culturals o recreatius | 5 places /100m2 places d'aforament |
| Altres equipaments públics | 1 plaça /100m2 sostre o fracció |
| Franja costanera | 1 plaça/10 m2 platja |
| Estacions d'autobusos interurbans | 0,5 places/30 places ofertes de circulació |

Art. 108 Adaptació topogràfica i moviment de terres

Només es permet l'execució de plataformes d'anivellació quan siguin precises per a l'assentament de l'edificació o construcció i així es justifiqui al projecte d'obres. A efectes d'aquestes adaptacions topogràfiques s'entén com a rasant o cota natural l'existent a l'aprovació inicial d'aquest POUM que figura en els plànols d'informació de la sèrie I, del Document II de Criteris i Objectius.

Art. 109 Planta soterrani

- En la planta soterrani no es permet l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari.
- L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,30 m.
- L'ocupació de la planta soterrani no podrà sobrepassar l'ocupació màxima permesa en cada zona o segons la tipologia de l'edificació.
- Les plantes soterrani no computen a efectes d'edificabilitat de solar o parcel·la, excepte quan la normativa zonal específica estableixi el contrari.

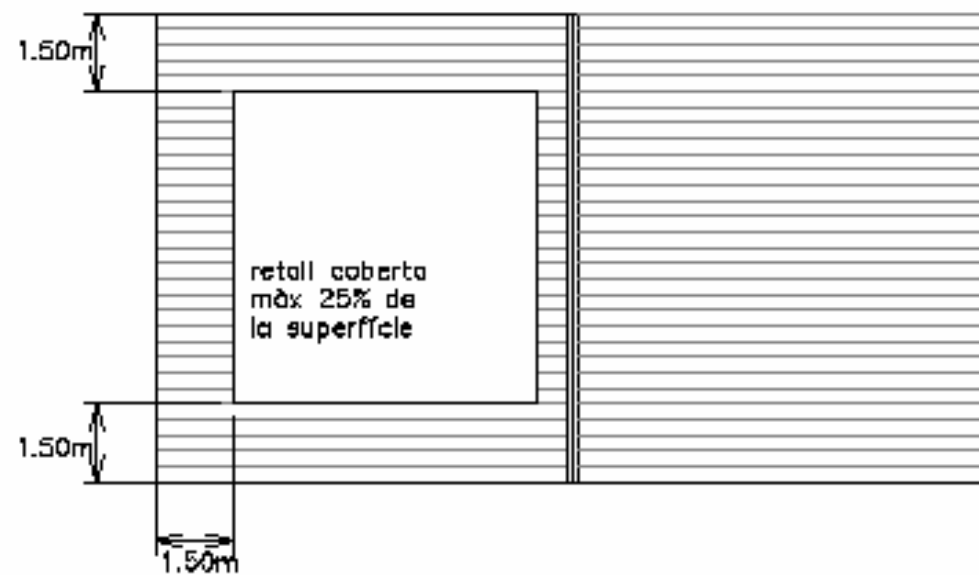
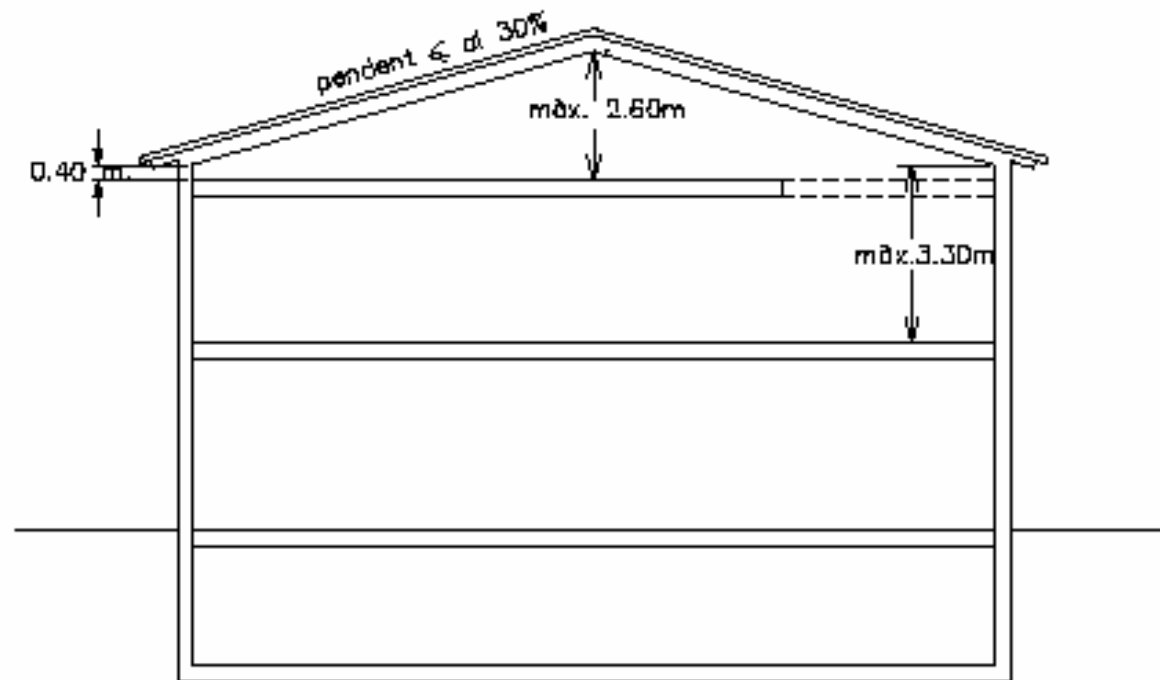
Art. 110 Planta sotacoberta

- És la planta possible, en edificis acabats amb coberta inclinada, que se situa per sobre del forjat de l'últim pis i per sota de la coberta.
- L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
 - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
 - Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai una unitat registral independent i sense que la seva superfície sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.

- Quan l'ús és l'hoteler, aquest espai es podrà destinar a usos complementaris a l'activitat o a habitacions si estan vinculats, jurídica, funcional, física i compositivament a la planta immediatament inferior.
- No es comptabilitzarà el possible sostre d'aquesta planta.

Art. 111 Coberta

- És l'element de la part superior planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de les inclemències del temps.
- La coberta podrà ser:
 - Inclinada:
 - El pendent serà inferior o igual al 30%.
 - Arrancarà horitzontalment, almenys, des de dues de les façanes enfrontades que donin a carrer, i a pati d'illa i es formarà o recolzarà sobre la cara superior de l'últim forjat a un màxim de 0,40 m per damunt d'aquest, sempre que amb aquesta sobrelevació no superi l'alçada reguladora màxima. En aquest cas, el pla de façana resultant entre l'últim forjat i l'arrancada de la coberta restarà prohibida qualsevol obertura, llevat de les necessàries per a la ventilació de la coberta amb un màxim del 10% de la superfície. El carener se situarà preferentment paral·lel al vial.
 - Els plans dels teulats es mantindran uniformes en totes les seves vessants.
 - L'alçada màxima interior de l'últim forjat amidat a carener no superarà els 2,60 metres. En el cas que el sostre de la darrera planta edificada sigui la mateix teulada, la diferència de cotes entre la del paviment d'aquesta planta i la del pla d'arrancada de la coberta, serà com a màxim de 3,30 m.
 - S'admetrà com a materials de coberta qualsevol que sigui apte per aquesta funció a excepció del nucli antic on només s'admetrà la teula àrab ceràmica de color vermell pròpia de la zona.
 - Es permet la col·locació de finestres seguint la inclinació de la coberta.
 - Es permetrà el retall de la coberta sense sortir de la línia de pendent, amb un màxim del 25% de la superfície de teulada i reculat a 1,50 m a façana i veïns.
 - Plana:
 - Podrà ser transitable o no, amb un pendent inferior al 5%.
 - S'admetrà com a materials de coberta qualsevol que sigui apte per aquesta funció a excepció del nucli antic on només s'admetran les peces ceràmiques de color vermell sense esmaltar pròpies de la zona o la fusta.
 - S'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada de 0,60 m com a màxim, per sobre de l'últim forjat construït.
 - Les terrasses resultants seran d'ús comunitari o privat sempre i quan estiguin vinculades registralment a la planta immediatament inferior



CROQUIS INDICATIU
COBERTA INCLINADA
alineació a vial

Art. 112 Elements admesos sobre la coberta

Els elements admesos sobre la coberta es regularan segons el tipus de coberta:

- a) En coberta inclinada, per damunt de la coberta:
 - Només podran sobresortir els conductes de fums i ventilació, l'antena col·lectiva de l'edifici. Els aparells tècnics captadors d'energia, en cas d'ubicar-se damunt del teulat, se situaran seguint el mateix pendent i per donar compliment al codi tècnic no seran visibles des de la via pública, a la qual confronta la façana de l'edifici.
 - En cap cas es permetrà la construcció de cap cos d'edificació ni la instal·lació d'antenes de telefonia mòbil.
- b) Per damunt de la coberta plana:
 - Es permetrà un cos d'edificació de coberta plana amb superfície màxima d'ocupació inferior al 20% de la planta immediatament inferior i a 3 m mínims de les façanes principals. L'alçada màxima interior d'aquest cos serà de 2,25 m i la màxima superior a l'exterior del forjat de 2,50 m, la seva coberta serà plana i s'hi allotjaran les construccions tècniques d'ascensor, el aparells de refrigeració i calefacció, filtres d'aigua, dipòsits de reserva d'aigua i acumuladors sempre amb la corresponent ventilació, així com l'escala d'accés al pla del terrat.
 - Fora del cos d'edificació, es podran allotjar els panells generadors d'energia per donar compliment al codi tècnic, antenes de telecomunicació, radio i televisió col·lectives, conductes de ventilació o de fums, així com piscines i altres elements de caràcter lúdic comunitari o privat que no suposin un augment de volum i que no sobrepassi el 1 m de la cota superior de l'últim forjat i reculat 3 m de l'alineació de les façanes.

Art. 113 Pati d'illa i espai lliure d'edificació

1. Són els terrenys que, llevat de disposició en contrari, queden lliures de l'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (alineació, amplada, profunditat edificable, etc.).
2. En els diferents patis d'illa establerts en aquest article es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent.
3. Les construccions a realitzar, quan es permeti l'ocupació del pati d'illa, compliran les següents condicions:
 - a) En els patis d'illa amb ocupació total o parcial en planta baixa, l'alçada màxima de les edificacions permeses no serà superior a 3,60 m inclòs l'acabat superior de la coberta.
 - b) En els patis d'illa on no es permeti la ocupació en planta baixa, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espai lliure enjardinat, piscines o esportiu al servei de l'edificació construïda en la parcel·la, així com els aparells captadors d'energia solar. Resta expressament prohibida la seva utilització com a aparcament de vehicles a l'aire lliure.
4. En el tram de la Gran Via situat entre la riera de la Quana i la carretera del Mas Oliva, en l'espai lliure d'edificació o de retranqueig, indicat als plànols amb el subíndex "0", la rasant serà la mateixa que la de la vorera i no es permetrà l'aparcament de vehicles. En les zonificacions d'edificació aïllada, aquest espai computa, com a superfície de parcel·la, a efectes d'edificabilitat.

Art. 114 Cossos sortints

1. S'admeten els cossos sortints, oberts, al carrer, en les condicions de l'article relatiu als elements sortints del títol V capítol IV, amb un vol màxim de 0,50 m en els carrers de menys de 10 m d'ample, de 0,65 m en les carrers d'ample entre 10 i 16 m, i de 0,80 m en carrer de més de 16 m d'ample. Podran tenir una longitud igual a l'amplada de la façana mantenint, però, una separació mínima d'1 m de la mitgera veïna. El gruix de la llosa no podrà ser superior a 20 cm.
2. Només es permetran els cossos sortints oberts sobre els patis interiors d'illa, si es manté una distància mínima de 3 m des de l'extrem del cos sortint al límit de la propietat oposada i 1,00 m als adjacents amb una volada màxima de 0,50 m, sempre que es compleixi amb els requisits mínims d'habitabilitat.
3. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats.

Art. 115 Ventilació i il·luminació

1. En tots els edificis d'habitatges, les sales d'estar i els menjadors-estar hauran de ventilar directament a vial o pati d'illa, sempre i quan la distància entre l'edifici i l'edifici oposat sigui igual o superior a 10 m, i es regularà segons el Decret d'habitabilitat vigent.
2. La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i oficines podrà realitzar-se mitjançant patis de llum o ventilació. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene, i garanteixin com a mínim la renovació cada hora del volum total de l'aire del local.
3. Els patis de llum i els patis de ventilació queden regulats pel Decret d'habitabilitat.
4. S'haurà de preveure una xemeneia que comuniqui la planta baixa amb la coberta de l'edifici amb una superfície mínima de 0,50 m² per facilitar el pas d'instal·lacions dels possibles locals en planta baixa amb una proporció mínima d'una xemeneia per cada 200 m² de solar o fracció.

Art. 116 Elements sortints

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix o no, que sobresurten de l'alineació de l'edificació, com són els sòcols, pilars, motlures, guardapols, encoixinats, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols, veles, persianes, rètols, anuncis i d'altres similars.
2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, la volada màxima dels elements sortints serà:
 - a) De 0,10 m pels sòcols, motlures, guardapols, encoixinats, aplacats i trencaigües.
 - b) De 0,30 m per ràfecs, gàrgoles i marquesines, i no podran situar-se a menys de 1 m de la mitgera veïna a excepció del ràfec de la coberta.
3. Els elements sortints no permanents, com són les veles, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquesta Normativa. Seran regits per allò que estableixin les ordenances municipals respectives.
4. Queda prohibida la instal·lació d'aparells tècnics, de climatització, antenes, compressors, que sobresurtin del pla de façana. Caldrà fer una previsió en el projecte per ubicar un espai destinat a aquesta finalitat per atendre les necessitats de cada una de les unitats de projecte.

Art. 117 Composició i acabats de façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials que es poden utilitzar.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat.
3. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar-se amb aquest, o quan sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de caràcter singular.

4. Aquestes condicions particulars, es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva, definidors de la imatge urbana més rellevant de la vila de Roses (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures, construccions properes als principals equipaments públics).
5. En obres de remunta, les composicions no alteraran les característiques de composició arquitectònica de l'edifici primitiu, inclòs en els supòsits d'ampliacions, a no ser que es proposi una reestructuració total o es presenti un estudi morfològic de tota la façana.
6. Els tancaments com les finestres o balconeres de les plantes superiors a la planta baixa, seran de fusta o d'alumini o d'acer.
7. Queda prohibida la instal·lació d'aparells tècnics, de climatització, antenes, compressors que sobresurtin del pla de façana. Caldrà fer una previsió en el projecte per ubicar un espai destinat a aquesta finalitat per atendre les necessitats de cada una de les unitats de projecte.
8. Per a la concessió de llicències d'obres, s'haurà de presentar un projecte que inclogui fotografies de la finca o edificació existent i de les finques o edificacions del costat i descripció justificada dels acabats de façana. Qualsevol modificació, durant el transcurs de l'obra, d'aquests materials o acabats descrits en el projecte, caldrà disposar d'autorització municipal.

Art. 118 Colors

1. Mentre no es redacti l'Ordenança d'Edificació que inclogui una Carta de Colors per a cada zona, i si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, serà d'aplicació la Carta de Colors inclosa en l'estudi cromàtic del Pla de Colors de Roses. Les referències que s'indiquen a continuació es refereixen a la Carta de Colors de Procolor. Es podrà substituir per qualsevol altra mentre que es demostri que el cromatisme és equivalent:

a) Paraments:

Grup 1 – E4.20.70 – E8.25.75 – F0.30.70 – F2.35.75 (ocres)
 F2.07.88 (blanc trencat)
 F2.10.80 — F6.06.74 (cremes)
 F6.20.80 (gris terrós)

Grup 2 – BLANC
 S0.05.85 – T10.10.80 – T0.20.60 – T0.20.70 (blaus)

Grup 3 – E0.30.60 – E4.30.60 – 17H 0 203 (terrossos)

b) Fusteria:

Blanc
 D2.30.50 – D4.26.21 (marrons)
 L0.10.50 – L9.22.26 (verds)
 S0.05.35 (gris)

c) Serralleria:

Negre grafit
 Gris acer
 C0.45.20 (granate)
 S0.05.35 (gris)

2. En les façanes d'edificis inclosos dins del relació de bens protegits, la intervenció cromàtica haurà d'anar encaminada a mantenir els materials originals.
3. Per a la concessió de llicències d'obres, s'haurà de presentar un projecte que inclogui fotografies de l'edificació o finca existent i de les edificacions o finques del costat i descripció justificada dels colors a utilitzar en la façana.

Art. 119 Tanques i baranes

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.
 - a) L'alineació de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del vial i a la seva rasant.
 - b) És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat llevat a l'àmbit de la Gran Via, entre la riera de la Quana i la carretera del Mas Oliva, en l'espai lliure delimitat entre el públic i privat, on no es permetrà
 - c) L'alçada màxima de les tanques serà de 2 m i seran opaques fins a com a màxim 1 metre i la resta de calat vegetal.

Les tanques de separació entre propietats privades a nivell de rasant de terreny compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.

2. Tanques o baranes de separació entre propietats privades en plantes pis o planta coberta:
 - a) Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents en les plantes pis.
 - b) L'alçada màxima s'estableix en 1,10 m.
3. Les alçades de les baranes dels cossos sortints s'ajustaran al codi tècnic de l'edificació, i els materials a utilitzar seran preferentment elements metàl·lics i transparents.
4. Per al revestiment de tanques s'utilitzaran materials que siguin harmònics amb la resta del conjunt arquitectònic i de l'entorn. No es permetrà l'ús de balustrades, teules de coronament ni elements prefabricats distorsionants amb l'edificació de l'entorn.
5. Per a la concessió de llicència d'obres, el projecte haurà d'incloure el disseny de la tanca i baranes, així com fotografies de l'entorn i justificació de la solució aportada.

Art. 120 Enderrocs i obra nova

La declaració de ruïna, a que es refereix l'article 190 LU, que afecti a un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, d'obtenir llicència d'obra nova de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per a aquesta zona, en el termini màxim de 3 anys. Si transcorregut aquest termini, l'obligat no ha obtingut la llicència d'obra nova, s'inscriurà la parcel·la en el Registre municipal de solars.

Secció 4. Disposicions relatives al tipus d'ordenació de l'edificació aïllada

Art. 121 Posició de l'edificació

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el vial o la parcel·la:
 - a) L'alineació de l'edificació és el límit a partir del qual es pot construir l'edificació.
 - b) La fondària edificable és la distància límit que pot assolir l'edificació, mesurada des d'una línia paral·lela al front de parcel·la.
 - c) La separació mínima és la distància a què poden situar-se les edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, llevat prescripció en contrari.
 - d) La separació a front de parcel·la, és la distància entre l'alineació de vial i l'alineació de l'edificació.
 - e) La separació a fons de parcel·la, és la distància entre el límit posterior de l'edificació i el fons de la parcel·la. En cas de parcel·les amb cantonada a dos carrers, es prendrà com a separació a fons una sola de les dues possibles que serà la corresponent a la dimensió dominant o de major longitud de l'illa a on es trobi emplaçat el solar.
 - f) La separació a partions de parcel·la a veïns, és la distància entre el lateral de l'edificació i la partió de la parcel·la veïna.
2. Atenent a les diferents zones establertes en el Pla, la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:
 - a) Posició predeterminada de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols de zonificació, alineacions i rasants, l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el vial i el conjunt de la parcel·la.
 - b) Posició relativa de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas és obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.
3. Amb l'objectiu de millorar i incentivar l'accessibilitat als edificis d'habitatges existents, i quan no sigui possible la instal·lació de la caixa d'ascensor a l'interior de l'edifici, serà possible la seva instal·lació en el sòl privat exterior, sempre que es garanteixin les següents condicions mínimes:
 - a) La instal·lació (caixa de l'ascensor, cabina i maquinària) es considerarà com a elements tècnic i no computarà als efectes d'ocupació, sostre, volum i edificabilitat.
 - b) La distància mínima als lindars de parcel·la serà de 1 metre.
 - c) S'haurà de garantir el compliment del decret d'habitabilitat en relació a les edificacions veïnes.
 - d) Caldrà garantir el nivell d'aïllament acústic segons codi tècnic de l'edificació.
 - e) El tractament de la caixa d'ascensor s'haurà d'integrar al màxim en l'edificació existent.
4. En supòsit del número anterior, quan es tracti d'un polígon d'habitatges, caldrà realitzar un Pla de millora urbana (PMU) que reguli la integració en l'entorn dels nous elements estructurals necessaris o de la pròpia caixa d'escales en el nou volum, així com els acabats (materials, textures i colors).

Art. 122 Alçada de les edificacions

1. És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mig de la façana – pla de façana principal-, entre el punt de trobada de la rasant del terreny natural i la

intersecció amb el pla superior del forjat (o la seva projecció horitzontal en cas de trobar-se enretirat), en el cas de coberta plana, o la intersecció amb el pla exterior de la coberta en el cas de coberta inclinada, d'acord amb el que es preveu per a cada zona i subzona.

Si la rasant es modifiqués, l'alçada es mesurarà des de la situació més restrictiva.

2. S'entén com a pla de façana principal:
 - a) En cas de parcel·les costat muntanya i en parcel·les que donen front a un sol vial, el pla de façana principal serà el paral·lel al vial, segons gràfic
 - b) En cas de parcel·les costat mar, el pla de façana principal és el pla de façana oposat al vial, segons gràfic.
 - c) En cas de parcel·les que donen front a més d'un vial, el pla de façana principal serà cadascun dels plans de façana.

L'alçada màxima en aquests casos serà la més restrictiva (veure gràfics adjunts).

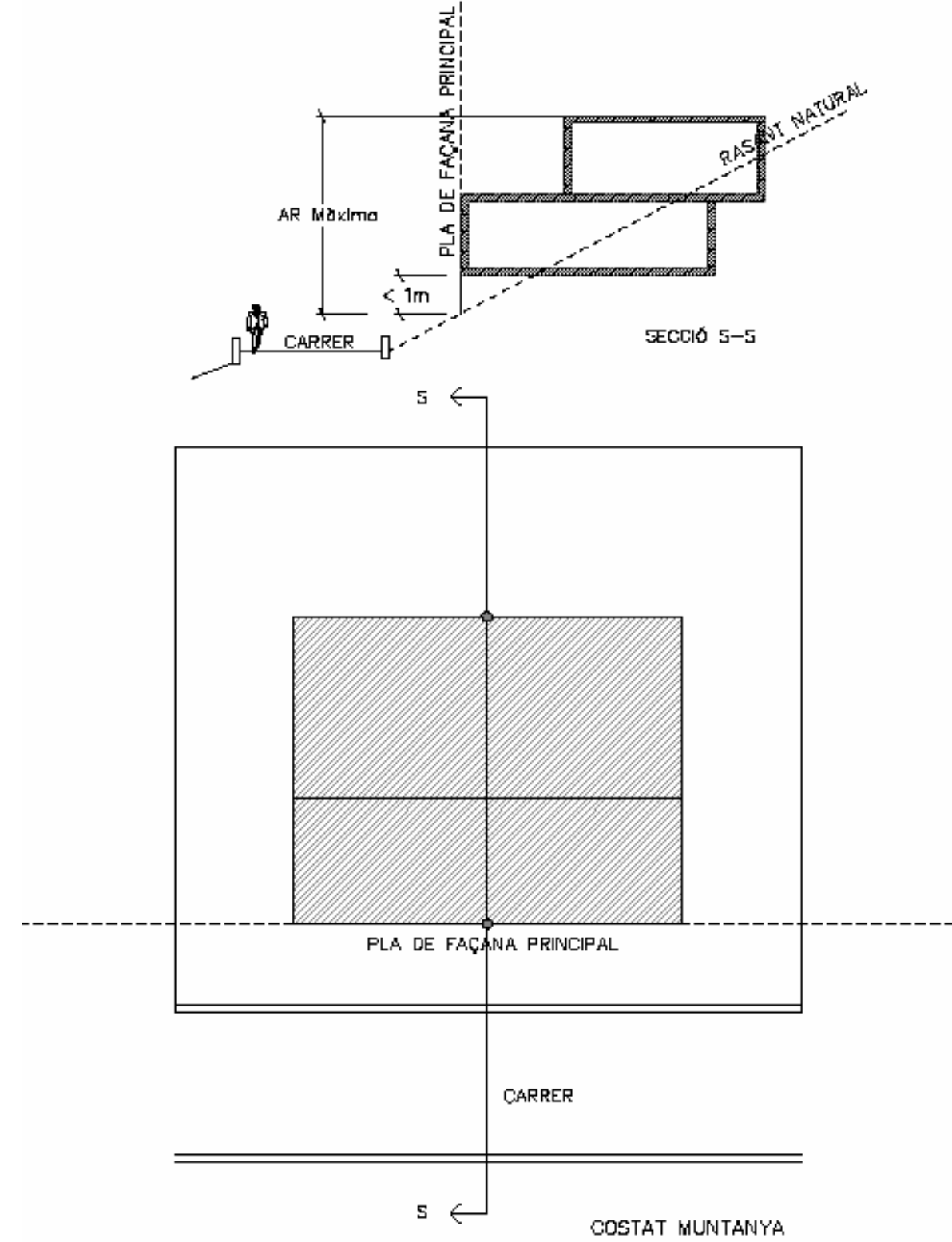
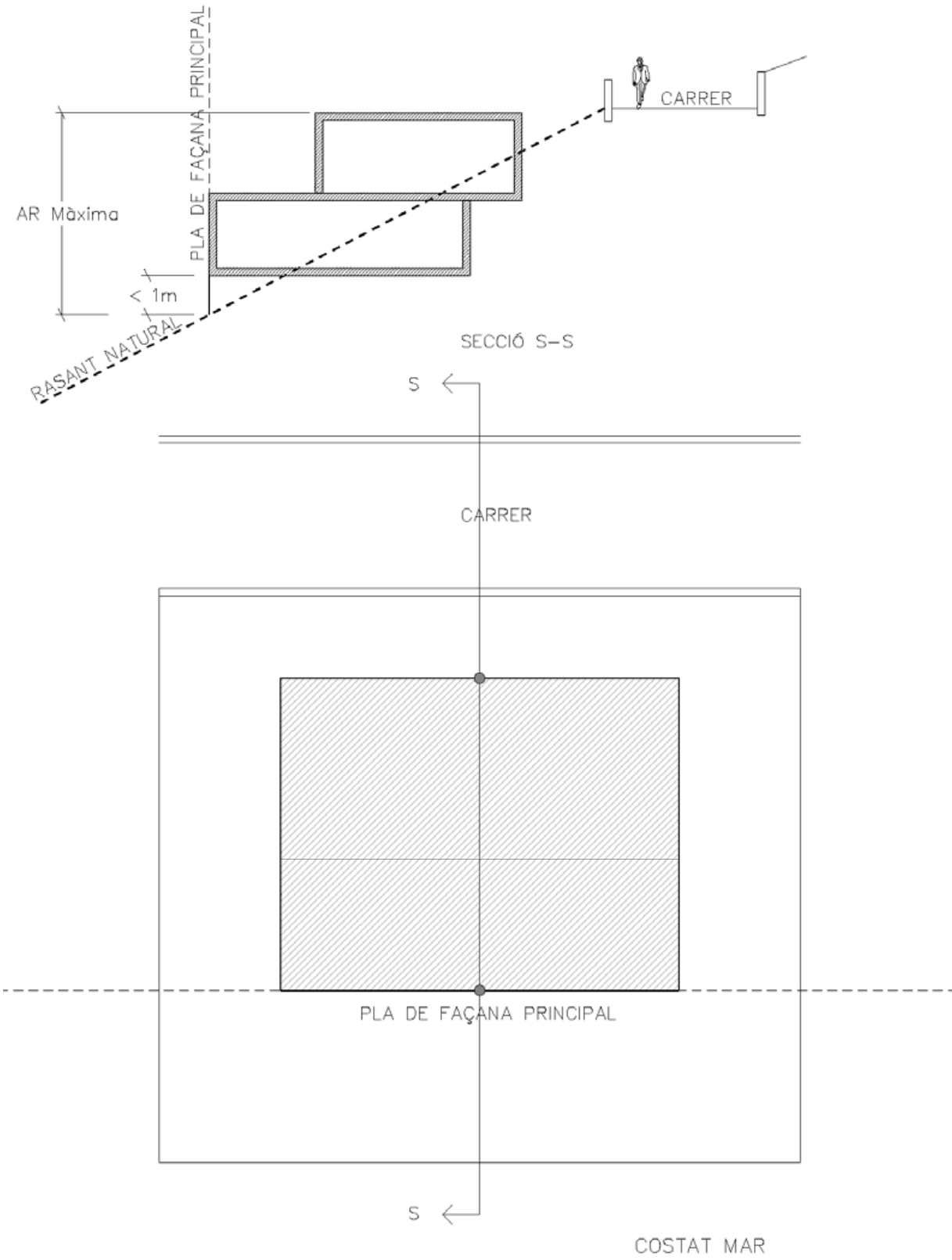
3. L'alçada reguladora màxima de les edificacions serà la següent:
 - a) En edificis plurifamiliars:

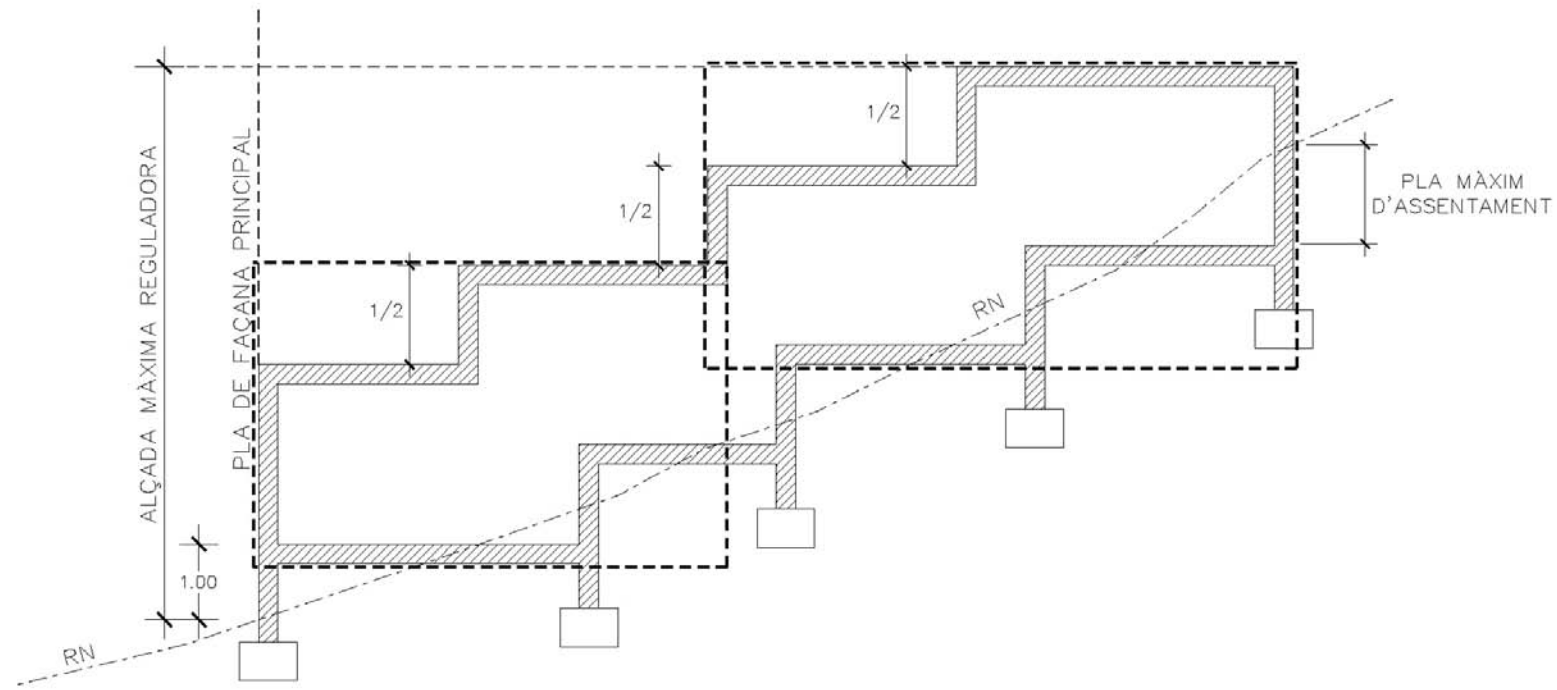
| Nombre màxim de plantes | ARM mod.1 (pendent=ó<30%) | ARM mod.2 (pendent>30%) |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1 (Baixa) | 3,80 m | 4,10 m |
| 2 (B+1 planta pis) | 7,00 m | 7,70 m |
| 3 (B+2 plantes pis) | 10,30 m | 10,80 m |
| 4 (B+3 plantes pis) | 13,50 m | 13,90 m |
| 5 (B+4 plantes pis) | 16,80 m | 17,00 m |
| 6 (B+5 plantes pis) | 20,00 m | 20,10 m |

- b) En edificis unifamiliars o en filera:

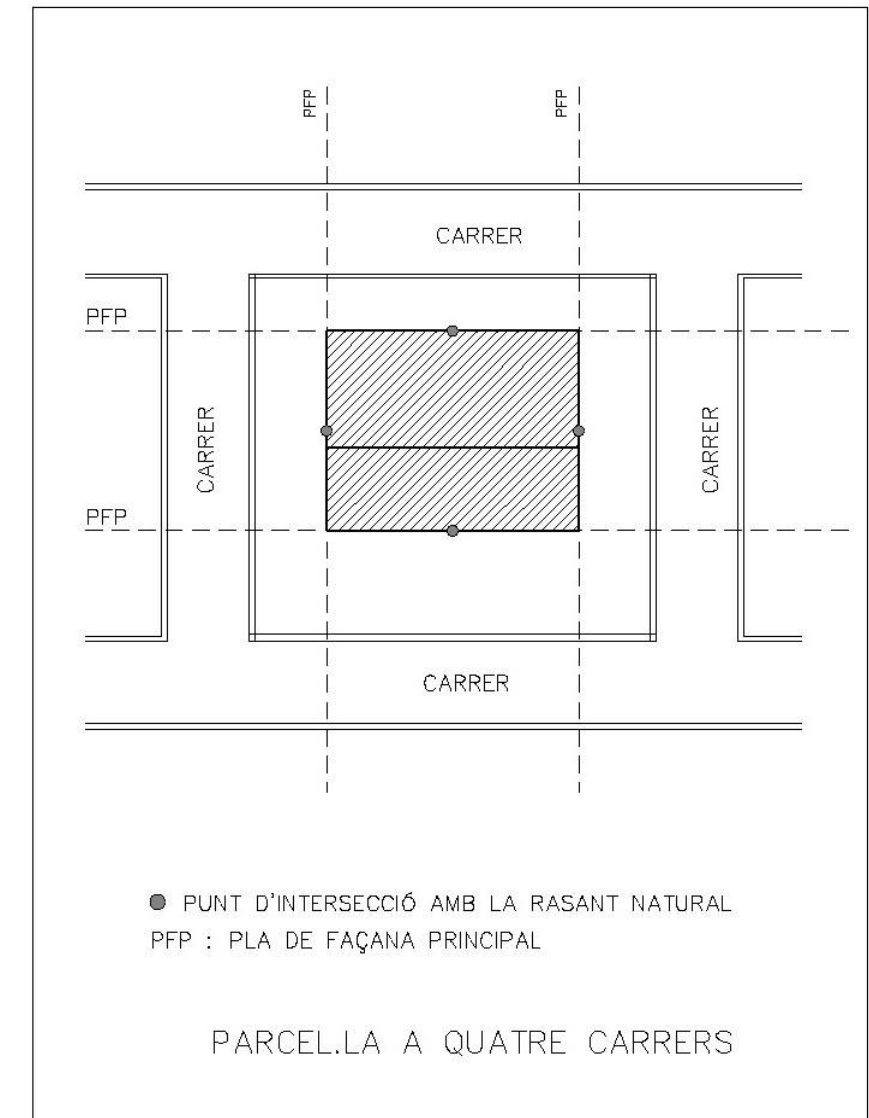
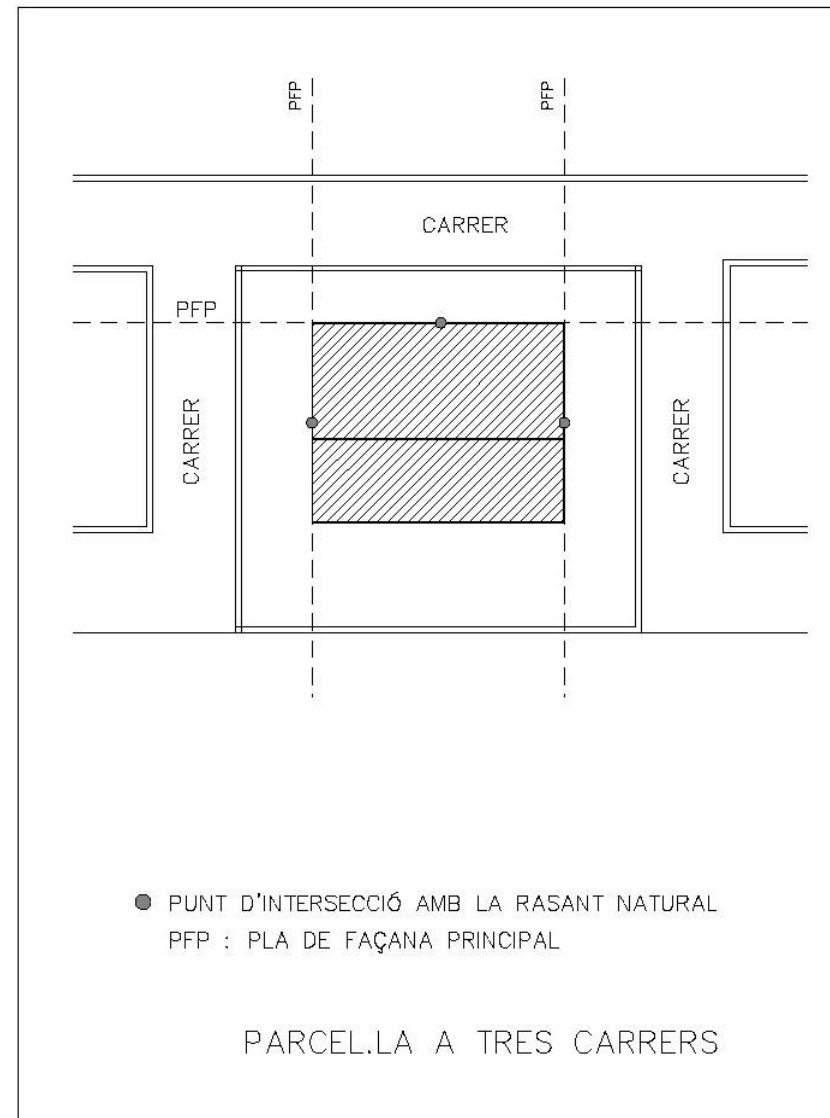
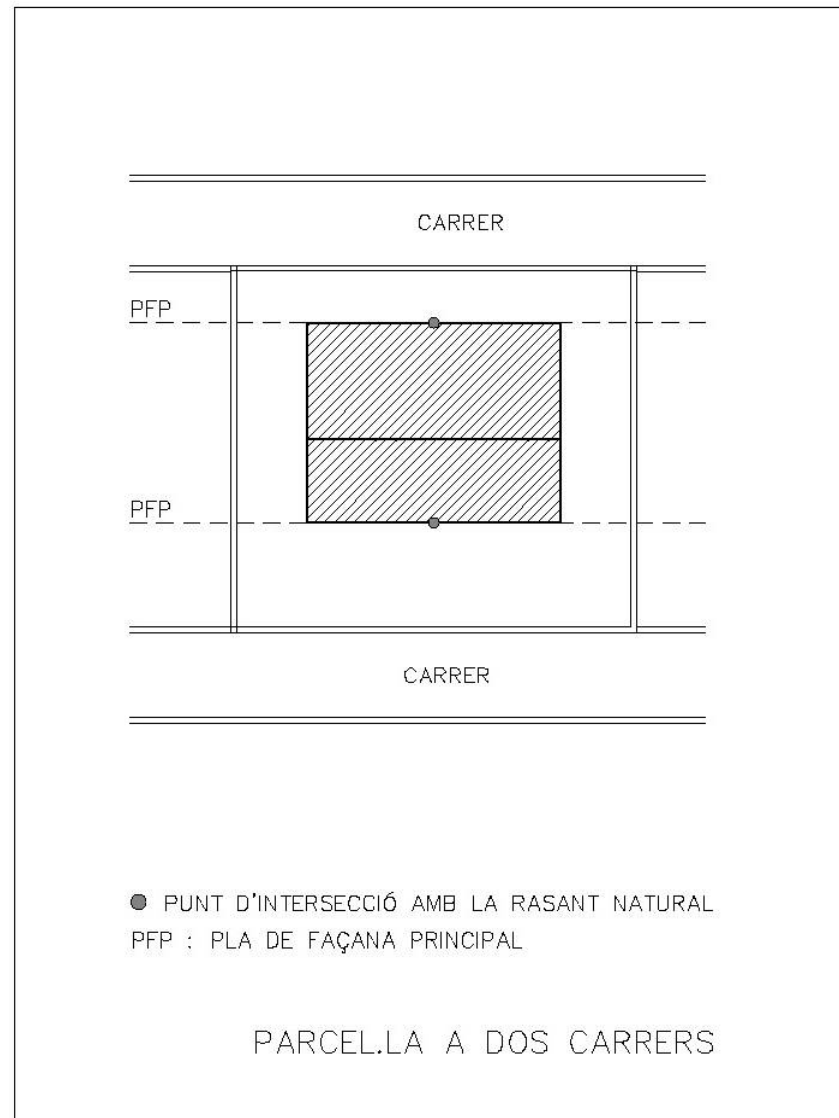
| Nombre màxim de plantes | ARM mod.1 (pendent=ó<30%) | ARM mod.2 (pendent>30%) |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1 (Baixa) | 3,60 m | 4,10 m |
| 2 (B+1 planta pis) | 6,70 m | 7,70 m |
| 3 (B+2 plantes pis) | 9,80 m | 10,80 m |

4. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements admesos sobre l'última planta definits en aquestes Normes.
5. En cas de cobertes inclinades, quan l'edificació no assoleixi l'alçada reguladora màxima, la coberta d'acabament de l'edifici estarà dins els límits assenyalats pel gàlib que conforma el pla de pendent igual o inferior al 30% i l'arrancada d'una línia horitzontal en el pla de façana no superior a 0,30 m per damunt de la cara superior de l'últim forjat.





RN RASANT NATURAL



Art. 123 Aparcament

1. És el paràmetre que fixa i regula el nombre mínim de places d'aparcament reservades en totes les edificacions de nova planta i en les obres que suposin un augment del nombre d'habitatges i/o un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent o més.
2. El nombre de places d'aparcament s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència.
3. No es concedirà llicència per incrementar l'edificabilitat, modificar l'ús o incrementar la densitat dels edificis o instal·lacions sense que es compleixin les obligacions de reserva d'espai per aparcaments.
4. En edificis plurifamiliars, les places d'aparcament se situaran en planta soterrani o en planta baixa i seran obligatòriament cobertes i dins un espai totalment tancat, quedant prohibit l'ús dels patis i espais lliures d'edificació per a aquests usos.
5. La superfície construïda mínima destinada a aparcament en edificis plurifamiliars serà de 25 m2 per plaça, incloses rampes dins el gàlib de l'edifici, àrees de maniobra, illots i voreres amb unes mides mínimes de 2,30 x 4,80 m per plaça llevat que es justifiqui la bona maniobrabilitat i autonomia per entrar i sortir de la plaça i l'edifici. El passadís d'accés no serà inferior a 4,50 m.
6. En edificis unifamiliars les places d'aparcament s'hauran de situar obligatòriament dins la pròpia parcel·la i podran ser descobertes.
7. L'amplada mínima de les rampes i els pendents es regiran per el codi tècnic de l'edificació vigent.
8. Només s'admetrà un accés i una sortida de l'aparcament per promoció.
9. La separació a partions de parcel·la es regirà per l'específica de cada zona.
10. El nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús que figuren a continuació, que en cas de dubte s'aplicaran per analogia:

| TIPUS D'ÚS | NOMBRE DE PLACES TURISMES |
|--|--|
| Per cada habitatge | la reserva que resulti superior d'aplicar el criteri d'1 plaça /habitatge o d'1 plaça /100m2 sostre o fracció. |
| Hotels, residències i similars, per cada 2 habitacions | 1 |
| Resta d'usos, llevat l'ús d'aparcament, serà la reserva que resulti superior d'aplicar el criteri d'1 per cada 6 llits o d'1 plaça per cada local de superfície >200 m2 útils o fracció. | |

| TIPUS D'ÚS | NOMBRE DE PLACES MOTOCICLETES |
|--|---|
| Habitatge | La reserva que resulti superior de 0,5 places/habitatge o 1plaça /200 m2 sostre o fracció |
| Hotels, residències i similars, per cada 2 habitacions | 1 |
| Resta d'usos, llevat l'ús d'aparcament, serà la reserva que resulti superior d'aplicar el criteri d'1 per cada 6 llits o d'1 plaça per cada local de superfície >200 m2 útils o fracció. | |

| TIPUS D'ÚS | NOMBRE DE PLACES BICICLETES |
|--|--|
| Habitatge | 2 places/habitatge o 2 places /100 m2 sostre o fracció |
| Comercial, oficines, industrial, zones verdes, | 1 plaça /100m2 sostre o fracció |
| Equipaments docents | 5 places /100m2 sostre o fracció |
| Equipaments esportius, culturals o recreatius | 5 places /100m2 places d'aforament |
| Altres equipaments públics | 1 plaça /100m2 sostre o fracció |
| Franja costanera | 1 plaça/10 ml platja |
| Estacions d'autobusos interurbans | 0,5 places/30 places ofertes de circulació |

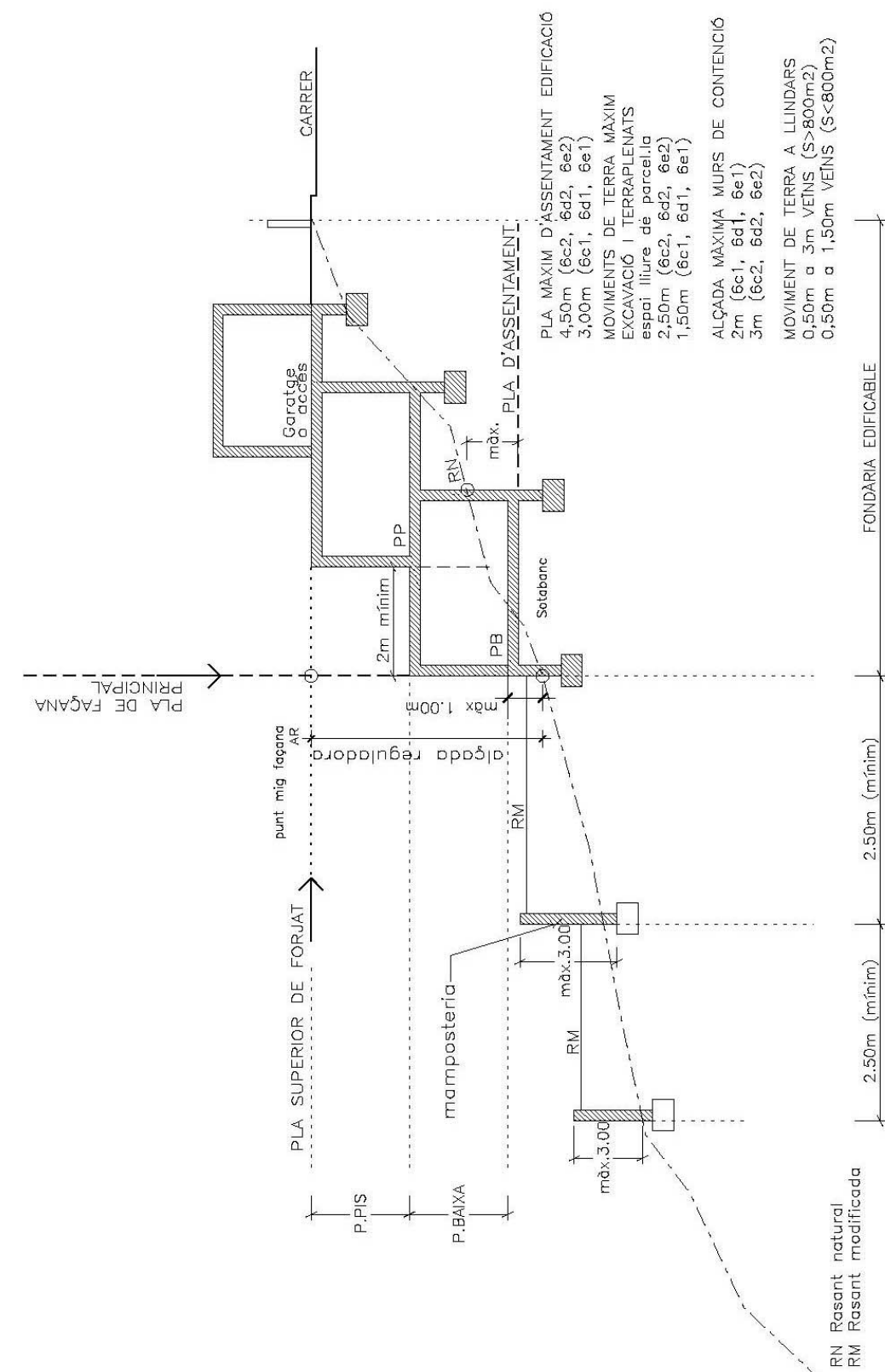
Art. 124 Adaptació topogràfica i moviment de terres

1. S'entén per rasant natural del terreny l'existent abans de l'aprovació inicial del present Pla, tal com apareix grafiada al plànol d'informació anomenat Cartografia Territorial, del volum II del Document de Criteris i Objectius, encara que la parcel·la hagi estat objecte amb anterioritat d'una modificació de la rasant. En el cas que la parcel·la hagi sofert alteracions importants –terraplenats o excavacions- prèvia o simultàniament a la sol·licitud de llicència d'obres, caldrà aprovar un pla de restauració de la previsible rasant anterior a la modificació, juntament amb la proposta d'implantació de l'edificació, en 3 dimensions.
2. En aquesta secció es diferencia entre el pla d'assentament de l'edifici i les plataformes d'anivellació de l'espai lliure.
3. El Pla estableix dues modalitats de pendent en sòl urbà, en subzona muntanya, que s'identifica amb un indicador numèric abans del nombre de plantes:
 - la modalitat 1 de pendent igual o inferior al 30%
 - i la modalitat 2 de pendent superior al 30%.
4. S'entén per pla d'assentament de l'edificació la plataforma de la parcel·la sobre la qual s'assenta o s'assentarà l'edificació principal en planta baixa (PB). Amb aquesta finalitat es permet la modificació de la rasant natural, que se subjectarà a les següents condicions:
 - a) En el cas de parcel·les amb pendent igual o inferior al 30% (modalitat 1) l'excavació màxima per realitzar el pla d'assentament serà de 3,00 m.
 - b) En el cas de parcel·les amb pendent superior al 30% (modalitat 2) l'excavació màxima serà de 4,50 m.
5. S'entén per plataformes d'anivellació aquelles que delimiten l'excavació o el terraplenat màxim admissible en l'espai lliure. S'ajustaran a les següents limitacions:
 - a) En el cas de parcel·les amb pendent igual o inferior al 30% (modalitat 1) les cotes de les plataformes d'anivellació no superaran els 1,50 m, respecte la rasant natural, excepte en aquells terrenys planers, amb pendent inferior al 5%, en els quals l'alçada màxima de l'anivellació respecte a la rasant natural no haurà de superar 1 m.
 - b) En aquells terrenys amb pendent inferior o igual al 10% s'establirà com a plataforma d'anivellació la cota màxima del desmunt o terraplè entre el terreny transformat i la rasant natural, i aquesta serà d'1 m per sobre o 0,60 m per sota
 - c) En el cas de parcel·les amb pendent superior al 30% (modalitat 2) les cotes de les plataformes d'anivellació no superaran els 2,50 m, respecte la rasant natural. La part vista d'aquests murs no superarà, en cap cas els 3 m d'alçada.
 - d) Els terrenys modificats no ultrapassaran els pendents ideals de 1/3 (alçada-base).
 - e) La distància mínima entre dos murs d'anivellació serà com a mínim de 2,50 m i la seva cara vista serà de paredat de pedra massisa del lloc (no engaltada) o de formigó en qualitat vista que no superi les dimensions de 0,30/0,50 m. No s'admeten els aplacats ni les esculleres.

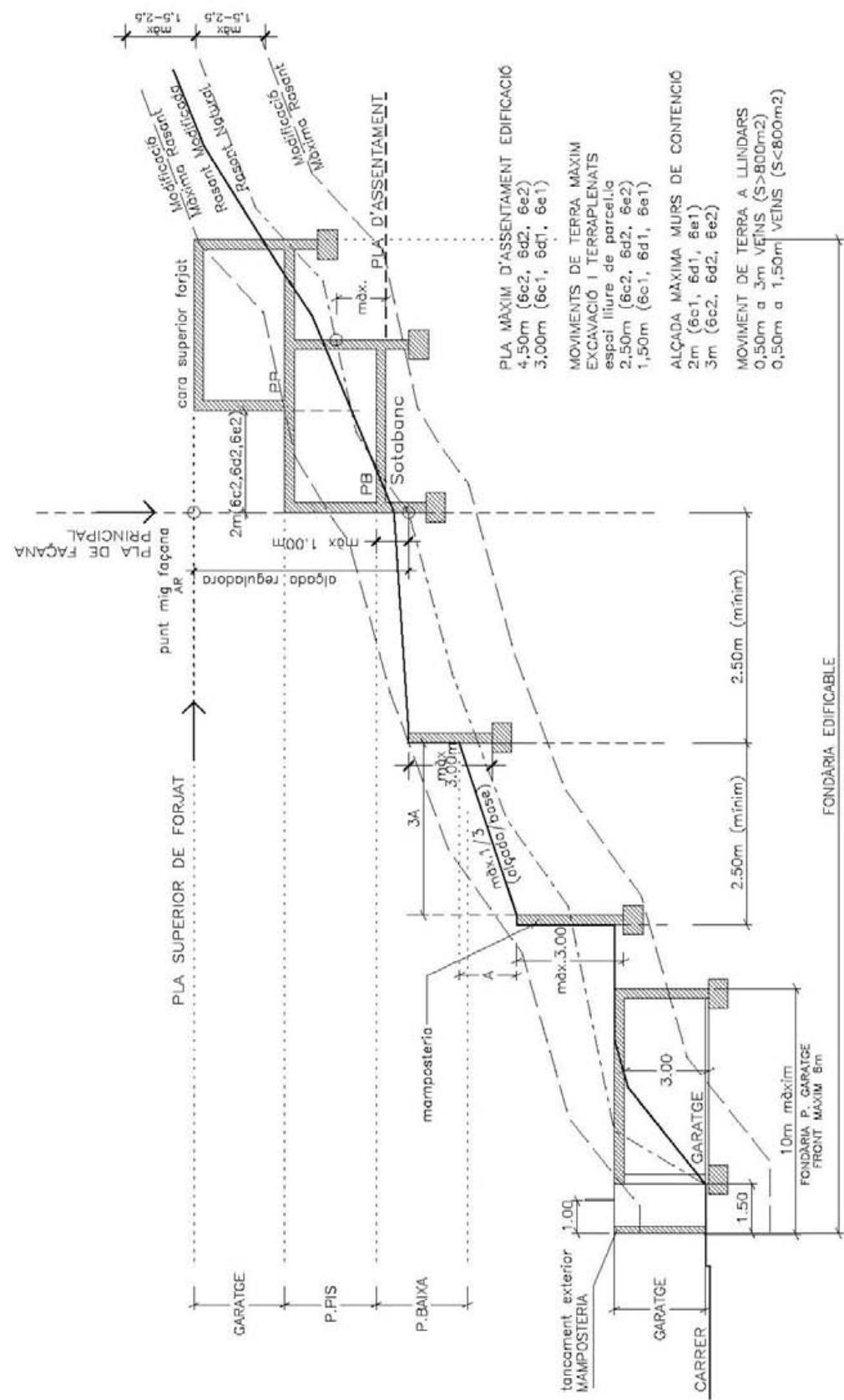
- f) En els límits a veïns, excepte a vial, no superaran els 0,50 m per sobre o per sota de la rasant natural, en una franja d'1,50 ml en parcel·les inferiors a 800 m² i 3 ml en parcel·les de superfície igual o superior a 800 m².
6. Previ a l'obtenció de la llicència, s'haurà de presentar un aixecament topogràfic amb expressió de punts en tot el seu perímetre que permeti establir, sense interpolar, corbes de nivell cada metre, així com un núvol de punts interiors. També s'haurà de assenyalar la vegetació existent, els afloraments rocosos i demés característiques topogràfiques, així com dibuixar perfils en sentit longitudinal i transversal, sobre el plànol topogràfic, amb talls cada 5 m.
7. En el cas que es produeixin esllavissaments de terres o situacions que representin un risc geològic, i precisin estabilització a través de l'execució d'obres vinculades a la protecció i prevenció dels riscos naturals definits a l'article 5 del Reglament de la Llei d'urbanisme, es podran adoptar paràmetres diferents als definits en el present article, sempre i quan es justifiquin convenientment i es garanteixi la seva integració paisatgística, mitjançant la tramitació d'un Pla especial urbanístic.

Art. 125 Planta soterrani

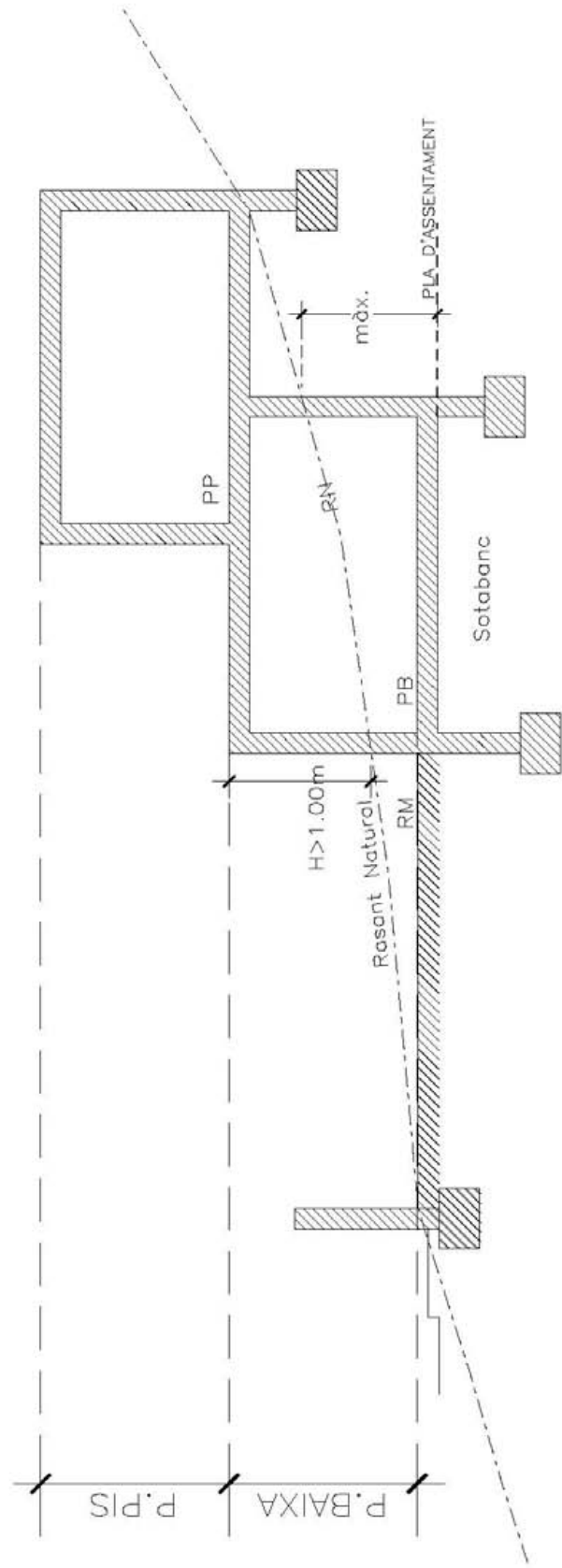
1. És la planta situada per sota la planta baixa. No superarà en 1 m la rasant del vial o la natural del terreny, i no computarà a efectes d'edificabilitat. No obstant això, tindran la consideració de planta baixa quan pel desnivell del terreny tinguin accés des de l'espai lliure o des del vial, o que presentin obertures. L'accés a la planta soterrani no podrà superar l'amplada dels 3,50 m.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial o sanitari, ni activitats que suposin permanència de personal. Només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, o locals on no és necessari tenir ventilació directa a l'exterior. Aquestes restriccions no seran d'aplicació, en la tipologia d'edificació aïllada plurifamiliar o en edificis de dotacions o destinats a l'ús hotel·ler, si les estances on s'instal·lin les activitats tenen ventilació directa, com a mínim, a un pati que compleixi les condicions establertes pels patis de ventilació, i que tingui el terra situat a la mateixa cota o cota inferior al de l'estança. I si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.
3. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,30 m. L'ocupació de la planta soterrani no podrà sobrepassar l'ocupació màxima permesa en cada zona o segons la tipologia de l'edificació.
4. La planta soterrani podrà ocupar la projecció vertical de la planta baixa corresponent. A més, podrà ocupar la projecció de les zones no ocupables de planta baixa, sempre i quan es compleixi el paràmetre d'ocupació.
5. Les rampes d'accés als aparcaments se situaran com a mínim a una distància de 1 metres del veí.



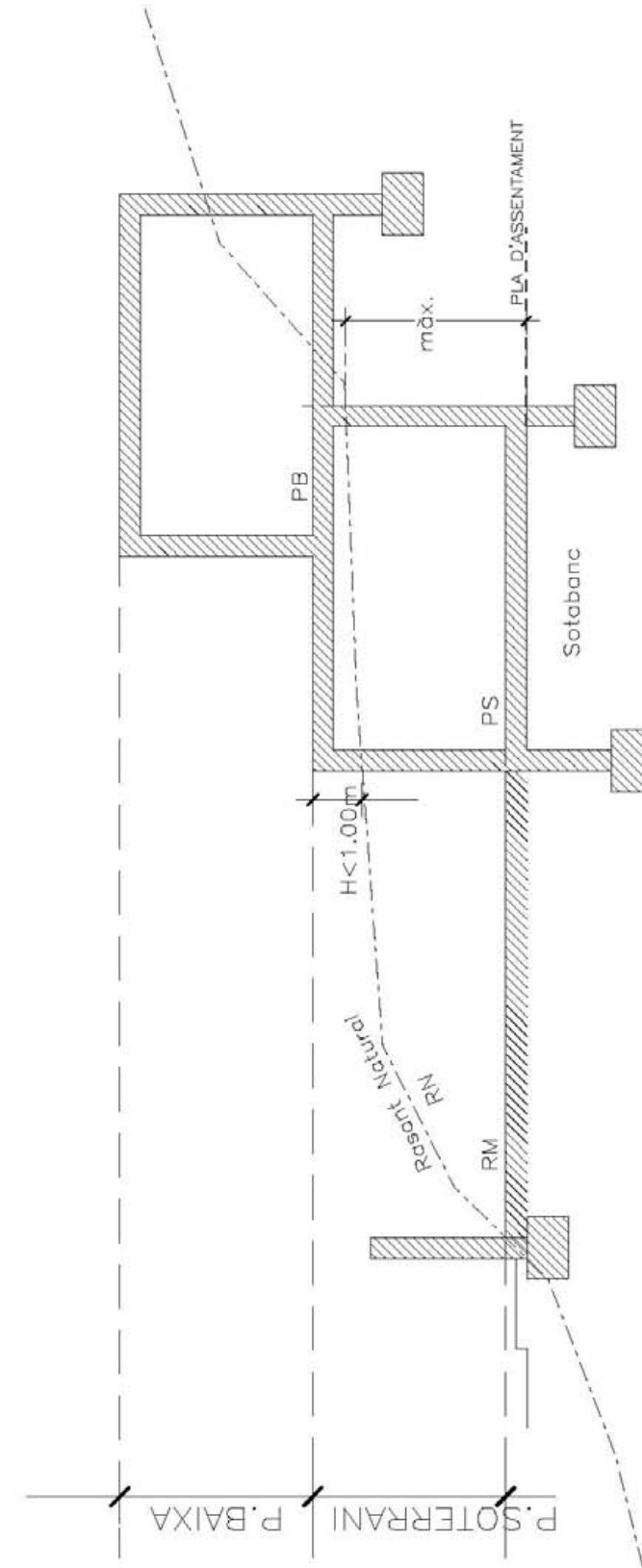
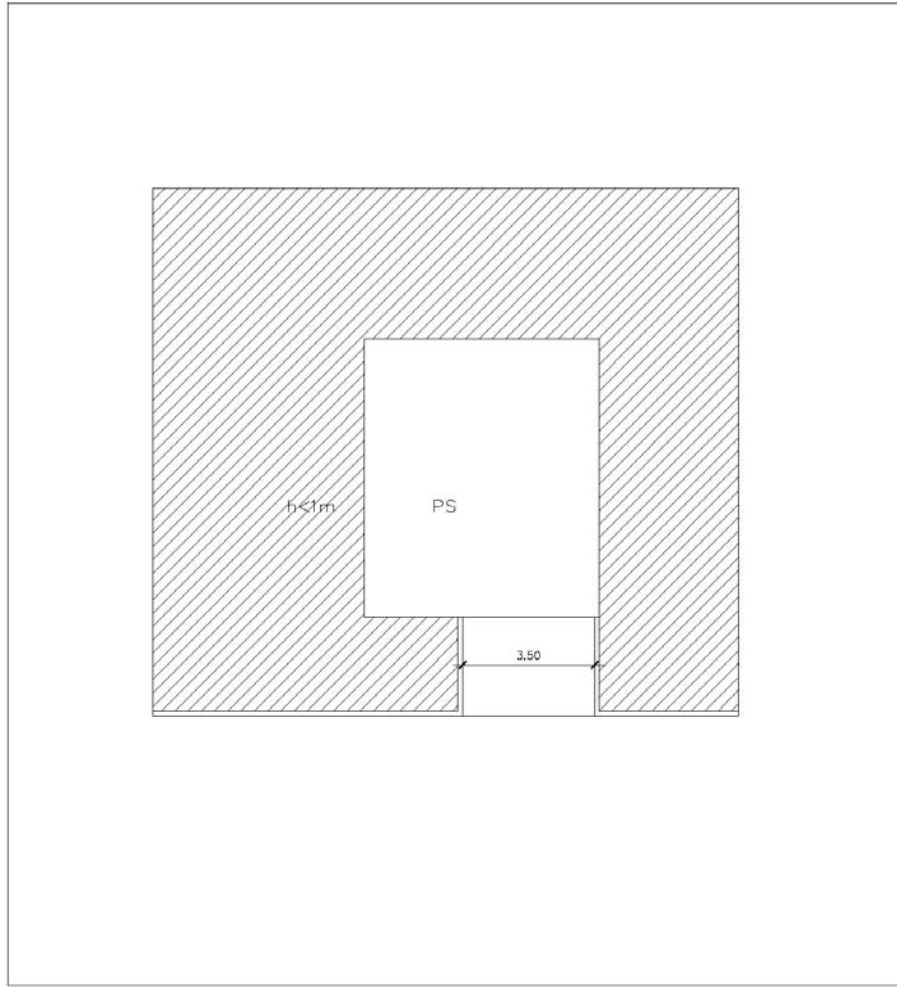
ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENTS DE TERRA EN POSICIÓ COSTAT MAR



ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA I MOVIMENTS DE TERRA EN POSICIÓ COSTAT MUNTANYA



RN Rasant natural
 RM Rasant modificada



RN Rasant natural
RM Rasant modificada

Art. 126 Planta sotacoberta

1. És la planta possible, en edificis acabats amb coberta inclinada, que se situa per sobre de l'últim pis i per sota de la coberta.
2. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
 - a) Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici
 - b) Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai una unitat registral independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
 - c) Quan l'ús sigui hotel·ler, aquest espai es podrà destinar a usos complementaris a l'edifici col·lectiu o a habitacions si estan vinculades jurídica, funcional, física i compositivament a la planta immediatament inferior.
 - d) Computarà com a sostre edificable la superfície coberta amb una alçada major de 1 metre útil.

Art. 127 Coberta

1. És l'element de la part superior planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de les inclemències del temps.
2. La coberta podrà ser:
 - a) Inclinada:
 - El pendent serà inferior o igual al 30%.
 - El carener se situarà paral·lel al vial.
 - Els plans dels teulats es mantindran uniformes en totes les seves vessants.
 - L'alçada màxima interior de l'últim forjat amidat a carener no superarà els 2,60 m.
 - En el cas que el sostre de la darrera planta edificada sigui la mateix teulada, la diferència de cotes entre la del paviment d'aquesta planta i la del pla d'arrancada de la coberta, serà com a màxim de 3,30 m.
 - S'admetrà com a materials de coberta qualsevol que sigui apte per aquesta funció.
 - Es permet la col·locació de finestres seguint la inclinació de la coberta.
 - Es permetrà el retall de la coberta sense sortir de la línia de pendent i amb un màxim del 25% de la superfície de teulada, reculats 1,50 m a façanes.
 - b) Plana:
 - Podrà ser transitable o no, amb un pendent inferior al 5%.
 - S'admetrà com a materials de coberta qualsevol que sigui apte per aquesta funció.
 - S'admet la col·locació d'una cambra d'aire, amb una alçada de 0,60 m com a màxim, per sobre de l'últim forjat construït.
 - Les terrasses resultants seran d'ús comunitari o privat sempre i quan estiguin vinculades registralment a la planta immediatament inferior.

Art. 128 Elements admesos sobre l'última planta

Els elements per sobre el forjat de l'última planta es regularà segons el tipus de coberta:

- a) En coberta inclinada:
 - Només podran sobresortir els conductes de fums i ventilació, l'antena col·lectiva de l'edifici i els aparells tècnics captadors d'energia. En cas d'ubicar-se damunt del teulat se situaran seguint el mateix pendent, recolzats sobre el teulat.
 - La resta d'aparells tècnics se situaran dins del gàlib de la coberta.
 - En cap cas es permetrà la construcció de cap cos d'edificació ni antenes de telefonia mòbil.
- b) Per damunt de la coberta plana:

-Es permetrà un cos d'edificació de coberta plana amb superfície màxima d'ocupació inferior al 20% de la planta immediatament inferior i a 3 m mínims de les façanes principals. L'alçada màxima interior d'aquest cos serà de 2,25 m i la màxima superior a l'exterior del forjat de 2,50 m, la seva coberta serà plana i s'hi allotjaran les construccions tècniques d'ascensor, el aparells de refrigeració i calefacció, filtres d'aigua, dipòsits de reserva d'aigua i acumuladors sempre amb la corresponent ventilació, així com l'escala d'accés al pla del terrat.

-Fora del cos d'edificació, es podran allotjar els panells generadors d'energia per donar compliment al codi tècnic, antenes de telecomunicació, radio i televisió col·lectives, conductes de ventilació o de fums, així com piscines i altres elements de caràcter lúdic comunitari o privat que no suposin un augment de volum i que no sobrepassi el 1 m de la cota superior de l'últim forjat i reculats 3 m de l'alineació de les façanes.

Art. 129 Sòl de parcel·la lliure d'edificació

1. Són els terrenys lliures de l'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, profunditat edificable, etc.).
2. En el sòls lliures d'edificació establerts en aquest article es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent.
3. Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espai lliure enjardinat, el vas de les piscines o els espais esportius al servei de l'edificació construïda en la parcel·la. Resta expressament prohibida la seva utilització com a aparcament de vehicles a l'aire lliure, excepte en els supòsits d'habitatges unifamiliars.
4. Amb la sol·licitud de llicència, s'haurà de presentar el projecte d'enjardinament de l'espai lliure.
5. Al llarg de l'avinguda Díaz Pacheco i en el tram de l'avinguda de Rhode, entre el carrer Bernat Metge i la Ciutadella, en l'espai delimitat entre el públic i privat indicat amb el subíndex "0", la rasant serà la mateixa que la de la vorera i no es permetrà l'aparcament de vehicles. Aquest espai computa, com a superfície de parcel·la, a efectes d'edificabilitat.
6. En aquelles zones ja consolidades per l'edificació, es podrà redactar un Pla especial que reguli les condicions d'ordenació de l'edificació en espai privat.

Art. 130 Cossos sortints

1. Es permeten de manera genèrica, a totes les zones, voladus oberts que no superin els 1,5 metres de volada a comptar del pla de façana. Computen a efectes d'ocupació i separacions a l'indar i a carrer.
2. S'admeten les porxades i les pèrgoles. Quan siguin obertes per tres costats computen el 50% a efectes d'edificabilitat i el 100% a efectes d'ocupació. En la resta de casos computen el 100% d'ocupació i edificabilitat. Caldrà ubicar-les mantenint les separacions a l'indar i a carrer com a edificació principal.

Art. 131 Ventilació i il·luminació

1. Les condicions d'il·luminació i ventilació de totes les estances s'ajustaran al Decret d'habitabilitat vigent.
2. La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estança destinats a ús comercial i oficines podrà realitzar-se mitjançant patis de llum o ventilació. Es permetrà la ventilació o il·luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene, i garanteixin com a mínim la renovació cada hora del volum total de l'aire del local.
3. Els patis de llum i els patis de ventilació queden regulats pel Decret d'habitabilitat.

4. S'haurà de preveure una xemeneia que comuniqui la planta baixa amb la coberta de l'edifici amb una superfície mínima de 0,50 m² per facilitar el pas d'instal·lacions dels possibles locals en planta baixa amb una proporció mínima d'una xemeneia per cada 200 m² de solar o fracció.

Art. 132 Elements sortints

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix o no, que sobresurten de l'alineació de l'edificació, com són els sòcols, pilars, motllures, guardapols, encoixinats, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols, veles, persianes, rètols, anuncis i d'altres similars.
2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, la volada màxima dels elements sortints serà:
 - a) de 0,10 m pels sòcols, motllures, guardapols, encoixinats i aplacats.
 - b) de 0,30 m per ràfecs, gàrgoles i marquesines.
3. Els elements sortints no permanents, com són les veles, persianes, rètols, anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquesta Normativa. Seran regits per allò que estableixin les ordenances municipals respectives.
4. Queda prohibida la instal·lació d'aparells tècnics, de climatització, antenes, compressors que sobresurtin del pla de façana. Caldrà fer una previsió en el projecte per ubicar un espai destinat a aquesta finalitat per atendre les necessitats de cada una de les unitats de projecte.

Art. 133 Composició i acabats de façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials que es poden utilitzar.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la ciutat.
3. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar-se amb aquest, o quan sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de caràcter singular.
4. Aquestes condicions particulars, es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva, definidors de la imatge urbana més rellevant de la ciutat de Roses (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures, construccions properes als principals equipaments públics).
5. En obres de remunta, les composicions no alteraran les característiques de composició arquitectònica de l'edifici primitiu, inclòs en els supòsits d'ampliacions, a no ser que es proposi una reestructuració total o es presenti un estudi morfològic de tota la façana.
6. Pel que fa al material a utilitzar com a revestiment de les façanes, en general és lliure, amb materials mates, d'acord amb les condicions de l'article 117.
7. Els tancaments, com les finestres o balcons, de les plantes superiors a la planta baixa, seran de fusta o d'alumini lacat.
8. Queda prohibida la instal·lació d'aparells tècnics, de climatització, antenes, compressors que sobresurtin del pla de façana. Caldrà fer una previsió en el projecte per ubicar un espai destinat a aquesta finalitat per atendre les necessitats de cada una de les unitats de projecte.
9. En la sol·licitud de llicències s'haurà d'especificar els materials i acabats de façana. Qualsevol modificació, durant el transcurs de l'obra, dels materials o acabats de façana descrits en el projecte, caldrà disposar d'autorització municipal.

Art. 134 Colors

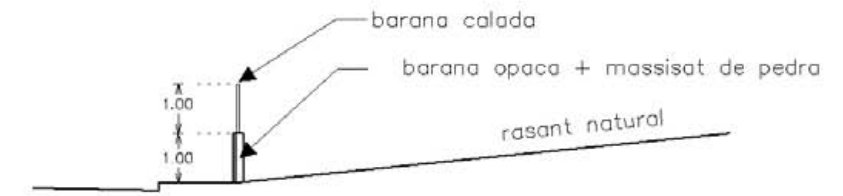
1. Mentre no es redacti el pla especial o l'Ordenança d'edificació que inclogui una Carta de Colors per a cada zona, i si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, es seguiran els següents criteris:
 - a) Paraments:
Grocs, ocres, sienas en tonalitats pastels.
Blanc i blanc trencat.
 - b) Fusteria:
Cobalt, vermell burdeos, verd fosc, blanc trencat i gris fosc.
 - c) Serralleria:
Acer mate, gris i negre grafit.
2. Per a la concessió de llicències d'obres, s'haurà de presentar un projecte que inclogui fotografies de l'edificació existent i descripció justificada dels colors a utilitzar en la façana, tanques i elements auxiliars.

Art. 135 Tanques i baranes

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

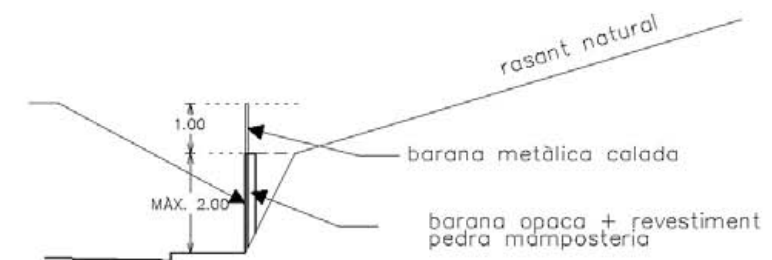
1. Tanques de separació amb espais públics:
 - a) L'alineació de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del vial i a la seva rasant.
 - b) És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
 - c) L'alçada màxima s'estableix en 2 m amidats des de la rasant de l'espai públic, dels quals 1 m serà massissa i la resta haurà de ser calada, formada per platina i barrots quadrats o rodons verticals de 15 milimetres de costat o diàmetre com a màxim, en parcel·les costat muntanya amb pendent inferior al 10% i en totes les parcel·les costat mar.
 - d) En les parcel·les costat muntanya, amb pendent igual o inferior al 30%, la tanca del carrer podrà assolir la mateixa alçada que el talús de la rasant natural, si aquest supera el metre d'alçada. En qualsevol cas, l'alçada màxima de la tanca serà de 2 metres, segons gràfic.
 - e) En parcel·les costat muntanya, amb pendent superior al 30% i talús igual o superior a 2,50 m. la part opaca de tanca podrà assolir l'alçada del garatge amb un màxim de 3 m. La part de tanca calada o metàlica amb un màxim de 1 m d'alçada haurà de retirar-se 1m del parament de façana.
2. Les tanques de separació entre propietats privades a nivell de rasant de terreny compliran les següents condicions:
 - a) Correspon a les tanques dels sòls lliures d'edificació entre propietats.
 - b) L'alçada màxima s'estableix en 2 m amidats des de la rasant de l'espai lliure d'edificació, dels quals només 1 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals.
3. Les baranes de façana que s'alcin directament sobre l'alçada reguladora màxima no podrà excedir de 1,20 m dels que solament 0,50 m es podran realitzar amb obra massissa o materials opacs.
4. Quan l'edifici superi els 12,90m (PB+3P), les baranes de separació de terrats i de patis interiors en cap cas seran massisses.
5. Pel que fa al material a utilitzar com a revestiment de les tanques en zones amb pendent inferior al 10%, el material a utilitzar és lliure, sempre i quan siguin harmònics amb la resta del conjunt arquitectònic i de l'entorn. No es permetrà l'ús de balustrades, teules de coronament ni elements prefabricats distorsionants amb l'edificació de l'entorn. A la resta de zones la tanca o el mur de contenció de la parcel·la a carrer serà obligatòriament massís de pedra.

6. Per a l'atorgament de la llicència d'obres, el projecte haurà d'incloure el disseny de la tanca i baranes, així com fotografies de l'entorn i justificació de la solució aportada.
7. Les tanques de parcel·les a la vessant mar, només tindran una alçada màxima d' 1,20 m , amidat des de la rasant de l'espai públic, el qual podrà ser de paredat de pedra massissa.
8. Les alçades de les baranes dels cossos sortints s'ajustaran al codi tècnic de l'edificació, i els materials a utilitzar seran preferentment elements metàl·lics i transparents. En les parts opaques només es podrà utilitzar els mateixos materials que s'utilitzin per la façana i per tant s'ajustarà el que estableix l'article referent a la composició o acabats de façana.

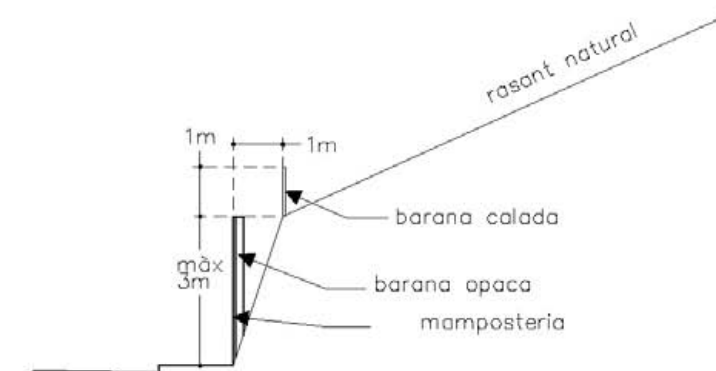


costat muntanya pendent < 10%
i costat mar

mateixa alçada
que el talús: màx. 2m



costat muntanya pendent < 30%
amb talús



costat muntanya pendent > 30%
amb talús => 2.50m

TANQUES I BARANES

Art. 136 Enderrocs i obra nova

La declaració de ruïna, a que es refereix l'article 190 LU, que afecti a un edifici d'aquesta zona comportarà l'obligació, per part del propietari, d'obtenir llicència d'obra nova de l'edifici d'acord amb les condicions establertes per a aquesta zona, en el termini de 3 anys. Si transcorregut aquest termini, l'obligat no ha obtingut la llicència d'obra nova, s'inscriurà la parcel·la en el registre municipal de solars.

Secció 5. Disposicions relatives als tipus d'ordenació segons volumetria específica

Art. 137 Paràmetres sense regulació específica per el tipus d'ordenació volumètrica

En el tipus d'ordenació segons volumetria específica, el pla o projecte estableix els volums edificables en la zona, sector o polígon de forma unívoca i precisa. Quan sigui el cas i així s'estableixi en el pla o projecte seran d'aplicació els paràmetres corresponents als tipus d'ordenació segons ordenació a vial o ordenació aïllada, en funció de la tipologia edificatòria escollida.

Capítol 3. Regulació detallada de les zones en sòl urbà

Secció 1. Disposicions generals

Art. 138 Definició

1. Els límits del sòl urbà, i la seva ordenació detallada en zones i subzones, sistemes, sectors de planejament derivat i polígons d'actuació, s'especifiquen en els plànols de zonificació, alineacions i rasants a escala 1/2.000 i escala 1/1.000.
2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix establint les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
3. Complementàriament a la definició de les zones, s'assenyalen i delimiten plans de millora urbana, plans especials urbanístics i polígons d'actuació urbanística. Les condicions d'ordenació i gestió dels esmentats sectors de planejament i polígons d'actuació es detallen en aquesta normativa.

Art. 139 Zones i subzones

1. La regulació de les directrius per a l'ordenació urbanística i aplicació dels paràmetres de l'edificació privada es fa mitjançant la regulació de les zones i subzones.
2. Les zones s'agrupen, en funció dels usos principals, en zones d'ús residencial i zones d'activitat econòmica (terciària o industrial).

Art. 140 Identificació de les zones

1. Aquest POUM determina les següents zones en sòl urbà:

| | |
|---|---------|
| Front de mar del casc antic | Clau 1 |
| Casc antic | Clau 2 |
| Eixample urbà | Clau 3 |
| Eixample suburbà | Clau 4 |
| Conjunt d'habitatges d'ordenació específica | Clau 5 |
| Residencial unifamiliar aïllada | Clau 6 |
| Residencial unifamiliar en filera | Clau 7 |
| Plurifamiliar | Clau 8 |
| Terciari | Clau 9 |
| Càmping urbà. | Clau 10 |
| Edificis i jardins privats protegits | Clau 11 |

2. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes, per les determinacions dels corresponents plans de millora urbana o plans especials que desenvolupin cada sector i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos pormenoritzats.

3. Quan es determini l'aplicació directa de les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per a cada zona o subzona, s'entendrà que els preceptes d'aquestes Normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.

Secció 2. Zones

Subsecció 1. Zona de front de mar del casc antic (Clau 1)

Art. 141 Definició

1. Comprèn els sòls de l'àmbit de nucli tradicional, situats al front de mar, amb una façana homogènia i en tipologia d'edificació d'alineació de vial i entre mitgeres, afectada parcialment per la servitud de protecció de la Llei de costes.
2. La seva ordenació respon a l'Estudi de Detall de la façana marítima, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 25 de març de 2002.

Art. 142 Subzones

1. S'estableixen dues subzones:
 - a) Clau 1: subzona front de mar
 - b) Clau 1r : subzona front de mar i riera Ginjolers
2. La subzona clau 1r inclou únicament a aquelles finques que donen a front de mar i es troben situades dins l'àmbit de la riera Ginjolers, les quals es regeixen per normativa aplicable a la subzona clau 2r.

Art. 143 Ús principal

En aquesta zona l'ús principal és el residencial. L'ús comercial és admès en general en les plantes baixes dels edificis.

Art. 144 Condicions de parcel·lació

1. Superfície parcel·la mínima:
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 250 m2.
2. Front mínim de parcel·la en ml:
S'estableix un front mínim de parcel·la de 9 ml.

Art. 145 Condicions de l'edificació

1. Tipus d'ordenació:
Alineació a vial.
2. Edificabilitat de parcel·la:
Es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants- Aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i projectes d'ordenació volumètrica.
3. Ocupació:
Es fixa en funció profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.

4. Posició de les edificacions:
La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
 - a) Alineacions: indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
 - b) Posició de l'edificació: l'edificació es col·locarà alineada a vial i entre mitgeres.
 - c) Fondària màxima edificable: indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
5. Nombre de plantes
És el que es fixa amb caràcter obligatori als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.
6. Alçada de l'edificació
Són d'aplicació les alçades d'edificació establertes genèricament per al tipus d'ordenació segons alineació de vial.
7. Densitat neta de parcel·la
Serà de 1 habitatge per cada 80 m2 construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament. Els quocients inferiors la unitat no es tenen en compte.
8. Condicions de l'aparcament
Les condicions de l'aparcament i el nombre mínim de places venen determinades en les condicions generals d'aquestes Normes

Art. 146 Condicions d'ús

1. Usos principals
Els usos principals són els següents:
Residencial (r1 i r3)
Hoteler (h)
Administratiu (D6 i d6).
2. Usos compatibles
Els usos compatibles amb els principals són els següents:
Comerç (c2 i c3): només en planta baixa .
Aparcament (a): només en planta soterrani.
Magatzem (m): només en planta soterrani i vinculat als usos de planta baixa.
Oficines i serveis (o)
Recreatiu (rc1): només en planta baixa o planta primera vinculada a la planta baixa o en tot l'edifici.
Jardins privats i piscines (j)
Docent (D1 i d1)
Social i cultural (D2 i d2)
Esportiu (D3 i d3): només en planta baixa o planta primera vinculada a la planta baixa o en tot l'edifici.
Sanitari i assistencial (D4 i d4)
Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses dins dels plans especials sectorials.
3. Usos prohibits:
Residencial (r2)
Comerç (c1)
Industrial, tallers i estacions de servei (i1, i2, i3 i i4)
Recreatiu (rc2, rc3 i rc4)
Espectacles (e)
Publicitari (p)
Transports (D5 i d5)
Abast (D7 i d7)
Serveis Funeraris (D9 i d9)
Religiós (D10 i d10)

Art. 147 Altres paràmetres

1. Patis d'illa i sòl lliure d'edificació
Serà inedificable o edificable segons s'indiqui en els plànols de zonificació, alineacions i rasants i s'ajustarà a les determinacions genèriques d'aquestes Normes.
2. Cossos sortints
Només s'admeten els cossos sortints oberts a partir de la primera planta pis sempre que no volin sobre domini públic marítimoterrestre.
No s'admeten en cap cas els cossos sortints tancats o semitancats.
Només s'admeten els volats oberts correguts en la primera planta pis amb un màxim de 0,50 m del pla de façana, mantenint una separació mínima d'1 m a veïns.
En plana segona i següents els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,30 m i no podran tenir una amplada superior a l'obertura.
No s'admeten en cap cas els elements volats tancats o semitancats-
3. Elements sortints
Només s'admeten les motlures, guardapols i encoixinats, integrats a la composició general de la façana.
4. Composició, acabats de façana i colors.
 - 4.1 La composició de façana atindrà als següents criteris:
 - a) La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta serà de 30 cm. No es fixa la separació mínima entre obertures de diferents plantes.
 - b) La separació mínima de les obertures a les mitgeres serà de 60 cm.
 - c) Les obertures de plantes pisos no reculades del pla de façana hauran de mantenir una composició majoritàriament regular i vertical.
 - d) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.
 - e) Els edificis adjacents als edificis que figuren al relació de béns protegits, s'hauran de compondre amb obertures situades al pla de façana, en un mínim del 80% de la superfície de la façana.
 - f) En planta pis:
 - Les obertures podran recular-se un mínim de 2 m o bé situar-se en el pla de façana.
 - En el cas de recular-se 2 m o més del pla de façana, la composició serà lliure.
 - En el cas de situar-se en el pla de façana, la façana es compondrà a través de la col·locació d'obertures, que tindran obligatòriament una proporció vertical excepte les obertures horitzontals que tindran una amplada major a tres vegades l'alçada.
 - 4.2. En relació al cromatisme de façana, es permet només el revestiment de façana de la gama de color blanc.
5. Baranes
Només s'admetrà com a material per a les baranes els metàl·lics, formats per barrots verticals quadrats o rodons amb un màxim de 1,50 mm de costat o de diàmetre o vidre transparent.
Els cantells dels voladius no superaran els 12 cm.
6. Enderrocs i obra nova
Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultànea de la llicència per a l'obra nova.

Subsecció 2. Casc antic (Clau 2)**Art. 148 Definició**

1. Comprèn els sectors de la vila de major antiguitat i que tenen una especial significació urbana per la seva posició central, característiques formals i activitat quotidiana.
2. El Pla propugna la protecció del patrimoni arquitectònic i urbanístic i la millora de les condicions d'habitabilitat dels habitatges.

Art. 149 Subzones

Es defineixen cinc subzones, en funció de la seva ordenació, usos i intensitats d'usos. Les subzones previstes en el casc antic són:

- Clau 2a: subzona General Prim
- Clau 2b: subzona Joan Badosa
- Clau 2c: subzona Casc Antic Centre
- Clau 2r: subzona Riera Ginjolers

Subsecció 2-1. Zona General Prim (clau 2a)**Art. 150 Definició**

Comprèn principalment el teixit urbà entre els carrers Nou, d'en Mairó, Francesc Macià i Gravina, en el qual la plaça General Prim ocupa un lloc central.

Art. 151 Condicions de parcel·lació

1. Superfície parcel·la mínima
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 60 m².
2. Front mínim de parcel·la en ml
S'estableix un front mínim de parcel·la de 5,50 ml.
3. Front màxim de parcel·la
Es fixa en 9 ml.

Art. 152 Condicions de l'edificació

1. Tipus d'ordenació
Alineació a vial.
2. Edificabilitat de parcel·la
Es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. Aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i projectes d'ordenació volumètrica.
3. Ocupació
 - 3.1 Es fixa en funció de la profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicada en els plànols zonificació, alineacions i rasants. La planta baixa i aquelles altres construïdes a nivell inferior podran ocupar la totalitat del solar, quan així s'indiqui expressament als plànols.
 - 3.2 A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:
 - Quan es tracti d'una parcel·la buïda 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.

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

4. Posició de l'edificació

La posició de les edificacions es regula de la següent manera:

- a) Alineacions: indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
- b) Posició de l'edificació: l'edificació es col·locarà alineada a vial i entre mitgeres.
- c) Fondària màxima edificable: indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.

5. Nombre de plantes

És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.

El nombre mínim de plantes és el previst pel Pla com a màxim, per a la parcel·la de referència, menys una planta.

6. Densitat neta de parcel·la

Serà de 1 habitatge per cada 80 m² construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament. Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.

Art. 153 Condicions d'ús

1. Usos principals

Els usos principals són els següents:
Residencial (r1)

2. Usos compatibles

Els usos compatibles amb els principals són els següents:

- Hoteler (h)
- Comercial (c3): només en planta baixa.
- Aparcament (a): només en planta soterrani i planta baixa.
- Magatzem (m): només en planta soterrani i vinculat als usos de planta baixa.
- Oficines i serveis (o)
- Recreatiu (rc1): només en PB o PP vinculada a la planta baixa o en tot l'edifici.
- Jardins privats i piscines (j)
- Docent (D1 i d1): només en planta baixa o en tot l'edifici.
- Social i cultural (D2 i d2): només en tot l'edifici.
- Esportiu (D3 i d3): només en planta baixa o en tot l'edifici.
- Administratiu (D6 i d6)
- Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses dins dels plans especials sectorials.
- Religiós (D10 i d10): només en tot l'edifici.

3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:
Residencial (r2) (r3)

- Comercial (c1 i c2)
- Industrial, tallers i estacions de serveis (i1, i2, i3 i i4)
- Recreatiu (rc2, rc3 i rc4)
- Espectacles (e)
- Publicitari (p)
- Sanitari i assistencial (D4 i d4)
- Transports (D5 i d5)
- Abast (D7 i d7)

Serveis funeraris (D9 i d9)

Art. 154 Altres paràmetres

1. Pati d'illa i sòl parcel·la lliure edificació

Serà inedificable o edificable segons s'indiqui en els plànols de zonificació, alineacions i rasants i s'ajustarà a les determinacions genèriques d'aquestes Normes.

2. Cossos sortints

- a) Els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,30 m, podran tenir una amplada fins a 20 cm superior a l'obertura, i s'hauran de separar un mínim d'1 m de les mitgeres.
- b) Els cossos sortints tancats o semi-tancats es prohibeixen.
- c) El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 12 cm.

3. Elements sortints

Només s'admeten les motlures, guardapols i encoixinats, integrats a la composició general de la façana.

4. Composició, acabats de façana i colors

4.1 Els criteris de composició per a la façana principal són els següents:

- a) Les obertures de la façana principal es composaran obligatòriament de manera vertical.
- b) Els plens predominaran sobre els buits.
- c) No s'admetran les arcades en les obertures.
- d) Planta baixa:

Les obertures tindran una amplada màxima de 3,50 m, excepte en el cas que el tancament es reculi un mínim d'1,50 m del pla de façana, en aquest cas, l'obertura podrà tenir una amplada lliure màxima 4 m.

Les obertures, tindran proporció quadrada o vertical, excepte en el cas d'obertures amb el tancament reculat que podran ser lliures.

e) Planta pis:

La façana es composarà a través de la disposició d'obertures a nivell de parament de façana o bé reculades d'acord amb el criteri que les obertures tindran proporció vertical.

Obertures reculades: Tindran una amplada superior a 2 m i el tancament s'haurà de situar reculat un mínim d'1 m del parament de façana.

- f) En les façanes que es composin de planta baixa i dos pisos, la segona planta pis es podrà composar excepcionalment amb obertures d'una alçada màxima d'1,50 m i amplada de tota la façana. El tancament s'haurà de situar retirat del parament de façana un mínim d'1 m.
- g) La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta, serà de 60 cm, i entre obertures i mitgeres de 60 cm.
- h) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

4.2. La façana posterior s'ordenarà de forma lliure.

4.3. S'admetran com a materials d'acabat de façana els estucs llisos mates i les façanes originals de pedra.

4.4. Amb caràcter supletori, s'aplica el que s'estableix en el Capítol 2 del Títol IV d'aquestes Normes.

4.5. Pel que fa als colors, en els paraments de façana serà de la gama dels blancs. En quan als colors de serralleria i fusteria s'aplicarà allò que estableix genèricament en relació als colors en aquestes Normes. En cas d'utilitzar altres colors diferents de la gama dels blancs caldrà justificar en memòria i gràficament la seva elecció quan es sol·liciti la corresponent llicència.

5. Baranes

Només s'admetran les baranes metàl·liques, formades per barrots verticals quadrats o rodons amb un màxim de 15 mm de costat o de diàmetre, o vidre transparent.

Els cantells dels voladís no superaran els 12 cm.

6. Enderrocs i obra nova

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

Subsecció 2-2. Zona Joan Badosa (clau 2b)**Art. 155 Definició**

Comprèn principalment el teixit urbà que s'articula al llarg del carrer Joan Badosa, situat al centre del casc històric, i que per les seves característiques d'amplada de carrer i usos en planta baixa el fa diferent de la resta dels carrers del casc antic.

Art. 156 Condicions de parcel·lació

1. Superfície parcel·la mínima
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 60 m2.
2. Front mínim de parcel·la en ml
S'estableix un front mínim de parcel·la de 5,50 ml.
3. Front màxim de parcel·la
Es fixa en 9 ml.

Art. 157 Condicions de l'edificació

1. Tipus d'ordenació
Alineació a vial.
2. Edificabilitat de parcel·la
Es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. Aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i projectes d'ordenació volumètrica.
3. Ocupació
 - 3.1 Es fixa en funció profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. La planta baixa i aquelles altres construïdes a nivell inferior podran ocupar la totalitat del solar, quan així s'indiqui en els plànols.
 - 3.2 A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:
 - a) Quan es tracti d'una parcel·la buïda 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.
4. Posició de les edificacions
La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
 - a) Alineacions: indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
 - b) Posició de l'edificació: l'edificació es col·locarà alineada a vial i entre mitgeres.
 - c) Fondària màxima edificable: indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
5. Nombre de plantes
 - 5.1. És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.
 - 5.2. El nombre mínim de plantes és el previst pel Pla com a màxim, per a la parcel·la de referència, menys una planta.
6. Densitat neta de parcel·la

Serà de 1 habitatge per cada 80 m2 construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament. Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.

Art. 158 Condicions d'ús

1. Usos principals
Els usos principals són els següents:
Residencial (r1 i r3)
2. Usos compatibles
Els usos compatibles són els següents:
Comercial (c3)
Oficines i serveis (o)
Recreatiu (rc1): només en planta baixa o en PP sempre que es vinculi a l'ús de la PB i s'accedeixi per aquesta planta.
Magatzem (m): només el vinculat a l'activitat de la planta baixa.
Jardins privats i piscines (j)
Docent (D1 i d1)
Social i cultural (D2 i d2): només en tot l'edifici.
Esportiu (D3 i d3): només en planta baixa o en tot l'edifici.
Sanitari (D4 i d4)
Administratiu (D6 i d6)
Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses dins dels plans especials sectorials
Religiós (D10 i d10): només en tot l'edifici
3. Usos prohibits
Els usos prohibits són els següents:
Residencial (r2)
Hoteler (h)
Comercial (c1 i c2)
Aparcament (a)
Industrial, tallers i estacions de servei (i1, i2, i3 i i4)
Recreatiu (rc2, rc3 i rc4)
Espectacles (e)
Publicitari (p)
Assistencial (D4 i d4)
Transports (D5 i d5)
Abast (D7 i d7)
Serveis funeraris (D9 i d9)

Art. 159 Altres paràmetres

1. Pati d'illa i sòl parcel·la lliure edificació
Serà inedificable o edificable segons s'indiqui en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
2. Cossos sortints
 - a) Els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,30 cm, podran tenir una amplada fins a 20 cm superior a l'obertura, i s'hauran de separar un mínim d'1 m de les mitgeres.
 - b) Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mínima de 3 m des de l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1 m als adjacents.
 - c) Els cossos sortints tancats o semi-tancats es prohibeixen.
 - d) El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 12 cm.
3. Composició, acabats de façana i colors
 - 3.1. Els criteris de composició per a la façana principal són els següents:

- a) Les obertures de la façana principal es composaran obligatòriament de manera vertical.
- b) Els plens predominaran sobre els buits.
- c) No s'admetran les arcades en les obertures.
- d) Planta baixa:

Les obertures tindran una amplada màxima de 3,50 m , excepte en el cas que el tancament es reculi un mínim d'1,50 m del pla de façana, en aquest cas, l'obertura podrà tenir una amplada lliure màxima 4 m.

Les obertures, tindran proporció quadrada ó vertical, excepte en el cas d'obertures amb el tancament reculats que podran ser lliures.

- e) Planta pis:

La façana es composarà a través de la disposició d'obertures a nivell de parament de façana o bé reculades d'acord amb el següent criteri:

Obertures verticals: Tindran proporció vertical.

Obertures reculades: Tindran una amplada superior a 2 m i el tancament s'haurà de situar reculats un mínim d'1 m del parament de façana.

- f) En les façanes que es composin de planta baixa i dos pisos, la segona planta pis es podrà composar excepcionalment amb obertures d'una alçada màxima d'1,50 m i amplada de tota la façana. El tancament s'haurà de situar retirat del parament de façana un mínim d'1 m.
- g) La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta, serà de 60 cm, i entre obertures i mitgeres de 60 cm.
- h) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.

3.2. La façana posterior s'ordenarà de forma lliure.

3.3. S'admetran com a materials d'acabat de façana els estucs llisos mates i les façanes originals de pedra.

3.4. Pel que fa als colors, en els paraments de façana serà de la gama dels blancs. Quan els colors de serralleria i fusteria s'aplicarà allò que estableix genèricament quan a colors en aquestes Normes. En cas d'utilitzar altres colors diferents de la gama dels blancs caldrà justificar en memòria i gràficament la seva elecció quan es sol·liciti la corresponent llicència.

4. Baranes

Només s'admetran les baranes els metàl·liques, formades per barrots verticals quadrats o rodons amb un màxim de 1,50 mm de costat o de diàmetre, o de vidre transparent.

Els cantells dels voladus no superarà els 12 cm.

Subsecció 2-3. Zona casc antic centre (clau 2c)

Art. 160 Definició

Comprèn principalment el teixit urbà que ocupa el centre del casc antic i a les dues bandes de la riera Ginjolers, per sota del carrer Nou i el carrer Tarragona i fins el carrer Francesc Macià i el carrer Lluís Companys, respectivament.

Art. 161 Condicions de parcel·lació

1. Superfície parcel·la mínima
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 80 m2.
2. Front mínim de parcel·la en ml
S'estableix un front mínim de parcel·la de 4,50 ml.
3. Front màxim de parcel·la

Es fixa en 9 ml.

Art. 162 Condicions de l'edificació

1. Tipus d'ordenació
Alineació a vial.
2. Edificabilitat de parcel·la
Es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. Aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i projectes d'ordenació volumètrica.
3. Ocupació
 - 3.1. Es fixa en funció de la profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicada en el plànol de zonificació, alineacions i rasants. La planta baixa i aquelles altres construïdes a nivell inferior podran ocupar la totalitat del solar, quan així s'indiqui expressament en els plànols.
 - 3.2. A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:
 - a) Quan es tracti d'una parcel·la buïda 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.
4. Posició de les edificacions
La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
 - a) Alineacions: indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
 - b) Posició de l'edificació: l'edificació es col·locarà alineada a vial i entre mitgeres.
 - c) Fondària màxima edificable: indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
5. Nombre de plantes
És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.
El nombre mínim de plantes és el previst pel Pla com a màxim, per a la parcel·la de referència, menys una planta.
6. Densitat neta de la parcel·la
Serà de 1 habitatge per cada 80 m2 construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament.
Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.

Art. 163 Condicions d'ús

1. Usos principals
Els usos principals són els següents:
Residencial (r1 i r3)
Hoteler (h)
2. Usos compatibles
Els usos compatibles són els següents:
Comercial (c1): només en carrers d'amplada superior a 8 m i en tot l'edifici, prohibint-se el comerç alimentari.
Comercial (c2): només en carrers d'amplada superior a 8 m.
Comercial (c3): només en planta baixa o en planta primera sempre que es vinculi a l'ús de la planta baixa.
Aparcament (a): només en planta soterrani i planta baixa i fora de l'àmbit marcat en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
Magatzem (m): només en planta soterrani i vinculat als usos de la planta baixa.

Oficines i serveis (o).
 Recreatiu (rc1): només en planta baixa o planta primera vinculada a la planta baixa o en tot l'edifici.
 Jardins privats i piscines (j)
 Docent (D1 i d1)
 Social i cultural (D2 i d2)
 Esportiu (D3 i d3): només en planta baixa o en tot l'edifici.
 Sanitari (D4 i d4)
 Administratiu (D6 i d6)
 Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses dins dels Plans especials sectorials.
 Religiosos (D10 i d10)

3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r2)
 Comercial (c1, c2 i c3) llevat dels casos permesos.
 Industrial, taller i estacions de serveis. (i1, i2, i3 i i4)
 Recreatiu (rc2, rc3 i rc4).
 Espectacles (e)
 Publicitari (p)
 Assistencial (D4 i d4)
 Transports (D5 i d5)
 Abast (D7 i d7)
 Serveis funeraris (D9 i d9)

Art. 164 Altres paràmetres

1. Pati d'illa i sòl parcel·la lliure edificació
 Serà inedificable o edificable segons el que indiquin els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
2. Cossos sortints
 - a) Els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,30 cm podran tenir una amplada fins a 20 cm superior a l'obertura, i s'hauran de separar un mínim d'1 m de les mitgeres.
 - b) Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mínima de 3 m des de l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1 m als adjacents.
 - c) Els cossos sortints tancats o semi-tancats es prohibeixen.
 - d) El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 15 cm.
3. Elements sortints
 Només s'admeten les motlures, guardapols i encoixinats, integrats a la composició general de la façana.
4. Composició, acabats de façana i color
 - 4.1. Els criteris de composició per a la façana principal són els següents:
 - a) Les obertures de la façana principal es composaran obligatòriament de manera vertical.
 - b) Els plens predominaran sobre els buits.
 - c) No s'admetran les arcades en les obertures.
 - d) Planta baixa:
 - Les obertures tindran una amplada màxima de 3,50 m, excepte en el cas que el tancament es recli un mínim de 1,50 m del pla de façana, en aquest cas, l'obertura podrà tenir una amplada lliure màxima 4 m.
 - Les obertures, tindran proporció quadrada o vertical, excepte en el cas d'obertures amb el tancament reulat que podran ser lliures.
 - e) Planta pis:
 - La façana es composarà a través de la disposició d'obertures a nivell de parament de façana o bé reculades d'acord amb el següent criteri:

- Obertures verticals: Tindran proporció vertical.
- Obertures reculades: Tindran una amplada superior a 2 m i el tancament s'haurà de situar reulat un mínim d'1 m del parament de façana.
 - f) En les façanes que es composin de planta baixa i dos pisos, la segona planta pis es podrà compondre excepcionalment amb obertures d'una alçada màxima d'1,50 m i amplada de tota la façana. El tancament s'haurà de situar retirat del parament de façana un mínim d'1 m.
 - g) La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta, serà de 60 cm, i entre obertures i mitgeres de 60 cm.
 - h) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.
- 4.2. La façana posterior s'ordenarà de forma lliure.
- 4.3. S'admetran com a materials d'acabat de façana els estucs llisos mates i les façanes originals de pedra.
- 4.4. Pel que fa als colors, en els paraments de façana serà de la gama dels blancs. Quan els colors de serralleria i fusteria s'aplicarà allò que s'estableix genèricament en aquestes Normes. En cas d'utilitzar altres colors diferents de la gama dels blancs caldrà justificar en memòria i gràficament la seva elecció quan es sol·liciti la corresponent llicència.
- 5. Baranes
 Només s'admetran baranes de materials metàl·lics en brèndola o transparent.
- 6. Enderrocs i obra nova
 Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultànea de la llicència per a l'obra nova.

Subsecció 2-5. Zona Riera Ginjolers (clau 2r)

Art. 165 Definició

Comprèn principalment aquelles illes o parcel·les que limiten amb la riera Ginjolers en el tram comprès entre el carrer d'en Mairò fins al carrers Puig Rom, Dr. Barraquer, Aragó i l'avinguda de Rhode.

Art. 166 Condicions de parcel·lació

1. Superfície parcel·la mínima
 S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 250 m².
2. Front mínim de parcel·la en ml
 S'estableix un front mínim de parcel·la de 9 ml.
3. Front màxim de parcel·la
 No es fixa. En el supòsit que el front de parcel·la sigui superior o igual a 20 ml, la façana de l'edifici s'haurà de dividir en trams diferenciats de com a mínim 10 ml i màxim 15 ml.

Art. 167 Condicions de l'edificació

1. Tipus d'ordenació

- Alineació a vial.
2. Edificabilitat de parcel·la
Es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. Aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i projectes d'ordenació volumètrica.
 3. Ocupació
 - 3.1. Es fixa en funció de la profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicada en el plànol de zonificació, alineacions i rasants. En planta baixa serà sempre del 100 %.
 - 3.2. A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:
 - a) Quan es tracti d'una parcel·la buïda 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 pis inferior.
 - c) L'aplicació d'aquestes excepcions no suposarà en cap cas un increment de l'aprofitament urbanístic que la parcel·la tindria per ampliació de la norma general.
 4. Posició de l'edificació
La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
 - a) Alineacions: indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
 - b) Posició de l'edificació: l'edificació es col·locarà alineada a vial i entre mitgeres.
 - c) Fondària edificable: indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
 5. Nombre de plantes
És el que es fixa amb caràcter obligatori als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.
 6. Alçada de l'edificació
Està determinada en funció del nombre de plantes admeses, d'acord amb les normes generals.
 7. Densitat neta de parcel·la
Serà de 1 habitatge per cada 90 m² construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament. Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.
 8. Condicions de l'aparcament
 - a) En els vials destinats exclusivament a vianants, es prohibeixen les entrades de garatges i els guals.
 - b) En els vials destinats preferentment a vianants, no serà obligatori preveure les reserves d'aparcament.

En qualsevol cas, el pla propugna que en els plecs de condicions de cessió del dret d'ús contingut a l'article 107.5, es donarà un dret preferent als propietaris de les finques incloses en vials destinats a vianants.

Art. 168 Condicions d'ús

1. Usos principals
Els usos principals són els següents:
Residencial (r3)
Hoteler (h)
2. Usos compatibles
Els usos compatibles són els següents:
Comercial (c1): només en tot l'edifici, prohibint-se el comerç alimentari.

- Comercial (c2 i c3): només en planta baixa, i excepcionalment en planta primera si està vinculada amb la planta baixa.
- Aparcament (a): només en planta soterrani i planta baixa sense accés des de la riera Ginjolers.
- Magatzem (m): només en planta soterrani i vinculat als usos de la planta baixa.
- Oficines i serveis (o).
- Recreatiu (rc1): només en planta baixa o planta primera vinculada a la planta baixa o en tot l'edifici.
- Jardins privats i piscines (j).
- Docent (D1 i d1)
- Social i cultural (D2 i d2): només en tot l'edifici.
- Esportiu (D3 i d3): només en planta baixa o en tot l'edifici.
- Sanitari (D4 i d4)
- Administratiu (D6 i d6)
- Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses dins dels Plans especials sectorials.
- Religiós (D10 i d10): només en tot l'edifici.
3. Usos prohibits
Els usos prohibits són els següents:
Residencial (r1 i r2)
Comercial (c1), llevat dels casos permesos
Industrial, taller i estacions de serveis. (i1, i2, i3 i i4)
Recreatiu (rc2, rc3 i rc4)
Espectacles (e)
Publicitari (p)
Assistencial (D4 i d4)
Transports (D5 i d5)
Abast (D7 i d7)
Serveis funeraris (D9 i d9)

Art. 169 Altres paràmetres

1. Coberta
En el plànol d'ordenació es grafia amb la Clau 2rc la part que obligatòriament s'ha de cobrir amb teulat.
2. Pati d'illa i sòl parcel·la lliure edificació
Serà inedificable o edificable segons plànols de zonificació, alineacions i rasants.
3. Cossos sortints
 - a) Els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,50 m, podran tenir una amplada igual a l'amplada de la façana, i s'hauran de separar un mínim d'1 m de les mitgeres.
 - b) En la segona planta i següents, els volats podran sobresortir del pla de façana un màxim de 0,30 m i no podran tenir una amplada superior a l'obertura.
 - c) Només es permeten els volats sobre els patis d'interior d'illa, si es manté una distància mínima de 5 m des de l'extrem del volat al límit de propietat oposat i 1 m als adjacents
 - d) Els cossos sortints tancats o semi-tancats es prohibeixen.
 - e) Ell gruix total de la llosa no podrà ser superior als 12 cm.
4. Composició i acabats de façana
 - 4.1. Els criteris de composició per a la façana principal són els següents:
 - a) Les obertures de la façana principal es composaran majoritàriament de manera vertical.
 - b) Els plens predominaran sobre els buits (a comptabilitzar des del sostre de la planta baixa)
 - c) No s'admetran les arcades en les obertures.
 - d) Planta baixa:
 - Les obertures tindran una amplada màxima de 3,40 m.
 - Les obertures, tindran proporció quadrada ó vertical, excepte en el cas d'obertures amb el tancament reculat que podran ser lliures.

- e) Planta pis:
La façana es compondrà a través de la disposició d'obertures a nivell de parament de façana o bé reculades d'acord amb el següent criteri:
-Obertures a nivell de façana: Les obertures tindran una proporció obligatòriament vertical.
-Obertures reculades: Tindran una amplada no superior a 3 m i el tancament s'haurà de situar reculat un mínim d'1 m del parament de façana.
- f) L'última planta pis amb alineació de façana es podrà compondre excepcionalment amb obertures d'una alçada màxima d'1,50 m i amplada de tota la façana. El tancament s'haurà de situar retirat del parament de façana un mínim d'1 m.
- g) La separació mínima entre obertures d'una mateixa planta, serà d' 60 cm, i entre obertures i mitgeres de 60 cm.
- h) No es permeten les obertures no previstes en aquest article.
- i) Les obertures en cantonada, es permeten sempre que les dues façanes formen un sòl pla.
- 4.2. La planta àtic i la façana posterior s'ordenarà de forma lliure.
5. Enderrocs i obra nova
Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultànea de la llicència per a l'obra nova.

Subsecció 3. Eixample urbà (Clau 3)

Art. 170 Definició

Correspon a 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 des de l'any seixanta com a extensió residencial del casc antic de la vila. Correspon a la clau 3: Eixample urbà.

Art. 171 Condicions de parcel·lació

- Superfície parcel·la mínima
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 180 m².
- Front mínim de parcel·la en ml
S'estableix un front mínim de parcel·la de 9,00 ml.

Art. 172 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació
Alineació a vial.
- Edificabilitat de parcel·la
Es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. Aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i projectes d'ordenació volumètrica.
- Ocupació
 - Es fixa en funció de la profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
 - A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:

- Quan es tracti d'una parcel·la buïda situada entre dues construïdes que superin la profunditat màxima permesa, podrà edificar-se amb una profunditat igual a la menor d'elles.
 - 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.
 - 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.
4. Posició de l'edificació
La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
- Alineacions: indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
 - Posició de l'edificació: l'edificació es col·locarà alineada a vial i entre mitgeres.
 - Fondària màxima edificable: indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
5. Nombre de plantes
És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la. En cas de dubte, s'aplicarà el que sigui més específic.
6. Densitat neta de parcel·la
Serà de 1 habitatge per cada 80 m² construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament. Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.

Art. 173 Condicions d'ús

- Usos principals
Els usos principals són els següents:
Residencial (r1 i r3)
Hoteler (h)
- Usos compatibles
Els usos compatibles amb els principals són els següents:
Comercial (c1, c2, i c3): només en planta baixa o en tot l'edifici.
Aparcament (a): només en planta soterrani i en planta baixa amb un màxim de 6 places.
Magatzem (m): només en planta soterrani i vinculat als usos de la planta baixa o en planta baixa.
Oficines i serveis (o)
Tallers (i3): només en planta baixa llevat dels tallers de reparació d'automòbils i dels locals de superfície útil superior als 180 m².
Recreatiu (rc1): només en planta baixa o planta primera vinculada a la planta baixa o en tot l'edifici.
Recreatiu (rc2 i rc3): només en planta baixa amb una superfície útil màxima de 200 m². o en tot l'edifici.
Jardins privats i piscines (j)
Docent (D1 i d1)
Social i cultural (D2 i d2)
Esportiu (D3 i d3): només en planta baixa o en tot l'edifici.
Sanitari i assistencial (D4 i d4)
Administratiu (D6 i d6)
Abast (D7 i d7)
Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.
Religiós (D10 i d10)
- Usos prohibits
Els usos prohibits són els següents:
Residencial (r2)
Industrial i estacions de servei (i1, i2 i i4)
Recreatiu (rc4)
Espectacles (e)

Publicitari (p)
 Transports (D5 i d5)
 Serveis funeraris (D9 i d9)

Art. 174 Altres paràmetres

1. Pati d'illa i sòl parcel·la lliure edificació
 Serà inedificable o edificable segons plànols de zonificació, alineacions i rasants.
2. Cossos sortints
 Els volats podran sobresortir del pla de façana segons les condicions de l'article 114.
3. Composició i acabats de façana.
4. Les obertures de la façana principal es compondran de manera lliure. Colors
 En paraments només s'admetran els colors que s'indiquen del grup 1 de la carta Procolor o equivalent:
 E4.20.70 – E8.25.75 – F0.30.70– F2.35.75 (ocres)
 F2.07.88 (blanc trencat)
 F2.10.80 — F6.06.74 (cremes)
5. Enderrocs i obra nova
 Només es concedirà llicència d'enderroc quan es produeixi la tramitació i obtenció simultànea de la llicència per a l'obra nova.

Subsecció 4. Eixample suburbà (Clau 4)

Art. 175 Definició

Correspon a illes d'edificació residencial entre mitgeres i pati interior, situades en els sectors d'extensió de l'eixample dels anys seixanta i com a extensió de la vila, incloent-hi l'Illa d'Ithaka.

Art. 176 Subzones

El Pla estableix dues subzones:
 Clau 4a: subzona d'eixample suburbà
 Clau 4b: subzona de l'Illa d'Ithaka

Subsecció 4-1. Eixample suburbà (Clau 4a)

Art. 177 Definició

Correspon bàsicament a l'àmbit que envolta l'eixample urbà, amb una topografia més o menys planera, configurant illes tancades pròpies d'eixample.

Art. 178 Condicions de parcel·lació

1. Superfície parcel·la mínima
 S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 120 m².

2. Front mínim de parcel·la en ml
 S'estableix un front mínim de parcel·la de 8,00 ml.

Art. 179 Condicions de l'edificació

1. Tipus d'ordenació
 Alineació a vial.
2. Edificabilitat de parcel·la
 Es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. Aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i projectes d'ordenació volumètrica.
3. Ocupació
 Es fixa en funció de la profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
 A aquesta norma general li seran d'aplicació les següents excepcions:
 - a) Quan es tracti d'una parcel·la buïda 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.
4. Posició de l'edificació
 La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
 - a) Alineacions: indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
 - b) Posició de l'edificació: l'edificació es col·locarà alineada a vial i entre mitgeres.
 - c) Fondària edificable: indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
 - d) Separacions a front de vial: l'alineació a vial és obligatòria.
5. Nombre de plantes
 És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.
6. Densitat neta de parcel·la
 Serà de 1 habitatge per cada 80 m² construïts dedicats a l'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament. Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.

Art. 180 Condicions d'ús

1. Usos principals
 Els usos principals són els següents:
 Residencial (r1 i r3)
 Hoteler (h)
2. Usos compatibles
 Els usos compatibles són els següents:
 Comercial (c1, c2, i c3): només en planta baixa o en tot l'edifici.
 Aparcament (a): només en planta soterrani i en planta baixa amb un màxim de 6 places.
 Magatzem (m): només en planta soterrani i vinculat als usos de la planta baixa o en planta baixa.
 Oficines i serveis (o)
 Tallers (i3): només en planta baixa llevat dels tallers de reparació d'automòbils i dels locals de superfície útil superior als 180 m².
 Recreatiu (rc1): només en planta baixa o planta primera vinculada a la planta baixa o en tot l'edifici.

Recreatiu (rc2 i rc3): només en planta baixa amb una superfície útil màxima de 200 m2 o en tot l'edifici.
 Jardins privats i piscines (j)
 Docent (D1 i d1)
 Social i cultural (D2 i d2)
 Esportiu (D3 i d3): només en planta baixa o en tot l'edifici.
 Sanitari i assistencial (D4 i d4)
 Administratiu (D6 i d6)
 Abast (D7 i d7)
 Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.
 Religios (D10 i d10)

3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r2)
 Industrial i estacions de servei (i1, i2 i i4)
 Recreatiu (rc4)
 Espectacles (e)
 Publicitari (p)
 Transports (D5 i d5)
 Serveis funeraris (D9 i d9)

Art. 181 Altres paràmetres

1. Pati d'illa i sòl parcel·la lliure edificació

Serà inedificable o edificable segons plànols de zonificació, alineacions i rasants.

2. Cossos sortints

- Els volats podran sobresortir del pla de façana segons les condicions de l'article 114.
- Els cossos sortints tancats o semi-tancats es prohibeixen.
- El gruix total de la llosa no podrà ser superior als 15 cm.

3. Composició i acabats de façana

Les obertures de la façana principal es composaran majoritàriament de manera vertical.

4. Colors

En paraments només s'admetran els colors que s'indiquen del grup 1 de la carta Procolor o equivalent:

E4.20.70 – E8.25.75 – F0.30.70– F2.35.75 (ocres)
 F2.07.88 (blanc trencat)
 F2.10.80 — F6.06.74 (cremes)

Subsecció 4-2. Illa d'Ithaka (Clau 4b)

Art. 182 Definició

Correspon a l'àmbit de l'antiga Unitat d'actuació Illa d'Ithaka, que comprèn les illes situades entre les carreteres de les Arenes i Mas Oliva i el carrer Ponent amb una topografia més o menys planera, configurant illes tancades pròpies d'exemple.

Art. 183 Condicions de parcel·lació

- Superfície parcel·la mínima
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 120 m2.
- Front mínim de parcel·la en ml
S'estableix un front mínim de parcel·la de 6 ml.

Art. 184 Condicions de l'edificació

1. Tipus d'ordenació

Alineació a vial.

2. Edificabilitat de parcel·la

Es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. Aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i projectes d'ordenació volumètrica.

3. Ocupació

3.1. Es fixa en funció de la profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.

3.2. La planta baixa i aquelles altres construïdes a nivell inferior podran ocupar la totalitat del solar.

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

- Quan es tracti d'una parcel·la buïda 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.
- 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.
- 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.

4. Posició de l'edificació

La posició de les edificacions es regula de la següent manera:

- Alineacions: indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants. La reculada mínima de les plantes pis serà de 2 m.
- Posició de l'edificació: l'edificació es col·locarà alineada a vial i normalment entre mitgeres.
- Fondària edificable: indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
- Separacions a front de vial: l'alineació a vial és obligatòria.

5. Nombre de plantes

És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.

6. Densitat neta de parcel·la

La densitat neta de la parcel·la és de 1 habitatge per cada 77,67 m2 de solar. Els quocients inferiors no es tenen en compte.

Art. 185 Condicions d'ús

1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Residencial (r1 i r3)

2. Usos compatibles

Els usos compatibles amb els principals són els següents:

Hoteler (h)

Comercial (c1, c2, i c3): només en planta baixa o en tot l'edifici.

Aparcament (a): només en planta soterrani i en planta baixa amb un màxim de 6 places.

Magatzem (m): només en planta soterrani i vinculat als usos de la planta baixa o en planta baixa.

Oficines i serveis (o)

Tallers (i3): només en planta baixa, llevat dels tallers de reparació d'automòbils i dels locals de superfície útil superior als 200 m²., que no s'admeten. S'admet l'ús d'obrador artesà.

Recreatiu (rc1): només en planta baixa o planta primera vinculada a la planta baixa o en tot l'edifici.

Recreatiu (rc2 i rc3): només en planta baixa amb una superfície útil màxima de 200 m². o en tot l'edifici.

Jardins privats i piscines (j)

Docent (D1 i d1)

Social i cultural (D2 i d2)

Esportiu (D3 i d3): només en planta baixa o en tot l'edifici.

Sanitari i assistencial (D4 i d4)

Administratiu (D6 i d6)

Abast (D7 i d7)

Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.

Religiós (D10 i d10)

3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r2)

Industrial i estacions de servei (i1, i2 i i4)

Recreatiu (rc4)

Espectacles (e)

Publicitari (p)

Transports (D5 i d5)

Serveis funeraris (D9 i d9)

Art. 186 Altres paràmetres

1. Planta sotacoberta

Segons la definició genèrica continguda en aquestes Normes.

2. Coberta

Per aquesta zona, la coberta permesa serà la inclinada i només es podrà emprar com a material de cobriment la teula àrab.

3. Pati d'illa i sòl parcel·la lliure edificació

Serà edificable o inedificable segons es grafii als plànols de zonificació, alineacions i rasants.

4. Cossos sortints

Es prohibeixen els cossos sortints

Subsecció 5. Conjunts d'ordenació volumètrica (Clau 5)

Art. 187 Definició i regulació

1. Aquesta zona correspon als conjunts construïts unitàriament o pendents de construir en base a un projecte d'ordenació volumètrica de l'edificació i definició dels espais urbans.
2. Inclou les següents situacions:
 - a) Conjunts urbanitzats i edificats segons projecte unitari aprovat que es manté, pels quals el Pla propugna la millora progressiva de la urbanització i els espais lliures, així com de la qualitat de les edificacions.
 - b) Conjunts urbanitzats i edificats segons projecte unitari aprovat subjecte a modificació de l'ordenació volumètrica anterior, transformació del tipus edificatori, augment de dotacions o canvi d'ús, en els quals serà preceptiva la redacció i aprovació d'un pla de millora urbana.
 - c) Conjunts d'ordenació unitària pendents d'execució que han de ser ordenats d'acord amb un estudi d'ordenació volumètrica específic, que es redactarà d'acord amb els paràmetres de l'ordenació aprovada anterior.

Art. 188 Subzones i modalitats

Es defineixen quatre subzones en funció de si es tracta d'un conjunt d'ordenació volumètrica ja consolidat o si són conjunts de nova ordenació:

- | | | |
|----|---|---------|
| a) | Conjunts d'ordenació volumètrica consolidats: | Clau 5a |
| | | Clau 5b |
| b) | Conjunts de nova ordenació: | Clau 5c |
| c) | | Clau 5d |
| d) | | |

Subsecció 5-1. Conjunts d'ordenació volumètrica consolidats: subzones 5a i 5b (Clau 5)

Art. 189 Subzona 5a

1. Definició

1.1 Es tracta de conjunts construïts en base a un projecte anterior de distribució i ordenació volumètrica de l'edificació, en tipologia majoritàriament de vivenda unifamiliar aïllada amb edificació auxiliar adossada. En aquestes illes, el POUM propugna la millora de la qualitat de les edificacions sense augmentar la densitat.

1.2. No es fixa front ni superfície mínima de parcel·la.

1.3. En aquesta subzona es permet augmentar l'edificabilitat un 30% total, respecte l'edificabilitat inicial de cada habitatge d'una sola vegada, distribuït un 15%, com a màxim, en planta baixa i l'altre 15%, com a màxim, en planta pis. Aquest augment només es podrà materialitzar, prèvia tramitació i aprovació d'un Pla de millora urbana que afecti a l'illa sencera o conjunt edificat.

1.4. Les noves ampliacions per a l'edificació principal hauran de respectar la distància a l'indar veïns privats d'1,50 m i 4,00 a carrer o espai públic.

1.5 La tipologia admesa, per a l'edificació principal, és la unifamiliar aïllada, amb planta baixa i planta pis.

2. Condicions d'ús

2.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Residencial (r1) (r2)

2.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Aparcament (a)

Oficines i serveis (o)

Jardins privats i piscines (j)

Serveis Tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses dins dels Plans especials sectorials.

2.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r2 i r3)

Hoteler (h)

Comercial (c1, c2, i c3)

Magatzem (m)

Industrial i estacions de servei (i1, i2, i3 i i4)

Recreatiu (rc1, rc2, rc3 i rc4)

Espectacles (e)

Publicitari (p)

Docent (D1 i d1)

Social i Cultural (D2 i d2)

Esportiu (D3 i d3)

Sanitari i Assistencial (D4 i d4)

Transports (D5 i d5)

Administratiu (D6 i d6)

Abast (D7 i d7)

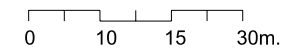
Serveis Funeraris (D9 i d9)

Religiós (D10 i d10)

| clau | tipologia | ús residencial | edificabilitat | ocupació | posició edificació | núm. Plantes | densitat unitats | aparcament |
|------|-----------|----------------|--------------------------------|----------|--------------------|--------------|------------------|---------------------|
| 5a1 | aïllada | r1,r2 | Segons gàlib grafiat en fitxes | | | | 52 | 1 plaça / habitatge |
| 5a2 | | r1,r2 | | | | | 17 | |
| 5a3 | | r1,r2 | | | | | 12 | |
| 5a4 | | r1,r2 | | | | | 7 | |
| 5a5 | | r1 | | | | | 18 | |
| 5a6 | | r1,r2 | | | | | 16 | |
| 5a7 | | r1 | | | | | 15 | |
| 5a8 | | r1 | | | | | 27 | |
| 5a9 | | r1,r2 | | | | | 12 | |
| 5a10 | | r1,r2 | | | | | 12 | |
| 5a11 | | r1,r2 | | | | | 12 | |
| 5a12 | | r1,r2 | | | | | 25 | |

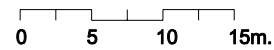


5a1



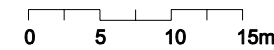


5a2

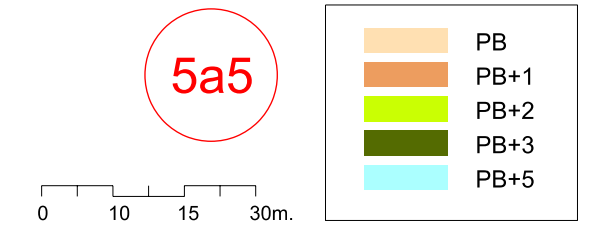
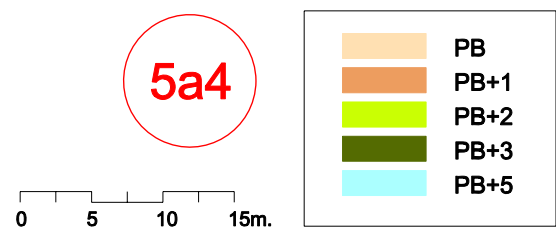
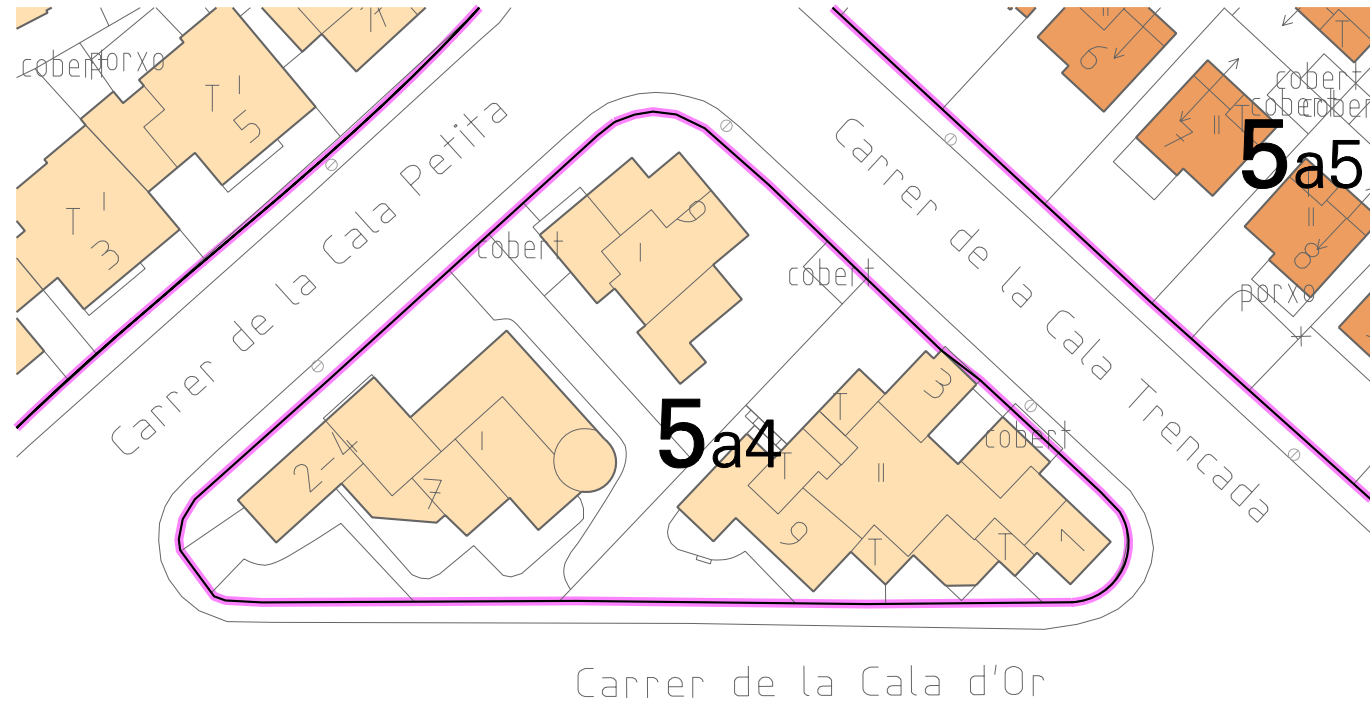


| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |

5a3

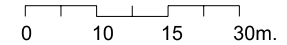


| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



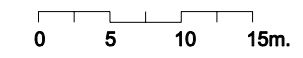


5a6



| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |

5a7



| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |

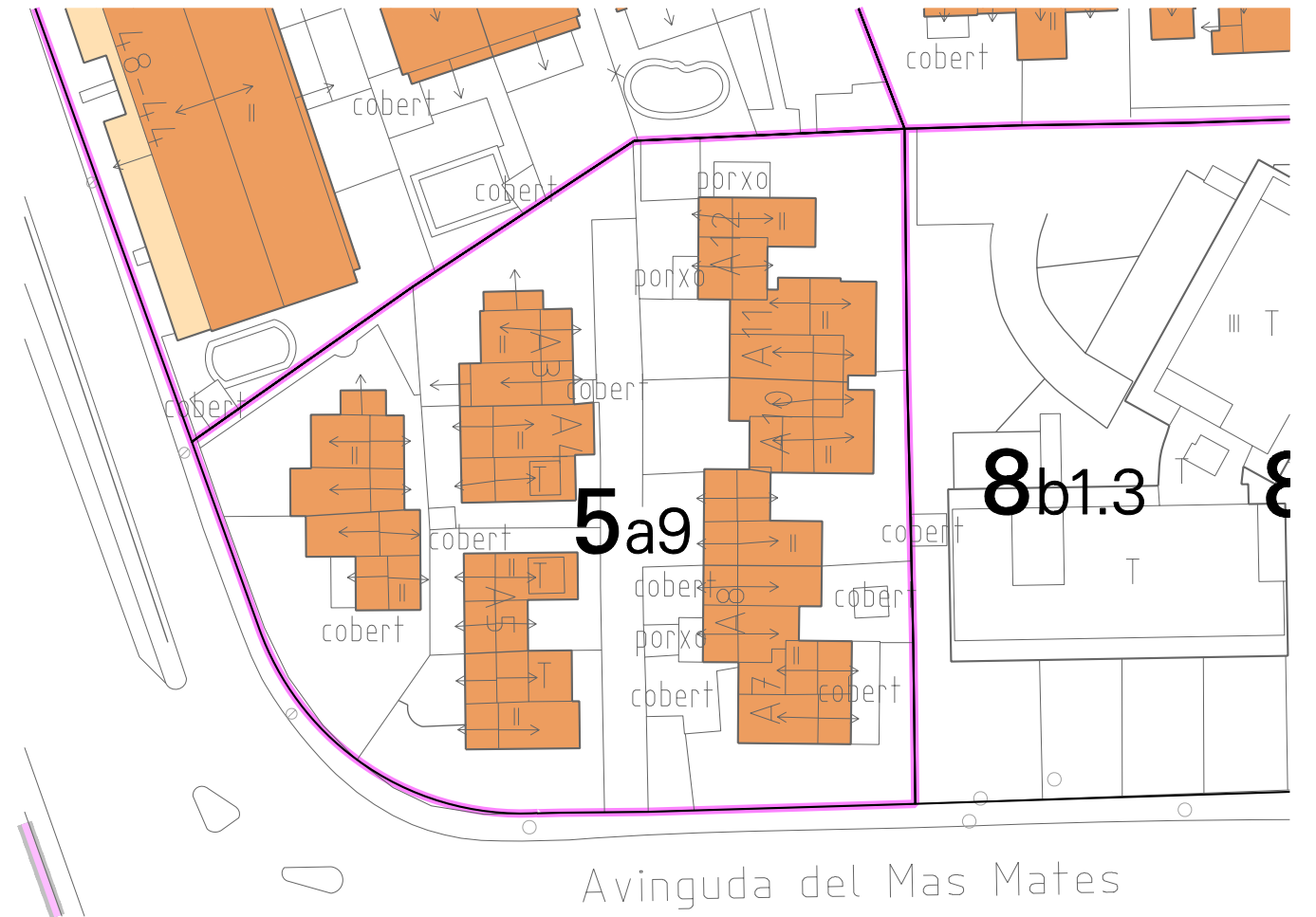


5a8

0 10 15 30m.

| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |

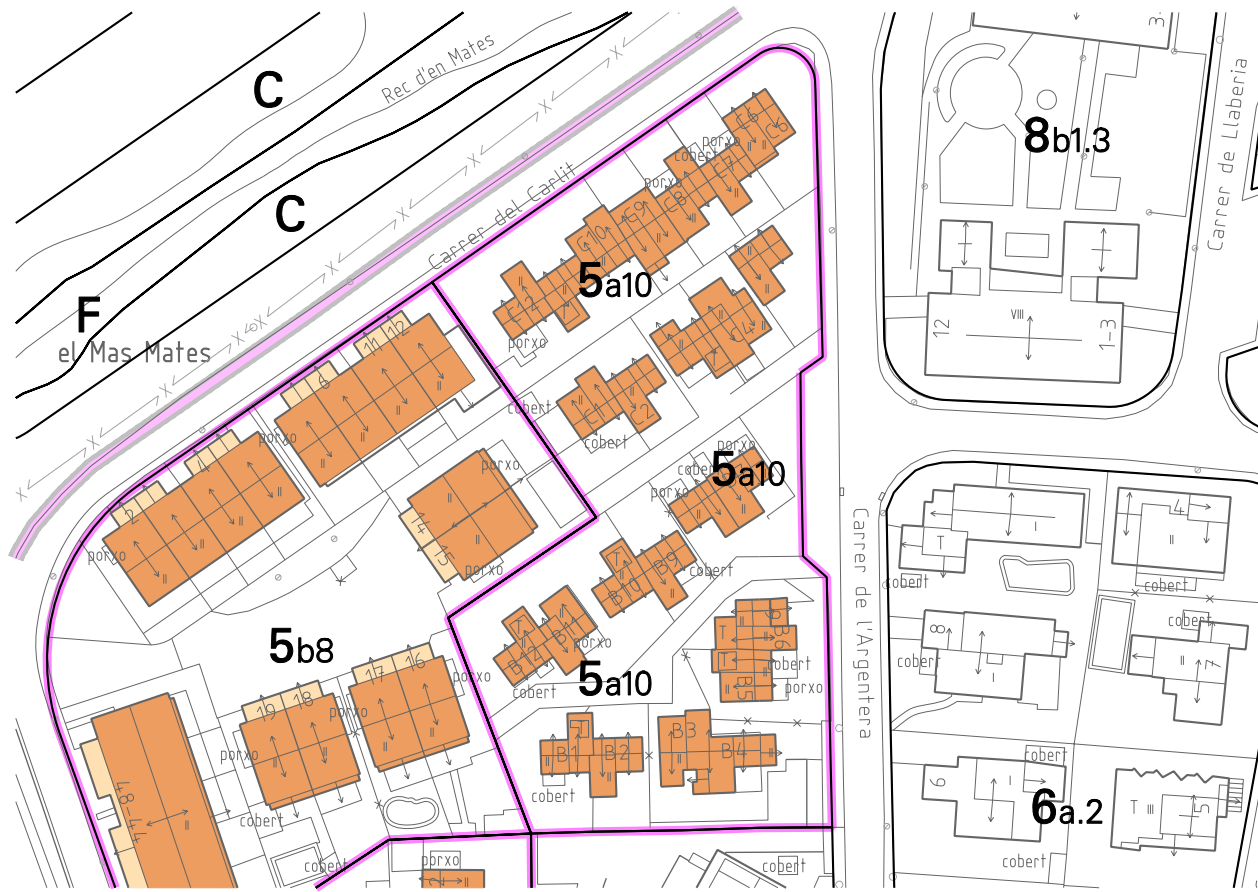
7752



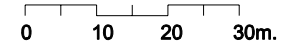
5a9

0 5 10 15m.

| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |

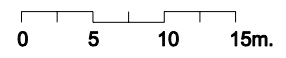


5a10

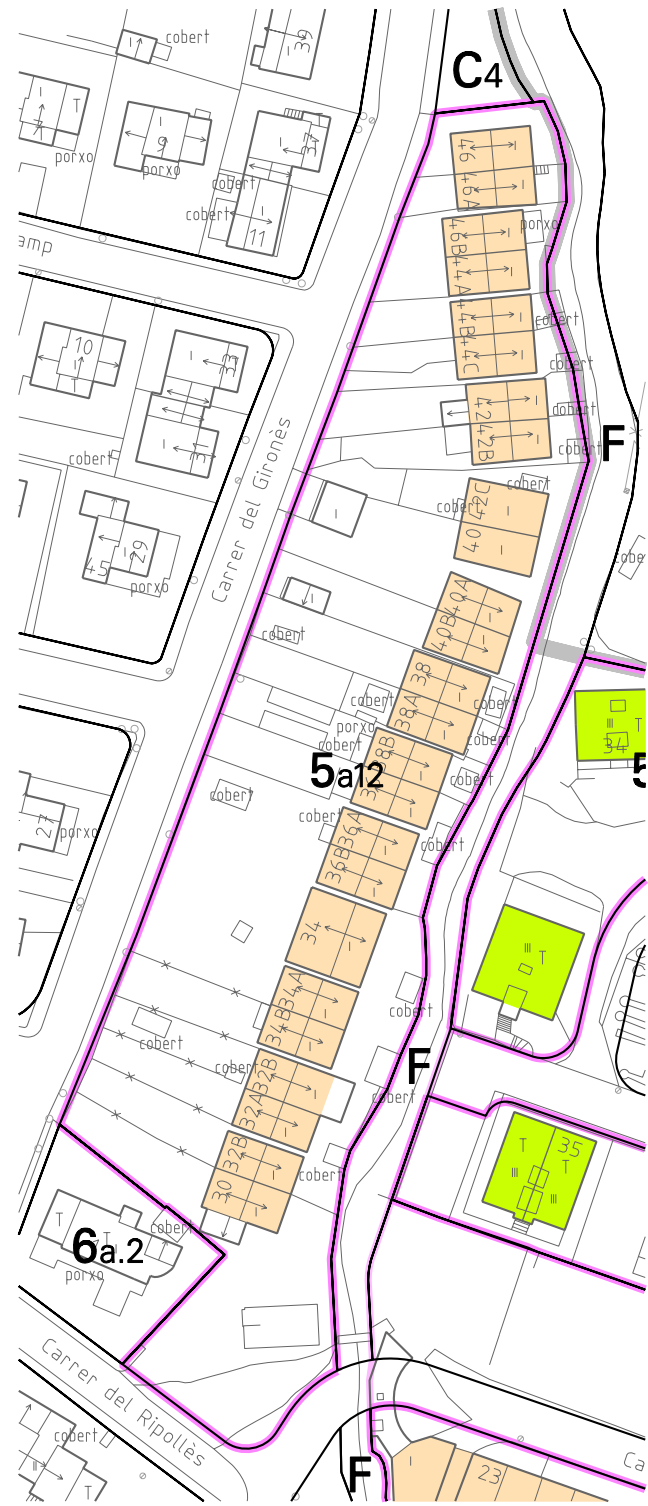


| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |

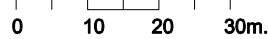
5a11



| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



5a12



| | |
|---|------|
|  | PB |
|  | PB+1 |
|  | PB+2 |
|  | PB+3 |
|  | PB+5 |

Art. 190 Subzona 5b

1. Definició

1.1 En aquesta zona el POUM manté les característiques de l'ordenació anterior pel que fa a l'ocupació i ús del sòl, edificabilitat, nombre d'habitatges, alçades d'edificació, espais lliures i equipaments.

1.2 L'edificabilitat total de cada unitat de zona serà la que resulti de la volumetria existent a l'aprovació inicial d'aquest Pla, que figura a la memòria.

1.3 Quan resulti aconsellada la modificació de l'ordenació volumètrica anterior, la transformació del tipus edificatori, l'augment de dotacions o el canvi d'ús caldrà aprovar un Pla especial de millora urbana el qual no podrà sobrepassar l'edificabilitat de l'entorn, considerant l'entorn el Polígon fiscal a on s'ubica el conjunt, d'acord amb l'art. 67 del DL 1/2005 o, si és el cas, un Estudi d'ordenació volumètrica d'acord amb l'art. 180.5 del mateix cos normatiu i ajustar-se a la tipologia de l'entorn.

2. Condicions d'ús

2.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Residencial (r1, r2 i r3)

2.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Aparcament (a)

Oficines i serveis (o)

Jardins privats i piscines (j)

Serveis Tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses dins dels

Plans especials sectorials.

2.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Hoteler (h)

Comercial (c1, c2, i c3)

Magatzem (m)

Industrial i estacions de servei (i1, i2, i3 i i4)

Recreatiu (rc1, rc2, rc3 i rc4)

Espectacles (e)

Publicitari (p)

Docent (D1 i d1)

Social i Cultural (D2 i d2)

Esportiu (D3 i d3)

Sanitari i Assistencial (D4 i d4)

Transports (D5 i d5)

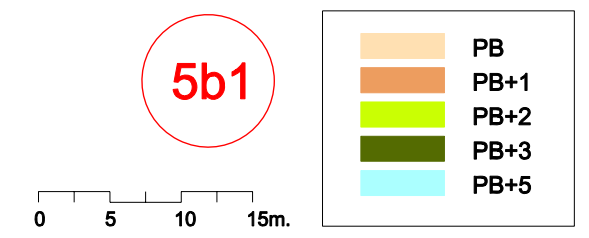
Administratiu (D6 i d6)

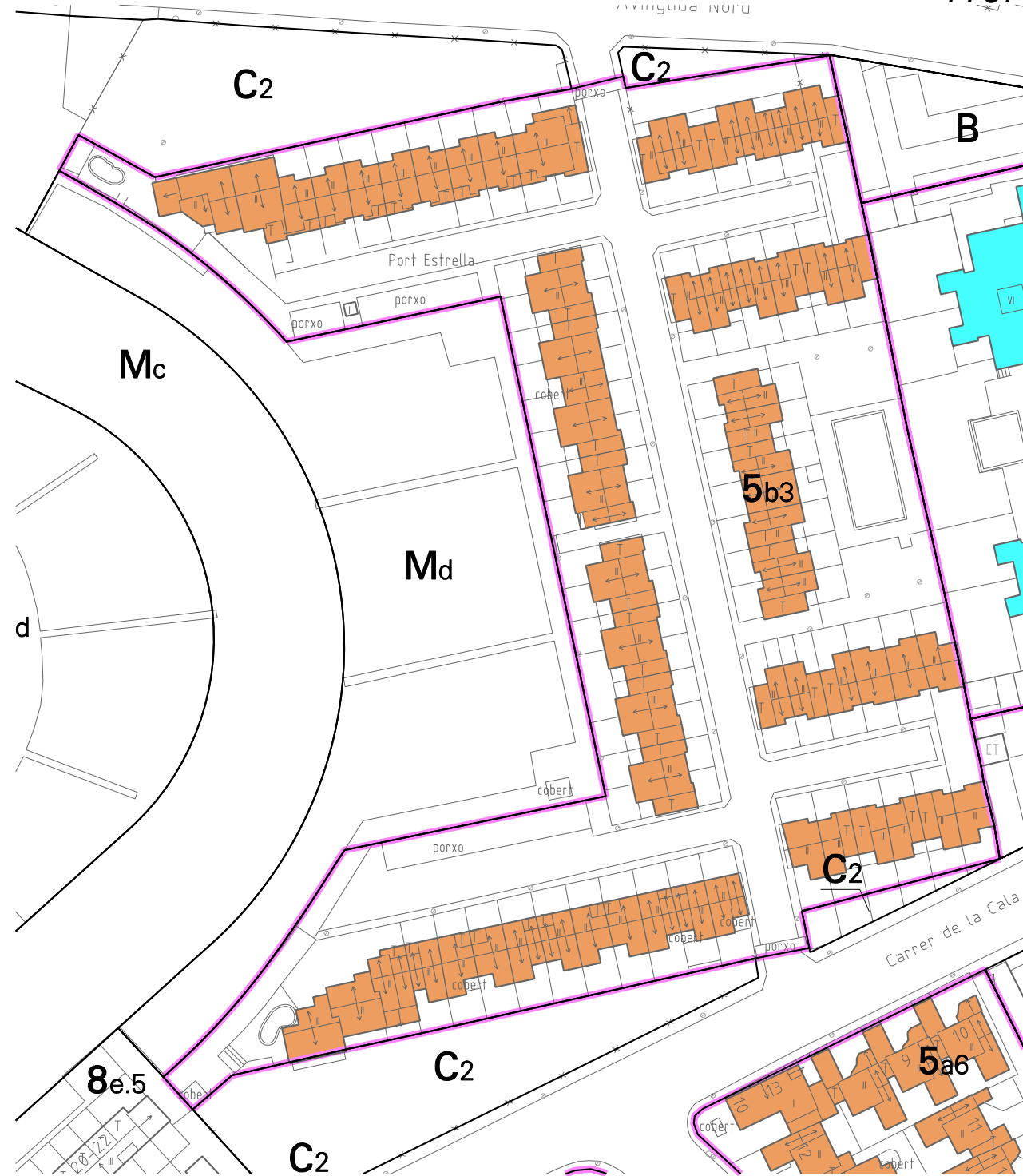
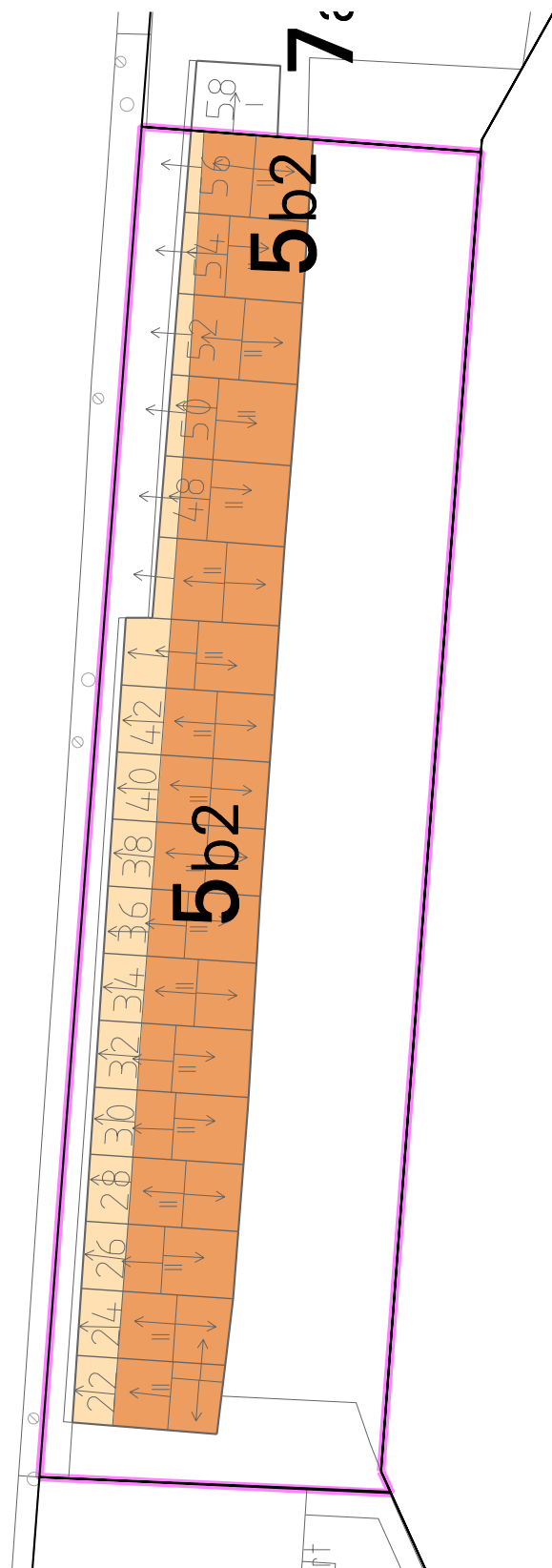
Abast (D7 i d7)

Serveis Funeraris (D9 i d9)

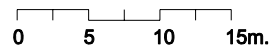
Religiós (D10 i d10)

| clau | tipologia | ús residencial | edificabilitat | ocupació | posició edificació | núm. Plantes | densitat unitats | aparcament |
|------|-----------|----------------|--------------------------------|----------|-----------------------------|--------------|------------------|---------------------|
| 5b1 | aïllada | r2 | Segons gàlib grafiat en fitxes | | | | 10 | 1 plaça / habitatge |
| 5b2 | | r2 | | | | | 18 | |
| 5b3 | | r2 | | | | | 73 | |
| 5b4 | | r2 | | | | | 40 | |
| 5b5 | | r2 | | | | | 24 | |
| 5b6 | | r3 | | | | | 8 | |
| 5b7 | | r2 | | | | | 17 | |
| 5b8 | | r2 | | | | | 19 | |
| 5b9 | | r2 | | | | | 23 | |
| 5b10 | | r2 | | | | | 38 | |
| 5b11 | | r3 | | | | | 26 | |
| 5b12 | | r3 | | | | | 85 | |
| 5b13 | | r2 | | | | | 8 | |
| 5b14 | | r2 | | | | | 33 | |
| 5b15 | | r3 | | | | | 100 | |
| 5b16 | aïllada | r1 | 0.40m2st/m2s | 25% | segons gàlig grafiat fitxes | PB+1 | 6 | 1 plaça / habitatge |
| 5b17 | | r3 | Segons gàlib grafiat en fitxes | | | | 31 | 1 plaça / habitatge |
| 5b18 | | r3 | | | | | 207 | |
| 5b19 | | r2 | | | | | 183 | |
| 5b20 | | r2 | | | | | 32 | |
| 5b21 | | r2 | | | | | 42 | |
| 5b22 | | r3 | | | | | 30 | |
| 5b23 | | r3 | | | | | 31 | |
| 5b24 | | r3 | | | | | 5 | |
| 5b25 | | r3 | | | | | 98 | |
| 5b26 | | r2 | | | | | 26 | |



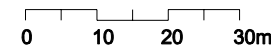


5b2

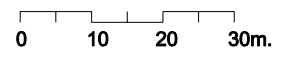
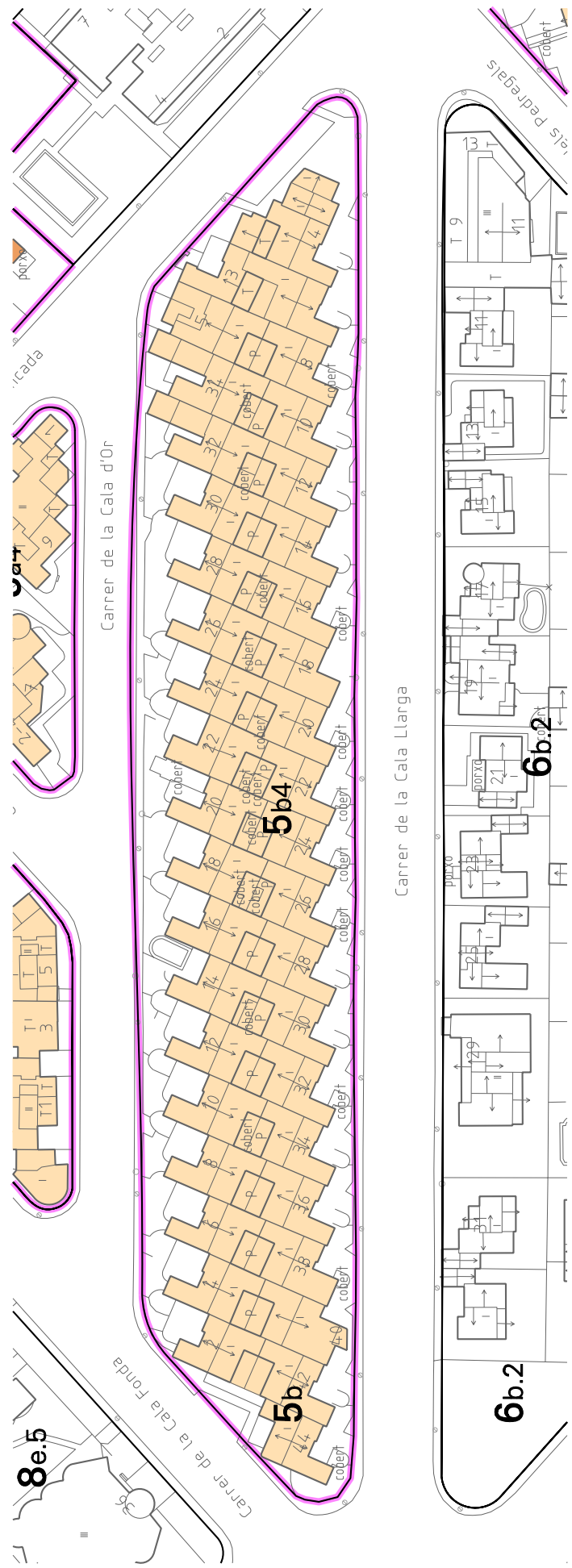


- PB
- PB+1
- PB+2
- PB+3
- PB+5

5b3

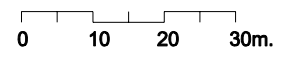


- PB
- PB+1
- PB+2
- PB+3
- PB+5



5b4

| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



5b5

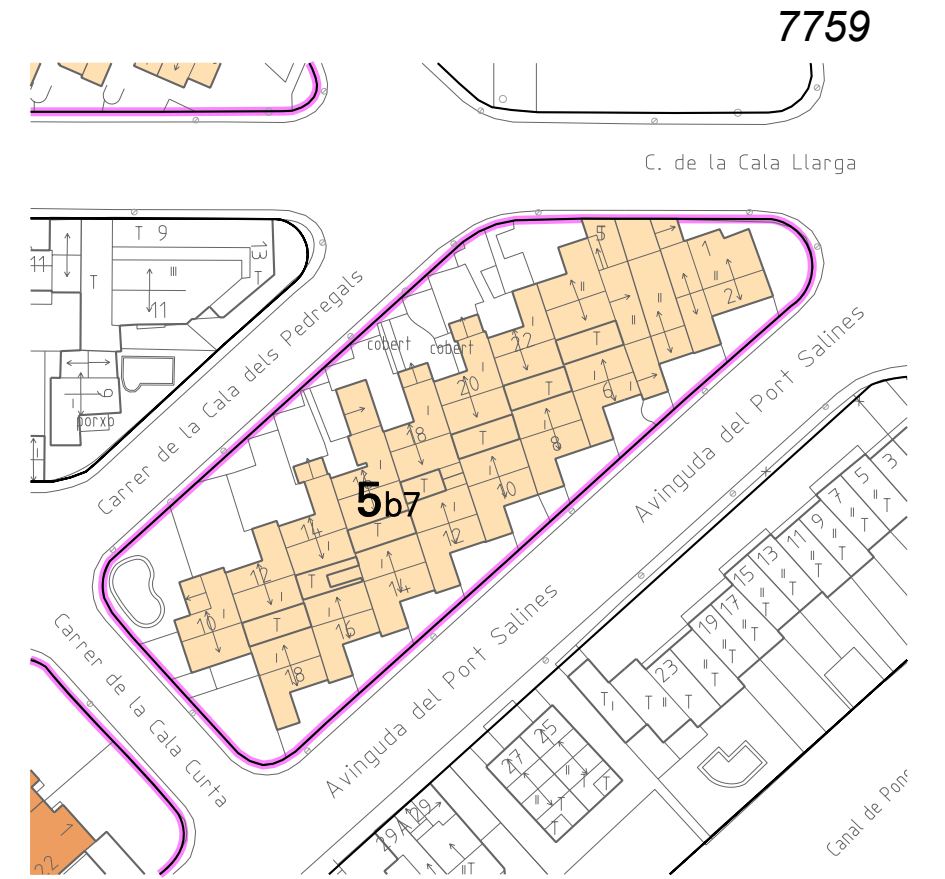
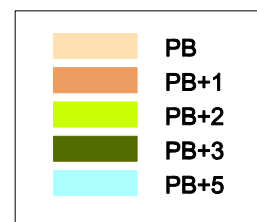
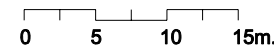
| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



6b.2

5b6

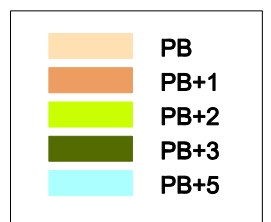
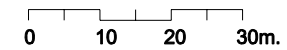
5b6

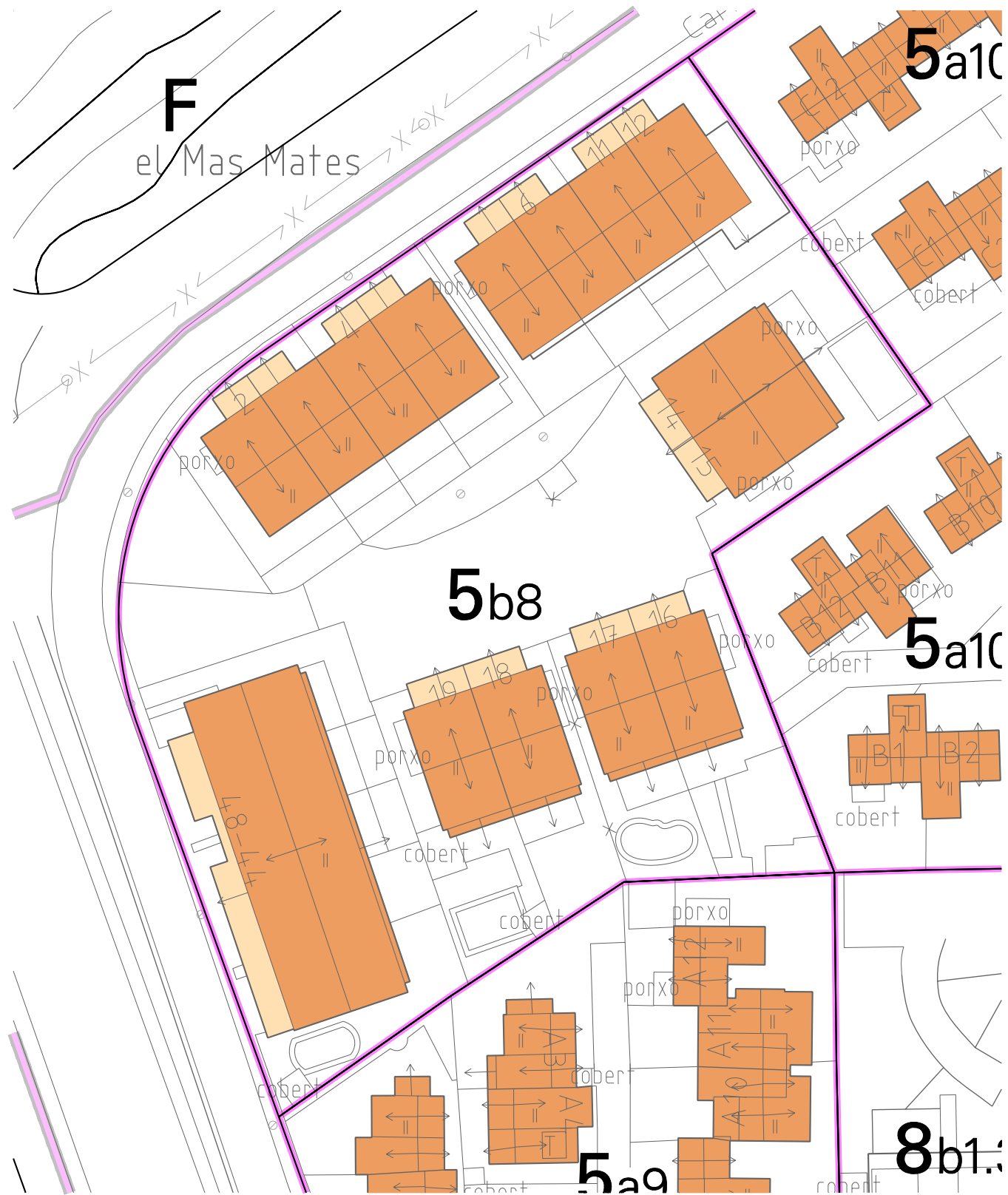


7759

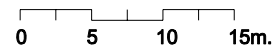
5b7

5b7





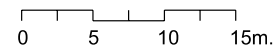
5b8



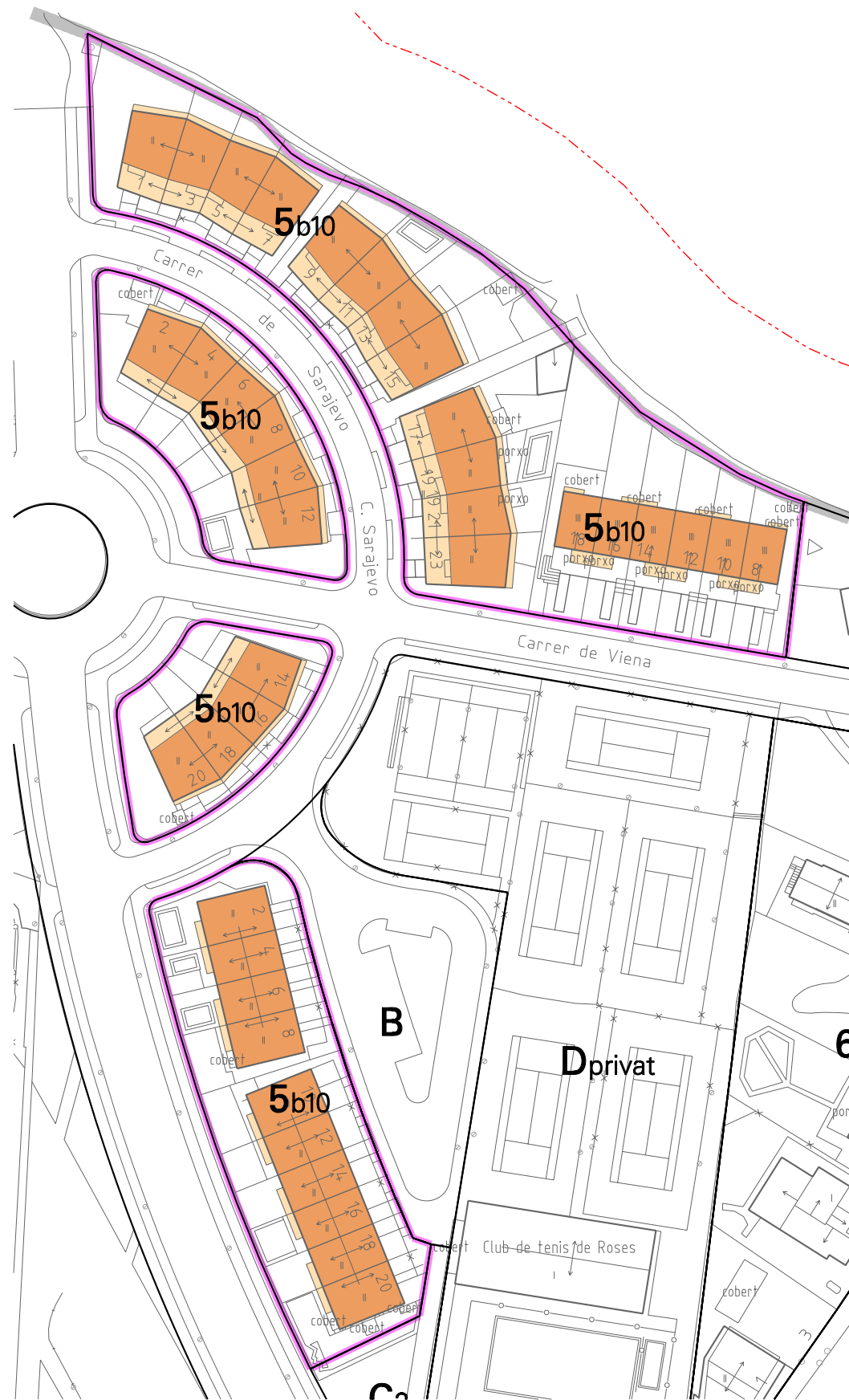
| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



5b9



| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



5b10

0 10 20 30m.

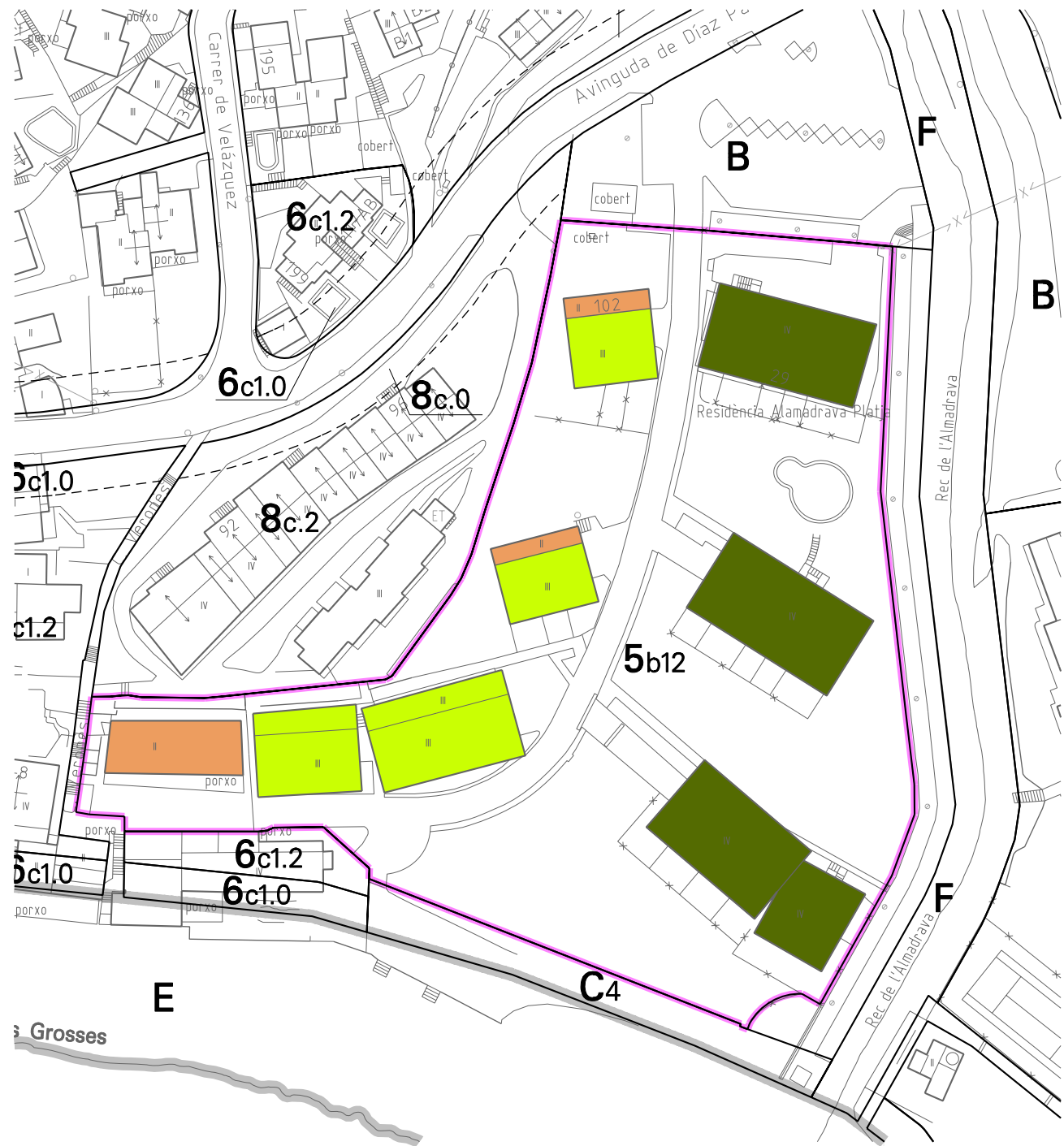
| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



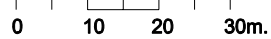
5b11

0 10 20 30m.

| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



5b12



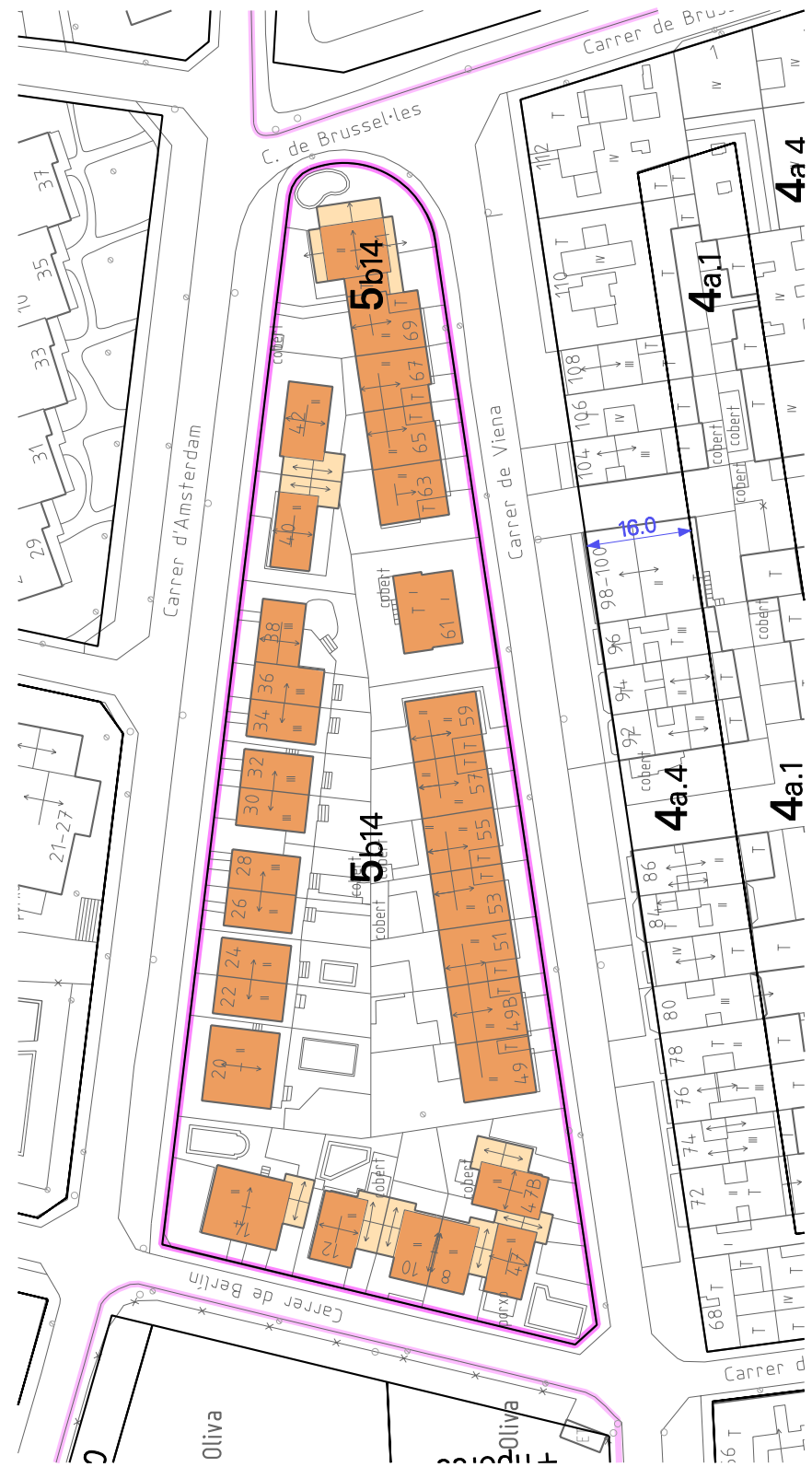
| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



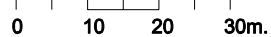
5b13



| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



5b14



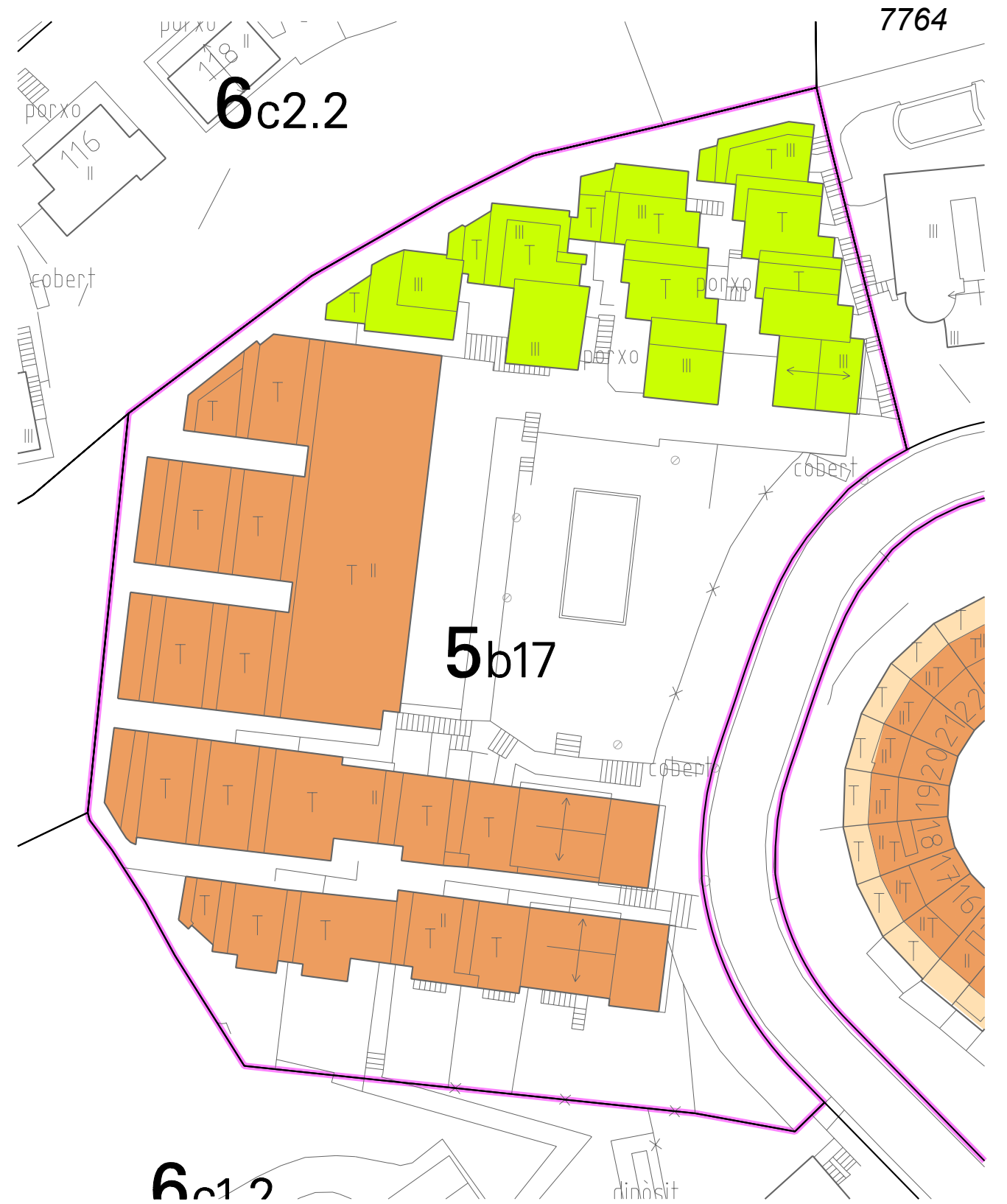
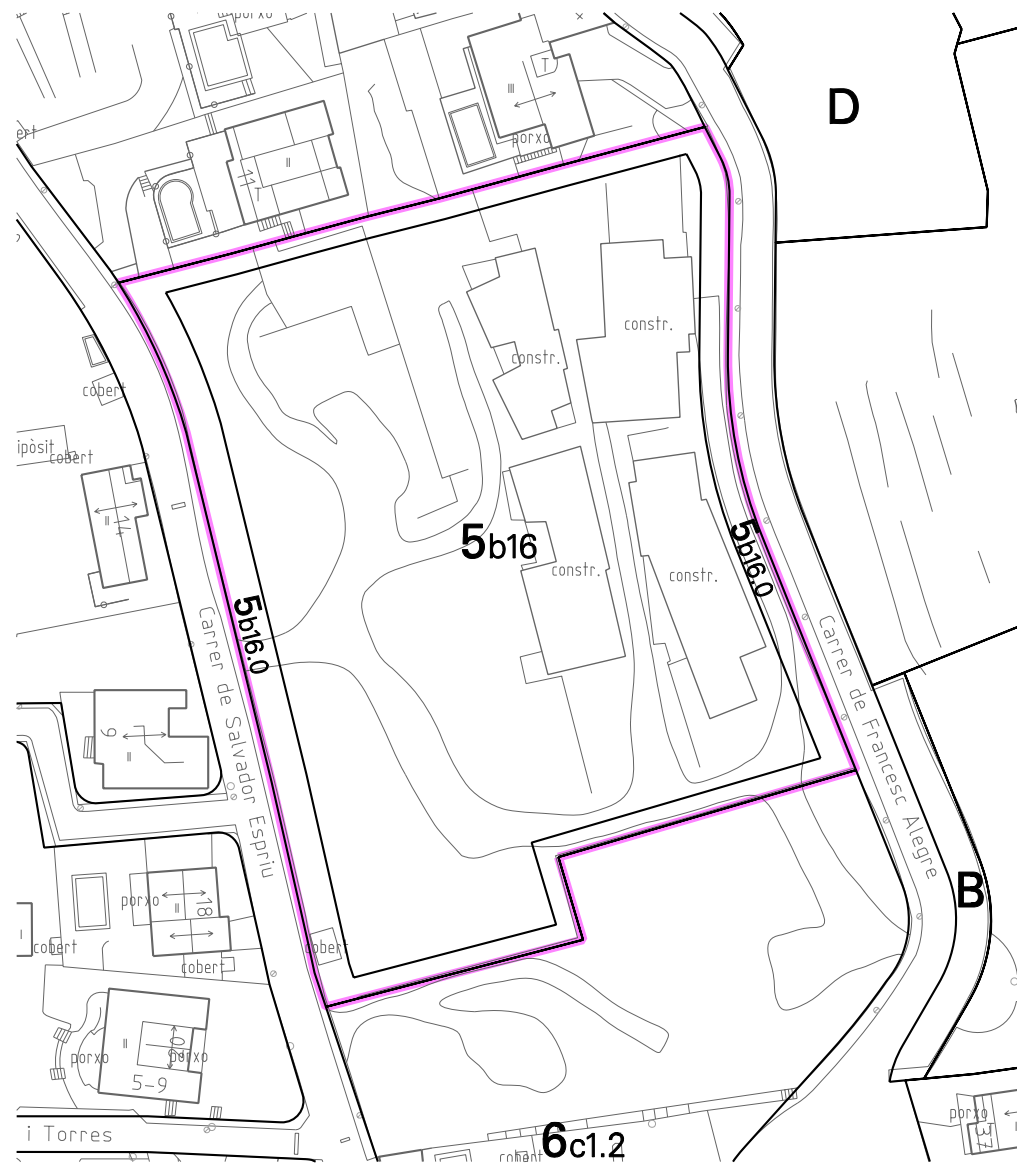
| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



5b15



| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |



5b16

0 10 20 30m.

| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |

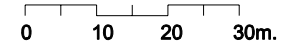
5b17

0 5 10 15m.

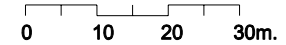
| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |

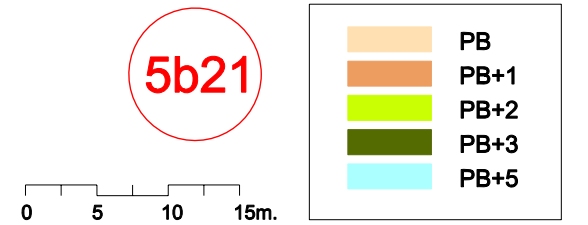
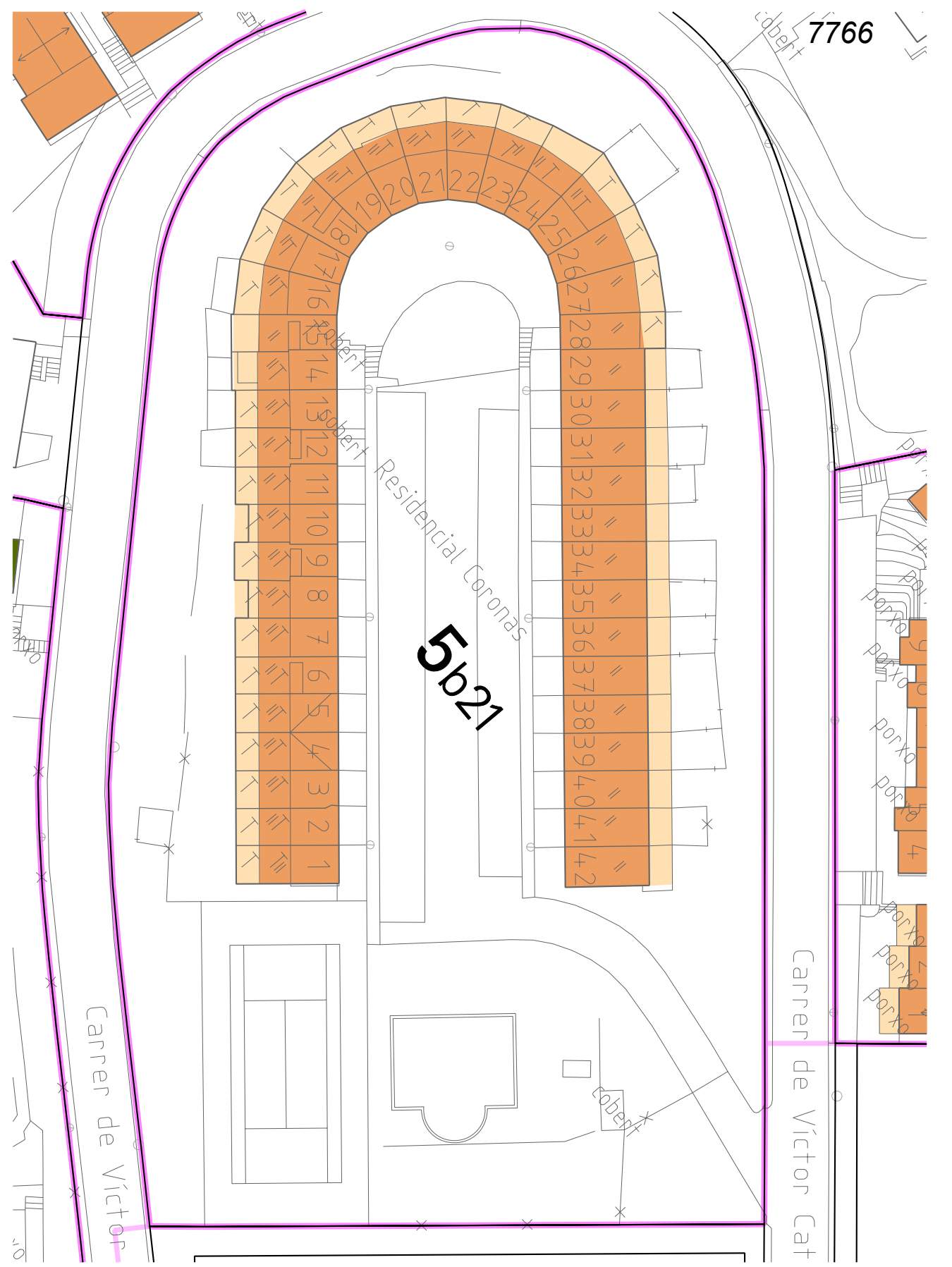


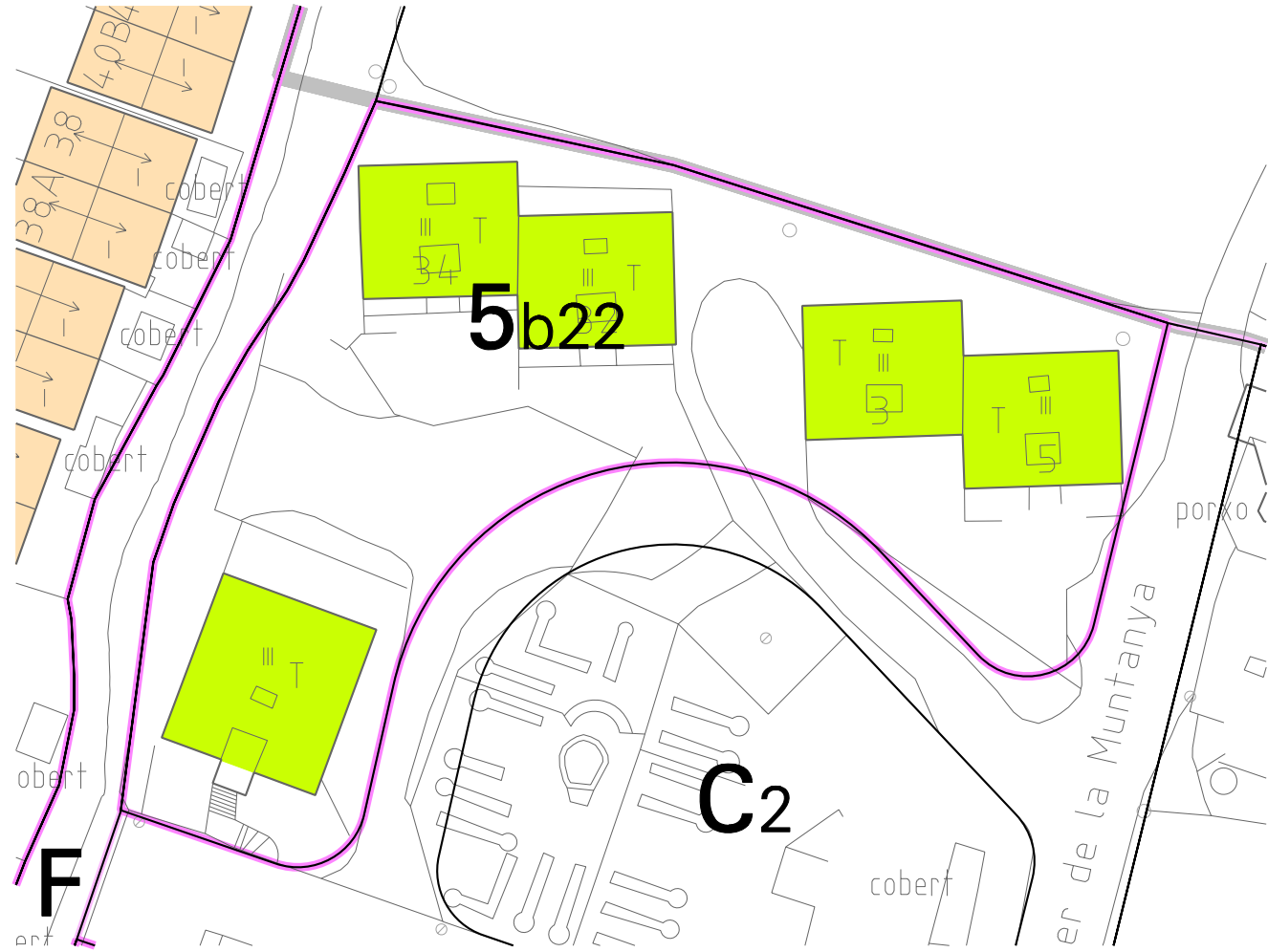
5b18



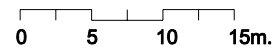
5b19



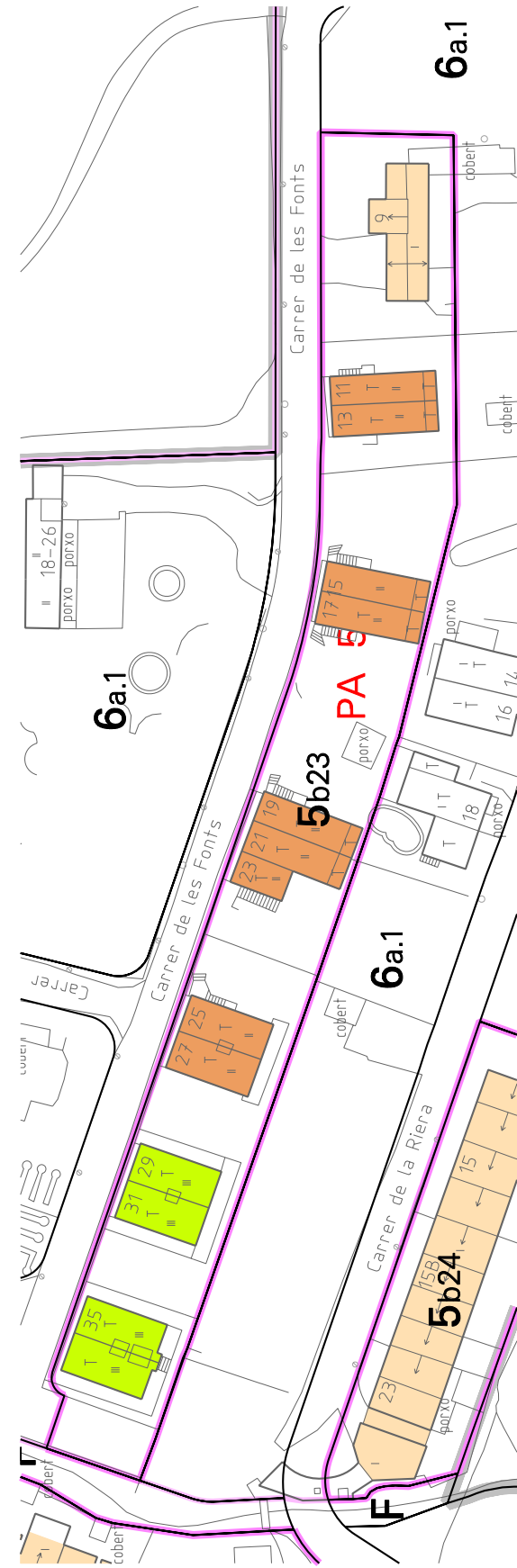




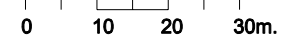
5b22



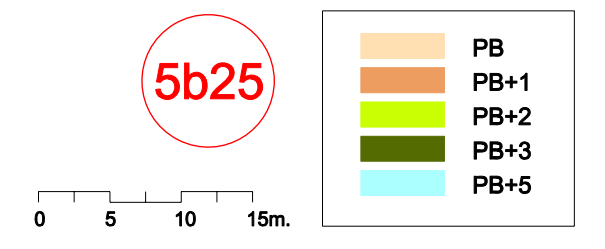
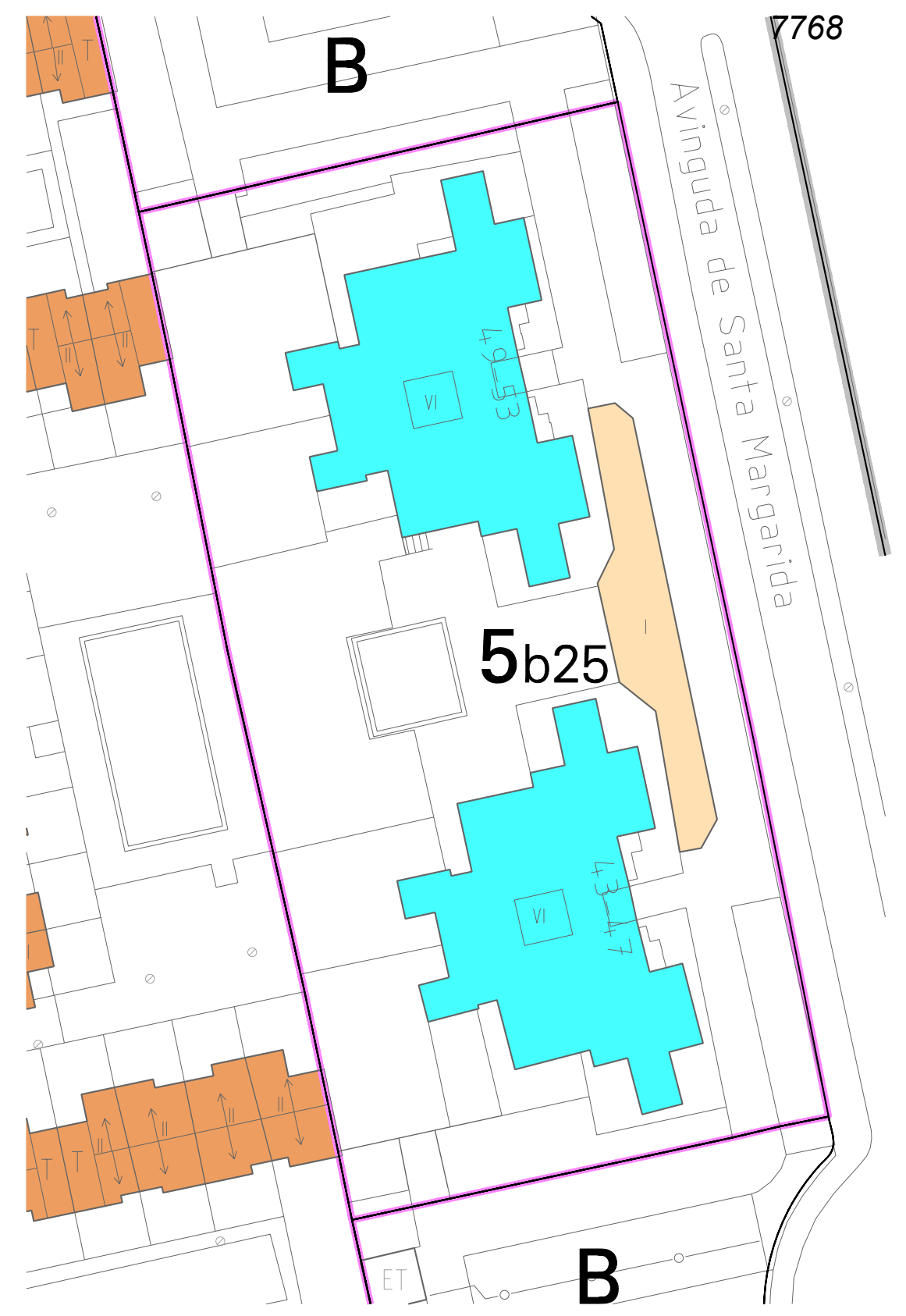
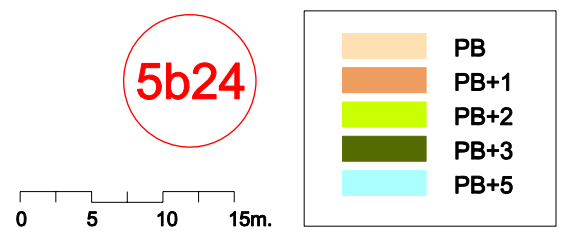
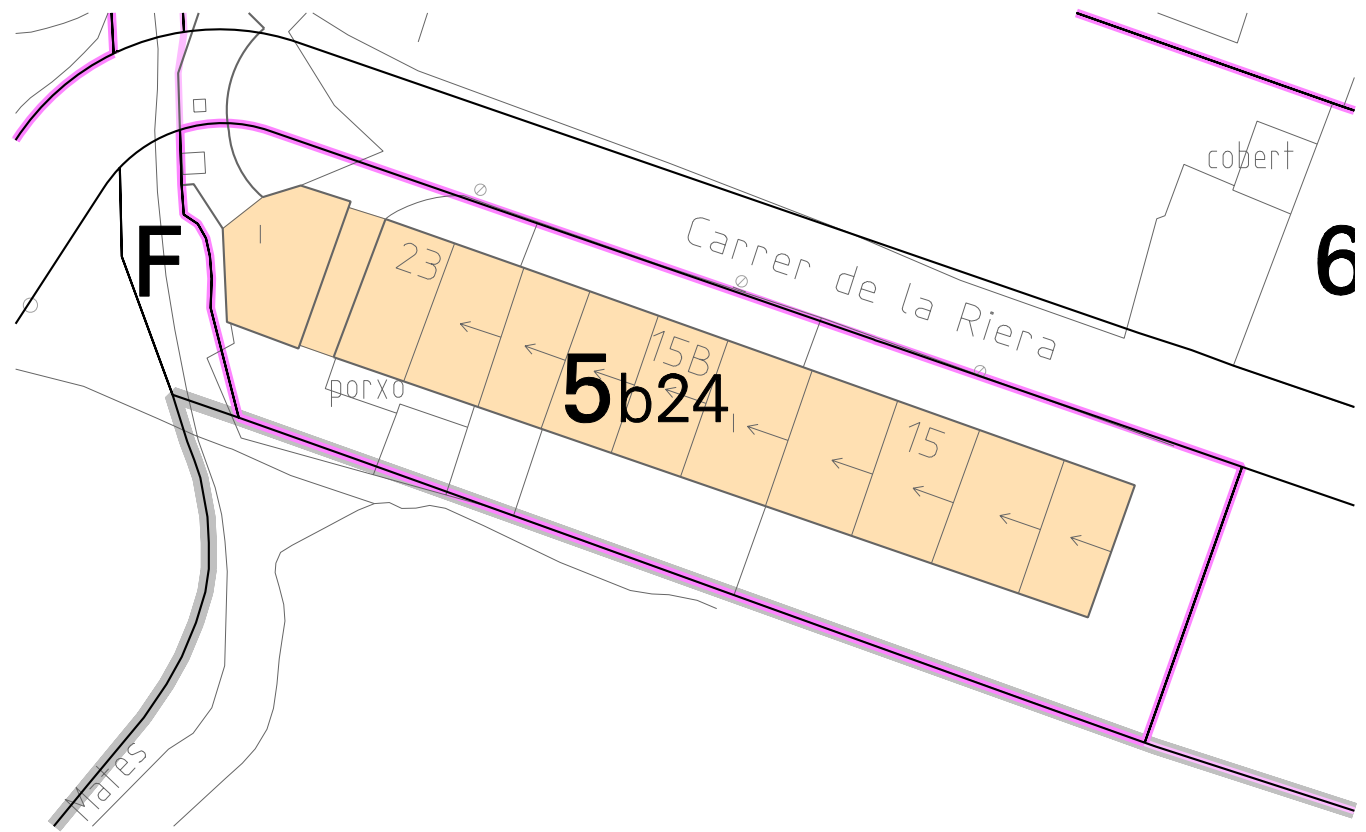
| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |

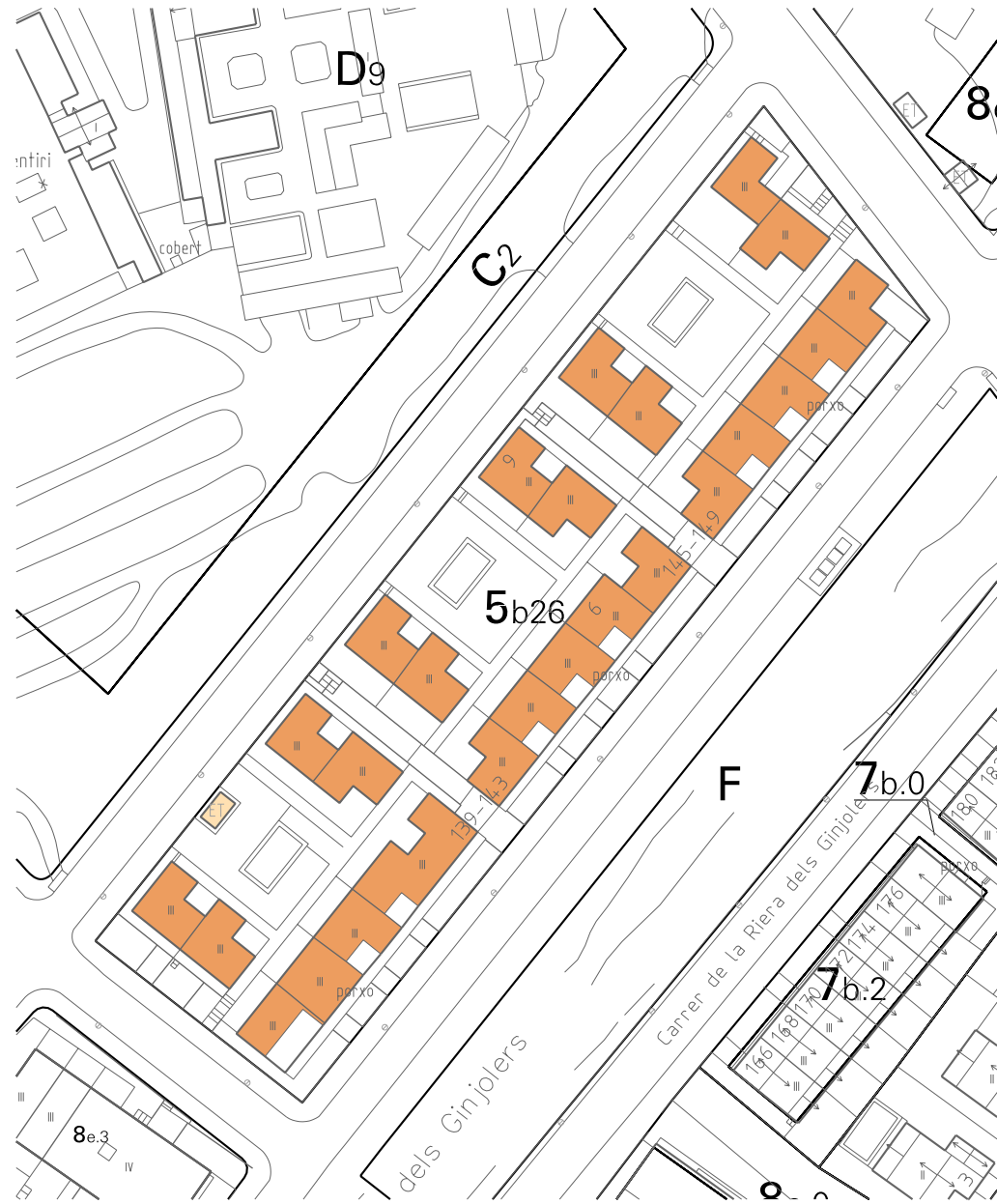


5b23








| | |
|--|------|
| | PB |
| | PB+1 |
| | PB+2 |
| | PB+3 |
| | PB+5 |





5b26

0 10 20 30m.

| | |
|---|------|
|  | PB |
|  | PB+1 |
|  | PB+2 |
|  | PB+3 |
|  | PB+5 |

Subsecció 5-2. Conjunts de nova ordenació: subzones 5c i 5d (Clau 5)**Art. 191 Subzona 5c**

1. Definició

1.1 Correspon a les ordenacions de tipus unitari pendents d'execució ordenades mitjançant un estudi d'ordenació volumètrica.

1.2 La parcel·la edificada tindrà la condició d'única i indivisible. Si alguna de les àrees qualificades de condomini han estat parcel·lades per sota de la parcel·la mínima permesa en el seu moment, es procedirà a la seva agregació o associació en els termes que estableix la legislació sobre propietat horitzontal, per assegurar la gestió mancomunada de l'espai lliure i de l'ordenació física del conjunt, en els termes que determini l'estudi d'ordenació volumètrica.

1.3 Aquesta subzona ordena les promocions unitàries de grups d'habitatges unifamiliars amb jardí i serveis comuns.

2. Subzones

Aquesta subzona es divideix en altres dos modalitats:

Subzona 5c1

Subzona 5c2

3. Paràmetres urbanístics d'aplicació a cada subzona:

Subzona 5c1 (Santa Margarida)

En aquesta subzona existeixen dues alternatives:

- Si es vol fer un hotel, l'ús s'estendrà a la totalitat de la parcel·la, i caldrà presentar una ordenació volumètrica del conjunt, amb un coeficient d'edificabilitat de 0,86 m²st/m²s sobre la zona (que inclou l'increment previst a l'article 91.7 de 0,36m²st/m²s), ocupació del 30%, i alçada màxima de planta baixa i dues planta pis (PB+2P).
- Si es vol fer un conjunt residencial, el coeficient d'edificabilitat és de 0,50 m²st/m²s sobre la zona, ocupació del 30%, densitat de 1 hbtge/500 m² parcel·la, i alçada màxima de planta baixa i una planta pis (PB+1P).

Subzona 5c2 (Puig Rom)

Edificabilitat (m²st/m²s): 0,35 m²st/m²s

Ocupació (%): 50%

Densitat (u): 1 habitatge per cada parcel·la mínima o per cada 500 m² de parcel·la

Nombre plantes: PB+1PP

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Residencial (r1 i r2)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Aparcament (a)

Oficines i serveis (o)

Jardins privats i piscines (j)

Serveis Tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses dins dels

Plans especials sectorials.

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r3)

Hoteler (h), excepte alternativa a) de la zona 5c1

Comercial (c1, c2, i c3)

Magatzem (m)

Industrial i estacions de servei (i1, i2, i3 i i4)

Recreatiu (rc1, rc2, rc3 i rc4)

Espectacles (e)

Publicitari (p)

Docent (D1 i d1)

Social i Cultural (D2 i d2)

Esportiu (D3 i d3)

Sanitari i Assistencial (D4 i d4)

Transports (D5 i d5)

Administratiu (D6 i d6)

Abast (D7 i d7)

Serveis Funeraris (D9 i d9)

Religiós (D10 i d10)

Art. 192 Subzona 5d

1. Definició

1.1. Aquesta subzona ordena les composicions en tipologia de bloc plurifamiliar dins d'una única parcel·la amb jardí i serveis comuns.

1.2. El POUM preveu l'ordenació d'aquestes zones mitjançant un estudi d'ordenació volumètrica.

1.3. La parcel·la edificada tindrà la consideració d'única i indivisible. Si alguna de les àrees qualificades de condomini han estat parcel·lades per sota de la parcel·la mínima permesa en el seu moment, es procedirà a la seva agregació o associació en els termes que estableix la legislació sobre propietat horitzontal, per assegurar la gestió mancomunada de l'espai lliure i de l'ordenació física del conjunt, en els termes que determini l'estudi d'ordenació volumètrica.

2. Classificació

La subzona inclou els següents conjunts:

- Subzona 5d1 (Marina Bahía de Roses)
- Subzona 5d2 (Timoneda)
- Subzona 5d3 (PA 12 Vistabella)
- Subzona 5d4 (San Lucar la Mayor)
- Subzona 5d5 (PA 9 Castrum Visigòtic)
- Subzona 5d6 (Murillo)

3. Paràmetres urbanístics d'aplicació a cada subzona:

Subzona 5d1 (Marina Bahía de Roses)

Tipologia: bloc aïllat

Edificabilitat (m²st/m²s): 1,00 m²st/m²s

Ocupació (%): 40%

Densitat (u): 1hbtge/60 m² construïts d'ús residencial

Nombre plantes: PB+2PP i PB+4PP+àtic

Separacions a front de parcel·la: 4 m

Separacions a fons: 6 m (4 m soterrani)

Separacions a veïns: 4 m

Altres condicions: ordenació i regulació segons conveni urbanístic. La clau 5.2.CB.1 que apareix al conveni ha quedat substituïda per a la 5d1 a causa de la nova nomenclatura, sense que això suposi un canvi en els paràmetres urbanístics.

Subzona 5d2 (Timoneda)

Tipologia: bloc aïllat
 Edificabilitat (m2st/m2s): 0,35 m2st/m2s
 Ocupació (%): 25%
 Densitat (u): 20 hbtges
 Nombre plantes: PB+1PP
 Separacions a front de parcel·la: 4 m
 Separacions a fons: 3 m
 Separacions a veïns: 3 m

Subzona 5d3 (PA 12 Vistabella)

Tipologia: bloc aïllat

a) Bloc aïllat costat mar:

Edificabilitat (m2st/m2s): 0,92 m2st/m2s
 Ocupació (%): 40%
 Nombre plantes: PB+3PP
 Separacions a front de parcel·la: 4 m
 Separacions a fons: 3 m
 Separacions a veïns: 3 m

b) Bloc aïllat costat muntanya:

Edificabilitat (m2st/m2s): 0,80 m2st/m2s
 Ocupació (%): 40%
 Nombre plantes: PB+2PP

Altres condicions: ordenació i regulació segons conveni urbanístic. La clau 5.2.CB. que apareix al conveni ha quedat substituïda per a la 5d3 a causa de la nova nomenclatura, sense que això suposi un canvi en els paràmetres urbanístics.

Subzona 5d4 (San Lucar la Mayor)

Tipologia: bloc aïllat
 Edificabilitat (m2st/m2s): 0,65 m2st/m2s
 Ocupació (%): 35%
 Densitat (u): 1hbtge/70 m2 construïts d'ús residencial
 Nombre plantes: PB+2PP
 Separacions a front de parcel·la: 4 m
 Separacions a fons: 6 m
 Separacions a veïns: 3 m
 Altres condicions: ordenació i regulació segons conveni urbanístic.

Subzona 5d5 (PA 9 Castrum Visigòtic):

Tipologia: segons la fitxa PA 9
 Edificabilitat: segons la fitxa PA 9
 Nombre plantes: segons la fitxa PA9
 Ocupació: segons gàlibs adjunts
 Separacions a front de parcel·la: 4 m

Separacions a fons: 3 m

Separacions a veïns: 3 m

Altres condicions: ordenació i regulació segons conveni urbanístic.

Es podrà adossar a mitgera sempre i quan hi hagi un conveni amb el veí

Subzona 5d6 (Murillo) Tipologia; bloc aïllat

Edificabilitat /m2st/m2s): 0,35 m2st/m2s
 Ocupació (%): 25%
 Densitat (u) : 20 hbtges
 Nombre plantes: PB+PP
 Separacions a font de parcel·la: 4 m
 Separacions a fons: 3 m
 Separacions a veïns: 3 m

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

En les subzones 5d1, 5d2, 5d4 i 5d6 l'ús principals és : Residencial (r3)

En la subzona 5d3 l'ús és exclusivament hotel·ler (H)

En la subzona 5d5 els usos principals són: Residencial (r2) i (r3)

4.2. Usos compatibles

Aparcament (a)
 Oficines i serveis (o)
 Recreatiu (rc1), excepte a la subzona 5d5 i (rc2), només a la subzona 5d3.
 Jardins privats i piscines (j)
 Serveis Tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses dins dels Plans especials sectorials.

4.3. Usos prohibits

Residencial (r1 i r2), excepte a la subzona 5d5
 Hotel·ler (H), excepte a la subzona 5d3, segons conveni.
 Comercial (c1, c2, i c3)
 Magatzem (m)
 Industrial i estacions de servei (i1, i2, i3 i i4)
 Recreatiu (rc2, rc3 i rc4)
 Espectacles (e)
 Publicitari (p)
 Docent (D1 i d1)
 Social i Cultural (D2 i d2)
 Esportiu (D3 i d3)
 Sanitari i Assistencial (D4 i d4)
 Transports (D5 i d5)
 Administratiu (D6 i d6)
 Abast (D7 i d7)
 Serveis Funeraris (D9 i d9)
 Religiosos (D10 i d10)

Subsecció 6. Zona d'habitatge unifamiliar aïllat (Clau 6)

Art. 193 Definició

Comprèn els sòls urbans en els què 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 es fa a través dels índex d'intensitat neta per parcel·la; dels paràmetres i gàlils que estableixen la posició de les edificacions a la parcel·la; l'alçada; i les relacions amb l'espai públic i amb les edificacions veïnes.

Art. 194 Subzones i modalitats

- Es defineixen quatre subzones en funció de la seva ordenació, superfície de parcel·la, usos i intensitat d'usos i d'edificació. Les subzones que preveu aquest Pla són les següents:
Clau 6a: subzona de la Plana
Clau 6b: subzona de Santa Margarida i Salatà
Clau 6c, 6d i 6e: subzones de muntanya
Clau 6f: subzona Els Grecs
- En les subzones 6c, 6d i 6e s'admeten ordenacions volumètriques alternatives amb la finalitat d'ubicar l'edificació en la part de la finca que causi menys impacte paisatgístic i/o ecològic, sempre que es respectin els paràmetres d'ocupació, d'edificabilitat, d'alçada, densitat i nombre de plantes.
- En les parcel·les de les modalitats costat mar, amb pendent superior al 30%, no podran construir-se edificacions la cota de terra de les quals estigui per sobre de la rasant oficial del carrer.
- En les parcel·les a les que es fa referència en el número anterior, únicament s'admetrà la construcció d'un cos d'edificació d'accés, vinculat funcionalment i compostivament a l'edifici, de superfície màxima construïda de 20 metres quadrats i 2,70 metres d'alçada lliure, respecte la cota superior del forjat de la planta pis. La separació respecte a l'alineació oficial a carrer serà de 3 metres com a mínim.
- En les subzones on s'admet l'habitatge bifamiliar aquest serà adossat i en conjunt unitari, i queda prohibit qualsevol signe físic de parcel·lació tals com tanques, etc.

Art. 195 Clau 6a: subzona de la Plana

- Definició**
Comprèn els terrenys de la Plana de pendent normalment inferior al 20%.
- Condicions de parcel·lació**
 - Superfície parcel·la mínima
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 400 m².
 - Front mínim de parcel·la en ml
S'estableix un front mínim de parcel·la de 12 ml.
- Condicions de l'edificació**
 - Tipus d'ordenació
Edificació unifamiliar aïllada.
 - Edificabilitat neta
L'edificabilitat neta s'estableix en 0,50 m²st/m²s.
 - Ocupació
Es fixa en el 35% de la superfície de la parcel·la.
 - Posició de l'edificació
La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
Separacions a front de parcel·la: 4 m., excepte per als garatges, quina separació mínima serà de 1,50 m.
Separacions a fons de parcel·la: 3 m.
Separacions a partions de parcel·la a veí: 3 m.
 - Nombre de plantes
És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes, inclosa la planta baixa.
 - Alçada de l'edificació

L'alçada de l'edificació serà l'establerta a l'article 122, 3, b.
L'alçada màxima lliure del garatge es fixa en 3,00 m.

3.7. Densitat neta de parcel·la

Serà de 1 habitatge per parcel·la.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Residencial (r1)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Hoteler (h): només en el Salatà en el tram entre la riera Trencada i la plaça de les Botxes o en tot l'edifici.

Comercial (c3): només en el Salatà en el tram entre la riera Trencada i la plaça de les Botxes.

Magatzem (m): només en el Salatà en el tram entre la riera Trencada i la plaça de les Botxes i vinculat als usos de comercial i recreatiu admesos.

Aparcament (a)

Oficines (o) i serveis (s)

Recreatiu (rc1, rc2): només en el Salatà en el tram entre la riera Trencada i la plaça de les Botxes.

Jardins privats i piscines (j)

Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses dins dels Plans especials sectorials.

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r2 i r3)

Comercial (c1 i c2)

Magatzem (m)

Industrial (i1, i2, i3 i i4)

Recreatiu (rc3 i rc4)

Espectacles (e).

Publicitari (p)

Docent (D1 i d1)

Social i cultural (D2 i d2)

Esportiu (D3 i d3)

Sanitari i assistencial (D4 i d4)

Transports (D5 i d5)

Administratiu (D6 i d6)

Abast (D7 i d7)

Serveis funeraris (D9 i d9)

Religiós (D10 i d10)

Art. 196 Clau 6b: subzona de Santa Margarida

- Definició**
Inclou terrenys situats a Santa Margarida i al Salatà.
- Condicions de parcel·lació**
 - Superfície parcel·la mínima
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 500 m².
 - Front mínim de parcel·la en ml
S'estableix un front mínim de parcel·la de 15 ml.
- Condicions de l'edificació**
 - Tipus d'ordenació
Edificació unifamiliar aïllada.
 - Edificabilitat neta
L'edificabilitat neta s'estableix en 0,50 m²st/m²s.

- 3.3. Ocupació
Es fixa per a les dues subzones en el 30% de la superfície de la parcel·la.
- 3.4. Posició de l'edificació
La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
Separacions a front de parcel·la: 5 m., excepte per als garatges, quina separació mínima serà de 1,50 m.
Separacions a fons de parcel·la: 3 m (6 m a canal).
Separacions a partions de parcel·la a veí: 3 m.
- 3.5. Nombre de plantes
És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.
- 3.6. Alçada de l'edificació
L'alçada de l'edificació serà l'establerta a l'article 122, 3, b.
L'alçada màxima lliure del garatge es fixa en 3,00 m.
- 3.7. Densitat neta de parcel·la
Serà de 1 habitatge per parcel·la.
4. Condicions d'ús
- 4.1. Usos principals
Els usos principals són els següents:
Residencial (r1)
- 4.2. Usos compatibles
Els usos compatibles són els següents:
Aparcament (a)
Oficines (o) i serveis (s)
Jardins privats i piscines (j)
Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses dins dels Plans especials sectorials.
- 4.3. Usos prohibits
Els usos prohibits són els següents:
Residencial (r2) (r3)
Hoteler (h)
Comercial (c1, c2 i c3)
Magatzem (m)
Industrial (i1, i2, i3 i i4)
Recreatiu (rc1, rc2, rc3 i rc4)
Espectacles (e)
Publicitari (p)
Docent (D1 i d1)
Social i cultural (D2 i d2)
Esportiu (D3 i d3)
Sanitari i assistencial (D4 i d4)
Transports (D5 i d5)
Administratiu (D6 i d6)
Abast (D7 i d7)
Cementiri (D9 i d9)
Religiós (D10 i d10)

Art. 197 Clau 6c: subzona de muntanya

1. Definició
- 1.1. Inclou els terrenys situats en muntanya i compresos en els àmbits del Mas Fumats, Muntanyeta, Puig Rom, Canyelles i Almadrava.
- 1.2. En funció del pendent del terreny s'estableixen dues modalitats, ja sigui costat mar o costat muntanya, que es grafien en els plànols de zonificació:
Clau 6c1: Modalitat 1 amb terreny amb pendent inferior o igual al 30%
Clau 6c2: Modalitat 2 amb terreny amb pendent superior al 30%

L'edificació se situarà costat muntanya o costat mar en funció de la situació de la parcel·la respecte al vial d'accés. En el cas de parcel·les amb accés a dos vials, en el projecte edificatori s'escollirà una de les dues posicions.

1.3. En aquestes dues subzones, a través d'un Pla de millora urbana, es podrà desenvolupar l'ús hoteler, sempre que la parcel·la tingui una superfície mínima de 10.000 m² o bé ocupi una illa sencera. El nombre màxim de plantes vindrà definit pel que estableix l'apartat 3.5 d'aquest mateix article.

2. Condicions de parcel·lació
- 2.1. Superfície parcel·la mínima
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 800 m², llevat en l'illa compresa entre els carrers Calderon de la Barca i Pujada al Puig Rom i avingudes de la Quana i Gran Via Pau Casals, s'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 600 m².
- 2.2. Front mínim de parcel·la en ml.
S'estableix un front mínim de parcel·la de 15 ml.
3. Condicions de l'edificació
- 3.1. Tipus d'ordenació
Edificació unifamiliar aïllada. S'admet la tipologia d'habitatge bifamiliar, sempre que es compleixin simultàniament les dues condicions següents:
a) la densitat global en l'àmbit serà d'un habitatge per cada 800 m² de parcel·la
b) el front de cada parcel·la serà igual o superior a 30 ml.
- 3.2. Edificabilitat neta
L'edificabilitat neta s'estableix en:
0,45 m²st/m²s. per a parcel·la de la Modalitat 1
0,35 m²st/m²s. per a parcel·la de la Modalitat 2
El garatge, sempre i quan se situï en planta soterrani, no computa a efectes d'edificabilitat neta.
- 3.3. Ocupació
Es fixa per a cadascuna de les modalitats segons els següents percentatges:
25% de la superfície de la parcel·la en Modalitat 1
25% de la superfície de la parcel·la en Modalitat 2
- 3.4. Posició de l'edificació i posició de garatge i zona d'accés
- a) La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
Fondària edificable de:
28 m. per a la parcel·la de la Modalitat 1
20 m. per a la parcel·la de la Modalitat 2
Separacions a front de parcel·la de:
4 m. per a la parcel·la de la Modalitat 1
3 m. per a la parcel·la de la Modalitat 2
Separacions a fons de parcel·la: 3 m.
Separacions a partions de parcel·la a veí: 3 m.
En la modalitat 2, costat muntanya i costat mar, la façana de la planta pis s'haurà de recular un mínim de 2 m respecte la façana de la planta baixa.
- b) Posició del garatge:
Modalitat 6c1 (Costat muntanya i costat mar)
Separació front de parcel·la: 1,50 m.
Separació a veïns: 3 m.
Fondària edificable: 10 m., excepte l'espai necessari per instal·lar ascensor i/o escala d'accés només en posició costat muntanya.
Front màxim: 50% del front de la parcel·la
Alçada màxima interior garatge: 3 m.
Modalitat 6c2 (Costat muntanya)
Separació front de parcel·la: pot anar arran de vial amb les següents condicions:

- i. L'accés al garatge es retirarà com a mínim 1,50 m. d'alineacions a vial.
- ii. El mur resultant serà de mamposteria de pedra a l'igual que la tanca o mur de construcció arran de vial.

Separació a veïns: 3 m.

Fondària edificable: 10 m., excepte l'espai necessari per instal·lar ascensor o escala d'accés.

Front màxim: 50% del front de parcel·la.

Alçada màxima interior garatge: 3 m.

Modalitat 6c2 (Costat mar)

La cara superior del forjat de sostre no pot superar la rasant del carrer.

Separació a front de parcel·la: pot anar arran de vial amb la següent condició: l'accés al garatge es retirarà com a mínim 1,50 m. de l'alineació a vial.

Separació a veïns: 3 m.

Fondària edificable màxima: 20 m.

Alçada màxima interior: 3 m.

Front màxim: no s'estableix.

3.5. Nombre de plantes

És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.

No es comptabilitza la planta garatge, si és soterrani.

3.6. Densitat neta de parcel·la

Serà de 1 habitatge per parcel·la, llevat del que disposa l'article relatiu al tipus d'ordenació d'aquesta mateixa subsecció.

3.7. Alçada de l'edificació

L'alçada de l'edificació serà l'establerta a l'article 122, 3, b.

L'alçada màxima lliure del garatge es fixa en 3,00 m.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Residencial (r1 i r2)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Hoteler (h): en tot l'edifici

Aparcament (a)

Oficines i serveis (o)

Recreatiu (rc1): només en l'àmbit de les platges de Canyelles i Almadrava que correspon a la ZMT (MI a MVIII de la O.M. 05/12/60), (MA, MB i M1 de la O.M. 21/10/75) i (M1 a M3 de la O.M. 03/02/62).

Jardins privats i piscines (j)

Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r3)

Comercial (c1, c2 i c3)

Magatzem (m)

Industrial (i1, i2, i3 i i4)

Recreatiu (rc2, rc3 i rc4)

Espectacles (e)

Publicitari (p)

Docent (D1 i d1)

Social i cultural (D2 i d2)

Esportiu (D3 i d3)

Sanitari i assistencial (D4 i d4)

Transports (D5 i d5)

Administratiu (D6 i d6)

Abast (D7 i d7)

Serveis funeraris (D9 i d9)

Religiós (D10 i d10)

Art. 198 Clau 6d: subzona de muntanya

1. Definició

1.1. Inclou els terrenys situats en muntanya i compresos en els àmbits del Mas Fumats, Muntanyeta, Puig Rom, Canyelles i Almadrava i els situats a primera línia de mar a la platja de l'Almadrava i al voltant de la casa Rozes.

1.2. En funció del pendent del terreny s'estableixen dues modalitats, ja sigui costat mar o costat muntanya, que es grafien en els plànols de zonificació:

Clau 6d1: Modalitat 1 amb terreny amb pendent inferior o igual al 30%

Clau 6d2: Modalitat 2 amb terreny amb pendent superior al 30%

L'edificació se situarà costat muntanya o costat mar en funció de la situació de la parcel·la respecte al vial d'accés. En el cas de parcel·les amb accés a dos vials, en el projecte edificatori s'escollirà una de les dues posicions.

1.3. En aquestes dues subzones, a través d'un Pla de millora urbana, es podrà desenvolupar l'ús hotel·ler sempre que la parcel·la tingui una superfície mínima de 10.000 m². El nombre màxim de plantes vindrà definit pel que estableix l'apartat 3.5 d'aquest mateix article.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 1.000 m².

2.2. Front mínim de parcel·la

S'estableix un front mínim de parcel·la de 18 ml.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Edificació unifamiliar aïllada. S'admet la tipologia d'habitatge bifamiliar, sempre que es compleixin simultàniament les dues condicions següents:

a) la densitat global en l'àmbit serà d'un habitatge per cada 1.000 m² de parcel·la i

b) el front de cada parcel·la serà igual o superior a 36 ml.

3.2. Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta s'estableix en:

0,35 m²st/m²s per a parcel·la de la Modalitat 1

0,35 m²st/m²s per a parcel·la de la Modalitat 2

3.3. Ocupació

Es fixa el percentatge d'ocupació en :

25% de la superfície de la parcel·la en la Modalitat 1
25% de la superfície de la parcel·la en la Modalitat 2

3.4. Posició de l'edificació i posició de garatge i zona d'accés

a) S'estableix una fondària edificable de:

28 m. per a la parcel·la de la Modalitat 1

20 m. per a la parcel·la de la Modalitat 2

S'estableix una separació a front de parcel·la de:

4 m. per a la parcel·la de la Modalitat 1

3 m. per a la parcel·la de la Modalitat 2

Separacions a fons de parcel·la: 3 m.

Separacions a partions de parcel·la: 3 m.

En la modalitat 2, la façana de la planta pis s'haurà de recular un mínim de 2 m respecte la façana de la planta baixa.

b) Posició del garatge

Modalitat 6d1 (Costat muntanya i costat mar)

Separació front de parcel·la: 1,50 m.

Separació a veïns: 3 m.

Fondària edificable: 10 m., excepte l'espai necessari per instal·lar ascensor i/o escala d'accés només en posició costat muntanya.

Front màxim: 50% del front de la parcel·la.

Alçada màxima interior garatge: 3 m.

Modalitat 6d2 (Costat muntanya)

Separació front de parcel·la: pot anar arran de vial amb les següents condicions:

- i. L'accés al garatge es retirarà com a mínim 1,5 m. d'alineacions a vial.
- ii. El mur resultant serà de mamposteria de pedra a l'igual que la tanca o mur de construcció arran de vial.

Separació a veïns: 3 m.

Fondària edificable: 10 m., excepte l'espai necessari per instal·lar ascensor o escala d'accés.

Front màxim: 50% del front de parcel·la

Alçada màxima interior garatge: 3m.

Modalitat 6d2 (Costat mar)

La cara superior del forjat de sostre no pot superar la rasant del carrer.

Separació a front de parcel·la: pot anar arran de vial amb la següent condició:

l'accés al garatge es retirarà com a mínim 1,50 m. de l'alineació a vial.

Separació a veïns: 3 m.

Fondària edificable màxima: 20 m.

Alçada màxima interior: 3 m.

Front màxim: no s'estableix.

3.5. Nombre de plantes

És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.

No es comptabilitza planta garatge.

3.6. Densitat neta de parcel·la

Serà de 1 habitatge per parcel·la, llevat del que disposa l'article relatiu al tipus d'ordenació d'aquesta mateixa subsecció.

3.7. Alçada de l'edificació

L'alçada de l'edificació serà l'establerta a l'article 122, 3, b.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Residencial (r1 i r2)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Hoteler (h): en tot l'edifici

Aparcament (a)

Oficines i serveis (o)

Jardins privats i piscines (j)

Serveis Tècnics (D8 id8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r3)

Comercial (c1, c2 i c3)

Magatzem (m)

Industrial (i1, i2, i3 i i4)

Recreatiu (rc1, rc2, rc3 i rc4)

Espectacles (e).

Publicitari (p)

Docent (D1 i d1)

Social i cultural (D2 i d2)

Esportiu (D3 i d3)

Sanitari i assistencial (D4 i d4)

Transports (D5 i d5)

Administratiu (D6 i d6)

Abast (D7 i d7)

Serveis funeraris (D9 i d9)

Religiós (D10 i d10)

Art. 199 Clau 6e: subzona de muntanya

1. Definició

1.1. Inclou els terrenys en muntanya compresos en els àmbits del Mas Fumats, Muntanyeta, Puig Rom, Canyelles i Almadrava i els situats a primera línia de mar a la platja de l'Almadrava i al voltant de la casa Rozes.

1.2. En funció del pendent del terreny s'estableixen dues modalitats, ja sigui costat mar o costat muntanya, que es grafien en els plànols de zonificació:

Clau 6e1: Modalitat 1 amb terreny amb pendent igual o inferior al 30%

Clau 6e2: Modalitat 2 amb terreny amb pendent superior al 30%

L'edificació se situarà costat muntanya o costat mar en funció de la situació de la parcel·la respecte al vial d'accés.

En el cas de parcel·les amb accés a dos vials s'escollirà, en el projecte edificatori, una de les dues posicions.

1.3. En aquestes dues subzones, a través d'un Pla especial de millora urbana, es podrà desenvolupar l'ús hoteler sempre que la parcel·la tingui una superfície mínima de 10.000 m². El nombre màxim de plantes vindrà definit pel que estableix l'apartat 3.4 d'aquest mateix article.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 1.500 m².

2.2. Front mínim de parcel·la en ml

S'estableix un front mínim de parcel·la de 25 ml.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Edificació unifamiliar aïllada. S'admet la tipologia d'habitatge bifamiliar, sempre que es compleixin simultàniament les dues condicions següents:

- la densitat global en l'àmbit serà de un habitatge per cada 1.500 m² de parcel·la i,
- el front de cada parcel·la serà igual o superior a 50 ml.

3.2. Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta s'estableix en :

- 0,35 m²st/m²s: per a parcel·la de la Modalitat 1
- 0,35 m²st/m²s: per a parcel·la de la Modalitat 2

3.3. Ocupació

Es fixa el percentatge d'ocupació en:

- 25% de la superfície de la parcel·la en la Modalitat 1- 6e1
- 25% de la superfície de la parcel·la en la Modalitat 2- 6e2

3.4. Nombre de plantes

És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa

No es comptabilitza la planta garatge.

3.5. Posició de l'edificació i posició del garatge i zona d'accés

a) S'estableix una fondària edificable de:

- 28 m. per a la parcel·la de la Modalitat 1
- 20 m. per a la parcel·la de la Modalitat 2

S'estableix una separació a front de parcel·la de:

- 4 m. per a la parcel·la de la Modalitat 1
- 3 m. per a la parcel·la de la Modalitat 2

Separacions a fons de parcel·la: 5 m.

Separacions a partions de parcel·la: 5 m.

En la modalitat 2, la façana de la planta pis s'haurà de recular un mínim de 2 m respecte la façana de la planta baixa.

b) Posició del garatge

Modalitat 6e1 (Costat muntanya i costat mar)

Separació front de parcel·la: 1,50 m.

Separació a veïns: 5 m.

Fondària edificable: 10 m., excepte l'espai necessari per instal·lar ascensor i/o escala d'accés només en posició costat muntanya.

Front màxim: 50% del front de la parcel·la.

Alçada màxima interior garatge: 3 m.

Modalitat 6e2 (Costat muntanya)

Separació front de parcel·la: pot anar arran de vial amb les següents condicions:

- L'accés al garatge es retirarà com a mínim 1,50 m. d'alineacions a vial.

- El mur resultant serà de mamposteria de pedra a l'igual que la tanca o mur de construcció arran de vial.

Separació a veïns: 3 m.

Fondària edificable: 10 m., excepte l'espai necessari per instal·lar ascensor o escala d'accés.

Front màxim: 50% del front de la parcel·la.

Alçada màxima interior garatge: 3 m.

Modalitat 6e2 (Costat mar)

La cara superior del forjat de sostre no pot superar la rasant del carrer.

Separació a front de parcel·la: pot anar arran de vial amb la següent condició:

l'accés al garatge es retirarà com a mínim 1,50 m. de l'alineació a vial.

Separació a veïns: 5 m.

Fondària edificable màxima: 20 m.

Alçada màxima interior: 3 m.

Front màxim: no s'estableix.

3.6. Densitat neta de parcel·la

Serà de 1 habitatge per parcel·la, llevat del que disposa l'article relatiu al tipus d'ordenació d'aquesta mateixa subsecció.

3.7. Alçada de l'edificació

L'alçada de l'edificació serà l'establerta a l'article 122, 3, b.

L'alçada màxima lliure del garatge es fixa en 3 m.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:
Residencial (r1 i r2)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:
Hoteler (h): en tot l'edifici
Aparcament (a)
Oficines i serveis (o)
Jardins privats i piscines (j)
Serveis Tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament urbanístic.

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:
Residencial (r3)
Comercial (c1, c2 i c3)
Magatzem (m)
Industrial (i1, i2, i3 i i4)
Recreatiu (rc1, rc2, rc3 i rc4)
Espectacles (e).
Publicitari (p)
Docent (D1 i d1)
Social i cultural (D2 i d2)
Esportiu (D3 i d3)
Sanitari i assistencial (D4 i d4)
Transports (D5 i d5)
Administratiu (D6 i d6)
Abast (D7 i d7)
Serveis funeraris (D9 i d9)
Religiós(D10 i d10)

Art. 200 Clau 6 f: subzona Els Grecs II

1. Definició

Inclou els terrenys compresos en l'àmbit de l'antic Pla parcial Els Grecs II situats entre el marge esquerre de la riera Ginjolers, la Gran Via i la Muntanyeta.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 300 m².

2.2. Front mínim de parcel·la en ml

S'estableix un front mínim de parcel·la de 14 ml.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Edificació unifamiliar aïllada. S'admet la tipologia d'habitatge bifamiliar, sempre que es compleixin simultàniament les dues condicions següents:

a) la densitat global en l'àmbit serà d'un habitatge per cada 600 m² de parcel·la i,

b) el front de cada parcel·la serà igual o superior a 28 ml.

3.2. Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta s'estableix en 0,70 m²st/m²s.

3.3. Ocupació

Es fixa en el 35% de la superfície de la parcel·la.

3.4. Posició de l'edificació

La posició de les edificacions es regula de la següent manera:

Separacions a front de parcel·la: 3 m.

Separacions a fons de parcel·la: 3 m.

Separacions a partions de parcel·la a veí: 3 m.

La reculada entre plantes serà de 2 m.

3.5. Nombre de plantes

És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.

3.6. Alçada de l'edificació

L'alçada de l'edificació serà l'establerta a l'article 122, 3, b.

L'alçada màxima lliure del garatge es fixa en 3,00 m.

3.7. Densitat neta de parcel·la

Serà de 1 habitatge per parcel·la.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:
Residencial (r1)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Aparcament (a)

Oficines i serveis (o)

Jardins privats i piscines (j)

Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r2 i r3)

Hoteler (h)

Comercial (c1, c2 i c3)

Magatzem (m)

Industrial (i1, i2, i3 i i4)

Recreatiu (rc1, rc2, rc3 i rc4)

Espectacles (e).

Publicitari (p)

Docent (D1 i d1)

Social i cultural (D2 i d2)

Esportiu (D3 i d3)

Sanitari i assistencial (D4 i d4)

Transports (D5 i d5)

Administratiu (D6 i d6)

Abast (D7 i d7)

Serveis funeraris (D9 i d9)

Religiós (D10 i d10)

Subsecció 7. Zona d'habitatge unifamiliar en filera (Clau 7)

Art. 201 Definició

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

Art. 202 Subzones

El Pla estableix dues subzones:
Clau 7a: subzona d'àmbit general
Clau 7b: subzona Els Grecs II

Art. 203 Subzona àmbit general (Clau 7a)

1. Superfície parcel·la mínima
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 120 m².
2. Front mínim de parcel·la en ml
3. S'estableix un front mínim de parcel·la de 6 ml. Condicions de l'edificació

Conjunts de vivendes unifamiliars entre mitjeres i amb jardins individuals, construïdes de forma fraccionada o conjunta, amb la seva façana retranquejada respecte al vial.

En cas de noves parcel·lacions o modificació de les existents, l'agrupació d'habitatges no superarà un front màxim de façana de 30 m. La separació mínima entre agrupacions serà de 6 m i l'espai resultant es destinarà a espai lliure privat.

4. Edificabilitat de parcel·la
Es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants i en aquesta normativa. Aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i projectes d'ordenació volumètrica.
5. Ocupació
Es fixa en funció profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants i en aquesta normativa.
6. Posició de l'edificació
La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
 - a) Posició de l'edificació: l'edificació es col·locarà amb separació a front de vial i entre mitjeres.
 - b) Separacions a front de vial: 3 m.
 - c) Fondària edificable: 16 m.
 - d) Separacions a fons de parcel·la: 5 m.
 - e) Separacions a límit de parcel·la o a edificacions: 3m
7. Nombre de plantes
És el que es fixa amb caràcter obligatori als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.
8. Alçada de l'edificació

L'alçada de l'edificació serà l'establerta a l'article 122, 3, b.

9. Densitat neta de parcel·la
Serà de 1 habitatge per cada 120 m² de parcel·la.

10. Condicions d'ús

1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Residencial (r2)

2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Aparcament (a)

Oficines i serveis (o)

Jardins privats i piscines (j)

Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.

3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r1 i r3)

Hoteler (h)

Comercial (c1, c2, i c3)

Magatzem (m)

Industrial i estacions de servei (i1, i2, i3 i i4)

Recreatiu (rc1, rc2, rc3 i rc4)

Espectacles (e)

Publicitari (p)

Docent (D1 i d1)

Social i cultural (D2 i d2)

Esportiu (D3 i d3)

Sanitari i assistencial (D4 i d4)

Transports (D5 i d5)

Administratiu (D6 i d6)

Abast (D7 i d7)

Serveis funeraris (D9 i d9)

Religiós (D10 i d10)

Art. 204 Subzona Els Grecs II (Clau 7b)

1. Definició

Correspon a l'àmbit de l'antic Pla parcial Els Grecs II i que comprèn les illes situades entre la riera Ginjolers i els carrers Roger de Llúria, Bernat Desclot i Pere III, amb una topografia relativament planera.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

No es fixa superfície mínima de parcel·la.

2.2. Front mínim de parcel·la en ml.

S'estableix que el front mínim de parcel·la és de 6 ml.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Paral·lel a vial.

3.2. Edificabilitat de parcel·la

Es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants i en aquesta normativa. Aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i projectes d'ordenació volumètrica.

3.3. Ocupació

Es fixa en funció profunditat edificable i tipus de pati d'illa indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants i en aquesta Normativa.

3.4. Posició de l'edificació

La posició de les edificacions es regula de la següent manera:

a) Posició de l'edificació: l'edificació es col·locarà amb separació a front de vial i entre mitjeres.

b) Separacions a front de vial: es fixa en 4 m.

c) Fondària edificable: 12 m.

d) Separacions a fons de parcel·la: no s'estableix.

3.5. Nombre de plantes

És el que es fixa amb caràcter obligatori als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.

3.6. Alçada de l'edificació

L'alçada de les edificacions no podrà superar els 7,70 m.

3.7. Densitat neta de parcel·la

Serà de 1 habitatge per parcel·la.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Residencial (r2)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Aparcament (a)

Oficines i serveis (o)

Jardins privats i piscines (j)

Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r1 i r3)

Hoteler (h)

Comercial (c1, c2, i c3)

Magatzem (m)

Industrial i estacions de servei (i1, i2, i3 i i4)

Recreatiu (rc1, rc2, rc3 i rc4)

Espectacles (e)

Publicitari (p)

Docent (D1 i d1)

Social i cultural (D2 i d2)

Esportiu (D3 i d3)

Sanitari i assistencial (D4 i d4)

Transports (D5 i d5)

Administratiu (D6 i d6)

Abast (D7 i d7)

Serveis funeraris (D9 i d9)

Religiós –centres de culte (D10 i d10)

Subsecció 8. Zona d'habitatge plurifamiliar aïllat (Clau 8)

Art. 205 Definició

Comprèn els sòls urbans 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 es fa, en el cas que no es defineixi per la seva envoltant volumètrica, a través dels índex d'intensitat neta per parcel·la i dels paràmetres i gèl·lids que estableixen la posició de les edificacions a la parcel·la, l'alçada i les relacions amb l'espai públic i amb les edificacions veïnes.

Art. 206 Subzones i modalitats

- Es defineixen vuit subzones en funció de la seva ordenació, superfície de parcel·la, usos i intensitat d'usos i d'edificació. Les subzones que preveu aquest Pla són les següents:

Clau 8a: subzona Santa Margarida i Salatà

Clau 8b: subzona La Plana i Muntanya

Clau 8c: subzona Canyelles Grosses (Almadrava)

Clau 8d: subzona Façana marítima entre el Far i Canyelles Petites

Clau 8e: subzona Els Grecs II i PERI Granja Sant Josep

Clau 8f: subzona Santa Margarida sector nord

Clau 8H: subzona hotels

- En determinats sectors pendents de desenvolupament mitjançant planejament derivat no s'indica subzona. En aquest cas, els paràmetres apareixen definits en la fitxa corresponent a cada sector.
- En les subzones 8b2, 8c i 8d2 s'admetran ordenacions volumètriques alternatives amb la finalitat d'ubicar l'edificació en la part de la finca que causi menys impacte paisatgístic i/o ecològic, sempre que es respectin els paràmetres d'ocupació, d'edificabilitat i d'alçada.
- S'estableixen dues modalitats en funció de la pendent del terreny:
 - Modalitat 1: terrenys amb pendent inferior o igual al 30%
 - Modalitat 2: terrenys amb pendent superior al 30%

Art. 207 Subzona de Santa Margarida (Clau 8a)

- Definició
 - Inclou els terrenys sense pendent compresos en els àmbits del Salatà i Santa Margarida.
- Condicions de parcel·lació
 - Superfície de parcel·la
 - S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 500 m².
 - S'estableix com a parcel·la màxima a efectes d'edificabilitat la superfície de 3.000 m², excepte quan es destini a ús hoteler, sanatori, hospitals, geriàtrics o similars.
 - Front mínim de parcel·la
 - S'estableix un front mínim de parcel·la de 15 ml. Les parcel·les de superfície superior a 800 m² el front mínim de parcel·la serà de 20 m.
 - Condicions de l'edificació
 - Tipus d'ordenació
 - Edificació en bloc plurifamiliar aïllat.
 - Edificabilitat neta
 - L'edificabilitat neta s'estableix en 1,40 m²/m²s.
 - Ocupació
 - El percentatge d'ocupació s'estableix en el 40% en planta baixa i plantes pisos i del 50% en planta soterrani.
 - Posició de l'edificació
 - La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
 - Per l'edifici:
 - Separacions a front de parcel·la: 4 m.
 - Separacions a fons de parcel·la: 6 m
 - Separacions a partions de parcel·la a veí: 4 m.
 - Per la planta soterrani:
 - Separacions a front de parcel·la: 4 m.
 - Separacions a fons de parcel·la: 4 m
 - Separacions a partions de parcel·la a veí: 4 m.
 - Nombre de plantes
 - És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.
 - Densitat neta de parcel·la
 - Serà de 1 habitatge per cada 80 m² construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament. Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.
 - Condicions de l'aparcament
 - Les condicions de l'aparcament són les següents:

Rampes descobertes d'accés a la planta soterrani podran situar-se entre l'edifici i el límit a partió sempre i quan se separin 1 m a partió veïna.

En l'àmbit comprès dins dels 4 m que envolten l'edifici no és obligació recobrir la planta soterrani amb terra vegetal.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

- Residencial (r3)
- Hoteler (h)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

- Comercial (c3)
- Aparcament (a)
- Oficines (o) i serveis (s)
- Recreatiu (rc1)
- Jardins privats i piscines (j)
- Esportiu (D3 i d3)
- Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions

permeses d'acord amb el planejament especial.

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

- Residencial (r1 i r2)
- Comercial (c1 i c2)
- Magatzem (m)
- Industrial (i1, i2, i3 i i4)
- Recreatiu (rc2, rc3 i rc4)
- Espectacles (e).
- Publicitari (p)
- Docent (D1 i d1)
- Social i cultural (D2 i d2)
- Sanitari i assistencial (D4 i d4)
- Transports (D5 i d5)
- Administratiu (D6 i d6)
- Abast (D7 i d7)
- Serveis funeraris (D9 i d9)
- Religiós - centres de culte (D10 i d10)

Art. 208 Subzona de la plana i muntanya (Clau 8b)

1. Definició

Inclou els terrenys situats a la plana (Mas Oliva i Mas Matas) i els situats en muntanya compresos en els àmbits de la Muntanyeta, Puig Rom i Canyelles Petites.

2. Subzones

2.1. Es defineixen dues subzones en funció de la seva topografia:

- Clau 8b1: subzona La Plana i Muntanya (pendents inferiors o igual al 30%)
- Clau 8b2: subzona Muntanya (pendents superiors al 30%)

2.2. En aquestes dues subzones, a través d'un Pla especial de millora urbana, es podrà desenvolupar l'ús hoteler sempre que la parcel·la tingui una superfície mínima de 10.000 m² o illa sencera. El nombre màxim de plantes vindrà definit pel que estableix l'apartat 4.5 d'aquest mateix article.

3. Condicions de parcel·lació

3.1. Superfície parcel·la mínima

S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 600 m².

3.2. Front mínim de parcel·la en ml

S'estableix un front mínim de parcel·la de 15 ml., excepte per aquelles parcel·les superiors a 800 m² per les quals el front mínim serà de 20 ml.

4. Condicions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada.

4.2. Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta s'estableix en:
0,65 m²st/m²s. Clau 8b1
0,50 m²st/m²s. Clau 8b2

4.3. Ocupació

S'estableix en:
40%. Clau 8b1
25%. Clau 8b2

4.4. Posició de l'edificació

La posició de les edificacions es regula de la següent manera:

Separacions a front de parcel·la: 4 m.

Separacions a fons de parcel·la: 6 m

Separacions a partions de parcel·la a veí: 3 m.

4.5. Nombre de plantes

És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa. En la modalitat 8b2 (pendent >30%), posició costat muntanya i costat mar, l'última planta –la de cota més alta- es recularà un mínim de 3m respecte la planta pis inferior.

4.6. Densitat neta de parcel·la

És de 1 habitatge per cada 80 m² construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament. Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.

4.7. Condicions de l'aparcament

Les rampes descobertes d'accés a la planta soterrani podran situar-se entre l'edifici i el límit a partió sempre i quan se separin 1 m a partió veïna.

En l'àmbit comprès dins dels 4 m que envolten l'edifici no és d'obligació recobrir la planta soterrani amb terra vegetal.

5. Condicions d'ús

5.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:
Residencial (r3)
Hoteler (h)

5.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents
Comercial (c3)
Aparcament (a)
Oficines (o) i serveis (s)
Recreatiu (rc1)
Jardins privats i piscines (j)

Esportiu (D3 i d3)

Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.

5.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:
Residencial (r1 i r2)
Comercial (c1 i c2)
Magatzem (m)
Industrial (i1, i2, i3 i i4)
Recreatiu (rc2, rc3 i rc4)
Espectacles (e).

Publicitari (p)
 Docent (D1 i d1)
 Social i cultural (D2 i d2)
 Sanitari i assistencial (D4 i d4)
 Transports (D5 i d5)
 Administratiu (D6 i d6)
 Abast (D7 i d7)
 Serveis funeraris (D9 i d9)
 Religiós - centres de culte (D10 i d10)

Comercial (c3)
 Aparcament (a)
 Oficines (o) i serveis (s)
 Recreatiu (rc1)
 Jardins privats i piscines (j)
 Esportiu (D3 i d3)
 Serveis Tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.

Art. 209 Subzona de Canyelles Grosses i l'Almadrava (Clau 8c)

1. Definició
 - 1.1. Inclou els terrenys de pendent inferior al 30% i compresos en el front de mar de Canyelles Grosses (l'Almadrava).
 - 1.2. En aquestes dues subzones, a través d'un Pla especial de millora urbana, es podrà desenvolupar l'ús hotelier sempre que la parcel·la tingui una superfície mínima de 10.000 m² o illa sencera. El nombre màxim de plantes vindrà definit pel que estableix l'apartat 3.5 d'aquest mateix article.
2. Condicions de parcel·lació
 - 2.1. Superfície parcel·la mínima
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 600 m².
 - 2.2. Front mínim de parcel·la en ml
S'estableix un front mínim de parcel·la de 24 ml.
3. Condicions de l'edificació
 - 3.1. Tipus d'ordenació
Edificació en bloc plurifamiliar aïllat.
 - 3.2. Edificabilitat neta
L'edificabilitat neta s'estableix en 0,35 m²st/m²s.
 - 3.3. Ocupació
Es fixa en funció del percentatge que relaciona el que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la, i s'estableix en el 35%.
 - 3.4. Posició de l'edificació
La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
 Separacions a front de parcel·la: 4 m.
 Separacions a fons de parcel·la: 6 m
 Separacions a partions de parcel·la a veí: 3 m.
 - 3.5. Nombre de plantes
És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.
 - 3.6. Densitat neta de parcel·la
És de 1 habitatge per cada 80 m² construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament. Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.
 - 3.7. Condicions de l'aparcament
Les rampes descobertes d'accés a la planta soterrani podran situar-se entre l'edifici i el límit a partió sempre i quan se separin 1,00 m a partió veïna.
4. Condicions d'ús
 - 4.1. Usos principals
Els usos principals són els següents:
 Residencial (r3)
 Hotelier (h)
 - 4.2. Usos compatibles
Els usos compatibles són els següents:

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r1 i r2)
 Comercial (c1 i c2)
 Magatzem (m)
 Industrial (i1, i2, i3 i i4)
 Recreatiu (rc2, rc3 i rc4)
 Espectacles (e).
 Publicitari (p)
 Docent (D1 i d1)
 Social i cultural (D2 i d2)
 Sanitari i assistencial (D4 i d4)
 Transports (D5 i d5)
 Administratiu (D6 i d6)
 Abast (D7 i d7)
 Serveis funeraris (D9 i d9)
 Religiós - centres de culte (D10 i d10)

Art. 210 Subzona marítima el Far i Canyelles Petites (Clau 8d)

1. Definició
 - 1.1. Comprèn els terrenys situats en la façana marítima entre el Far de Roses i Canyelles Petites.
 - 1.2. En aquesta zona, a través d'un Pla especial de millora urbana, es podrà desenvolupar l'ús hotelier sempre que la parcel·la tingui una superfície mínima de 10.000 m² o illa sencera. El nombre màxim de plantes vindrà definit pel que estableix l'apartat 3.5 d'aquest mateix article. Condicions de parcel·lació
- 2.1. Superfície parcel·la mínima
S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 1.500 m².
- 2.2. Front mínim de parcel·la en ml
S'estableix un front mínim de parcel·la de 22 ml.
3. Condicions de l'edificació
 - 3.1. Tipus d'ordenació
Edificació aïllada en bloc plurifamiliar.
 - 3.2. Edificabilitat neta
L'edificabilitat neta s'estableix en 0,66 m²st/m²s.
 - 3.3. Ocupació
S'estableix en 33%.
 - 3.4. Posició de l'edificació
La posició de les edificacions es regula de la següent manera:
 Separacions a front de parcel·la: 6 m.
 Separacions a partions de parcel·la a veí: 8 m.
 - 3.5. Nombre de plantes
És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.
 - 3.6. Densitat neta de parcel·la

És de 1 habitatge per cada 80 m2 construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament. Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Residencial (r3)
Hoteler (h)

4.2. Usos compatibles

Aparcament (a)
Oficines i serveis (o)
Jardins privats i piscines (j)
Esportiu (D3 i d3)
Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r1 i r2)
Comercial (c1, c2 i c3)
Magatzem (m)
Industrial (i1, i2, i3 i i4)
Recreatiu (rc1, rc2, rc3 i rc4)
Espectacles (e).
Publicitari (p)
Docent (D1 i d1)
Social i cultural (D2 i d2)
Sanitari i assistencial (D4 i d4)
Transports (D5 i d5)
Administratiu (D6 i d6)
Abast (D7 i d7)
Serveis funeraris (D9 i d9)
Religiós - centres de culte (D10)

Art. 211 Subzona Els Grecs II i PERI Granja Sant Josep (Clau 8e)

1. Definició

Comprèn les illes en fase de consolidació per l'edificació del PERI Granja Sant Josep i les illes consolidades de la PP Els Grecs II.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 400 m2.

2.2. Front mínim de parcel·la en ml

S'estableix un front mínim de parcel·la de 15 ml.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada en bloc plurifamiliar.

3.2. Edificabilitat neta

Es calcula a partir dels gàlils definits en els plànols d'ordenació i zonificació que es corresponen amb els definits en els antics PERI La Granja Sant Josep i PP Els Grecs II, respectivament i el nombre de plantes edificables indicades en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.

3.3. Ocupació

Es fixa en funció de la profunditat edificable i la volumetria indicada en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.

3.4. Posició de l'edificació

La posició de les edificacions es regula de la següent manera, segons grafisme indicat en els plànols de zonificació, alineacions i rasants:

Separacions a front de parcel·la: segons gàlils definits en els plànols d'ordenació i zonificació. .

Separacions a partions de parcel·la a veí: 3 m

Separacions mínimes entre edificacions d'una mateixa parcel·la: 5 m

3.5. Nombre de plantes i alçades:

És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa. Les alçades es determinen segons el que disposa l'article 122 d'aquesta normativa.

3.6. Densitat neta de parcel·la

És de 1 habitatge per cada 80 m2 construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament.

Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Residencial (r3)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Comercial (c3)

Aparcament (a)

Magatzem (m)

Oficines i serveis (o)

Industrial (i3)

Recreatiu (rc1)

Jardins privats i piscines (j)

Esportiu (D3 i d3)

Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r1 i r2)

Hoteler (h)

Comercial (c1 i c2)

Industrial (i1, i2 i i4)

Recreatiu (rc2, rc3 i rc4)

Espectacles (e).

Publicitari (p)

Docent (D1 i d1)

Social i cultural (D2 i d2)

Sanitari i assistencial (D4 i d4)

Transports (D5 i d5)

Administratiu (D6 i d6)

Abast (D7 i d7)

Serveis funeraris (D9 i d9)

Religiós - centres de culte (D10 i d10)

5. Altres paràmetres

5.1. Cossos sortints

El vol màxim dels cossos sortints serà de 0,60 m i es prohibeixen els cossos sortints tancats.

5.2 La construcció de cadascun dels blocs previstos serà objecte d'un únic projecte arquitectònic, que seguir la composició formal i funcional de l'edificació. No obstant això, es podrà executar per fases. 5.3 Respecte a l'adaptació topogràfica i pel que respecta a la planta soterrani es regirà pel que disposen els articles 124 i 125 d'aquesta normativa.

Art. 212 Subzona Santa Margarida Sector Nord (Clau 8f)

1. Definició

Inclou els terrenys sense pendent compresos en el sector nord de Santa Margarida.
2. Condicions de parcel·lació
 - 2.1. Superfície de parcel·la

S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 500 m².
 - 2.2. Front mínim de parcel·la

S'estableix un front mínim de parcel·la de 15 ml. Les parcel·les de superfície superior a 800 m² el front mínim de parcel·la serà de 20 m.
3. Condicions de l'edificació
 - 3.1. Tipus d'ordenació

Edificació en bloc plurifamiliar aïllat.
 - 3.2. Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta s'estableix en 2,10 m²st/m²s.
 - 3.3. Ocupació

El percentatge d'ocupació s'estableix en el 40% en planta baixa i plantes pisos i del 50% en planta soterrani.
 - 3.4. Posició de l'edificació

La posició de les edificacions es regula de la següent manera:

 - a) Per l'edifici:

Separacions a front de parcel·la: 4 m.
Separacions a fons de parcel·la: 6 m
Separacions a partions de parcel·la a veí: 4 m.
 - b) Per la planta soterrani:

Separacions a front de parcel·la: 4 m.
Separacions a fons de parcel·la: 4 m
Separacions a partions de parcel·la a veí: 4 m.
 - 3.5. Nombre de plantes

Serà de planta baixa i quatre plantes pis (PB+4P)
 - 3.6. Densitat neta de parcel·la

Serà de 1 habitatge per cada 80 m² construïts d'ús residencial, sempre i quan es compleixi el paràmetre de reserves de places d'aparcament. Els quocients inferiors a la unitat no es tenen en compte.
 - 3.7. Condicions de l'aparcament

Les rampes descobertes d'accés a la planta soterrani podran situar-se entre l'edifici i el límit a partió sempre i quan se separin 1 m a partió veïna.
En l'àmbit comprès dins dels 4 m que envolten l'edifici no és obligació recobrir la planta soterrani amb terra vegetal.
4. Condicions d'ús
 - 4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

 - Residencial (r3)
 - Hoteler (h)
 - 4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

 - Comercial (c3)
 - Aparcament (a)
 - Oficines (o) i serveis (s)
 - Recreatiu (rc1)
 - Jardins privats i piscines (j)

Esportiu (D3 i d3)

Serveis tècnics (D8 i d8): només estacions transformadores i aquelles instal·lacions permeses d'acord amb el planejament especial.

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

- Residencial (r1 i r2)
- Comercial (c1 i c2)
- Magatzem (m)
- Industrial (i1, i2, i3 i i4)
- Recreatiu (rc2, rc3 i rc4)
- Espectacles (e).
- Publicitari (p)
- Docent (D1 i d1)
- Social i cultural (D2 i d2)
- Sanitari i assistencial (D4 i d4)
- Transports (D5 i d5)
- Administratiu (D6 i d6)
- Abast (D7 i d7)
- Serveis funeraris (D9 i d9)
- Religiós - centres de culte (D10 i d10)

Art. 213 Subzona dels hotels (Clau 8H)

1. Definició

Comprèn aquells hotels consolidats en parcel·les ubicades en un entorn on predomina la vivenda aïllada, procedents de parcel·les destinades a aquest ús exclusiu i que el POUM manté.
2. Condicions de parcel·lació
 - 2.1. Superfície parcel·la mínima

S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 1.500 m².
 - 2.2. Front mínim de parcel·la en ml

S'estableix un front mínim de parcel·la de 20ml.
3. Condicions de l'edificació
 - 3.1. Tipus d'ordenació

Edificació en bloc plurifamiliar aïllat.
 - 3.2. Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta s'estableix en 1,80 m²st/m²s.
 - 3.3. Ocupació

El percentatge d'ocupació s'estableix en el 40% en planta baixa i plantes pisos i del 50% en planta soterrani
 - 3.4. Posició de l'edificació

La posició de les edificacions es regula de la següent manera:

Per l'edifici:

Separacions a front de parcel·la: 4 m.
Separacions a fons de parcel·la: 6 m
Separacions a partions de parcel·la a veí: 4 m.

Per la planta soterrani:

Separacions a front de parcel·la: 4 m.
Separacions a fons de parcel·la: 4 m
Separacions a partions de parcel·la a veí: 4 m.
 - 3.5. Nombre de plantes

S'estableix en PB+3PP.
 - 3.6. Densitat neta de parcel·la

No es fixa.

3.7. Condicions de l'aparcament

El nombre mínim de places d'aparcament serà d'una plaça per cada dues habitacions.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:
Hoteler(h)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:
Recreatiu (rc1,rc2)
Esportiu (d3)
Sanitari i assistencial (d4)

4.3. Usos prohibits

Es prohibeixen la resta d'usos.

Subsecció 9. Terciari (Clau 9)**Art. 214 Definició**

- Correspon a sectors, normalment en procés d'Urbanització i/o edificació, o no edificats destinats a la instal·lació dels usos de caràcter industrial, de magatzem, d' oficines i serveis i comercial dins dels límits del PTSEC.
- Compren les tres illes situades amb front a la carretera de Figueres, al llarg de l'avinguda Nord entre el Grao i l'avinguda Santa Margarida, el polígon industrial situat a la carretera de Vilajuïga, identificades amb la Clau 9.

Art. 215 Subzones

- Es defineixen dues subzones en funció de la seva ordenació, superfície de parcel·la, usos i intensitat d'usos i edificació:
 - Subzona avinguda Nord i rotonda Port:
 - Clau 9a: subzona industrial entre mitgeres
 - Clau 9b: subzona industrial aïllada
 - Subzona sector industrial carretera de Vilajuïga:
 - Clau 9 Ind.A: subzona industrial aïllada
 - Clau 9 Ind.B: subzona industrial aïllada petita
 - Clau 9 Ind.N: subzona industrial arrenclerada
 - Clau 9 Ind.M: subzona industrial entre mitgeres
- En determinats sectors pendents de desenvolupament mitjançant planejament derivat no s'indica subzona. En aquest cas, els paràmetres apareixen definits en la fitxa corresponent a cada sector.

Art. 216 Subzona industrial entre mitgeres avinguda Nord i rotonda Port (Clau 9a)

- Definició

Comprèn una part dels terrenys situats a l'avinguda Nord, en front de la carretera de Figueres (C-260), i terrenys enfront de la rotonda Port, just a l'entrada de la població per aquesta via, que formen un conjunt d'ordenació específica.
- Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 800 m².

2.2. Front mínim de parcel·la en ml

El front mínim de parcel·la es fixa en 12 ml.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Segons ordenació específica definida en els plànols de zonificació i alineacions.

3.2. Edificabilitat neta

És la resultant de l'envolvent volumètrica de reculades i alçada.

3.3. Ocupació

És la resultant de l'envolvent volumètrica de reculades.

3.4. Posició de l'edificació

Segons l'envolvent volumètrica definida en els plànols de zonificació i alineacions.

3.5. Nombre de plantes

És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.

3.6. Alçada de l'edificació

Es fixa en 9,50 m amidats des de la rasant presa a l'eix del vial fins el carener de la coberta, repartits segons:

| | |
|----|---------|
| PB | 4,50 m. |
| PP | 3,00 m. |

3.7. Condicions de l'aparcament

La superfície mínima destinada a aparcament serà de 25m² per plaça, incloses rampes, àrees de maniobra, illots, escales i voreres amb unes mides mínimes de 2,30 x 4,80 m per plaça i 5 m pel vial de circulació en aparcaments a l'interior de l'edifici. En places a l'aire lliure que compleixi una mida mínima de 2,30 x 4,50.

Es podran admetre places de dimensions inferiors a la mínima quan el seu nombre no sigui superior al 10% del total de les places previstes i la seva variació dimensional sigui com a màxim del 10%.

L'amplada mínima de les rampes i les pendents es regularan pel codi tècnic de l'edificació vigent essent com a mínim de 3 metres d'amplada, no podrà sobrepassar el pendent del 20% i la part d'accés a la via pública haurà de disposar d'un replà de 4 m de longitud amb un pendent màxim del 4%.

El nombre mínim de places d'aparcament serà de 1 plaça cada 200 m² útils o fracció.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Comercial (c1, c2 i c3): dins dels límits del PTSEC
Magatzem (m)
Oficines i serveis (o)
Industrial (i2, i3 i i4), excepte als terrenys enfront de la Ronda Port.

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Aparcament (a)
Recreatiu (rc1, rc2 i rc3)
Espectacles (e)
Docent (D1 i d1)
Social i cultural (D2 i d2)
Esportiu (D3 i d3)
Sanitari i assistencial (D4 i d4)
Serveis tècnics (D8 i d8)
Religiós - centres de culte (D10 i d10)

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r1, r2 i r3),
 Hoteler (h)
 Recreatiu (rc4)
 Industrial (i1)
 Publicitari (p)
 Jardins privats i piscines (j)
 Transports (D5 i d5)
 Administratiu (D6 i d6)
 Abast (D7 i d7)
 Serveis funeraris (D9 i d9)

5. Altres paràmetres

5.1. Planta baixa

L'alçada màxima de les plantes baixes, des de la cota de paviment de la planta baixa fins per sobre del forjat de la planta immediatament superior serà de 4,50 m.

5.2. Planta pis

L'alçada màxima de les plantes pis, des de la cota de paviment de la planta baixa fins per sobre del forjat de la planta immediatament superior serà de 3 m.

5.3. Planta sotacoberta

No s'admet planta sotacoberta.

5.4. Coberta

La coberta inclinada tindrà un pendent inferior o igual al 20% i quedaran ocultes pel pla de façana. El material de coberta podrà ser lliure i són permesos els lluernaris.

5.5. Elements admesos a l'última planta

Només s'admetran xemeneies de sortida de fums i ventilació, antenes de telecomunicació i aparells tècnics generadors d'energia.

5.6. Espai lliure d'edificació

Es permet l'aparcament de vehicles a l'aire lliure.

5.7. Composició i acabats de façana

Com a materials de façana s'admetran els panells prefabricats de pedra artificial, metàl·lics, fustes o resines.

Art. 217 Subzona industrial aïllada Avinguda Nord (Clau 9b)

1. Definició

Comprèn una part dels terrenys situats a l'avinguda Nord, en front de la carretera de Figueres, just a l'entrada de la població per aquesta via.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

S'estableix com a parcel·la mínima la superfície de 2.500 m².

2.2. Front mínim de parcel·la

El front mínim de parcel·la es fixa en 30 metres

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada.

3.2. Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta s'estableix en 0,67 m²st/m²s.

3.3. Ocupació

S'estableix en el 60%.

3.4. Posició de l'edificació

La posició de les edificacions es regula de la següent manera:

Separacions a front de parcel·la: 10 m.

Separacions a fons de parcel·la: 10 m.

Separacions a partions de parcel·la a veí: 10 m.

3.5. Nombre de plantes

És el que es fixa als plànols de zonificació, alineacions i rasants per a cada illa o parcel·la, mitjançant el subíndex numèric que indica el nombre de plantes inclosa la planta baixa.

3.6. Alçada de l'edificació

Es fixa en 12 m amidats des de la rasant presa a l'eix del vial fins el carener de la coberta, repartits segons:

| | |
|----|---------|
| PB | 4,50 m. |
| PP | 3,00 m. |

3.7. Condicions de l'aparcament

La superfície mínima destinada a aparcament serà de 25m² per plaça, incloses rampes, àrees de maniobra, illots, escales i voreres amb unes mides mínimes de 2,30 x 4,80 m per plaça i 5 m pel vial de circulació en aparcaments a l'interior de l'edifici. En places a l'aire lliure que compleixi una mida mínima de 2,30 x 4,50.

Es podran admetre places de dimensions inferiors a la mínima quan el seu nombre no sigui superior al 10% del total de les places previstes i la seva variació dimensional sigui com a màxim del 10%.

L'amplada mínima de les rampes i les pendents es regularan pel codi tècnic de l'edificació vigent essent com a mínim de 3 metres d'amplada, no podrà sobrepassar el pendent del 20% i la part d'accés a la via pública haurà de disposar d'un replà de 4 m de longitud amb un pendent màxim del 4%.

El nombre mínim de places d'aparcament serà de 1 plaça cada 200 m² útils o fracció.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Comercial (c1, c2 i c3): dins dels límits del PTSEC
 Magatzem (m)
 Oficines i serveis (o)
 Industrial (i1, i2, i3 i i4)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

Aparcament (a)
 Recreatiu (rc1, rc2 i rc3)
 Espectacles (e)
 Docent (D1 i d1)
 Social i cultural (D2 i d2)
 Esportiu (D3 i d3)
 Sanitari i assistencial (D4 i d4)
 Serveis Tècnics (D8 i d8)
 Religiós - centres de culte (D10 i d10)

4.3. Usos prohibits

Els usos prohibits són els següents:

Residencial (r1, r2 i r3)
 Hoteler (h)
 Recreatiu (rc4)
 Publicitari (p)
 Jardins privats i piscines (j)
 Transports (D5 i d5)
 Administratiu (D6 i d6)
 Abast (D7 i d7)
 Serveis funeraris (D9 i d9)

5. Altres paràmetres

5.1. Planta baixa

- L'alçada màxima de les plantes baixes, des de la cota de paviment de la planta baixa fins per sobre del forjat de la planta immediatament superior serà de 4,50 m.
- 5.2. Planta pis
- L'alçada màxima de les plantes pis, des de la cota de paviment de la planta baixa fins per sobre del forjat de la planta immediatament superior serà de 3 m.
- 5.3. Planta sotacoberta
- No s'admet planta sotacoberta.
- 5.4. Coberta
- La coberta inclinada tindrà un pendent inferior o igual al 20% i quedaran ocultes pel pla de façana. El material de coberta podrà ser lliure i són permesos els lluernaris.
- 5.5. Elements admesos a l'última planta
- Només s'admetran xemeneies de sortida de fums i ventilació, antenes de telecomunicació i aparells tècnics generadors d'energia.
- 5.6. Espai lliure d'edificació
- Es permet l'aparcament de vehicles a l'aire lliure.
- 5.7. Composició i acabats de façana
- Com a materials de façana s'admetran, a més dels habituals, els panells prefabricats de pedra artificial, metàl·lics, fustes o resines.

Art. 218 Subzona industrial aïllada carretera de Vilajuïga (Clau 9 Ind.A)

1. Definició
- Correspon a les parcel·les de superfície superior a 5.000 m², en les quals l'ordenació de l'edificació es preveu com a edificació aïllada, amb pati a l'interior de cada parcel·la i separada dels límits de carrer i partions veïns.
2. Condicions de parcel·lació
- 2.1. Superfície parcel·la mínima
- Es fixa una parcel·la mínima de 5.000 m², llevat de les parcel·les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del Pla Parcial, o resultants del Projecte de Reparcel·lació, la superfície de les quals sigui igual o superior al 60% d'aquesta parcel·la mínima.
- Es fixa una densitat màxima d'un establiment industrial per parcel·la mínima.
- 2.2. Front mínim de parcel·la en ml
- El front mínim de parcel·la a via pública es fixa en 20 ml.
3. Condicions de l'edificació
- 3.1. Tipus d'ordenació
- Edificació aïllada, amb pati a l'interior de cada parcel·la i separada dels límits de carrer i partions veïns.
- 3.2. Edificabilitat
- L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 0,67 m² de sostre per m² de sòl.
- 3.3. Ocupació
- L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60% de la seva superfície. Haurà de situar-se a l'interior de l'envolvent definida en els plànols de zonificació, alineacions i rasants.
- 3.4. Posició de l'edificació
- Les edificacions se separaran un mínim de 10 m de l'alineació dels vials. Quan limitin amb altres sistemes o amb el límit de l'àmbit del sector se separaran igualment 10 m. Les noves edificacions se separaran un mínim de 5 m dels límits de les partions veïnes. En els plànols de zonificació, alineacions i rasants, es defineixen els gàlils màxims de cadascuna de les parcel·les. L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial, no podrà ésser destinat a l'emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, sinó que haurà de destinar-se a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i

- descàrrega, i haurà de mantenir-se en condicions de neteja i ornament, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria.
- 3.5. Nombre de plantes
- El nombre màxim de plantes admeses serà de 3.
- 3.6. Alçada de l'edificació
- L'alçada reguladora màxima serà de 12,00 m, excepte per a l'ús recreatiu, que en aquest cas serà la necessària per a l'instal·lació a implantar. L'alçada mínima lliure en les parts dels edificis amb més d'una planta serà de 2,70 metres.
- 3.7. Condicions de l'aparcament
- Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les, d'una plaça d'estacionament per a turismes i una plaça d'aparcament per a bicicletes, per cada 250 m² de superfície ocupada per l'edificació. Cada plaça d'estacionament per a turismes tindrà forma rectangular i unes dimensions mínimes de 4,50 x 2,20 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament. Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts de tipus desmuntable, sense constituir una obra d'edificació permanent.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

- Industrial (i1)
- Emmagatzematge (m, i2)
- Tallers (i3)
- Garatge (a)
- Oficines (o)
- Esportiu (D3 i d3)
- Serveis tècnics (D8 i d8)
- Comercial (c1, c2, c3)
- Recreatiu (rc1) (rc2) (rc3)
- Serveis Funeraris (D9 i d9)
- Religiós - centres de culte (D10 i d10)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:

- Habitatge (r1)

4.3. Usos prohibits

Són els que no figuren al llistat d'usos principals i compatibles.

5. Altres paràmetres

5.1. Planta baixa i planta pis

L'alçada mínima lliure en les parts dels edificis amb més d'una planta serà de 2,70 m.

5.2. Planta sotacoberta

No s'admet planta sotacoberta.

5.3. Coberta

La coberta inclinada tindrà un pendent inferior o igual al 20% i quedaran ocultes pel pla de façana. El material de coberta podrà ser lliure i són permesos els lluernaris.

5.4. Elements admesos a l'última planta

Només s'admetran xemeneies de sortida de fums i ventilació, antenes de telecomunicació i aparells tècnics generadors d'energia.

5.5. Espai lliure d'edificació

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial, no podrà ésser destinat a emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, sinó que haurà de destinar-se a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i descàrrega, i haurà de mantenir-se en condicions de neteja i ornament, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria.

5.6. Acabats exteriors i de parcel·la

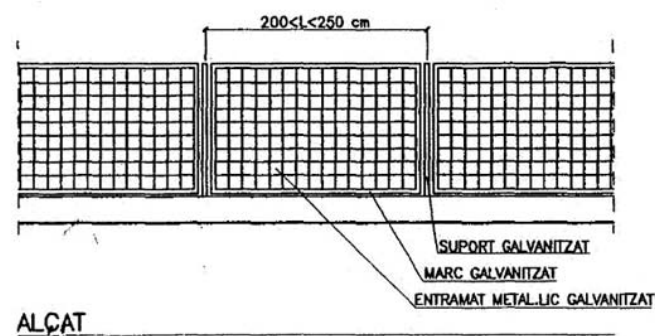
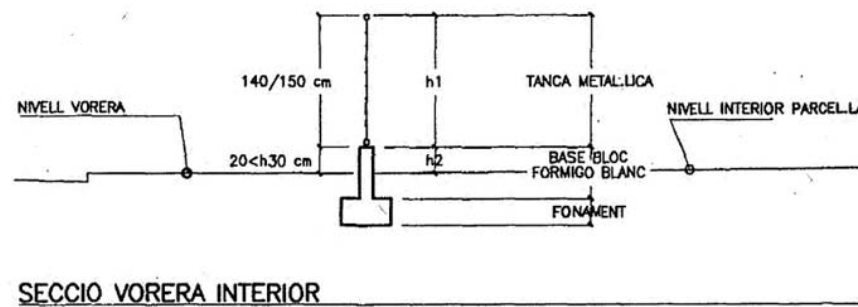
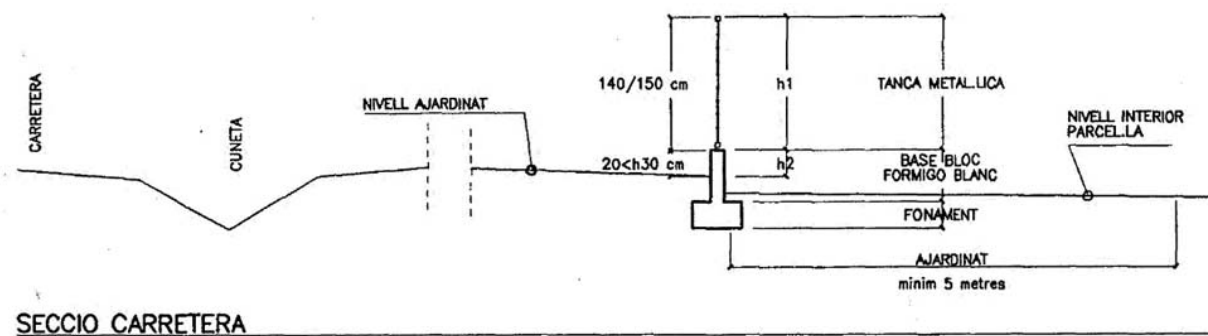
En totes les parcel·les que donen front a la carretera, aquesta façana es tractarà com a façana principal i no s'admetran els materials d'acabats exteriors, colors, anuncis o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic. A la part de la parcel·la no edificada confrontant amb la carretera no s'admetrà l'emmagatzematge a l'aire lliure, ni la ubicació de coberts o instal·lacions, i es mantindrà en condicions de neteja i enjardinament adequats a la seva posició frontal a la carretera.

5.7. Rètols

No s'admetran rètols o anuncis lluminosos de color vermell o altres que, per les seves condicions de visibilitat, puguin incidir negativament en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic. L'autorització dels rètols o anuncis lluminosos serà sempre provisional i podrà ésser revocada, sense drets indemnitzatoris.

5.8. Tanques

Per tal d'aconseguir una imatge i tractament unitaris i minorar l'impacte visual del tancament de les parcel·les, aquest s'ajustarà a l'esquema que s'assenyala a continuació:



Art. 219 Subzona industrial aïllada petita carretera de Vilajuïga (Clau 9 Ind.B)

1. Definició

Correspon a les zones grafiades en el plànol de zonificació, constituïdes per parcel·les de superfície compresa entre els 2.000 i els 5.000 metres quadrats, per a les quals s'estableix una ordenació en edificació aïllada, separada dels límits de carrer i partions veïnes i envoltada per un pati exterior situat dins la parcel·la.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

Es fixa una parcel·la mínima de 2.000 m²

Es fixa una densitat màxima d'un establiment industrial per parcel·la mínima.

2.2. Front mínim de parcel·la en ml

El front mínim de parcel·la a via pública es fixa en 20 ml.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Edificació aïllada, separada dels límits de carrer i partions veïnes i envoltada per un pati exterior situat dins la parcel·la.

3.2. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 0,67 m² de sostre per m² de sòl.

3.3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60% de la seva superfície.

3.4. Posició de l'edificació

Les edificacions se separaran un mínim de 10 m. de l'alineació dels vials.

Quan limitin amb altres sistemes o amb el límit de l'àmbit del sector se separaran igualment 10 m.

Les noves edificacions se separaran un mínim de 5 m. dels límits de les partions veïnes.

En els plànols de zonificació, alineacions i rasants, es defineixen els gàlils màxims de cadascuna de les parcel·les.

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial, no podrà ésser destinat a l'emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, sinó que haurà de destinar-se a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i descàrrega, i haurà de mantenir-se en condicions de neteja i ornament, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria.

3.5. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes admeses és de 3.

3.6. Alçada de l'edificació

L'alçada reguladora màxima serà de 12,00 m, excepte per a l'ús recreatiu que en aquest cas serà la necessària per a la instal·lació a implantar.

L'alçada mínima lliure en les parts dels edificis amb més d'una planta serà de 2,70 metres.

3.7. Condicions de l'aparcament

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les, d'una plaça d'estacionament per a turismes i una plaça d'aparcament per a bicicletes, per cada 100 m² de superfície ocupada per l'edificació.

Cada plaça d'estacionament per a turismes tindrà forma rectangular i unes dimensions mínimes de 4,50 x 2,20 m.

El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament.

Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts de tipus desmuntable, sense constituir una obra d'edificació permanent.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Industrial (i1)

Emmagatzematge (m, i2)

Tallers (i3)

Garatge (a)

Oficines (o)
 Esportiu (D3 i d3)
 Serveis tècnics (D8 i d8)
 Comercial (c1, c2, c3)
 Recreatiu (rc1) (rc2)(rc3)
 Serveis Funeraris (D9 i d9)
 Religiós - centres de culte (D10 i d10)

4.2. Usos compatibles

Els usos compatibles són els següents:
 Habitatge (r1)

4.3. Usos prohibits

Són els que no figuren al llistat d'usos principals i/o compatibles.

5. Altres paràmetres

5.1. Planta baixa i planta pis

L'alçada mínima lliure en les parts dels edificis amb més d'una planta serà de 2,70 m.

5.2. Planta sotacoberta

No s'admet planta sotacoberta.

5.3. Coberta

La coberta inclinada tindrà un pendent inferior o igual al 20% i quedaran ocultes pel pla de façana. El material de coberta podrà ser lliure i són permesos els lluernaris.

5.4. Elements admesos a l'última planta

Només s'admetran xemeneies de sortida de fums i ventilació, antenes de telecomunicació i aparells tècnics generadors d'energia.

5.5. Espai lliure d'edificació

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial, no podrà ésser destinat a emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, sinó que haurà de destinar-se a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i descàrrega, i haurà de mantenir-se en condicions de neteja i ornament, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria.

5.6. Acabats exteriors i de parcel·la

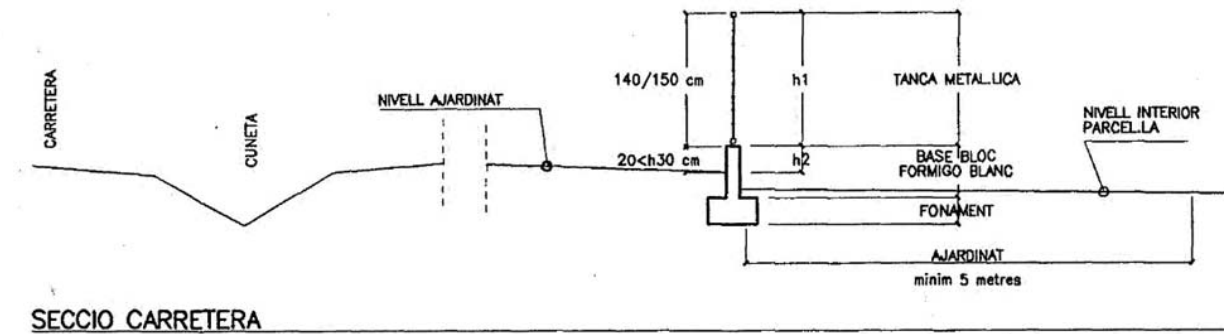
En totes les parcel·les que donen front a la carretera, aquesta façana es tractarà com a façana principal i no s'admetran els materials d'acabats exteriors, colors, anuncis o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic. A la part de la parcel·la no edificada confrontant amb la carretera no s'admetrà l'emmagatzematge a l'aire lliure, ni la ubicació de coberts o instal·lacions, i es mantindrà en condicions de neteja i enjardinament adequats a la seva posició frontal a la carretera.

5.7. Rètols

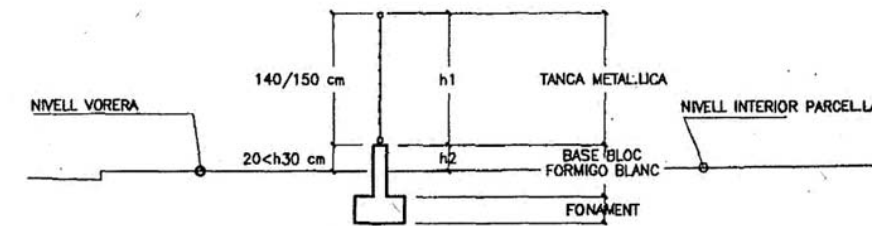
No s'admetran rètols o anuncis lluminosos de color vermell o altres que, per les seves condicions de visibilitat, puguin incidir negativament en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic. L'autorització dels rètols o anuncis lluminosos serà sempre provisional i podrà ésser revocada, sense drets indemnitzatoris.

5.8. Tanques

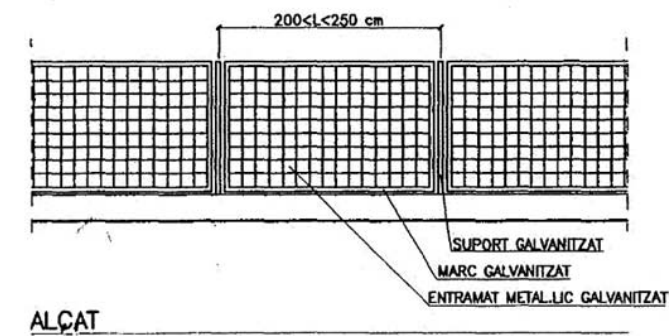
Per tal d'aconseguir una imatge i tractament unitaris i minorar l'impacte visual del tancament de les parcel·les, aquest s'ajustarà a l'esquema que s'assenyala a continuació:



SECCIO CARRETERA



SECCIO VORERA INTERIOR



ALÇAT

Art. 220 Subzona industrial entre mitgeres carretera de Vilajuïga (Clau 9 Ind.M)

1. Definició

1.1. Correspon a les àrees qualificades com a zona industrial en les quals l'ordenació de l'edificació s'assimila al tipus de naus entre mitgeres, reculades de l'alineació de carrer i organitzades en petits grups formant conjunts unitaris, amb edificacions preexistents que han d'adequar-se als nous paràmetres normatius.

1.2. Per a tot allò que no estigui definit en aquesta normativa, seran d'aplicació les determinacions de l'antic pla parcial del sector industrial de la carretera de Vilajuïga, inclòs el règim transitori.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

Es fixa una parcel·la mínima de 5.000 m², dins la qual s'admet un màxim de 8 establiments industrials o comercials independents, sempre que formin un únic conjunt projectual i compostiu.

Tots els establiments industrials independents que en resultin, formant un únic conjunt projectual i compositiu, hauran de tenir obligatòriament façana a vial públic.

Per tal de no conformar un front edificatori excessiu, que tindria un fort i negatiu impacte visual sobre el territori s'admet l'agrupació de naus edificatòries fins assolir una longitud màxima de façana de l'edificació de 70 metres.

Per tal de no conformar una fragmentació excessiva dins de cada parcel·la de 5.000 m², s'admetrà un màxim de dos edificis aïllats, sempre que formin part d'un únic conjunt projectual i compositiu.

2.2. Front mínim de parcel·la en ml

El front mínim de parcel·la a via pública es fixa en 30 ml.

2.3. Parcel·la residencial existent

De conformitat amb el Pla Parcial del sector industrial de la Carretera de Roses a Vilajuïga, la parcel·la núm.1 tindrà una superfície mínima de 250 m² i conservarà en quant als altres paràmetres d'edificabilitat, ocupació i alçada màxima la de l'edificació principal existent.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Edificació entre mitgeres.

3.2. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 0,67 m² de sostre per m² de sòl.

3.3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60% de la seva superfície.

3.4. Posició de l'edificació

Les edificacions se separaran un mínim de 10 m. de l'alineació dels vials.

Quan limitin amb altres sistemes o amb el límit de l'àmbit del sector se separaran igualment 10 m.

Les noves edificacions se separaran un mínim de 5 m. dels límits de les partions veïnes.

En els plànols de zonifació, alineacions i rasants, es defineixen els gàlils màxims de cadascuna de les parcel·les.

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial, no podrà ésser destinat a l'emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, sinó que haurà de destinar-se a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i descàrrega, i haurà de mantenir-se en condicions de neteja i ornament, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria.

És obligatòria la construcció d'una paret mitgera de quinze centímetres (15,00 cm) com a mínim, de separació entre naus. Si hi ha acord entre els propietaris de dues edificacions veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15,00 cm, com a mínim) i, si cal, un sol mur de contenció de terres.

Tots els propietaris d'aquesta tipologia tenen l'obligació de construir la paret mitgera en el seu terreny.

En el cas que el propietari d'una unitat edificatòria en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la o les edificacions veïnes, i previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeresi, en el seu cas, els murs de contenció, però sí a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de restar inclosos en els límits de la parcel·la. Si hi ha acord entre els propietaris, es permetrà la construcció dels fonaments i elements estructurals conjuntament.

En cas que, per raons fotogràfiques, hi hagi una diferència de nivell entre edificacions veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari, construir-lo sense ultrapassar els límits de la seva propietat.

En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la partet mtigera de 15,00 cm. (en total 30,00 cm.), i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.

No es permet l'obertura de buïts en mitgeres.

Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes.

El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració.

L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

3.5. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes admeses és de 3.

3.6. Alçada de l'edificació

L'alçada reguladora màxima serà de 12,00 m.

L'alçada mínima lliure en les parts dels edificis amb més d'una planta serà de 2,70 metres.

3.7. Condicions de l'aparcament

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les, d'una plaça d'estacionament per a turismes i una plaça d'aparcament per a bicicletes, per cada 100 m² de superfície ocupada per l'edificació. Cada plaça d'estacionament per a turismes tindrà forma rectangular i unes dimensions mínimes de 4,50 x2,20 m.

El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament.

Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts de tipus desmuntable, sense constituir una obra d'edificació permanent.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

Industrial (i1)

Emmagatzematge (m, i2)

Tallers (i3)

Garatge (a)

Oficines (o) Serveis tècnics (D8 i d8)

Comercial (c1, c2, c3)

Recreatiu (rc1),

Serveis Funeraris (D9 i d9)

Religiós - centres de culte (D10 i d10)

4.2. Usos compatibles

No es preveuen usos compatibles.

4.3. Usos prohibits

Són els que no figuren al llistat d'usos principals i/o compatibles.

5. Altres paràmetres

5.1. Planta baixa i planta pis

No es fixen alçades màximes ni mínimes tant a planta baixa com a planta pis.

5.2. Planta sotacoberta

No s'admet planta sotacoberta.

5.3. Coberta

La coberta inclinada tindrà un pendent inferior o igual al 20% i quedaran ocultes pel pla de façana. El material de coberta podrà ser lliure i són permesos els lluernaris.

5.4. Elements admesos a l'última planta

Només s'admetran xemeneies de sortida de fums i ventilació, antenes de telecomunicació i aparells tècnics generadors d'energia.

5.5. Espai lliure d'edificació

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial, no podrà ésser destinat a emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, sinó que haurà de destinar-se a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i descàrrega, i haurà de mantenir-se en condicions de neteja i ornament, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria.

5.6. Acabats exteriors i de parcel·la

En totes les parcel·les que donen front a la carretera, aquesta façana es tractarà com a façana principal i no s'admetran els materials d'acabats exteriors, colors, anuncis o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic.

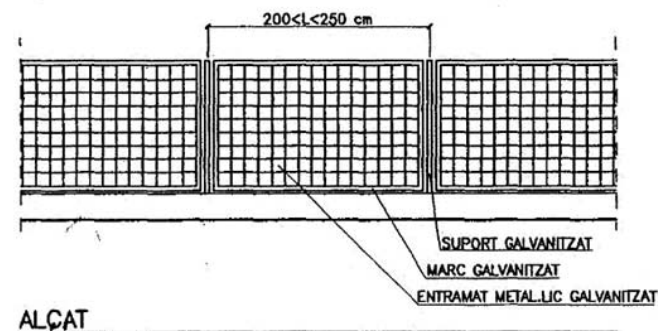
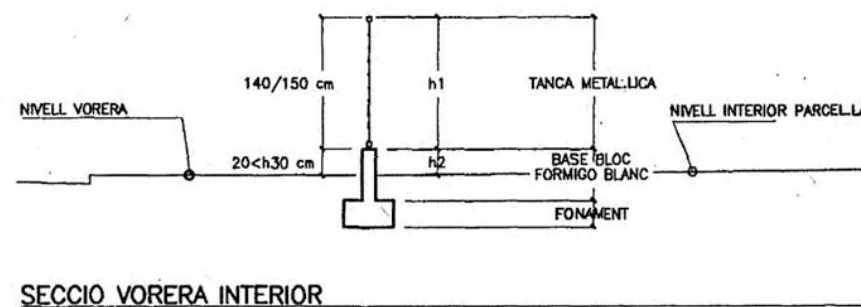
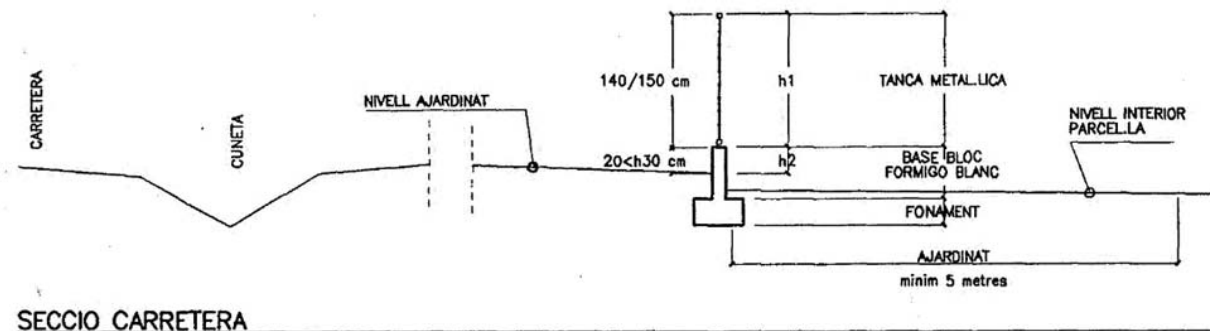
A la part de la parcel·la no edificada confrontant amb la carretera no s'admetrà l'emmagatzematge a l'aire lliure, ni la ubicació de coberts o instal·lacions, i es mantindrà en condicions de neteja i enjardinament adequats a la seva posició frontal a la carretera.

5.7. Rètols

No s'admetran rètols o anuncis lluminosos de color vermell o altres que, per les seves condicions de visibilitat, puguin incidir negativament en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic. L'autorització dels rètols o anuncis lluminosos serà sempre provisional i podrà ésser revocada, sense drets indemnitzatoris.

5.8. Tanques

Per tal d'aconseguir una imatge i tractament unitaris i minorar l'impacte visual del trancament de les parcel·les, aquest s'ajustarà a l'esquema que s'assenyala a continuació:



Art. 221 Subzona industrial arrengrerada carretera de Vilajuïga (Clau 9 Ind.N)

1. Definició

Comprèn les àrees qualificades com a zona industrial en les quals l'ordenació de l'edificació s'assimila al tipus de naus entre mitgeres, reculades de l'alineació de carrer, formant un conjunt unitari i harmònic.

2. Condicions de parcel·lació

2.1. Superfície parcel·la mínima

Es fixa una parcel·la mínima de 720 m².

Es fixa la densitat màxima d'un establiment industrial per parcel·la mínima.

Es fixa la densitat màxima d'un establiment industrial per parcel·la mínima.

S'estableix l'agrupació obligatòria de la totalitat d'edificacions d'aquesta categoria en el rengle únic que figura als plànols de zonificació, alineacions i rasants.

2.2. Front mínim de parcel·la en ml

El front mínim de parcel·la a via pública es fixa en 12 ml.

3. Condicions de l'edificació

3.1. Tipus d'ordenació

Edificació arrengrerada reculada de l'alineació de carrer, formant un conjunt unitari i harmònic.

3.2. Edificabilitat

L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 0,67 m² de sostre per m² de sòl.

3.3. Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà la que determinen els gàlils màxims de l'edificació grafats als plànols de zonificació, alineacions i rasants.

3.4. Posició de l'edificació

Les edificacions se separaran un mínim de 10 m. de l'alineació dels vials i dels fons de parcel·la, així com de la resta de partions veïnes.

Aquesta categoria no admet separacions entre parcel·les veïnes de la mateixa tipologia.

En els plànols de zonificació, alineacions i rasants es defineixen els gàlils màxims de cadascuna de les parcel·les.

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial, no podrà ésser destinat a l'emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, sinó que haurà de destinar-se a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i descàrrega, i haurà de mantenir-se en condicions de neteja i ornament, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria.

És obligatòria la construcció d'una paret mitgera de quinze centímetres (15,00 cm) com a mínim, de separació entre naus. Si hi ha acord entre els propietaris de dues edificacions veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15,00 cm, com a mínim) i, si cal, un sol mur de contenció de terres.

Tots els propietaris d'aquesta tipologia tenen l'obligació de construir la paret mitgera en el seu terreny.

En el cas que el propietari d'una unitat edificatòria en el moment d'anar a edificar es trobi edificada la o les edificacions veïnes, i previ acord amb els veïns, no tindrà necessàriament l'obligació de construir mitgeresi, en el seu cas, els murs de contenció, però sí a abonar la meitat de les despeses de la seva construcció.

Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de restar inclosos en els límits de la parcel·la. Si hi ha acord entre els propietaris, es permetrà la construcció dels fonaments i elements estructurals conjuntament.

En cas que, per raons totogràfiques, hi hagi una diferència de nivell entre edificacions veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari, construir-lo sense ultrapassar els límits de la seva propietat.

En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran

obligats a fer la partet mitgera de 15,00 cm. (en total 30,00 cm.), i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.

No es permet l'obertura de buïts en mitgeres.

Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes.

El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració.

L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

3.5. Nombre de plantes

El nombre màxim de plantes admeses és de 3.

3.6. Alçada de l'edificació

L'alçada reguladora màxima serà de 12,00 m.

L'alçada mínima lliure en les parts dels edificis amb més d'una planta serà de 2,70 metres.

3.7. Condicions de l'aparcament

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les, d'una plaça d'estacionament per a turismes i una plaça d'aparcament per a bicicletes, per cada 100 m² de superfície ocupada per l'edificació.

Cada plaça d'estacionament per a turismes tindrà forma rectangular i unes dimensions mínimes de 4,50 x 2,20 m.

El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i el tractament de les àrees d'aparcament.

Els espais destinats a aparcament podran ser coberts amb elements de protecció oberts de tipus desmuntable, sense constituir una obra d'edificació permanent.

4. Condicions d'ús

4.1. Usos principals

Els usos principals són els següents:

- Industrial (i1)
- Emmagatzematge (m, i2)
- Tallers (i3)
- Garatge (a)
- Oficines (o)
- Serveis tècnics (D8 i d8)
- Comercial (c1, c2, c3)
- Recreatiu (rc1) Serveis Funeraris (D9 i d9)
- Religiós - centres de culte (D10 i d10)

4.2. Usos compatibles

No es preveuen usos compatibles.

4.3. Usos prohibits

Són els que no figuren al llistat d'usos principals i/o compatibles.

5. Altres paràmetres

5.1. Planta baixa i planta pis

No es fixen alçades màximes ni mínimes tant a planta baixa com a planta pis.

5.2. Planta sotacoberta

No s'admet planta sotacoberta.

5.3. Coberta

Lla coberta inclinada tindrà un pendent inferior o igual al 20% i quedaran ocultes pel pla de façana.

El material de coberta podrà ser lliure i són permesos els lluernaris.

5.4. Elements admesos a l'última planta

Només s'admetran xemeneies de sortida de fums i ventilació, antenes de telecomunicació i aparells tècnics generadors d'energia.

5.5. Espai lliure d'edificació

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial, no podrà ésser destinat a emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, sinó que haurà de destinar-se a l'ús d'estacionament de vehicles o a lloc de càrrega i

descàrrega, i haurà de mantenir-se en condicions de neteja i ornament, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria.

5.6. Acabats exteriors i de parcel·la

En totes les parcel·les que donen front a la carretera, aquesta façana es tractarà com a façana principal i no s'admetran els materials d'acabats exteriors, colors, anuncis o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic.

A la part de la parcel·la no edificada confrontant amb la carretera no s'admetrà l'emmagatzematge a l'aire lliure, ni la ubicació de coberts o instal·lacions, i es mantindrà en condicions de neteja i enjardinament adequats a la seva posició frontal a la carretera.

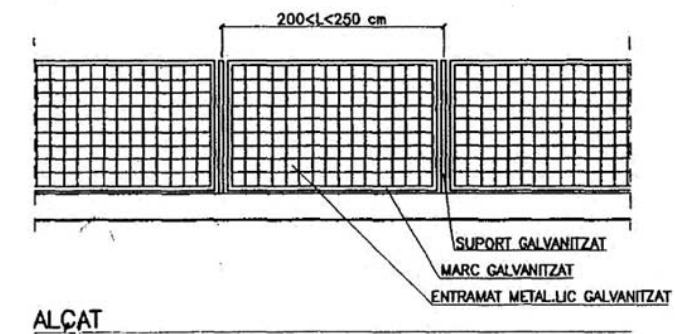
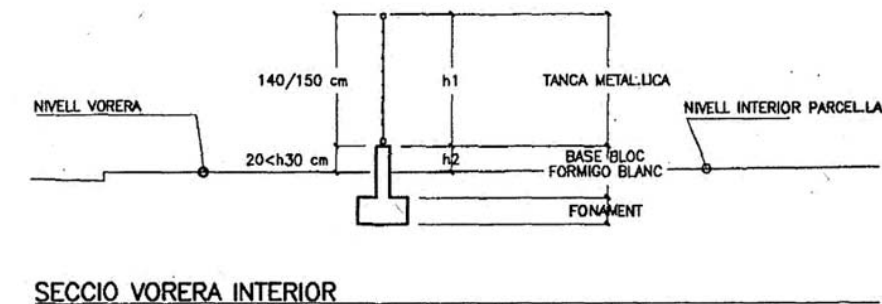
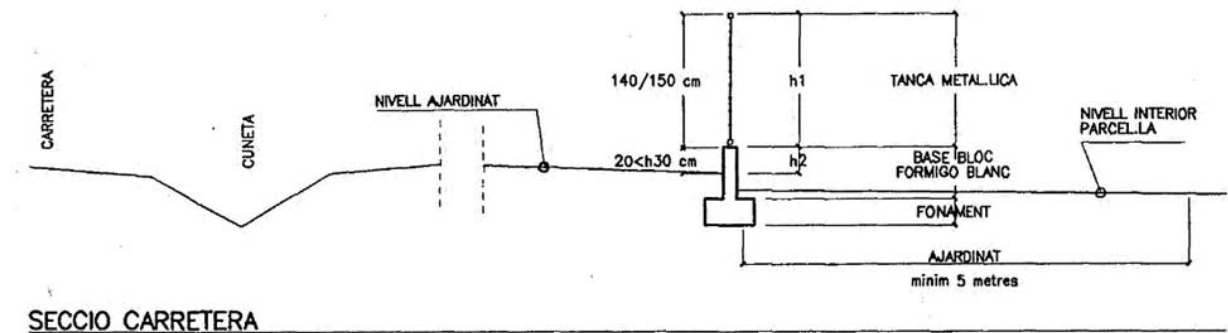
5.7. Rètols

No s'admetran rètols o anuncis lluminosos de color vermell o altres que, per les seves condicions de visibilitat, puguin incidir negativament en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic.

L'autorització dels rètols o anuncis lluminosos serà sempre provisional i podrà ésser revocada, sense drets indemnitzatoris.

5.8. Tanques

Per tal d'aconseguir una imatge i tractament unitaris i minorar l'impacte visual del trancament de les parcel·les, aquest s'ajustarà a l'esquema que s'assenyala a continuació:



Subsecció 10. Camping urbà. (Clau 10)

Art. 222 Definició

1. Correspon a sectors de sòl urbà ocupats per campings, l'ordenació dels quals s'haurà de concretar en un Pla de millora urbana en el qual s'estableixin les mesures adequades per a compatibilitzar l'activitat amb les condicions del medi on estigui enclavat.
El POUM preveu ordenar l'actual Càmping Salatà (actual PMU 7 –Càmping Salatà) amb l'objectiu de realitzar les cessions corresponents dels equipaments i espais lliures, i ordenar els espais i instal·lacions per ús de càmping.
2. Paràmetres a ordenar referits a l'edificació.
L'ordenació dels serveis higiènics, recepció, restaurants, cafeteries, instal·lacions esportives, culturals i de lleure i altres construccions fixes, s'ordenaran amb una previsió màxima de sostre i ocupació del 25 % de la superfície del càmping per a altres tipus de construccions, edificades en una sola planta.
3. Paràmetres a ordenar referits a les unitats d'acampada.
 - a. El Pla de millora urbana ordenarà les unitats d'acampada prenent com a superfície mitjana 90 m2 per unitat.
 - b. Els bungalow i mòbil-home permesos per a la normativa de la Generalitat, tindran una sola planta i seran desmuntables o remobibles.
 - c. Es prohibeixen àrees d'aparcament de roulottes o similars.
4. Ordenació de les instal·lacions tècniques.
La resolució tècnica de les instal·lacions de subministrament d'aigua potable, tractament i evacuació d'aigües residuals, tractament i recollida de deixalles, i instal·lació elèctrica haurà de realitzar-se de manera que s'eviti qualsevol impacte mediambiental o paisatgístic. Quan això tècnicament no sigui possible, s'hauran de prendre les mesures correctores necessàries per minimitzar els seus efectes.

Subsecció 11. Edificis i jardins privats protegits (Clau 11)

Art. 223 Definició i objecte

Són aquelles edificacions que conjuntament amb les zones enjardinades, pel seu valor, el Pla propugna la seva conservació i millora.

Art. 224 Subzones

Es defineixen dues subzones:

Subzona 11a: Edificacions de valor històric/artístic

Subzona 11b: Altres conjunts enjardinats

Art. 225 Subzona 11a

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

2. Obres permeses
 - 2.1. Es conservarà, en aquesta zona, l'edificació actual, si bé es permet, mitjançant obres de restauració o millora, augmentar, per una sola vegada, el volum amb una edificabilitat del 0,05 m² sostre/ m² terreny, sempre que no es desvirtui el caràcter de l'edifici o dels jardins. Aquest augment de volum podrà ser discontinu.
 - 2.2. També s'admeten obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, prèvia sol·licitud de llicència, en la que es justificarà l'alcanc de l'obra i el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.
 - 2.3. Les plantes soterrani no superaran el perímetre de la nova edificació projectada.
 - 2.4. En cap cas l'Ajuntament concedirà llicència d'enderroc, total o parcial, de les edificacions, principal o auxiliars, existents en aquesta zona. Tampoc es concedirà per a la tala dels arbres o espècies vegetals existents als jardins.

Art. 226 Subzona 11b

1. Definició
Comprèn aquelles edificacions amb jardins de gran valor ambiental, per als quals el Pla propugna la seva conservació i millora.
2. Obres permeses
 - 2.1. Es podrà augmentar, per una sola vegada, el volum existent amb una edificabilitat de 0,05 m² sostre/m² terreny, sempre que no es desvirtui el caràcter del jardí. Aquest augment de volum podrà ser discontinu. En cap cas se sobrepassarà la densitat d'una vivenda per cada 1000 m² de superfície de terreny i per cada 15 mts de façana.
 - 2.2. També s'admeten obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, prèvia sol·licitud de llicència, en la que es justificarà l'alcanc de l'obra i el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.
 - 2.3. Les plantes soterrani no superaran el perímetre de la nova edificació projectada.
 - 2.4. En aquesta subzona, l'Ajuntament no concedirà llicència per a la tala dels arbres o espècies vegetals existents als jardins.

Subsecció 12. Fitxes normatives dels sectors

Art. 227 Fitxes dels sectors

1. Les fitxes adjuntes corresponents als sectors delimitats com a PA (polígon d'actuació), PMU (pla de millora urbana) o PEU (pla especial urbanístic) contenen les dades numèriques i els paràmetres aplicables al sector. Són paràmetres normatius els següents.
 - a) Coeficient d'edificabilitat bruta o sectorial, aplicable sobre la superfície total del sector.
 - b) Densitat bruta o sectorial, aplicable sobre la superfície total del sector.
 - c) Percentatges mínims de sòl de cessió per a sistemes, aplicables sobre la superfície total del sector
 - d) Percentatge de cessió de l'aprofitament urbanístic del sector, aplicable sobre el sostre total del sector
 - e) Percentatges mínims de sostre destinat a habitatges protegits, en les diferents modalitats, aplicables sobre el sostre residencial total del sector.
 - f) Sistema d'actuació
 - g) Usos principals i usos compatibles.
2. En tots els trams de les carreteres confrontants amb sòl urbanitzable i/o sòl urbà objecte d'un polígon d'actuació urbanística o d'un pla de millora urbana, el planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran de precisar la vialitat de cadascun d'aquest àmbits i els seus accessos a les carreteres. Els àmbits dels sectors s'hauran d'ajustar per tal d'incloure en el seu interior el sòl necessari per a la construcció dels seus accessos a les carreteres. Els costos de tots aquests intercanviadors i de les

actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.

PA 1 - SALATÀ NORD

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbà no consolidat
 2 **ÀMBIT :** Continu, a la zona del Salatà, a banda i banda del carrer Port de Reig. Antiga UA21.
 3 **EXTENSIÓ :** 29.129 m²
 4 **OBJECTIU :** Portar a terme el conveni urbanístic subscrit en data 21-11-2003 corresponent a l'expedient de revisió dels sòls urbanitzables

5 **PARÀMETRES REGULADORS :**

| | |
|----------------------|--|
| Superfície àmbit | 29.129 m ² |
| Edificabilitat bruta | 0,600 m ² st/m ² s |
| | 17.477 m ² sostre |
| Densitat | 55 habitatges/ha |
| | 160 habitatges |

| | |
|---------------------|----------------------|
| Sistemes | 8.610 m ² |
| Zona 8a.5 | 3.019 m ² |
| Zona 8a.5 - hporg | 2.500 m ² |
| Zona 8b1.3 | 9.624 m ² |
| Zona 8b1.3 - hporc | 2.688 m ² |
| Zona 8b1.3 - hporcc | 2.688 m ² |

6 **RÈGIM DE CESSIONS:**

| | Reserves de sistemes |
|---------------------------|----------------------|
| Xarxa viària | 6.128 m ² |
| Espais lliures | 2.482 m ² |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m ² |

- 7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :**

8 **HABITATGES:**

| | | | |
|----------------------------|------------|----------------------|---------------|
| HPO règim general | 20% sostre | 3.495 m ² | 39 habitatges |
| HPO règim concertat | 10% sostre | 1.748 m ² | 19 habitatges |
| HPO règim concertat català | 10% sostre | 1.748 m ² | 19 habitatges |

| | | |
|--------------------|------------|-----------------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre | |
| | | 10.486 m ² |
| | | 83 habitatges |

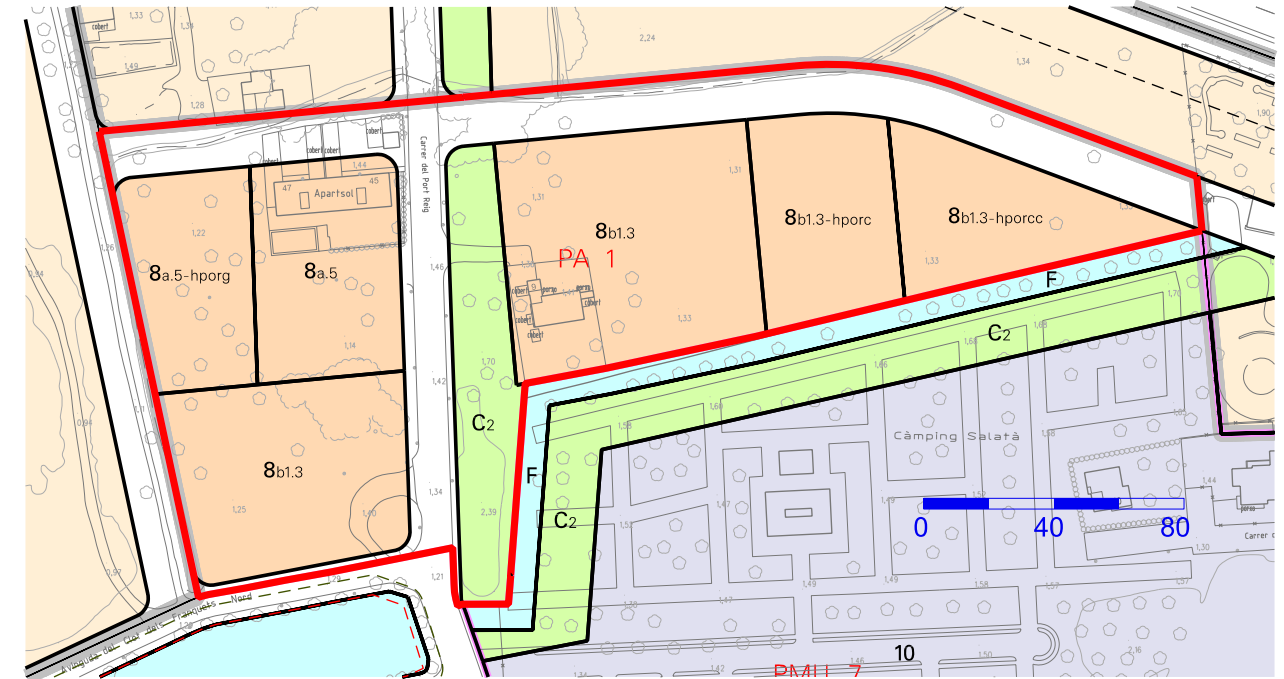
- 9 **DESENVOLUPAMENT :** A través de Polígon d'Actuació.
 10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :** Reparcel·lació per compensació bàsica

- 11 **USOS PRINCIPALS :**

- 12 **USOS COMPATIBLES :**

13 **ALTRES CONDICIONS :**

De l'edifici catalogat, que no es pot enderrocar, en el projecte de reparcel·lació es tindrà en compte que només computarà com a sostre la superfície resultant d'aplicar l'edificabilitat que correspon en el sector amb la superfície de la parcel·la. L'ubicació de les zones a on s'estableixen els habitatges de HPO és vinculant, en cas de modificar el seu emplaçament caldrà tramitar un PMU. El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PA 2 - PONENT

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbà no consolidat
 2 **ÀMBIT :** Continu, situat al sector nord de la vila, fent xamfrà entre el carrer Ponent i la carretera de Mas Oliva
 3 **EXTENSIÓ :** 21.027 m²
 4 **OBJECTIU :** Fer les cessions corresponents a espais lliures i sistemes d'equipaments comunitaris i urbanitzar

5 **PARÀMETRES REGULADORS :**

| | |
|----------------------|--|
| Superfície àmbit | 21.027 m ² |
| Edificabilitat bruta | 0,950 m ² st/m ² s |
| Densitat | 19.976 m ² sostre |
| | 75 habitatges/ha |
| | 158 habitatges |

| | |
|--------------------|----------------------|
| Sistemes | 9.265 m ² |
| Zona 4a.4 | 2.996 m ² |
| Zona 4a.4 - hporg | 999 m ² |
| Zona 4a.4 - hporc | 499 m ² |
| Zona 4a.4 - hporcc | 499 m ² |
| Zona 4a.0 | 6.769 m ² |

6 **RÈGIM DE CESSIONS:**

| | Reserves de sistemes |
|----------------------------|----------------------|
| Xarxa viària | 5.907 m ² |
| Espais lliures | 1.526 m ² |
| Equipaments comunitaris | 1.832 m ² |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m ² |

7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :**

Cessió del 10% d'aprofitament urbanístic del sector

8 **RESERVA D'HABITATGES:**

| | | | |
|----------------------------|------------|----------------------|---------------|
| HPO règim general | 20% sostre | 3.995 m ² | 44 habitatges |
| HPO règim concertat | 10% sostre | 1.998 m ² | 22 habitatges |
| HPO règim concertat català | 10% sostre | 1.998 m ² | 22 habitatges |

| | | |
|--------------------|-----------------------|--|
| Habitatges lliures | 60% sostre | |
| | 11.986 m ² | |
| | 70 habitatges | |

9 **DESENVOLUPAMENT :**

A través de Polígon d'Actuació.

10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :**

Reparcel·lació per compensació bàsica.

11 **USOS PRINCIPALS :**

Residencial plurifamiliar (r3)

12 **USOS COMPATIBLES :**

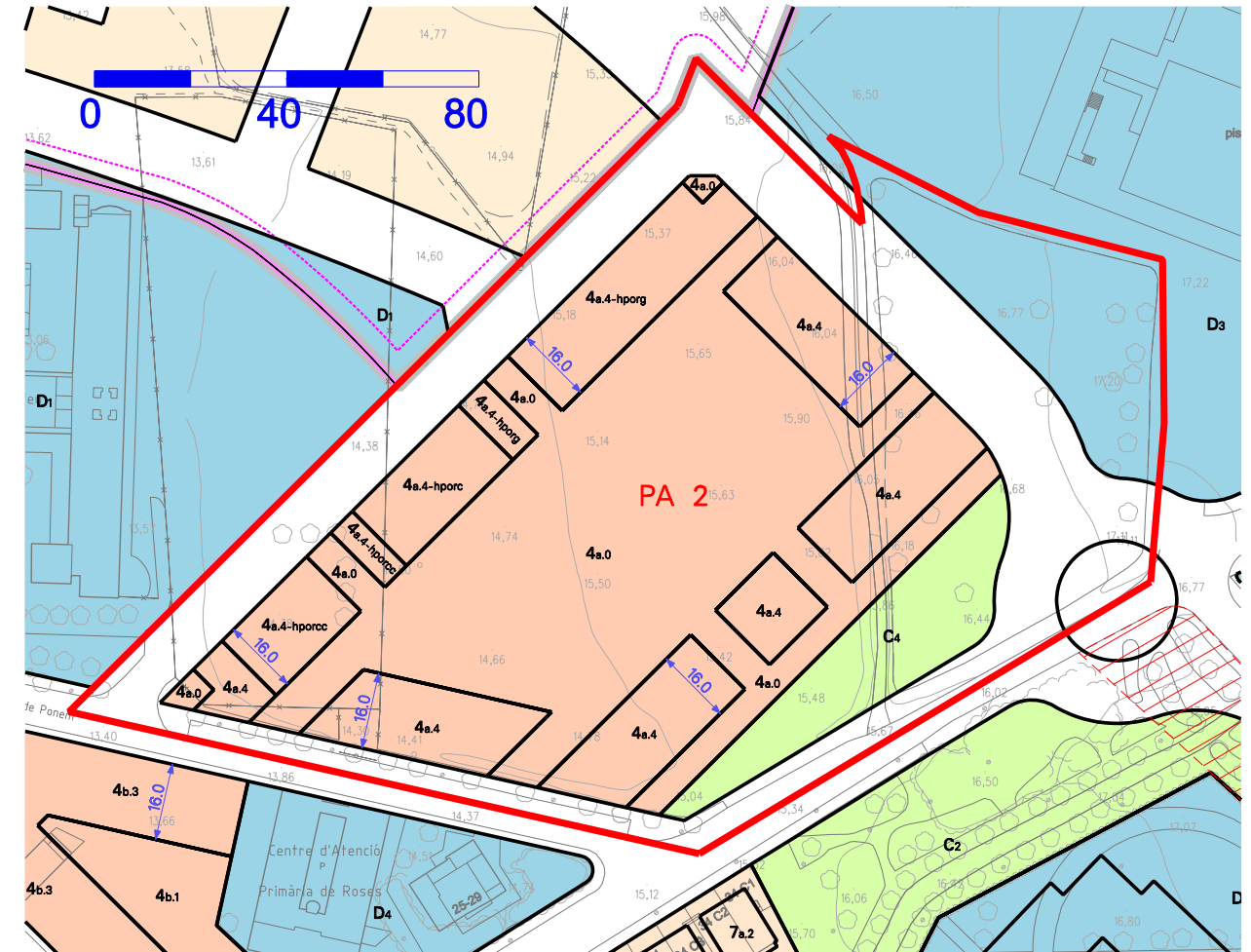
Els propis de la zona

13 **ALTRES CONDICIONS :**

Es podran proposar ordenacions volumètriques alternatives seguint els paràmetres establerts en l'article 58,4 del Decret Legislatiu 1/2005

L'ubicació de les zones a on s'estableixen els habitatges de HPO és vinculant, en cas de modificar el seu emplaçament caldrà tramitar un PMU.

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PA 3 - GINJOLERS

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbà consolidat
 2 **ÀMBIT :** Continu, a la vila entre la rambla Ginjolars i el carrer d'en Mairo
 3 **EXTENSIÓ :** 699 m2
 4 **OBJECTIU :** Facilitar l'execució de l'obertura d'un passatge en planta baixa que connecti la rambla Ginjolars amb el carrer de l'església

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|-------------------|
| Superfície àmbit | 699 m2 |
| Edificabilitat bruta | 3.668 m2st/m2s |
| Densitat | 2.564 m2 sostre |
| | 401 habitatges/ha |
| | 28 habitatges |

| | | |
|------------|--------|--------------------------|
| Sistemes | 106 m2 | passatge en planta baixa |
| Zona 2r.3 | 127 m2 | |
| Zona 2r.4 | 46 m2 | |
| Zona 2r.4c | 526 m2 | |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves de sistemes |
|---------------------------|----------------------|
| Xarxa viària | 106 m2 |
| Espais lliures | 0 m2 |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m2 |

- 7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :** no hi ha cessions per aprofitament (art. 40.2.b RLUC)

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Habitatges de protecció pública | exempt (art. 66.3 RLUC) |
| Habitatges assequibles | exempt (art. 66.3 RLUC) |

- 9 **DESENVOLUPAMENT :** A través de Polígon d'Actuació.
 10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :** Reparcel·lació per compensació bàsica i expropiació del tram de passatge

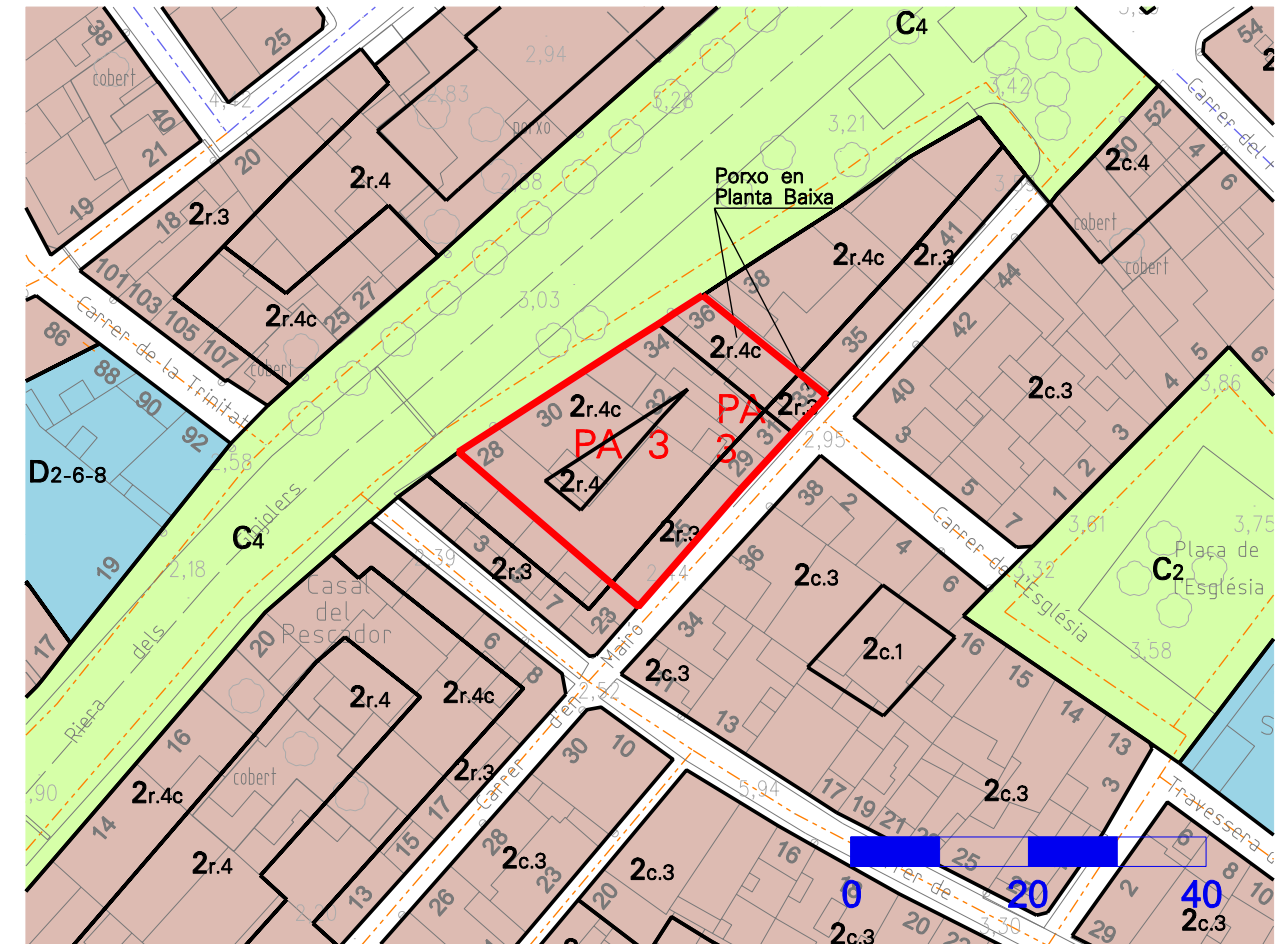
- 11 **USOS PRINCIPALS :** Els propis de la zona

- 12 **USOS COMPATIBLES :** Els propis de la zona

- 13 **DETERMINACIONS :** La indemnització per l'establiment de la servitud de pas l'assumirà l'Ajuntament

14 ALTRES CONDICIONS :

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PA 4 - RAVAL DELS GRECS

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
 2 ÀMBIT : Continu al sector dels Grecs 2
 3 EXTENSIÓ : 9.936 m²
 4 OBJECTIU : Obtenció de sòl per a executar habitatges dotacionals públics i habitatges de protecció oficial

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|--|
| Superfície àmbit | 9.936 m ² |
| Edificabilitat bruta | 0,940 m ² /m ² s |
| | 9.340 m ² sostre |
| Densitat | 105,00 habitatges/ha |
| | 104 habitatges |
| Sistemes | 6.742 m ² |
| Zona 4a.4 | 1.083 m ² |
| Zona 4a.0 | 864 m ² |
| Zona 4a.4 - hporg | 784 m ² |
| Zona 4a.4 - hporc | 463 m ² |

6 RÈGIM DE CESSIÓ:

| | Reserves de sistemes |
|----------------------------|----------------------|
| Xarxa viària | 1.417 m ² |
| Espais lliures | 3.058 m ² |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m ² |
| Habitatge dotacional | 2.267 m ² |

- 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | | | |
|---------------------|---------------|----------------------|---------------|
| HPO règim general | 33,45% sostre | 3.124 m ² | 36 habitatges |
| HPO règim concertat | 20,00% sostre | 1.868 m ² | 20 habitatges |

| | | | |
|--------------------|---------------|----------------------|---------------|
| Habitatges lliures | 46,55% sostre | 4.348 m ² | 48 habitatges |
|--------------------|---------------|----------------------|---------------|

| | |
|----------------------|---------------|
| Habitatge dotacional | 75 habitatges |
|----------------------|---------------|

- 9 DESENVOLUPAMENT : A través d'un Polígon d'Actuació

- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel·lació per compensació bàsica

- 11 USOS PRINCIPALS :

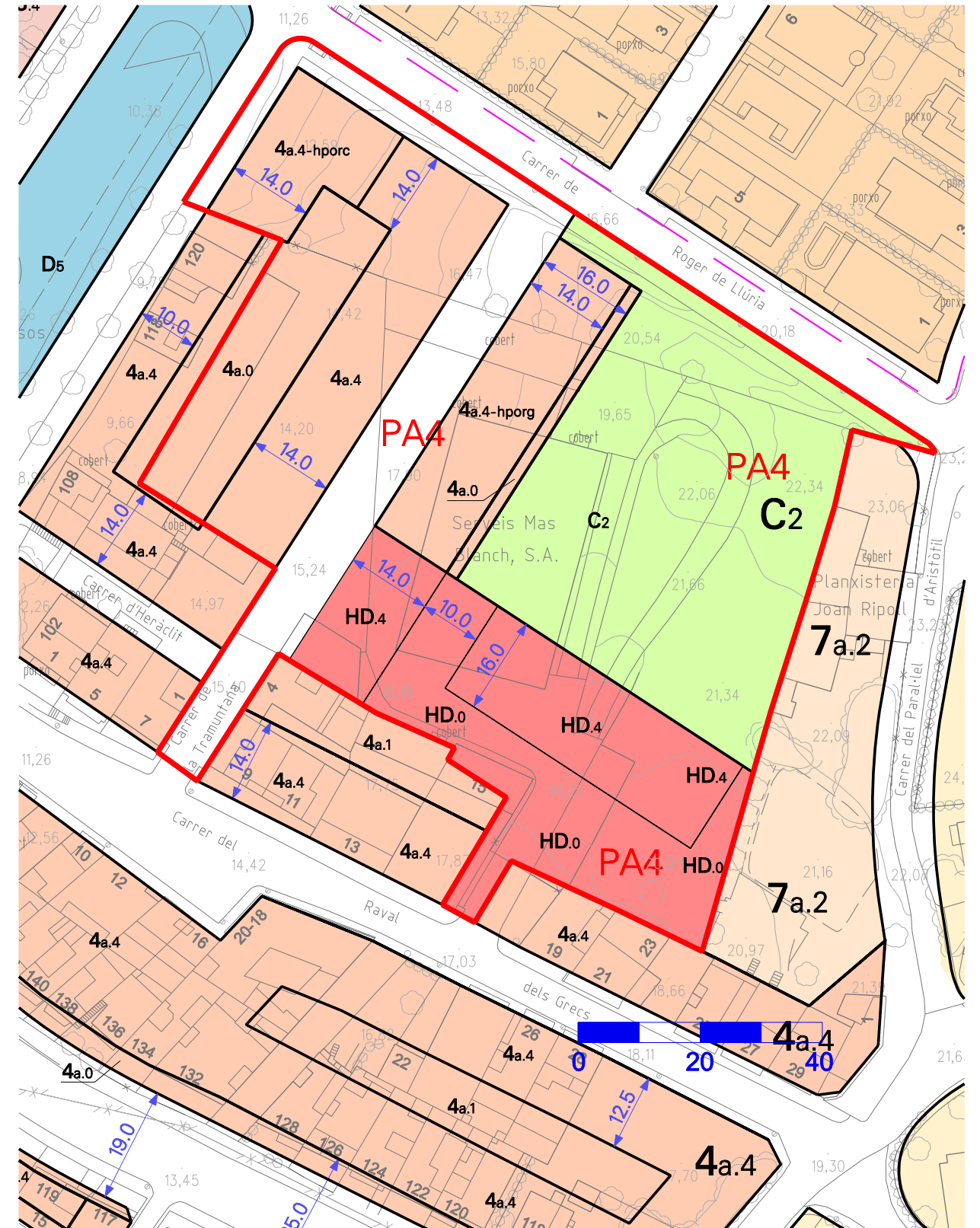
- 12 USOS COMPATIBLES :

13 ALTRES CONDICIONS :

Es tindrà en compte el contingut dels convenis de data 08/05/09 amb els Srs. Ripoll i en data de 08/10/09 amb els Srs. Guitart als efectes d'excloure les seves finques de l'àmbit del polígon d'actuació.

L'ubicació de les zones a on s'estableixen els habitatges de HPO és vinculant, en cas de modificar el seu emplaçament caldrà tramitar un PMU.

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PA 5 - EL CARDO

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà consolidat
 2 ÀMBIT : Continu a la urbanització el Cardo
 3 EXTENSIÓ : 24.850 m2
 4 OBJECTIU : Completar la urbanització existent

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Superfície àmbit | 24.850 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,350 m2st/m2s 8.698 m2 sostre |
| Densitat | 33,40 habitatges/ha 83 habitatges |
| Sistemes | 7.665 m2 |
| Zona 5b22 | 2.095 m2 |
| Zona 5b23 | 4.120 m2 |
| Zona 5b24 | 1.469 m2 |
| Zona 6a | 9.501 m2 |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves de sistemes |
|---------------------------|----------------------|
| Xarxa viària | 4.702 m2 |
| Espais lliures | 2.963 m2 |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m2 |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

No hi ha cessions d'aprofitament urbanístic

8 RESERVA D'HABITATGES:

Exempt perquè es troba consolidat en més d'un 50%

9 DESENVOLUPAMENT :

A través d'un Polígon d'Actuació

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

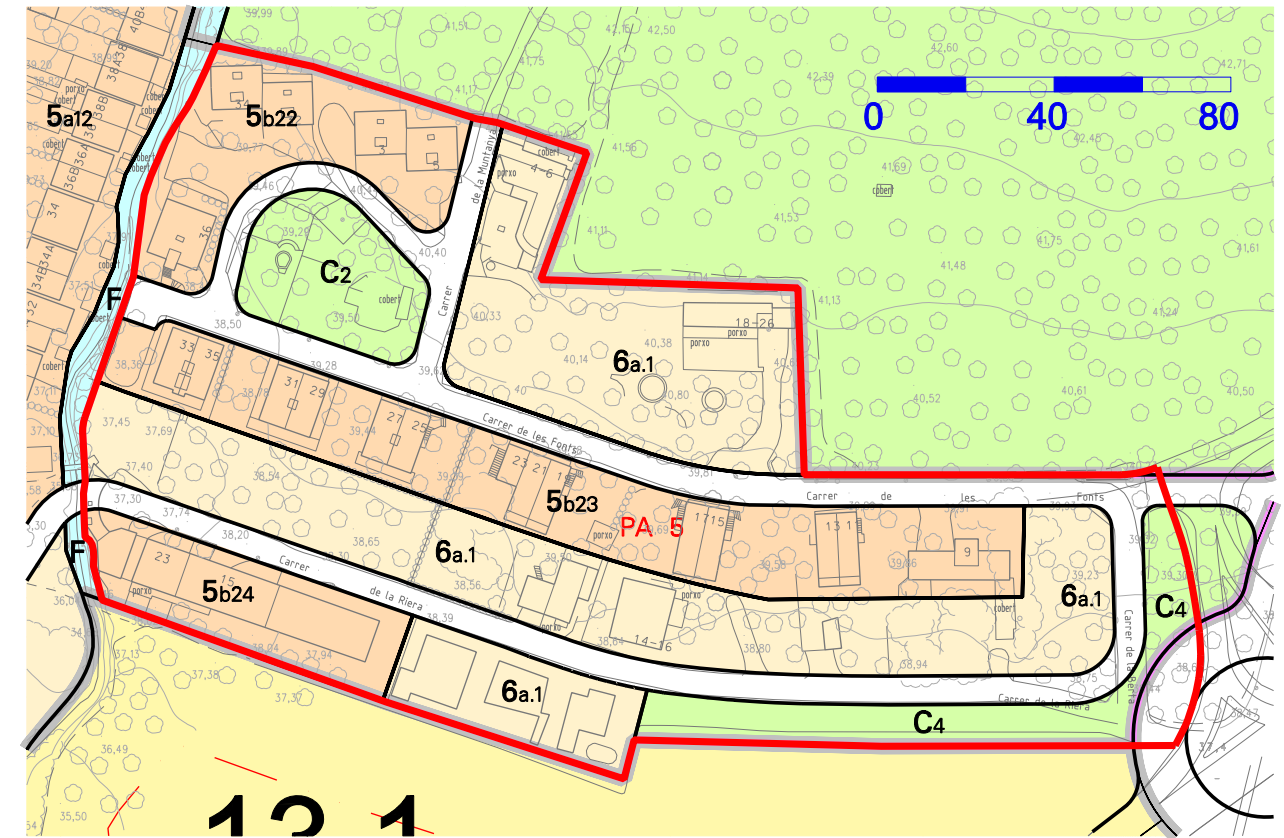
Residencial

12 USOS COMPATIBLES :

Segons normativa zonal

13 ALTRES CONDICIONS :

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PA 6 - PICA D'ESTATS

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbà no consolidat
 2 **ÀMBIT :** Continu, fent xamfrà entre la carretera de Roses a Besalú (C-260) i la carretera de Palau (GI-610)
 3 **EXTENSIÓ :** 8.215 m²
 4 **OBJECTIU :** Ordenar urbanísticament, definint vialitat, espais lliures, equipaments i edificacions.

5 **PARÀMETRES REGULADORS :**

| | |
|----------------------|----------------------|
| Superfície àmbit | 8.215 m ² |
| Edificabilitat bruta | segons Zonificació |
| Densitat | 6 habitatges |
| Sistemes | |
| Zona 11b | 1.647 m ² |
| Zona 11b.0 | 6.418 m ² |
| Zona 11b.0 | 150 m ² |

6 **RÈGIM DE CESSIÓ:**

| Reserves de sistemes | |
|----------------------------|----------------------|
| Xarxa viària | 1.647 m ² |
| Espais lliures | 0 m ² |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m ² |

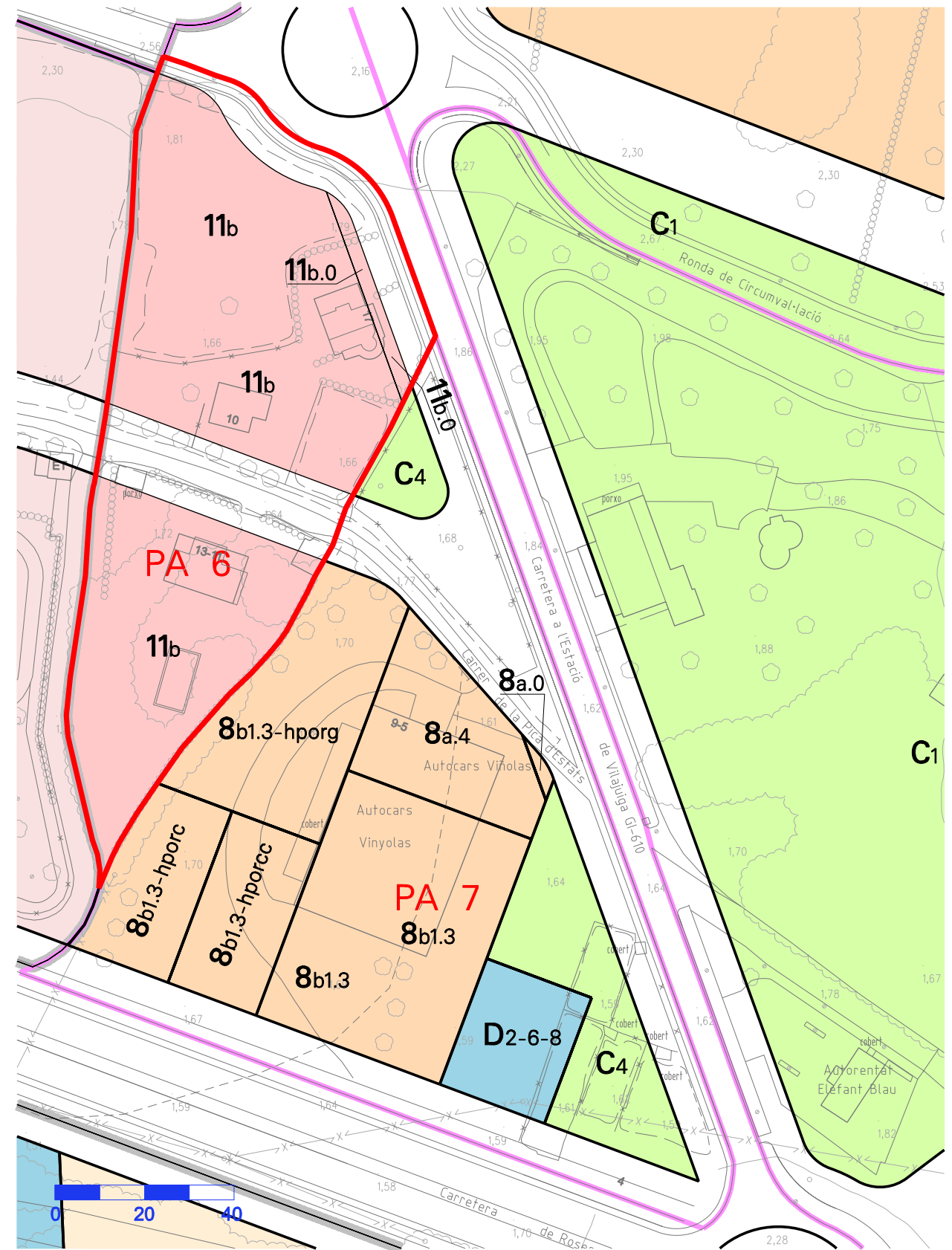
- 7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :** cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector
- 8 **RESERVA D'HABITATGES:** exempt (art. 66.3 RLUC)
- 9 **DESENVOLUPAMENT :** A través de Polígon d'Actuació.
- 10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :** Reparcel·lació per compensació bàsica
- 11 **USOS PRINCIPALS :** Ús residencial (r2 i r3)
- 12 **USOS COMPATIBLES :**
- 13 **ALTRES CONDICIONS:**

Regulació segons la zona 11 amb les condicions específiques per aquest polígon d'actuació.

En el tram de la carretera GI-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), no s'admetran les interseccions en creu ni els accessos directes a les parcel·les confrontants. En les interseccions únicament s'hi admetran els moviments de gir a la dreta, s'hauran de dissenyar d'acord amb la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats.

En el tram de la carretera GI-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), en tant no es produeixi el trapàs esmentat, pel que fa a les servituds s'haurà de respectar la línia d'edificació establerta pel TRLC, a 25m de l'aresta exterior de la calçada, a excepció d'aquells trams en sòl urbà on el planejament vigent l'hagi fixada a una altra distància. En aquests tram de sòl urbà s'hi podrà mantenir la línia d'edificació vigent. Això no obstant, aquest tram de carretera és susceptible de cessió a l'Ajuntament. Per tant, en el cas que es produeixi aquesta cessió, l'Ajuntament podrà proposar l'ordenació que consideri oportuna.

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PA 7 - VINYOLES

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
 2 ÀMBIT : Continu, fent xamfrà entre la carretera de Roses a Besalú (C-260) i la carretera de Palau (GI-610)
 3 EXTENSIÓ : 13.945 m²
 4 OBJECTIU : Ordenar urbanísticament, definint vialitat, espais lliures, equipaments i edificacions.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|--|
| Superfície àmbit | 13.945 m ² |
| Edificabilitat bruta | 0,400 m ² st/m ² s |
| | 5.578 m ² sostre |
| Densitat | 35,00 habitatges/ha |
| | 49 habitatges |
| Sistemes | 6.749 m ² |
| Zona 8a.4 | 1.200 m ² |
| Zona 8b1.3 | 2.563 m ² |
| Zona 8b1.3 - hporg | 1.717 m ² |
| Zona 8b1.3 - hporc | 858 m ² |
| Zona 8b1.3 - hporcc | 858 m ² |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves de sistemes |
|----------------------------|----------------------|
| Xarxa viària | 4.174 m ² |
| Espais lliures | 1.825 m ² |
| Equipaments comunitaris | 750 m ² |
| Hidro lògic cursos d'aigua | 0 m ² |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | | | |
|----------------------------|------------|----------------------|---------------|
| HPO règim general | 20% sostre | 1.116 m ² | 12 habitatges |
| HPO règim concertat | 10% sostre | 558 m ² | 6 habitatges |
| HPO règim concertat català | 10% sostre | 558 m ² | 6 habitatges |
| | 60% sostre | | |
| Habitatges lliures | | 3.347 m ² | 25 habitatges |

9 DESENVOLUPAMENT :

A través d'un Polígon d'Actuació.

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

Ús residencial (r2 i r3)

12 USOS COMPATIBLES :

13 ALTRES CONDICIONS:

L'ubicació de les zones a on s'estableixen els habitatges de HPO és vinculant, en cas de modificar el seu emplaçament caldrà tramitar un PMU.

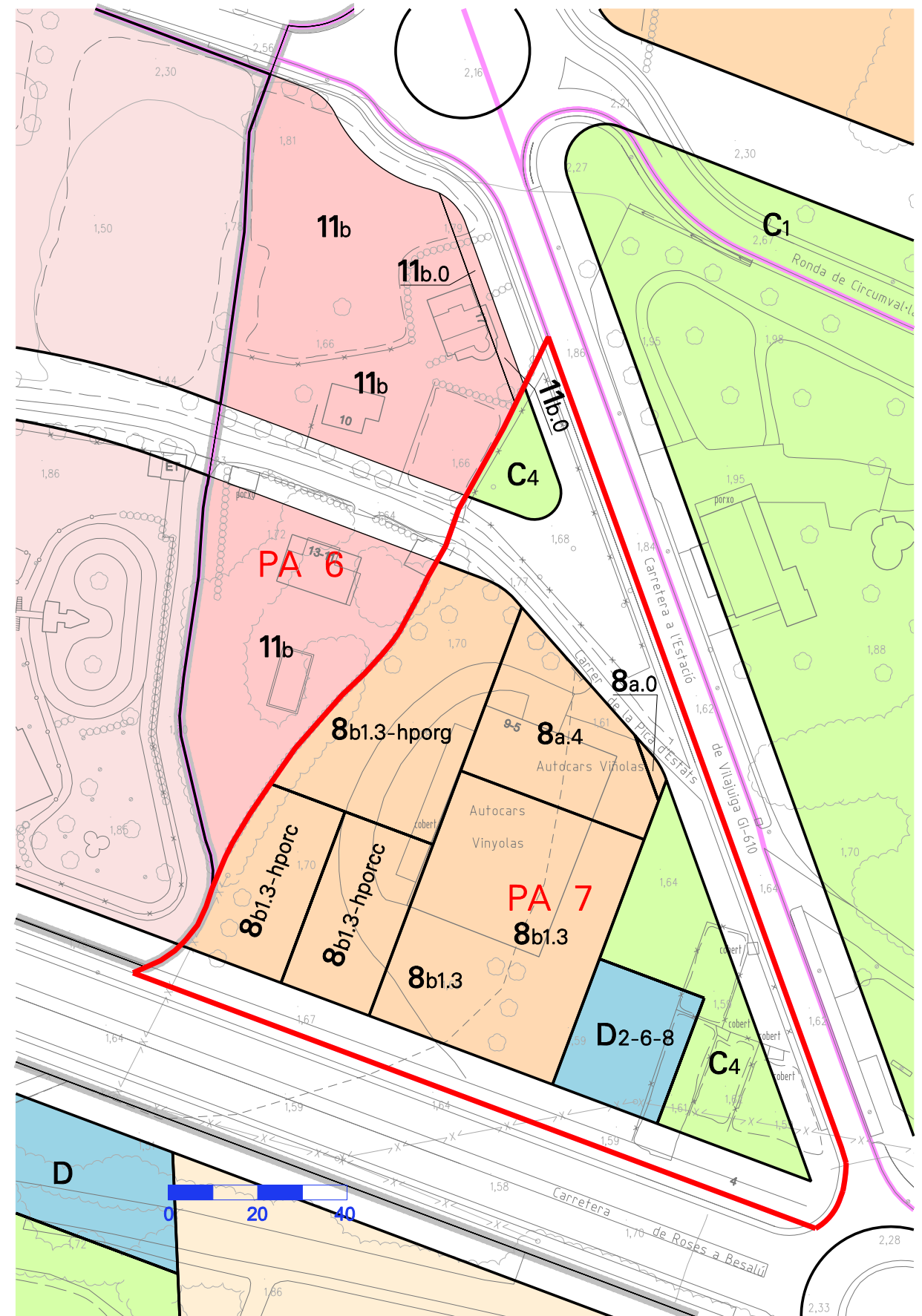
En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), les parcel·les dels sectors confrontats a cada banda no haurien de tenir accés directe a la mateixa. En les interseccions amb aquest tram de carretera dels vials perpendiculars plantejats en els sectors, únicament s'hi hauria d'admetre moviments de gir a la dreta i els seu disseny s'hauria d'ajustar a la normativa sectorial. En el supòsit que es requerís dotar d'accés davant a les parcel·les confrontants amb la carretera C-260, caldria disposar, a càrrec dels sectors beneficiats, els trams necessaris de calçada lateral, fora de la zona de domini públic, que interceptarien també els vials perpendiculars. En el seu cas, el disseny dels trams de calçada lateral i de les corresponents connexions amb la carretera C-260 s'haurien d'ajustar a la normativa sectorial.

En el tram de la carretera Gi-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), no s'admetran les interseccions en creu ni els accessos directes a les parcel·les confrontants. En les interseccions únicament s'hi admetran els moviments de gir a la dreta, s'hauran de dissenyar d'acord amb la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), la línia d'edificació en els àmbits confrontats serà la que aquest determini.

En el tram de la carretera Gi-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), en tant no es produeixi el trapàs esmentat, pel que fa a les servituds s'haurà de respectar la línia d'edificació establerta pel TRLC, a 25m de l'aresta exterior de la calçada, a excepció d'aquells trams en sòl urbà on el planejament vigent l'hagi fixada a una altra distància. En aquests tram de sòl urbà s'hi podrà mantenir la línia d'edificació vigent. Això no obstant, aquest tram de carretera és susceptible de cessió a l'Ajuntament. Per tant, en el cas que es produeixi aquesta cessió, l'Ajuntament podrà proposar l'ordenació que consideri oportuna.

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PA 8 - BALINS

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà consolidat
- 2 ÀMBIT : Continu, al sector Balins fent front a la carretera del Far.
- 3 EXTENSIÓ : 25.901 m2
- 4 OBJECTIU : Reurbanitzar l'àmbit i obtenir un espai destinat a zona verda.

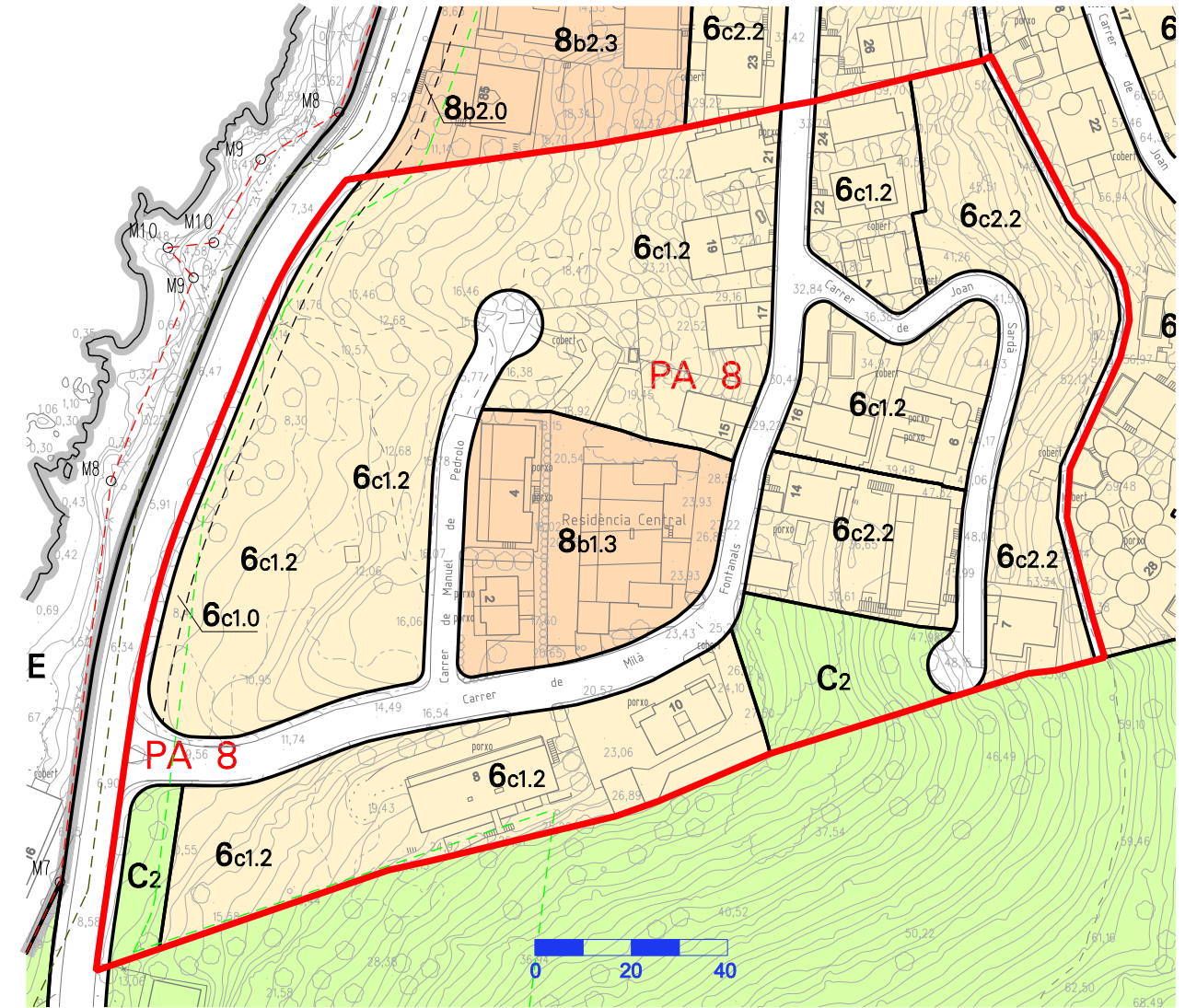
5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|---------------------|
| Superfície àmbit | 25.901 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,340 m2st/m2s |
| | 8.806 m2 sostre |
| Densitat | 25,00 habitatges/ha |
| | 65 habitatges |
| Sistemes | 5.537 m2 |
| Zona 6c1.0 | 485 m2 |
| Zona 6c1.2 | 13.614 m2 |
| Zona 6c2.2 | 3.822 m2 |
| Zona 8b1.3 | 2.443 m2 |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves de sistemes |
|----------------------------|----------------------|
| Xarxa viària | 4.166 m2 |
| Espais lliures | 1.371 m2 |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m2 |

- 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : No hi ha cessions per aprofitament urbanístic (art. 40.2.b RLUC)
- 8 RESERVA D'HABITATGES: exempt perquè està consolidat en més del 50% (art. 66.3 RLUC)
- 9 DESENVOLUPAMENT : A través de Polígon d'Actuació.
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel·lació per compensació bàsica
- 11 USOS PRINCIPALS : Us residencial unifamiliar (r1)
Us hoteler (h)
- 12 USOS COMPATIBLES : Segons normativa zonal
- 13 ALTRES CONDICIONS:



PA 9 - CASTRO VISIGÒTIC

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbà consolidat
 2 **ÀMBIT :** Continu al sector Castro-Puig Rom
 3 **EXTENSIÓ :** 43.258 m²
 4 **OBJECTIU :**

Executar el conveni urbanístic de 16 de setembre de 2009, permutant la situació dels espais lliures i les zones edificables per aconseguir preservar el Castro Visigòtic.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|--|
| Superfície àmbit | 43.258 m ² |
| Edificabilitat bruta | 0,441 m ² st/m ² s |
| | 19.077 m ² sostre |
| Densitat | 31,50 habitatges/ha |
| | 136 habitatges |

| | |
|------------------|-----------------------|
| Sistemes | 27.405 m ² |
| Zona 5d5.0 | 7.329 m ² |
| Zona 5d5.2 | 6.405 m ² |
| Zona 5d5.3 | 799 m ² |
| Zona 5d5.3 hporg | 920 m ² |
| Zona 5d5.3 hporc | 400 m ² |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves de sistemes |
|----------------------------|-----------------------|
| Xarxa viària | 3.612 m ² |
| Espais lliures | 23.793 m ² |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m ² |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | | | |
|---------------------|---------------|----------------------|---------------|
| HPO règim general | 13,75% sostre | 2.623 m ² | 24 habitatges |
| HPO règim concertat | 6,25% sostre | 1.192 m ² | 11 habitatges |

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Habitatges lliures | 80% sostre |
| | 15.262 m ² |
| | 101 habitatges |

9 DESENVOLUPAMENT :

A través d'un Polígon d'Actuació

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

Residencial (r1 i r3)

12 USOS COMPATIBLES :

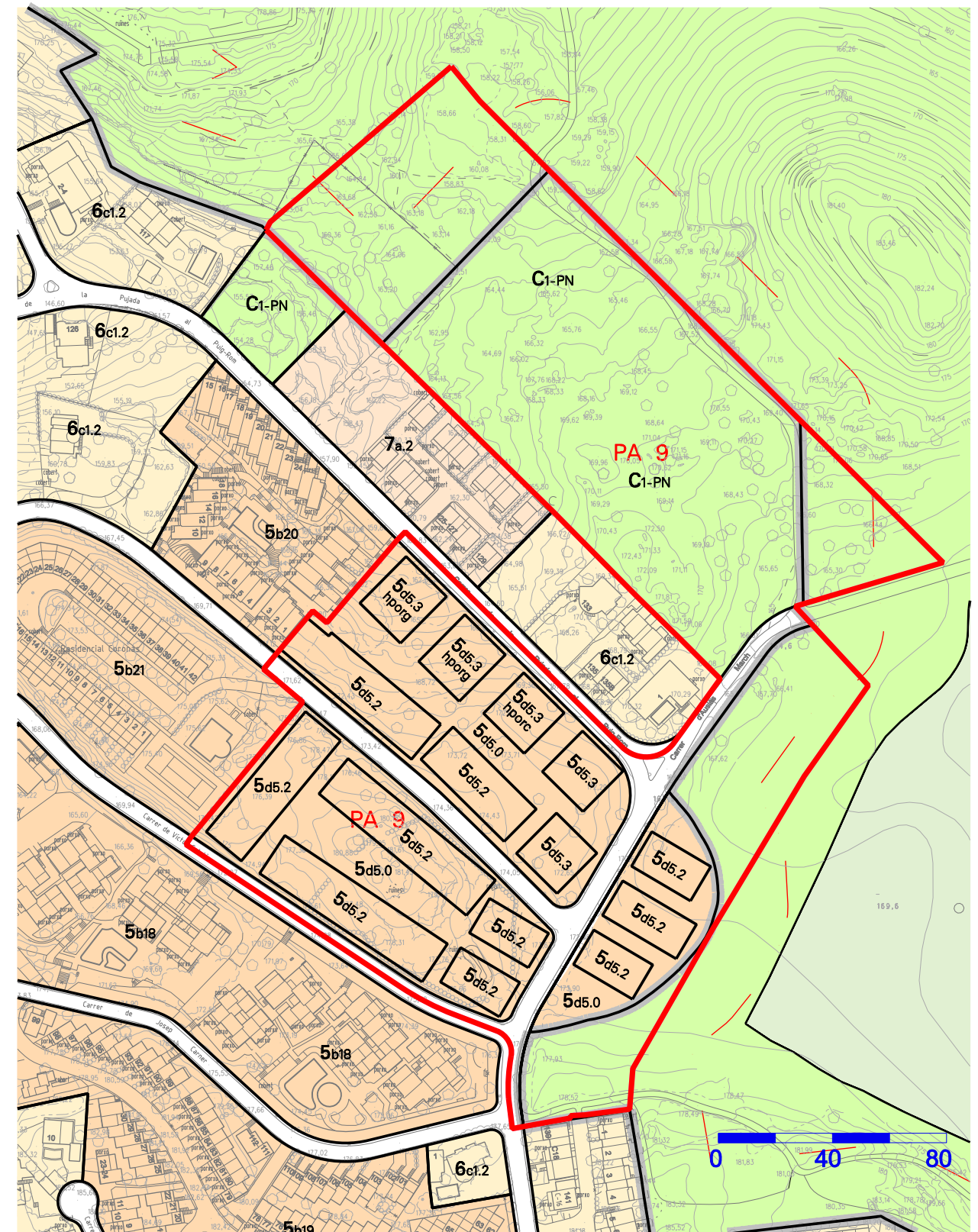
Aparcament (a), Oficines i serveis (o), Serveis tècnics (D8 i d8), Jardis privats i piscines (j)

13 ALTRES CONDICIONS :

Caldrà prèviament o simultàniament a la sol·licitud de llicència tramitar un estudi d'ordenació volumètrica

L'ubicació de les zones a on s'estableixen els habitatges de HPO és vinculant, en cas de modificar el seu emplaçament caldrà tramitar un PMU.

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PA 10 - CRUÏLLA DE CADAQUÉS

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbà no consolidat
 2 **ÀMBIT :** Continu, fent xamfrà entre la carretera de Roses a Besalú (C-260) i la carretera de Cadaqués (GI-614)
 3 **EXTENSIÓ :** 14.093 m²
 4 **OBJECTIU :** Ordenar urbanísticament, definint vialitat, espais lliures, equipaments i edificacions.

5 **PARÀMETRES REGULADORS :**

| | |
|----------------------|--|
| Superfície àmbit | 14.093 m ² |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m ² /m ² s |
| | 7.047 m ² sostre |
| Sistemes | 3.380 m ² |
| Zona 9 | 10.713 m ² |

6 **RÈGIM DE CESSIONS:**

| | Reserves de sistemes |
|---------------------------|----------------------|
| Xarxa viària | 2.488 m ² |
| Espais lliures | 892 m ² |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m ² |

7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :**

cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 **RESERVA D'HABITATGES:**9 **DESENVOLUPAMENT :**

A través de Polígon d'Actuació.

10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :**

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 **ÚS EXCLUSIU:**

Comercial

12 **USOS COMPATIBLES :**

Restauració

13 **ALTRES CONDICIONS:**

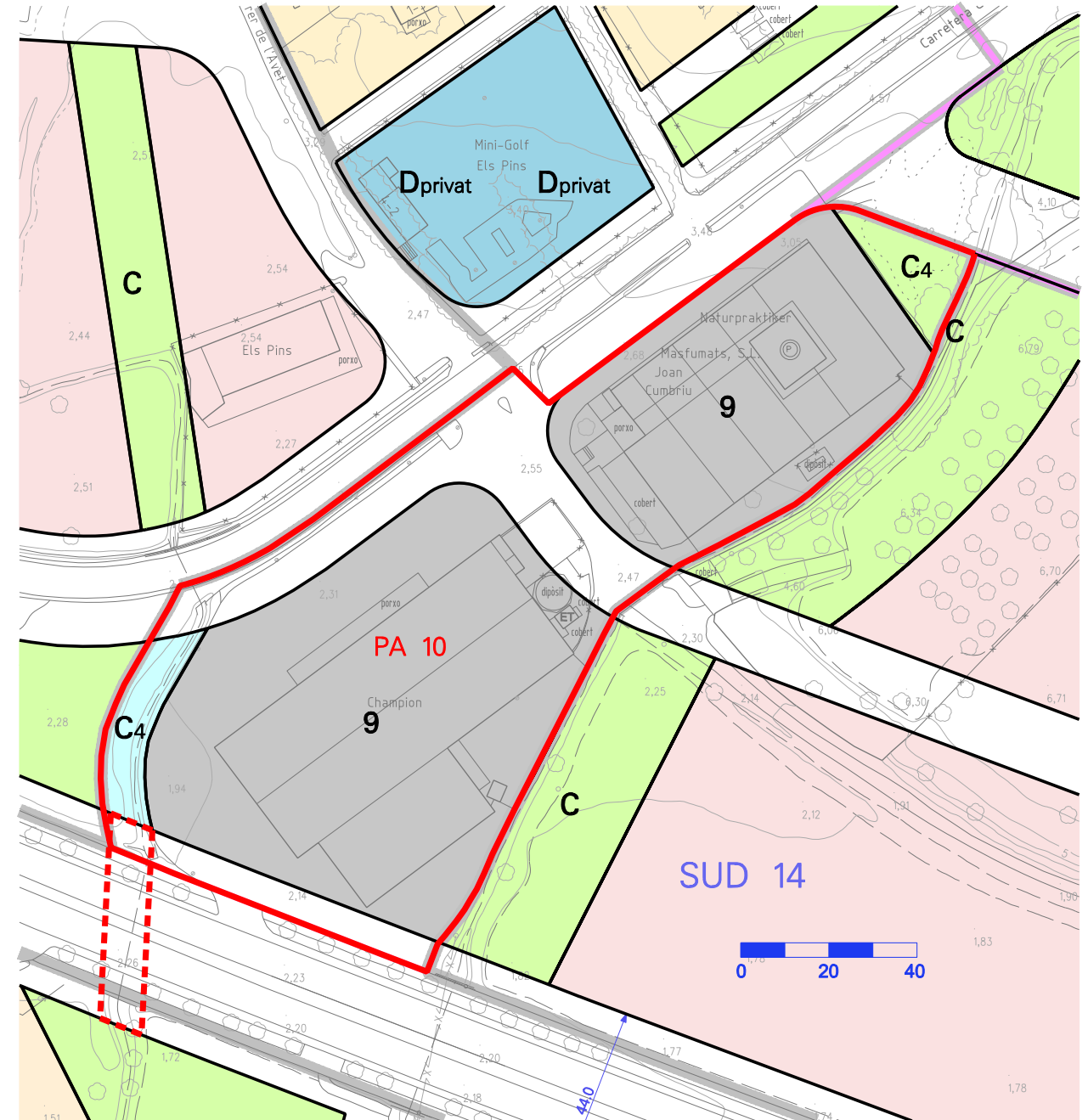
S'admeten els usos existents en l'àmbit del Sud 14, sense perjudici de les afectacions per Reserves de sistemes o locals, amb l'aprofitament i les condicions urbanístiques que s'estableixin en el Pla parcial urbanístic, però contribuiran a les càrregues d'urbanització del sector de la següent forma:

a) Anirà al seu càrrec l'obra d'infraestructura corresponent als passos de les rieres per sota de la carretera C-260 i vialitat inclosa en el PA

En el tram de la carretera GI-614 comprès entre les carreteres C-260 i GI-610, no s'hi admetran les interseccions en creu ni l'accés directe a els parcel·les confrontants. En les interseccions només s'hi admetran els moviments de gir a la dreta, s'hauran de dissenyar d'acord amb la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), la línia d'edificació en els àmbits confrontats serà la que aquest determini.

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PA 11 - MAS OLIVA CENTRE

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
 2 ÀMBIT : Continu, a la zona central de Mas Oliva
 3 EXTENSIÓ : 8.583 m2
 4 OBJECTIU : Garantir la urbanització de l'espai lliure adjacent.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Superfície àmbit | 8.583 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,280 m2st/m2s 2.403 m2 sostre |
| Densitat | 40 habitatges/ha 34 habitatges |
| Sistemes | 4.578 m2 |
| Zona 8b1.3 | 2.218 m2 |
| Zona 8b1.0 | 309 m2 |
| Zona 8b1.3 - hporg | 739 m2 |
| Zona 8b1.3 - hporc + hporcc | 739 m2 |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves de sistemes |
|----------------------------|----------------------|
| Xarxa viària | 748 m2 |
| Espais lliures | 3.830 m2 |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m2 |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | | | |
|----------------------------|------------|--------|--------------|
| HPO règim general | 20% sostre | 481 m2 | 5 habitatges |
| HPO règim concertat | 10% sostre | 240 m2 | 3 habitatges |
| HPO règim concertat català | 10% sostre | 240 m2 | 3 habitatges |

| | | | |
|--------------------|------------|----------|---------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre | 1.442 m2 | 23 habitatges |
|--------------------|------------|----------|---------------|

9 DESENVOLUPAMENT :

A través de Polígon d'Actuació.

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel.lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

Ús residencial plurifamiliar (r3)

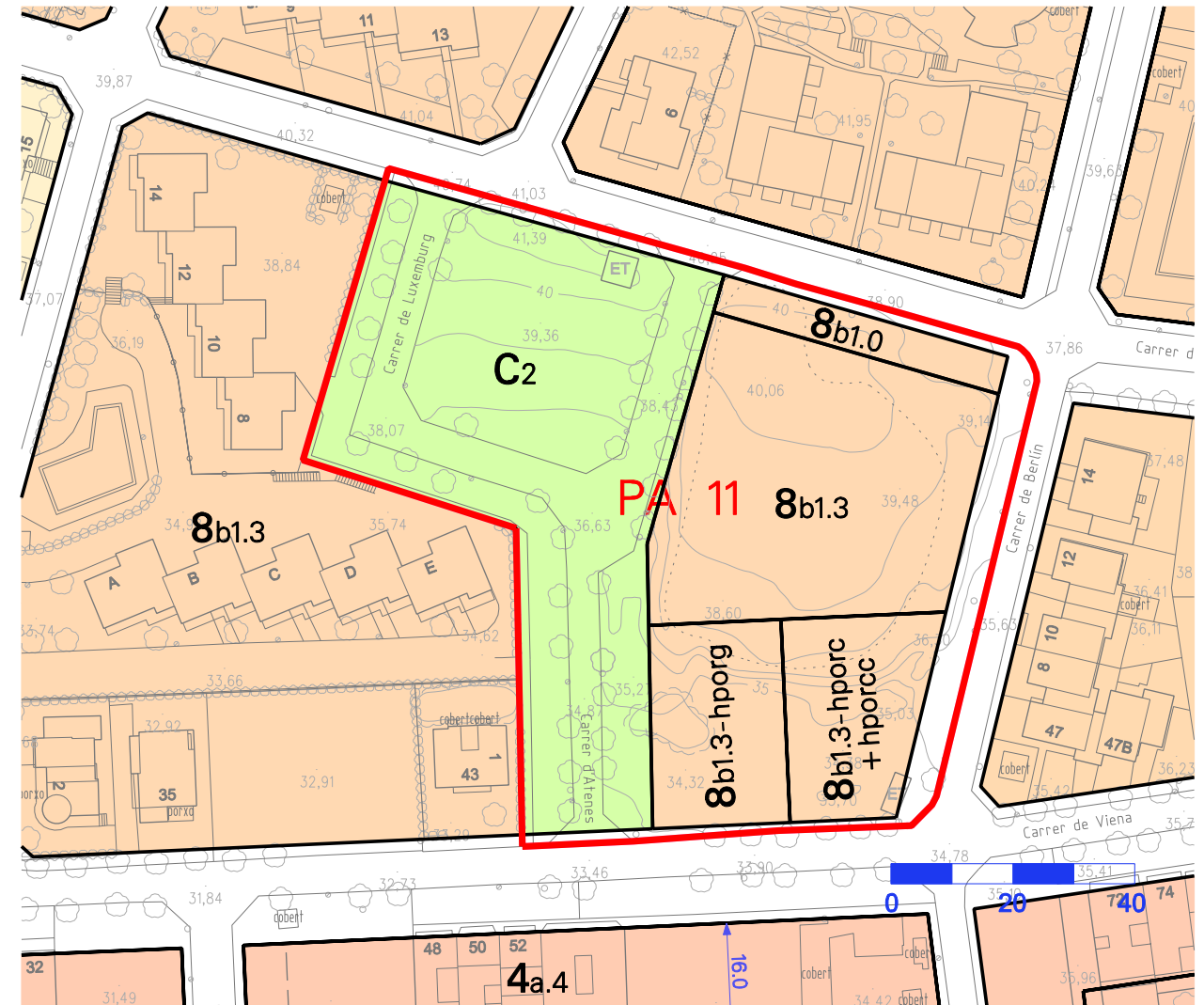
12 USOS COMPATIBLES :

Segons normativa zonal 8b

13 ALTRES CONDICIONS:

La reurbanització de l'espai lliure es farà segons preu de contracte no inferior a 120€/m2.

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PA 12 - VISTABELLA

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
- 2 ÀMBIT : Hotel Vistabella i aparcament
- 3 EXTENSIÓ : 5.616 m2
- 4 OBJECTIU :
- 5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|-----------------|
| Superfície àmbit | 5.616 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,820 m2st/m2s |
| | 4.605 m2 sostre |
| Sistemes | 536 m2 |
| Zona 5d3.0 | 909 m2 |
| Zona 5d3 | 4.171 m2 |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves de sistemes |
|---------------------------|----------------------|
| Xarxa viària | 536 m2 |
| Espais lliures | 0 m2 |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m2 |

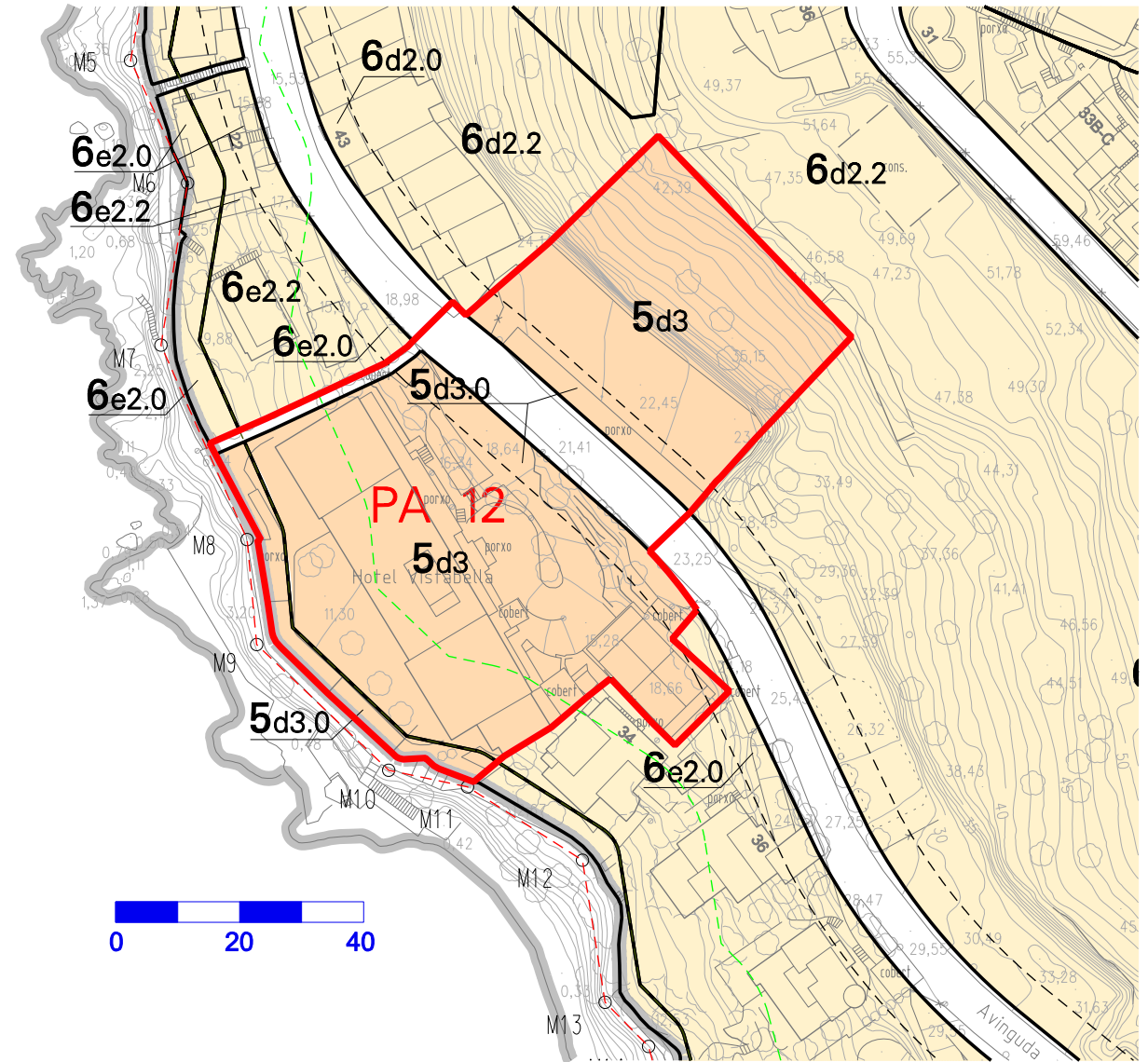
- 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'actuació
- 8 RESERVA D'HABITATGES: exempt
- 9 DESENVOLUPAMENT : L'ordenació s'establirà a través d'un Projecte de Concreció Volumètrica
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel·lació per compensació bàsica
- 11 USOS PRINCIPALS : Hoteler
- 12 USOS COMPATIBLES : Aparcament
- 13 ALTRES CONDICIONS:

Segons conveni urbanístic de desembre de 2008

L'edificabilitat del sector es genera a partir de les dues parcel·les:

| | Parcel·la costat mar | Parcel·la costat muntanya |
|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Edificabilitat bruta | 0,920 m2st/m2s | 0,800 m2st/m2s |
| | 2.996,20 m2 sostre | 1.608,80 m2 sostre |

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PA 13 - PORT CANADELL

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
 2 ÀMBIT : Situat a la zona de Port Canadell entre el Rec Madral i la Carretera C-260
 3 EXTENSIÓ : 27.436 m²
 4 OBJECTIU : Aprofitant la bona accessibilitat d'aquesta finca, es preveu la construcció d'una marina, permetent completar la imatge del municipi des de l'accés de Figueres a Roses (C-260)

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|--|
| Superfície àmbit | 27.436 m ² |
| Edificabilitat bruta | 0,085 m ² /m ² s |
| | 2.332 m ² sostre |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves de sistemes | |
|----------------------------|-----------------------|---|
| Xarxa viària | 1.608 m ² | |
| Espais lliures | 434 m ² | +1300m ² sobre coberta edificacions de serveis |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² | |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m ² | |
| Marines | 25.934 m ² | |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | |
|---------------------------------|---|
| Habitatges de protecció pública | exempt per tractar-se d'ús no residencial |
| Habitatges assequibles | exempt per tractar-se d'ús no residencial |

9 DESENVOLUPAMENT :

A través d'un Polígon d'Actuació.

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

Portuari i de Marines (Md)

12 USOS COMPATIBLES :

Comercial (c3), recreatiu (rc1), aparcament (a), estació de servei i serveis associats a l'equipament nàutic (i4)

13 ALTRES CONDICIONS:

Alçada reguladora màxima: en cap cas les edificacions superaran la cota màxima del pont d'accés sobre el Rec Madral de 5,33 m. (PB+1PP)

Tipologia de coberta: coberta plana

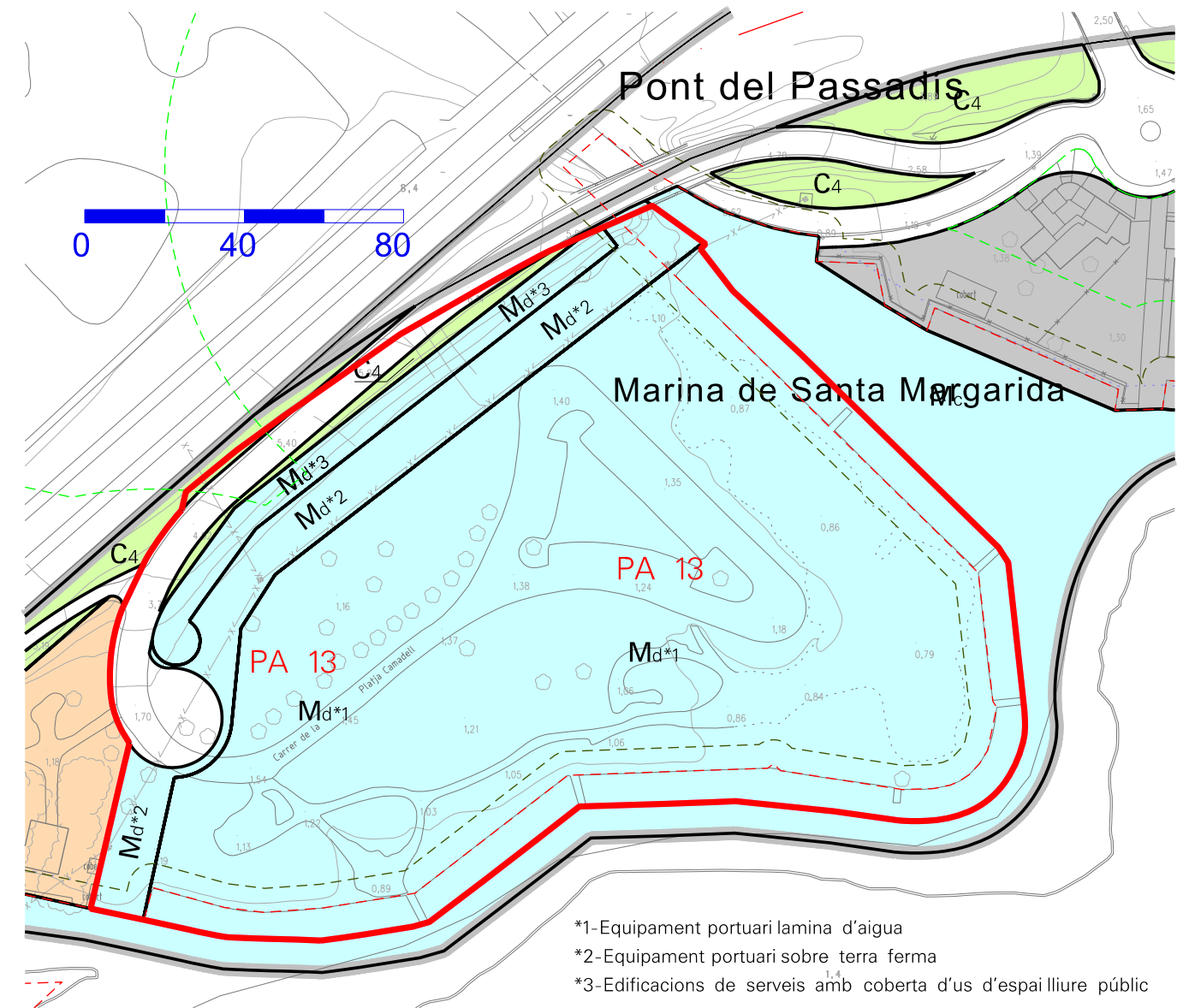
Condicions estètiques: Els materials que s'utilitzaran com acabats dels diferents elements del Port i la zona verda seran: el formigó vist de color gris o blanc, el vidre, l'acer inoxidable i la fusta tipus IEP tractada a l'oli.

Sobre la làmina d'aigua, els pantalans es pavimentaran amb formigó, i/o fusta tractada.

Vegetació: Les zones destinades a vegetació marcades amb color verd es poblaran de vegetació autòctona, espècies arbòries amb una densitat de 1 unitat cada 16 m² (tamarius) repartides uniformement i espècies arbustives amb una densitat de 1 unitat per cada 6 m².

A la coberta de la zona d'aparcament s'hi col·locaran espècies arbustives, inclús si aquesta augmenta la seva dimensió.

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PMU 1 - MAS OLIVA EST

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
- 2 ÀMBIT : Continu, a l'est de Mas Oliva
- 3 EXTENSIÓ : 18.189 m²
- 4 OBJECTIU : Completar el creixement est del mas Oliva amb tipologia de bloc aïllat i ús residencial plurifamiliar, llevat de la zona en tipologia d'ús residencial unifamiliar ubicada al nord de l'àmbit. Protecció del rec límit del sector i oliveres.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | | |
|----------------------|--|--|
| Superfície àmbit | 18.189 m ² | |
| Edificabilitat bruta | 0,280 m ² st/m ² s | |
| | 5,093 m ² sostre | |
| Densitat | 27,5 habitatges/ha | |
| | 50 habitatges | |

| | | |
|--------------------|-----|-----------------------------|
| Sostre residencial | 85% | 4.329 m ² sostre |
|--------------------|-----|-----------------------------|

| | | |
|----------|----------------------|--|
| Sistemes | 9.824 m ² | |
| Zones | 8.365 m ² | |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes |
|----------------------------|------------------------------|
| Xarxa viària | 2.625 m ² |
| Espais lliures | 7.199 m ² |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² |
| Hidro lògic cursos d'aigua | 0 m ² |

- 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | |
|----------------------------|------------|
| HPO règim general | 20% sostre |
| HPO règim concertat | 10% sostre |
| HPO règim concertat català | 10% sostre |

| | |
|--------------------|------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre |
|--------------------|------------|

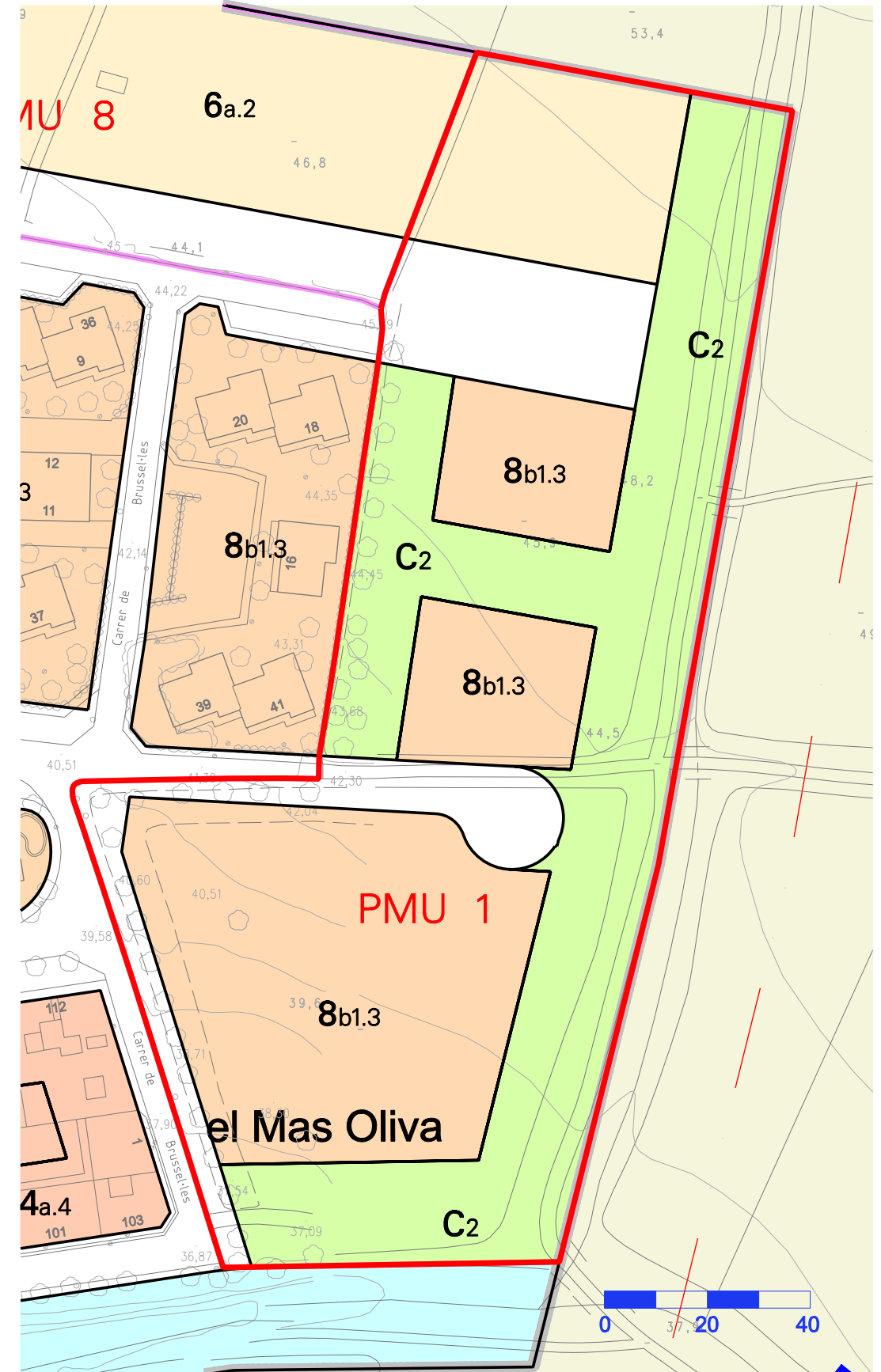
- 9 DESENVOLUPAMENT : A través de Pla de millora Urbana
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel·lació per compensació bàsica

- 11 USOS PRINCIPALS : Ús residencial unifamiliar (r1), segons zonificació
Ús residencial plurifamiliar (r3), segons zonificació

- 12 USOS COMPATIBLES : A definir en PMU

13 ALTRES CONDICIONS:

La zonificació establerta en les parcel·les amb aprofitament urbanístic, és indicativa i s'estableix únicament a efectes tipològics. La posició i superfície dels sistemes destinats a espais lliures és vinculant. El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PMU 2 - EL JONCAR

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
- 2 ÀMBIT : Continu, fent xamfrà entre la carretera de Roses a Besalú (C-260) i el carrer Bernat Metge. Zona Salatà
- 3 EXTENSIÓ : 5.143 m2
- 4 OBJECTIU : Ordenar la implantació d'usos hotelers i fer les cessions de zones verdes.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | | |
|----------------------|------------------|--|
| Superfície àmbit | 5.143 m2 | |
| Edificabilitat bruta | 0,530 m2st/m2s | |
| | 2.726 m2 sostre | |
| Densitat | 45 habitatges/ha | |
| | 23 habitatges | |

| | | |
|--------------------|------|-----------------|
| Sostre residencial | 100% | 2.726 m2 sostre |
|--------------------|------|-----------------|

| | | |
|----------|----------|--|
| Sistemes | 682 m2 | |
| Zones | 4.461 m2 | |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes |
|---------------------------|------------------------------|
| Xarxa viària | 169 m2 |
| Espais lliures | 224 m2 |
| Aparcaments | 289 m2 |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m2 |

- 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | |
|----------------------------|------------|
| HPO règim general | 20% sostre |
| HPO règim concertat | 10% sostre |
| HPO règim concertat català | 10% sostre |

| | |
|--------------------|------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre |
|--------------------|------------|

- 9 DESENVOLUPAMENT : A través de Pla de millora Urbana
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel·lació per compensació bàsica

- 11 USOS PRINCIPALS : Residencial i Hotelers (es preveuen les dues alternatives)

- 13 USOS COMPATIBLES : A definir en PMU

14 ALTRES CONDICIONS:

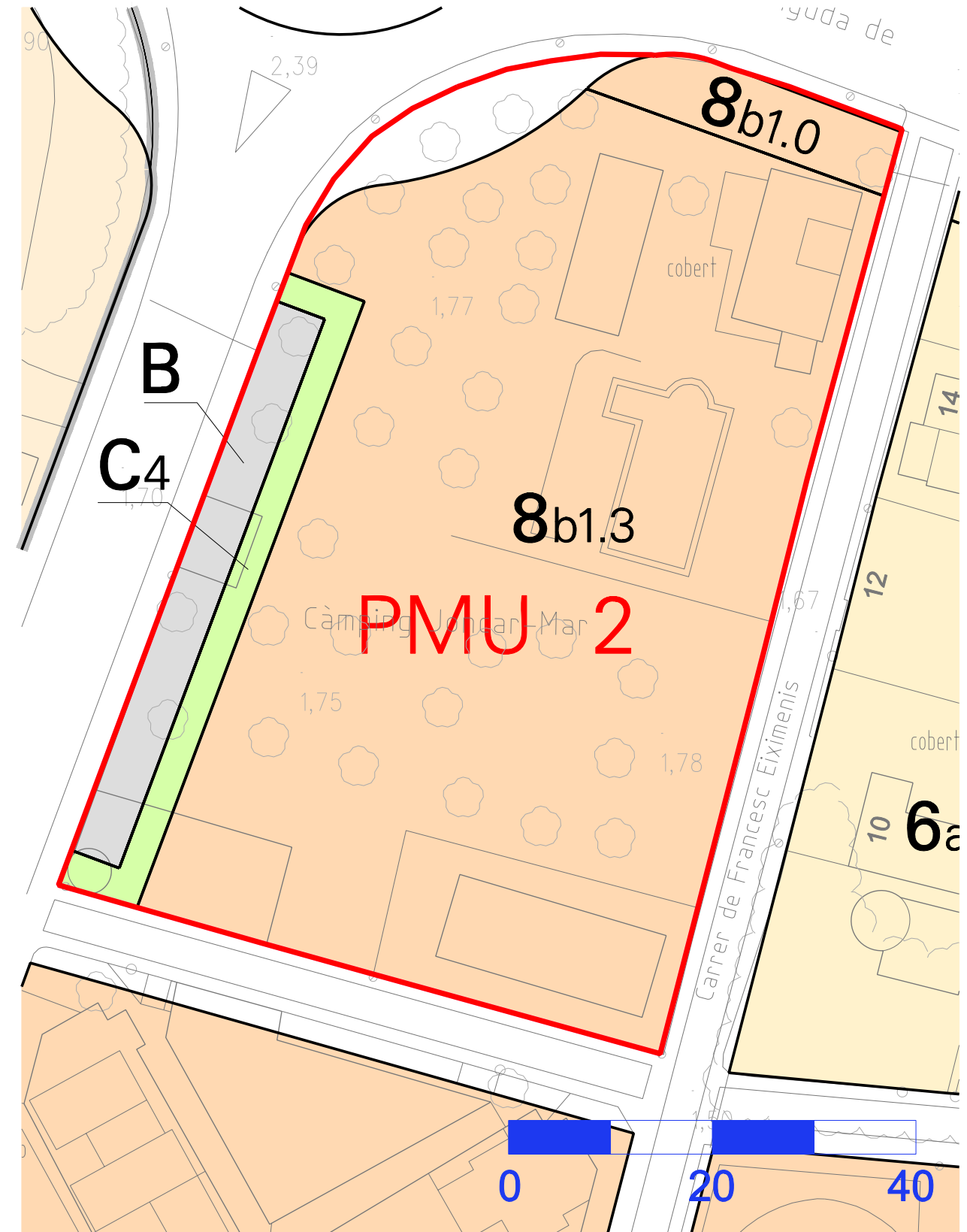
El PMU definirà els usos compatibles i la possibilitat de mantenir els usos residencials existents i possibles ampliacions.

D'acord amb l'article 91.6, les parcel·les per a les quals s'opti per l'ús hotelers amb caràcter exclusiu, tindran un increment addicional d'edificabilitat neta de 0.36m2st/m2s sobre parcel·la, amb les condicions regulades en el citat article de les normes urbanístiques

La zonificació establerta en les parcel·les amb aprofitament urbanístic, és indicativa i s'estableix únicament a efectes tipològics. La posició i superfície dels sistemes destinats a espais lliures és vinculant.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), les parcel·les dels sectors confrontats a cada banda no haurien de tenir accés directe a la mateixa. En les interseccions amb aquest tram de carretera dels vials perpendiculars plantejats en els sectors, únicament s'hi hauria d'admetre moviments de gir a la dreta i els seu disseny s'hauria d'ajustar a la normativa sectorial. En el supòsit que es requereix dotar d'accés davant a les parcel·les confrontats amb la carretera C-260, caldria disposar, a càrrec dels sectors beneficiats, els trams necessaris de calçada lateral, fora de la zona de domini públic, que interceptarien també els vials perpendiculars. en el seu cas, el disseny dels trams de calçada lateral i de les corresponents connexions amb la carretera C-260 s'haurien d'ajustar a la normativa sectorial.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), la línia d'edificació en els àmbits confrontats serà la que aquest determini. El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PMU 3 - CIUTADELLA I

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
- 2 ÀMBIT : Continu, al sud oest de la Ciutadella entre l'avinguda de Rhode i el SUD16 Ciutadella.
- 3 EXTENSIÓ : 8.480 m2
- 4 OBJECTIU : Portar a terme les determinacions de la modificació puntual del PGOU núm 40, tot definint el front de l'av. De Rhode, establint les condicions que assegurin la obertura de visuals envers el conjunt de la Ciutadella.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | | |
|----------------------|------------------|--|
| Superfície àmbit | 8.480 m2 | |
| Edificabilitat bruta | 0,530 m2st/m2s | |
| | 4.494 m2 sostre | |
| Densitat | 45 habitatges/ha | |
| | 38 habitatges | |

| | | |
|--------------------|-----|-----------------|
| Sostre residencial | 85% | 3.820 m2 sostre |
|--------------------|-----|-----------------|

| | | |
|----------|----------|--|
| Sistemes | 2.275 m2 | |
| Zones | 6.205 m2 | |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes |
|---------------------------|------------------------------|
| Xarxa viària | 2.275 m2 |
| Espais lliures | 0 m2 |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m2 |

| | |
|-----------------------------|-----|
| 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : | 10% |
|-----------------------------|-----|

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | |
|----------------------------|------------|
| HPO règim general | 20% sostre |
| HPO règim concertat | 10% sostre |
| HPO règim concertat català | 10% sostre |

| | |
|--------------------|------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre |
|--------------------|------------|

- 9 DESENVOLUPAMENT : A través de Pla de millora Urbana
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel.lació per compensació bàsica

| | |
|----------------------|------------------------|
| 11 USOS PRINCIPALS : | Residencial i Hotel·er |
|----------------------|------------------------|

| | |
|-----------------------|------------------|
| 12 USOS COMPATIBLES : | A definir en PMU |
|-----------------------|------------------|

13 ALTRES CONDICIONS:

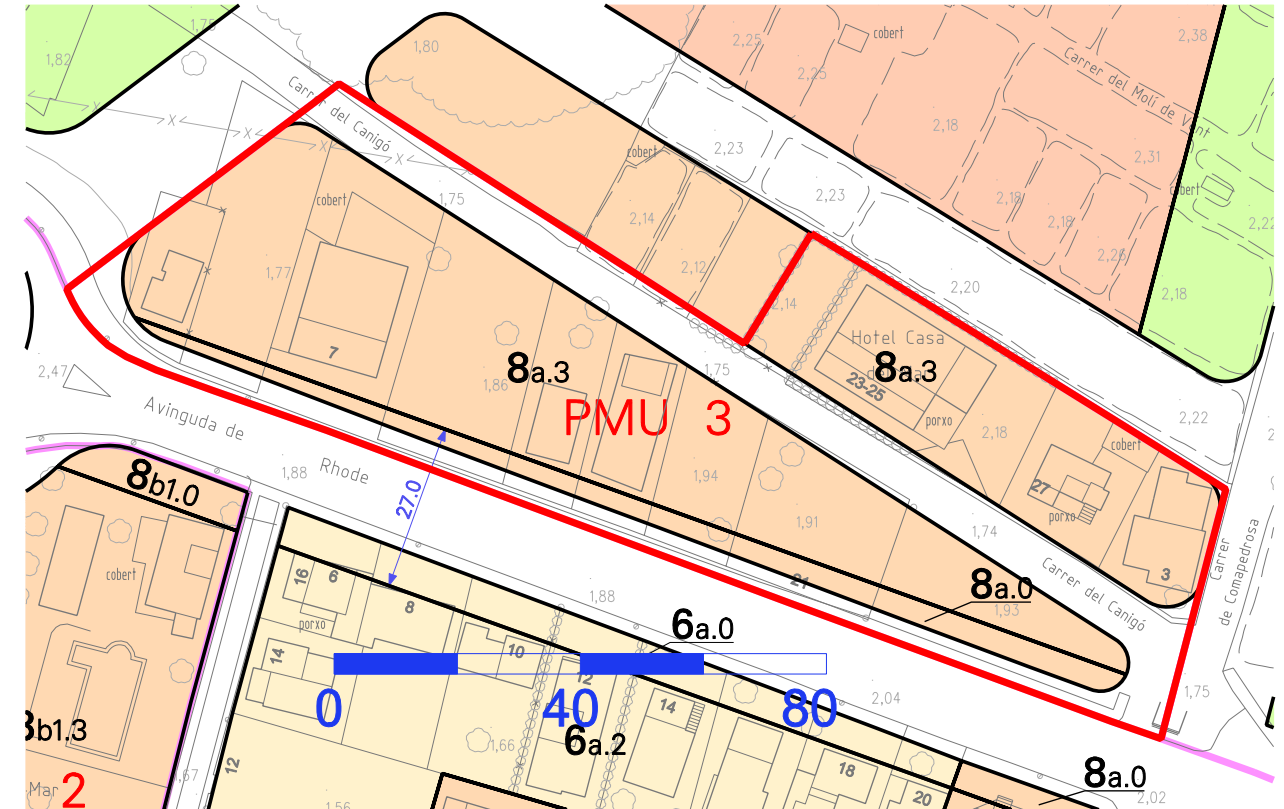
D'acord amb l'article 91.6, les parcel·les per a les quals s'opti per ús hotel·er amb caràcter exclusiu, tindran un increment addicional d'edificabilitat neta de 0.36m2st/m2s sobre parcel·la, amb les condicions regulades en el citat article de les normes urbanístiques
La zonificació establerta és indicativa, així mateix el PMU podrà definir altres sistemes

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), les parcel·les dels sectors confrontats a cada banda no haurien de tenir accés directe a la mateixa. En les interseccions amb aquest tram de carretera dels vials perpendiculars plantejats en els sectors, únicament s'hi hauria d'admetre moviments de gir a la dreta i els seu disseny s'hauria d'ajustar a la normativa sectorial. En el supòsit que es requerís dotar d'accés davant a les parcel·les confrontats amb la carretera C-260, caldria disposar, a càrrec dels sectors beneficiats, els trams necessaris de calçada lateral, fora de la zona de domini públic, que interceptarien també els vials perpendiculars. en el seu cas, el disseny dels trams de calçada lateral i de les corresponents connexions amb la carretera C-260 s'haurien d'ajustar a la normativa sectorial.

En el tram de la carretera Gi-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), no s'admetran les interseccions en creu ni els accessos directes a les parcel·les confrontats. En les interseccions únicament s'hi admetran els moviments de gir a la dreta, s'hauran de dissenyar d'acord amb la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), la línia d'edificació en els àmbits confrontats serà la que aquest determini.

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PMU 4 - MAS MATES SUD

7812

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
- 2 ÀMBIT : Discontinu, situat al sud de Mas Matas. L'àmbit 1 entre la Ciutadella i la carretera de Palau i l'àmbit 2 entre el PMU Ciutadella i el SUD 16 (Ciutadella). 63.327 m2
- 3 EXTENSIÓ :
- 4 OBJECTIU :

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | | |
|----------------------|------------------|--|
| Superfície àmbit | 63.327 m2 | |
| Edificabilitat bruta | 0,530 m2st/m2s | |
| | 33.563 m2 sostre | |
| Densitat | 45 habitatges/ha | |
| | 285 habitatges | |

| | | |
|--------------------|-----|------------------|
| Sostre residencial | 85% | 28.529 m2 sostre |
|--------------------|-----|------------------|

| | | |
|----------|-----------|--|
| Sistemes | 40.664 m2 | |
| Zones | 22.663 m2 | |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes |
|----------------------------|------------------------------|
| Xarxa viària | 14.910 m2 |
| Espais lliures | 10.988 m2 |
| Equipaments comunitaris | 14.766 m2 |
| Hidro lògic cursos d'aigua | 0 m2 |

- 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | |
|----------------------------|------------|
| HPO règim general | 20% sostre |
| HPO règim concertat | 10% sostre |
| HPO règim concertat català | 10% sostre |

| | |
|--------------------|------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre |
|--------------------|------------|

- 9 DESENVOLUPAMENT : A través de Pla de millora Urbana
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel.lació per compensació bàsica

- 11 USOS PRINCIPALS : Ús residencial plurifamiliar (r3)

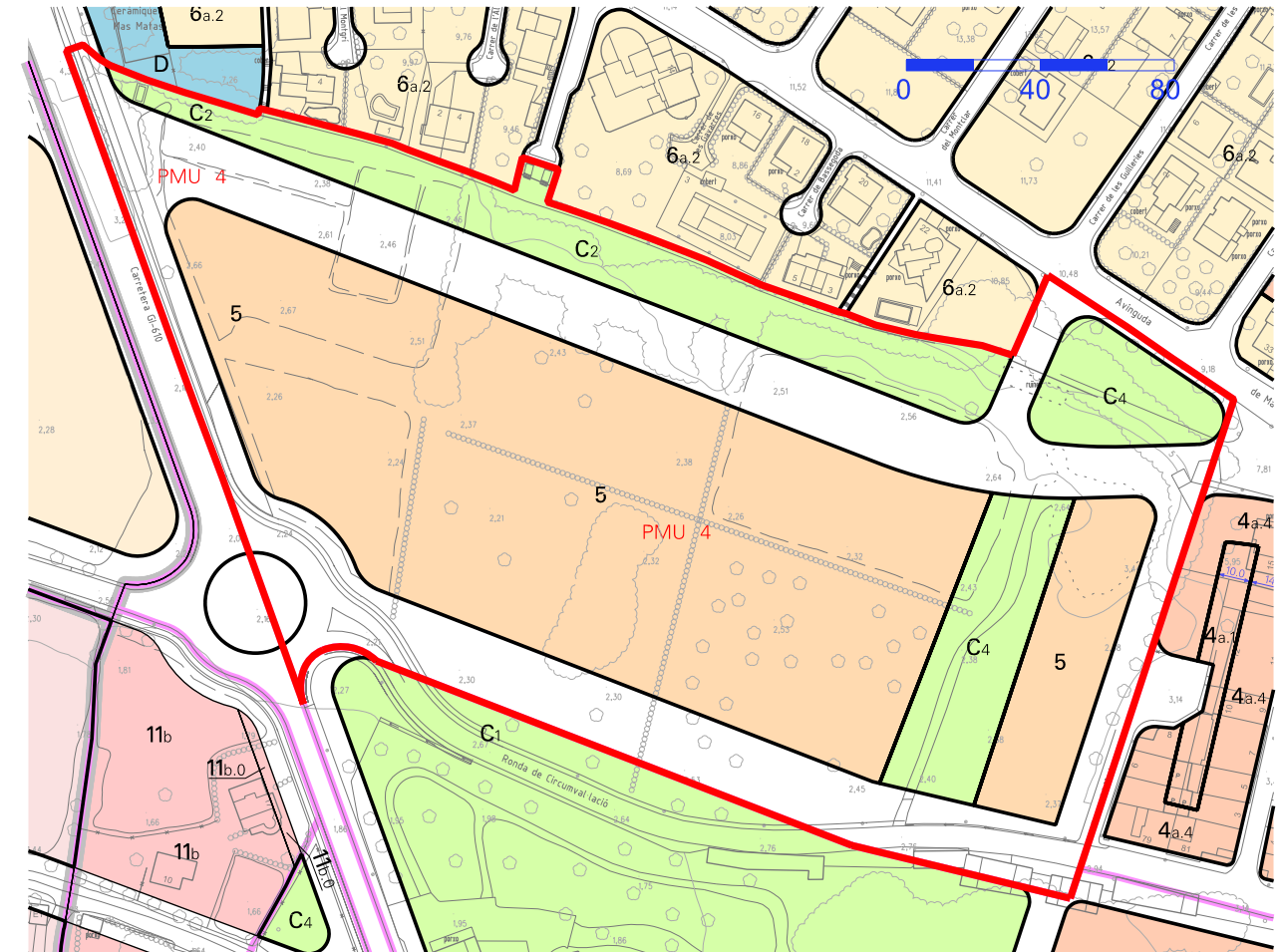
- 12 USOS COMPATIBLES : A definir en PMU

13 ALTRES CONDICIONS:

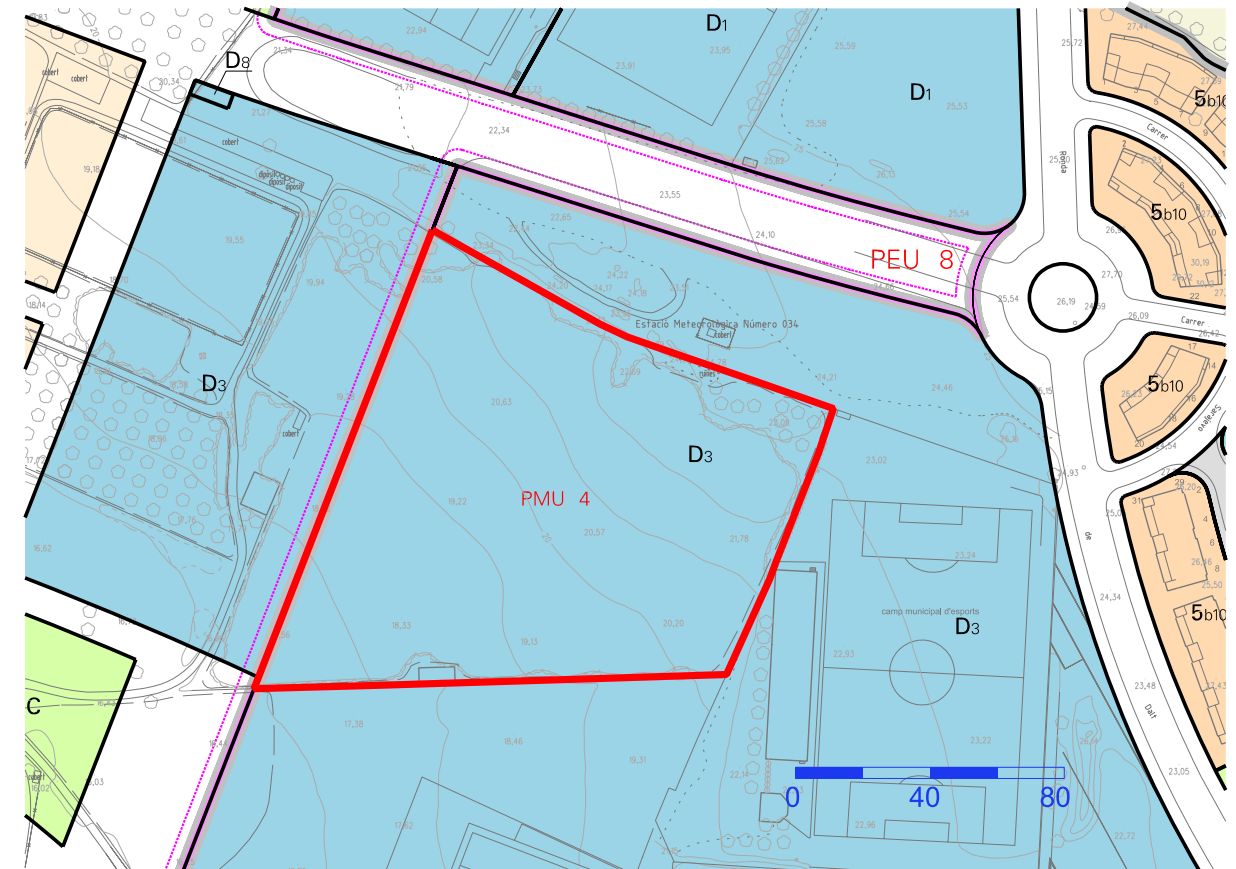
| | | |
|------------------|-----------|-----------|
| | àmbit 1 | àmbit 2 |
| Superfície àmbit | 48.561 m2 | 14.766 m2 |

Ordenació a través de volumetria específica
 Els sistemes grafiats són vinculants
 En el tram de la carretera Gi-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), no s'admetran les interseccions en creu ni els accessos directes a les parcel·les confrontants. En les interseccions únicament s'hi admetran els moviments de gir a la dreta, s'hauran de dissenyar d'acord amb la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats. Això no obstant, aquest tram de carretera és susceptible de cessió a l'Ajuntament. Per tant, en cas que es produeixi aquesta cessió, l'Ajuntament podrà proposar l'ordenació que consideri oportuna.
 El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.

ÀMBIT 1



ÀMBIT 2



PMU 5 - CIUTADELLA II

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbà no consolidat
 2 **ÀMBIT :** Continu, situat a l'oest de la Ciutadella
 3 **EXTENSIÓ :** 74.201 m²
 4 **OBJECTIU :** Ordenació del sector comprès entre la Ciutadella i el Mas Mates. Apte per a usos hotelers i residencial

5 **PARÀMETRES REGULADORS :**

| | | |
|----------------------|--|--|
| Superfície àmbit | 74.201 m ² | |
| Edificabilitat bruta | 0,530 m ² st/m ² s | |
| | 39.327 m ² sostre | |
| Densitat | 32,5 habitatges/ha | |
| | 241 habitatges | |

| | | |
|--------------------|-----|------------------------------|
| Sostre residencial | 85% | 33.428 m ² sostre |
|--------------------|-----|------------------------------|

| | | |
|----------|-----------------------|--|
| Sistemes | 58.706 m ² | |
| Zones | 15.495 m ² | |

6 **RÈGIM DE CESSIONS:**

| | Reserves mínimes de sistemes |
|----------------------------|------------------------------|
| Xarxa viària | 19.039 m ² |
| Espais lliures | 39.667 m ² |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m ² |

- 7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :** Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 **RESERVA D'HABITATGES:**

| | |
|----------------------------|------------|
| HPO règim general | 20% sostre |
| HPO règim concertat | 10% sostre |
| HPO règim concertat català | 10% sostre |

| | |
|--------------------|------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre |
|--------------------|------------|

- 9 **DESENVOLUPAMENT :** A través de Pla de millora Urbana
 10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :** Per cooperació

- 11 **USOS PRINCIPALS :** Residencial i Hotelers

- 12 **USOS COMPATIBLES :** A definir en PMU

13 **ALTRES CONDICIONS:**

D'acord amb l'article 91.6, les parcel·les per a les quals s'opti per ús hotelers amb caràcter exclusiu, tindran un increment addicional d'edificabilitat neta de 0.36m²st/m²s sobre parcel·la, amb les condicions regulades en el citat article de les normes urbanístiques

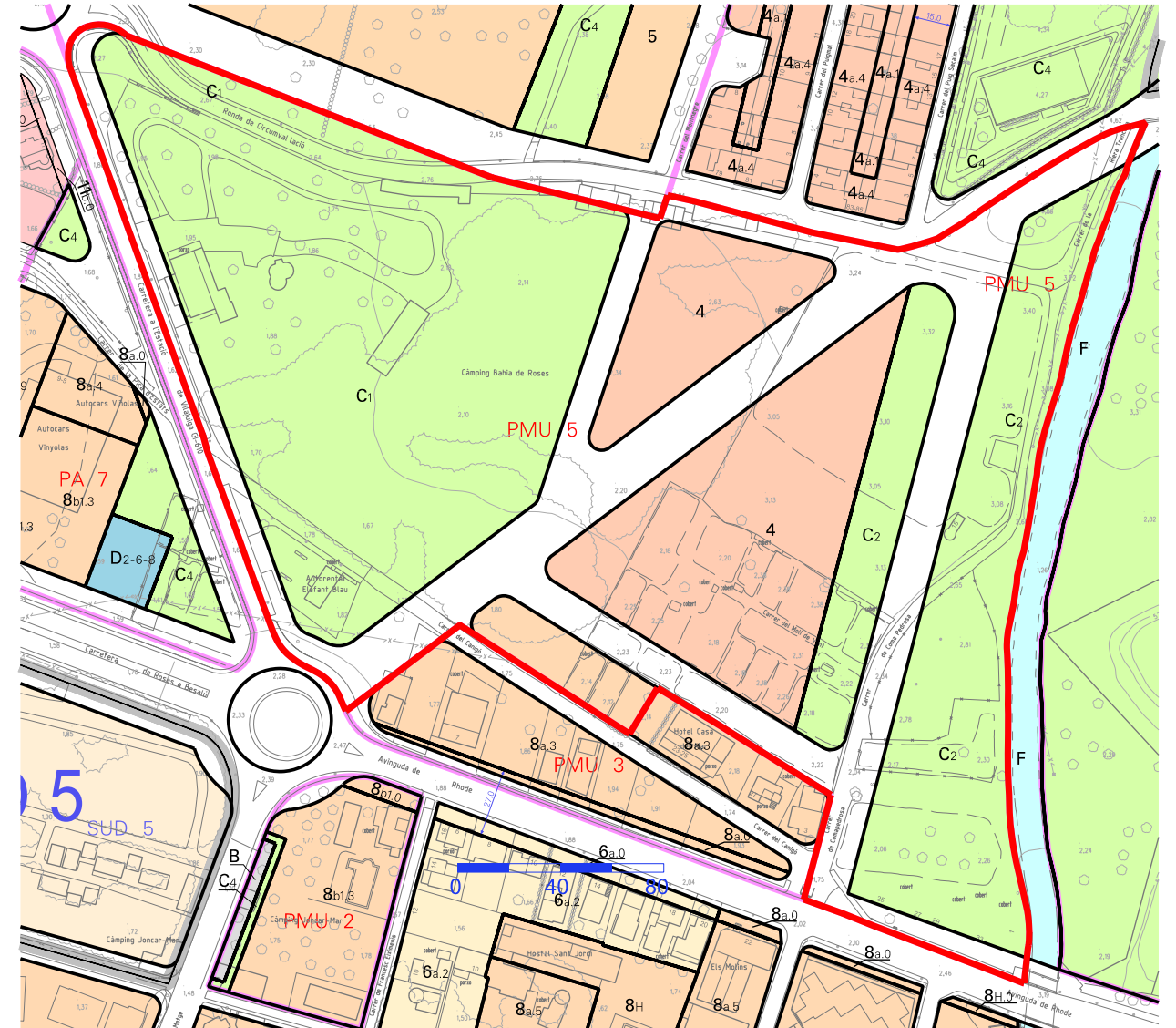
L'ordenació d'aquest sector és orientativa, no obstant, és vinculant la superfície destinada a espais lliures a on es podrà ubicar un equipament dins aquest àmbit amb una superfície màxima d'un 10% del total del sector del PMU.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), la línia d'edificació en els àmbits confrontats serà la que aquest determini.

En el tram de la carretera Gi-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), en tant no es produeixi el trapàs esmentat, pel que fa a les servituds s'haurà de respectar la línia d'edificació establerta pel TRLC, a 25m de l'aresta exterior de la calçada, a excepció d'aquells trams en sòl urbà on el planejament vigent l'hagi fixada a una altra distància. En aquests trams de sòl urbà s'hi podrà mantenir la línia d'edificació vigent.

En el tram de la carretera Gi-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), no s'admetran les interseccions en creu ni els accessos directes a les parcel·les confrontants. En les interseccions únicament s'hi admetran els moviments de gir a la dreta, s'hauran de dissenyar d'acord amb la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats. Això no obstant, aquest tram de carretera és susceptible de cessió a l'Ajuntament. Per tant, en cas que es produeixi aquesta cessió, l'Ajuntament podrà proposar l'ordenació que consideri oportuna.

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
- 2 ÀMBIT : Continu, al sector de Puig Rom.
- 3 EXTENSIÓ : 6.727 m2
- 4 OBJECTIU : Realitzar les cessions corresponents als espais lliures i preservar els afloraments rocosos propers al dipòsit d'aigua, millorant la seguretat front a riscos tecnològics.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | | |
|----------------------|------------------|--|
| Superfície àmbit | 6.727 m2 | |
| Edificabilitat bruta | 0,220 m2st/m2s | |
| | 1.480 m2 sostre | |
| Densitat | 12 habitatges/ha | |
| | 8 habitatges | |

| | | |
|--------------------|------|-----------------|
| Sostre residencial | 100% | 1.480 m2 sostre |
|--------------------|------|-----------------|

| | | |
|----------|----------|--|
| Sistemes | 4.513 m2 | |
| Zones | 2.214 m2 | |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes |
|---------------------------|------------------------------|
| Xarxa viària | 0 m2 |
| Espais lliures | 3.041 m2 |
| Equipaments comunitaris | 1.472 m2 |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m2 |

| | |
|-----------------------------|-----|
| 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : | 10% |
|-----------------------------|-----|

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | |
|----------------------|--------|
| Habitatges protegits | exempt |
|----------------------|--------|

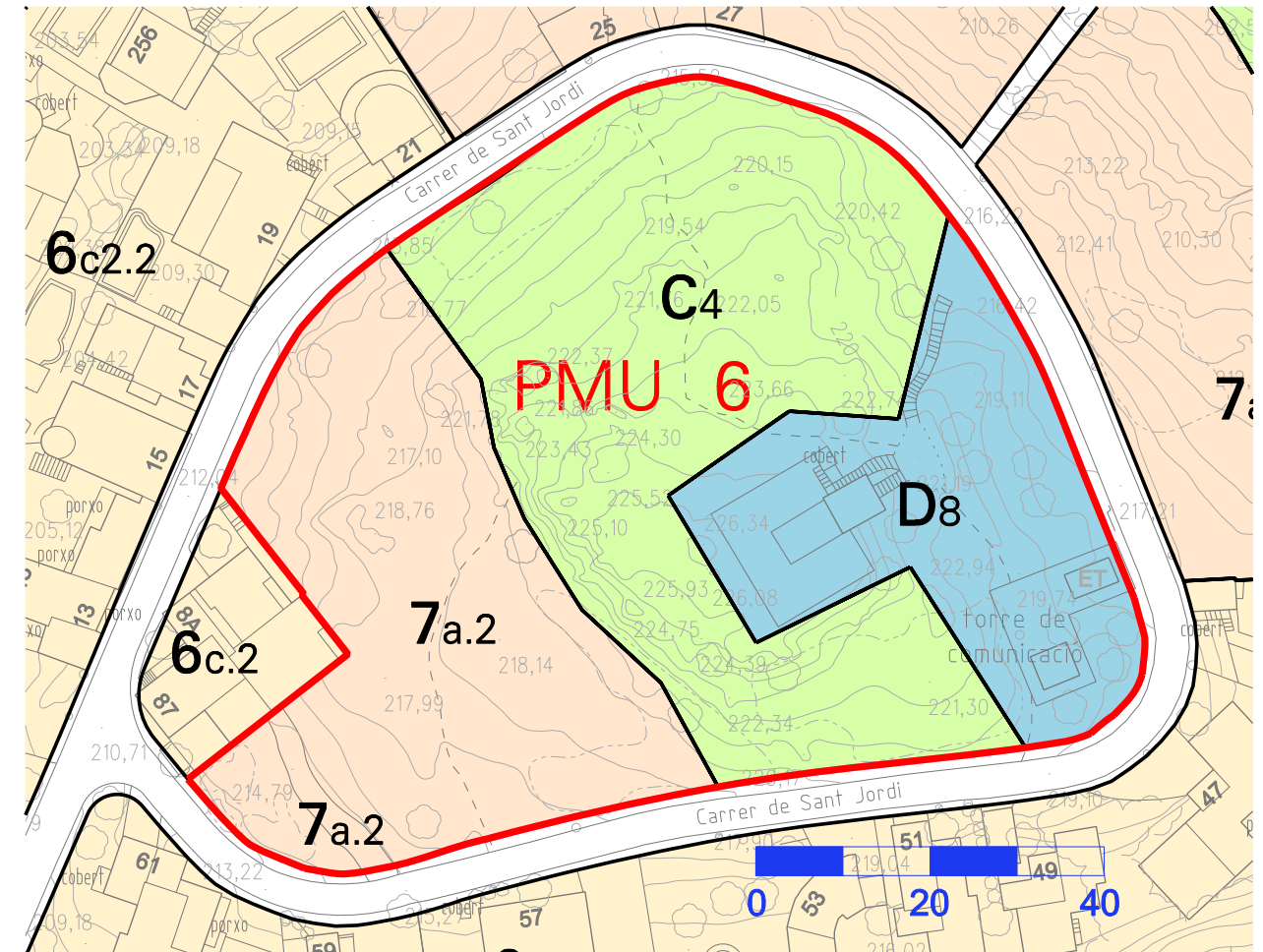
| | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| 9 DESENVOLUPAMENT : | A través de Pla de millora Urbana |
| 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : | Reparcel.lació per compensació bàsica |

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| 11 USOS PRINCIPALS : | Ús residencial agrupat (r2) |
|----------------------|-----------------------------|

| | |
|-----------------------|------------------|
| 12 USOS COMPATIBLES : | A definir en PMU |
|-----------------------|------------------|

13 ALTRES CONDICIONS:

Les possibles despeses de la urbanització de la zona verda, seran a càrrec de l'Ajuntament.
 L'ordenació del sector és indicativa
 El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà consolidat
- 2 ÀMBIT : Continu, al sector Salatà.
- 3 EXTENSIÓ : 43.637 m2
- 4 OBJECTIU : Realitzar les cessions corresponents als espais lliures i equipaments i ordenar els espais per a ús de càmping

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Superfície àmbit | 43.637 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,250 m2st/m2s |
| Ocupació | 10.909 m2 sostre 25,00% |
| Sistemes | 10.177 m2 |
| Zones | 33.460 m2 |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes |
|---------------------------|------------------------------|
| Xarxa viària | 472 m2 |
| Espais lliures | 4.509 m2 |
| Equipaments comunitaris | 2.838 m2 |
| Hidrològic cursos d'aigua | 2.358 m2 |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

No hi ha cessions per aprofitament

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | |
|----------------------|--------|
| Habitatges protegits | exempt |
|----------------------|--------|

9 DESENVOLUPAMENT :

A través de Pla de millora Urbana

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

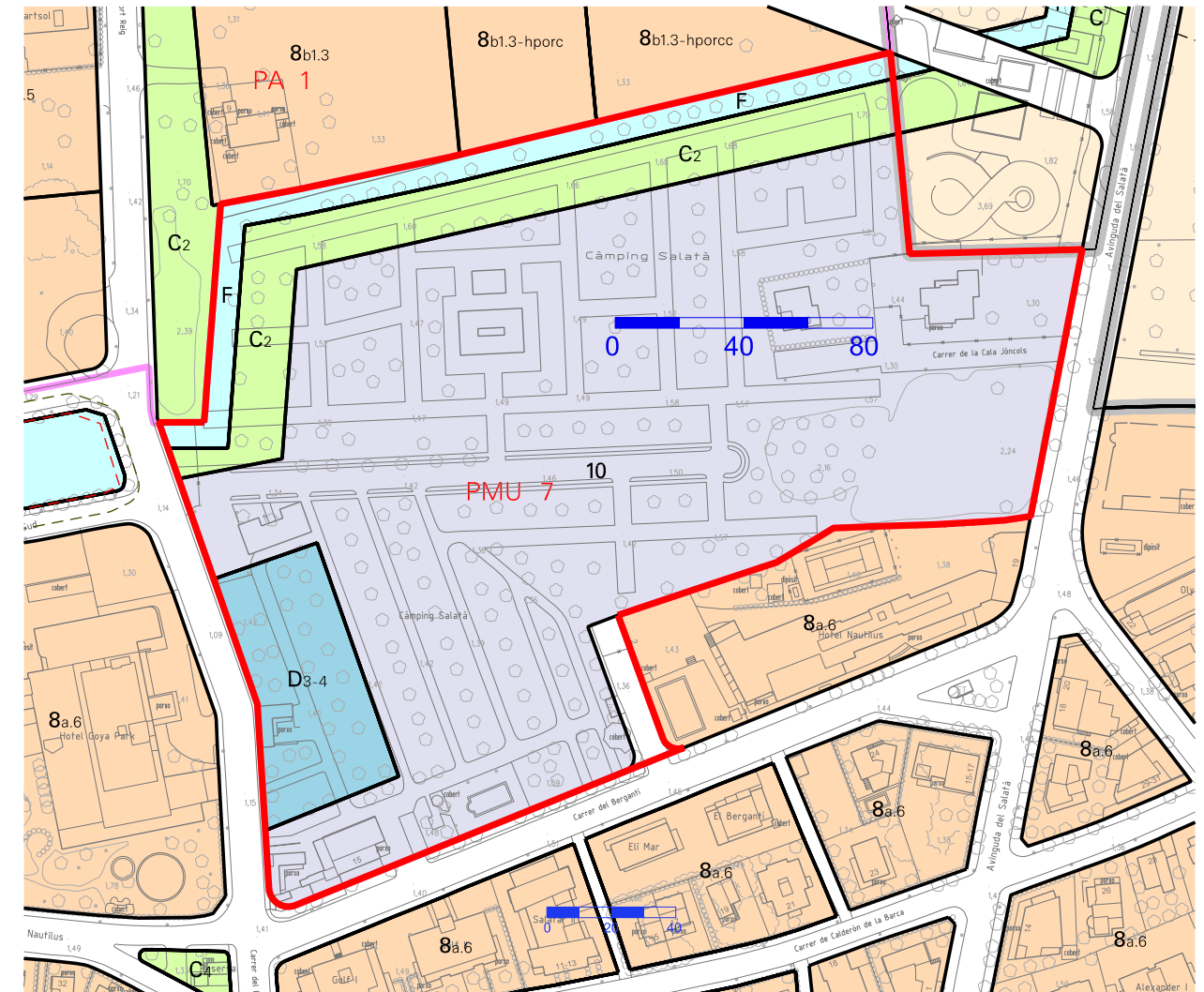
Segons normativa zonal

12 USOS COMPATIBLES :

A definir en PMU

13 ALTRES CONDICIONS:

Els paràmetres que li són d'aplicació vénen definits en l'Article 229 de la normativa urbanística.
 El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.
 D'acord amb el que disposen els articles 337 i 338 d'aquesta normativa, la superfície computable de l'àmbit als efectes de edificabilitat i densitat, serà la resultant d'excloure la superfície de sòl de domini públic hidràulic inicial, de la superfície total de l'àmbit



PMU 8 - MAS OLIVA NORD

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà no consolidat
- 2 ÀMBIT : Continu, al nord de Mas Oliva
- 3 EXTENSIÓ : 29.338 m²
- 4 OBJECTIU : Completar el creixement nord del mas Oliva amb tipologia de vivenda unifamiliar aïllada i ús residencial unifamiliar, llevat de la zona en tipologia de bloc aïllat amb ús residencial plurifamiliar. Protecció del rec límit del sector i oliveres.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | | |
|----------------------|--|--|
| Superfície àmbit | 29.338 m ² | |
| Edificabilitat bruta | 0,230 m ² st/m ² s | |
| Densitat | 17 habitatges/ha | |
| | 50 habitatges | |

| | | |
|--------------------|-----|-----------------------------|
| Sostre residencial | 85% | 5.736 m ² sostre |
|--------------------|-----|-----------------------------|

| | | |
|----------|-----------------------|--|
| Sistemes | 14.907 m ² | |
| Zones | 14.431 m ² | |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes |
|----------------------------|------------------------------|
| Xarxa viària | 6.870 m ² |
| Espais lliures | 8.037 m ² |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m ² |

- 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

| |
|--|
| cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector |
|--|

8 RESERVA D'HABITATGES:

| | |
|----------------------------|------------|
| HPO règim general | 20% sostre |
| HPO règim concertat | 10% sostre |
| HPO règim concertat català | 10% sostre |

| | |
|--------------------|------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre |
|--------------------|------------|

- 9 DESENVOLUPAMENT : A través de Pla de millora Urbana
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel.lació per compensació bàsica

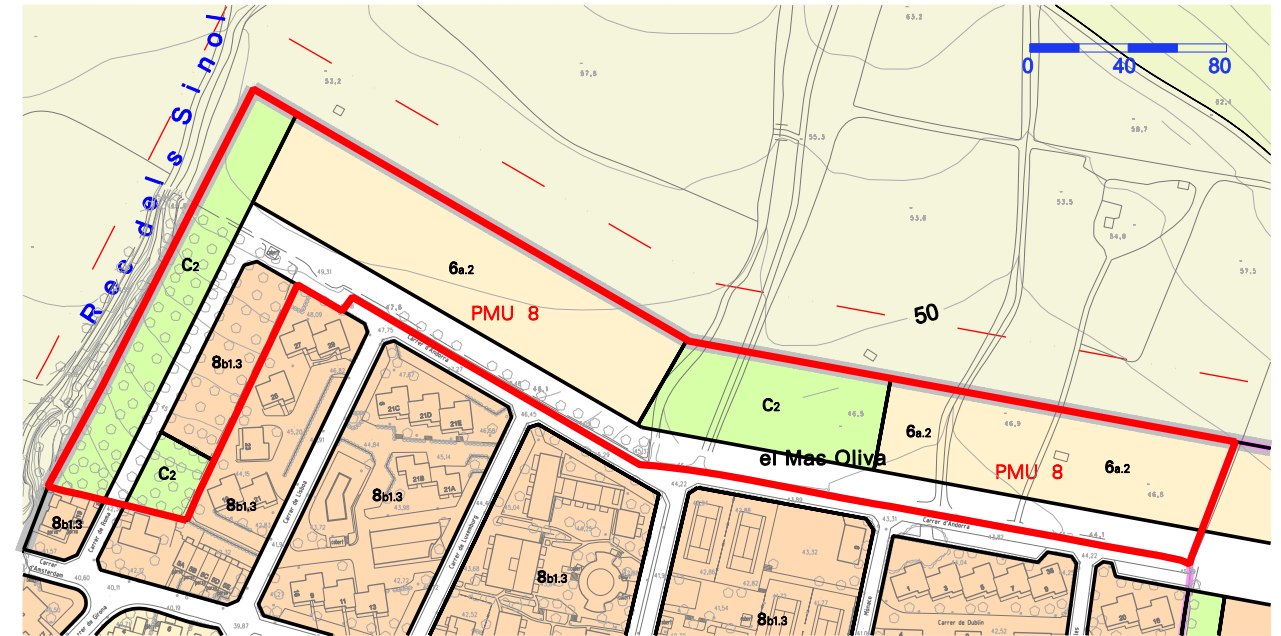
- 11 USOS PRINCIPALS :

| |
|---|
| Ús residencial unifamiliar (r1), segons esquema |
| Ús residencial plurifamiliar (r3), segons esquema |

- 12 USOS COMPATIBLES :

| |
|------------------|
| A definir en PMU |
|------------------|
- 13 ALTRES CONDICIONS:

La zonificació establerta és indicativa i s'estableix únicament a efectes tipològics. La posició dels espais lliures es farà de manera agrupada i no fraccionada.
 El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PEU 1 - CIUTADELLA ARQUEOLÒGICA

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà consolidat
 2 ÀMBIT : Continu i dins l'àmbit de la Ciutadella
 3 EXTENSIÓ : 198.897 m2
 4 OBJECTIU : Portar a terme les determinacions del Pla Director de la Ciutadella

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|------------------|------------|
| Superfície àmbit | 198.897 m2 |
|------------------|------------|

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| Sistemes generals | |
|----------------------------|------------|
| Xarxa viària | 0 m2 |
| Espais lliures | 198.897 m2 |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m2 |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

No hi ha cessions per aprofitament

8 RESERVA D'HABITATGES:

exempt per tractar-se d'ús no residencial

9 DESENVOLUPAMENT :

A través d'un Pla especial urbanístic

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Expropiació

11 USOS PRINCIPALS :

Parc arqueològic

12 USOS COMPATIBLES :

A definir en PEU

13 ALTRES CONDICIONS:

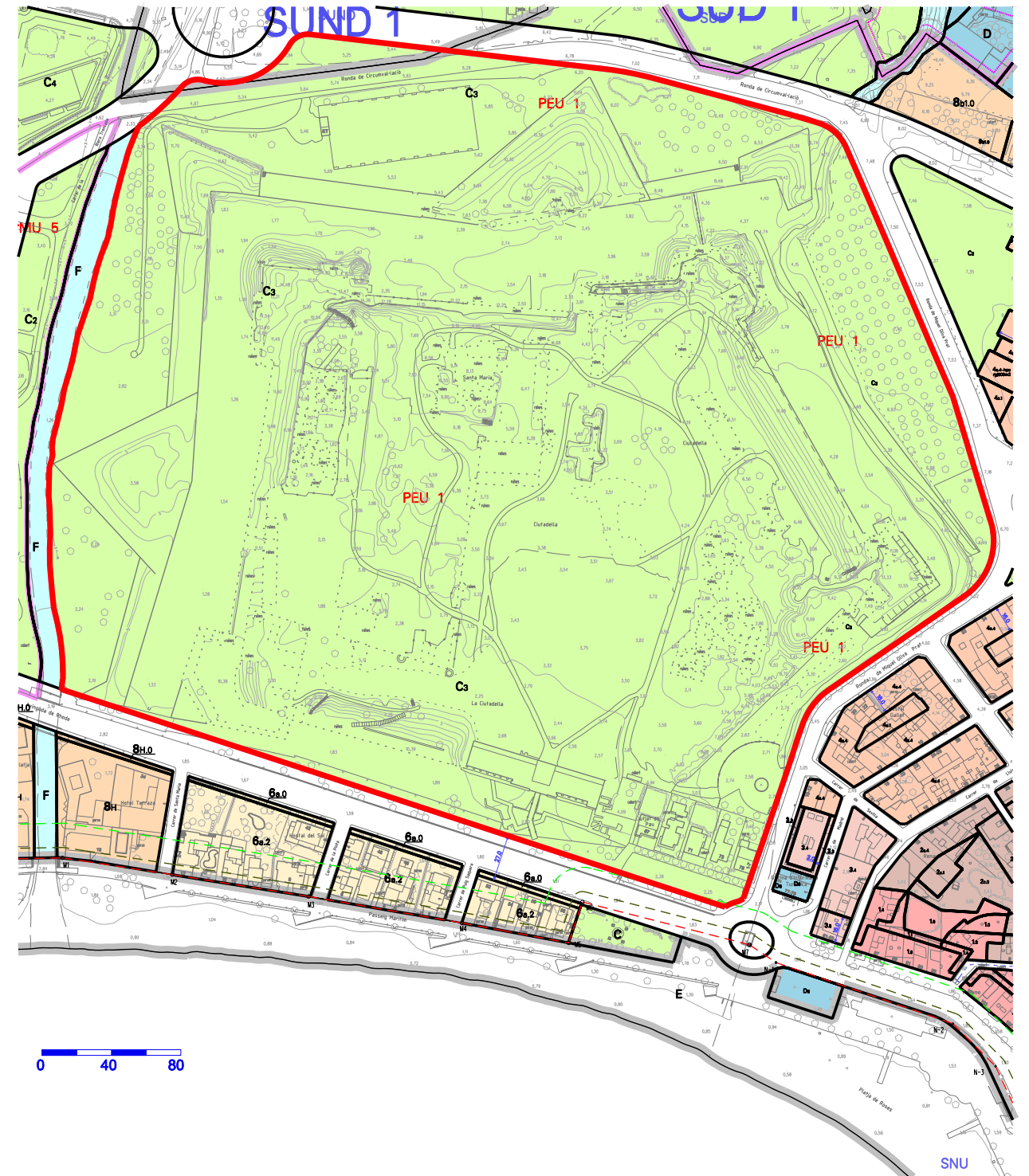
14 RÈGIM TRANSITORI :

Mentre no s'aprovi el PEU , serà d'aplicació el Pla Director de la Ciutadella aprovat el 27-07-1993 pel Departament de Cultura de la Generalitat.

Qualsevol actuació restarà subjecte a l'autorització de l'esmentat departament.

En l'àmbit de protecció definit en els plànols de zonificació, qualsevol permís d'obres estarà subjecte a control arqueològic. Per la qual cosa caldrà sol·licitar, simultane o prèviament, el corresponent permís d'excavació arqueològica.

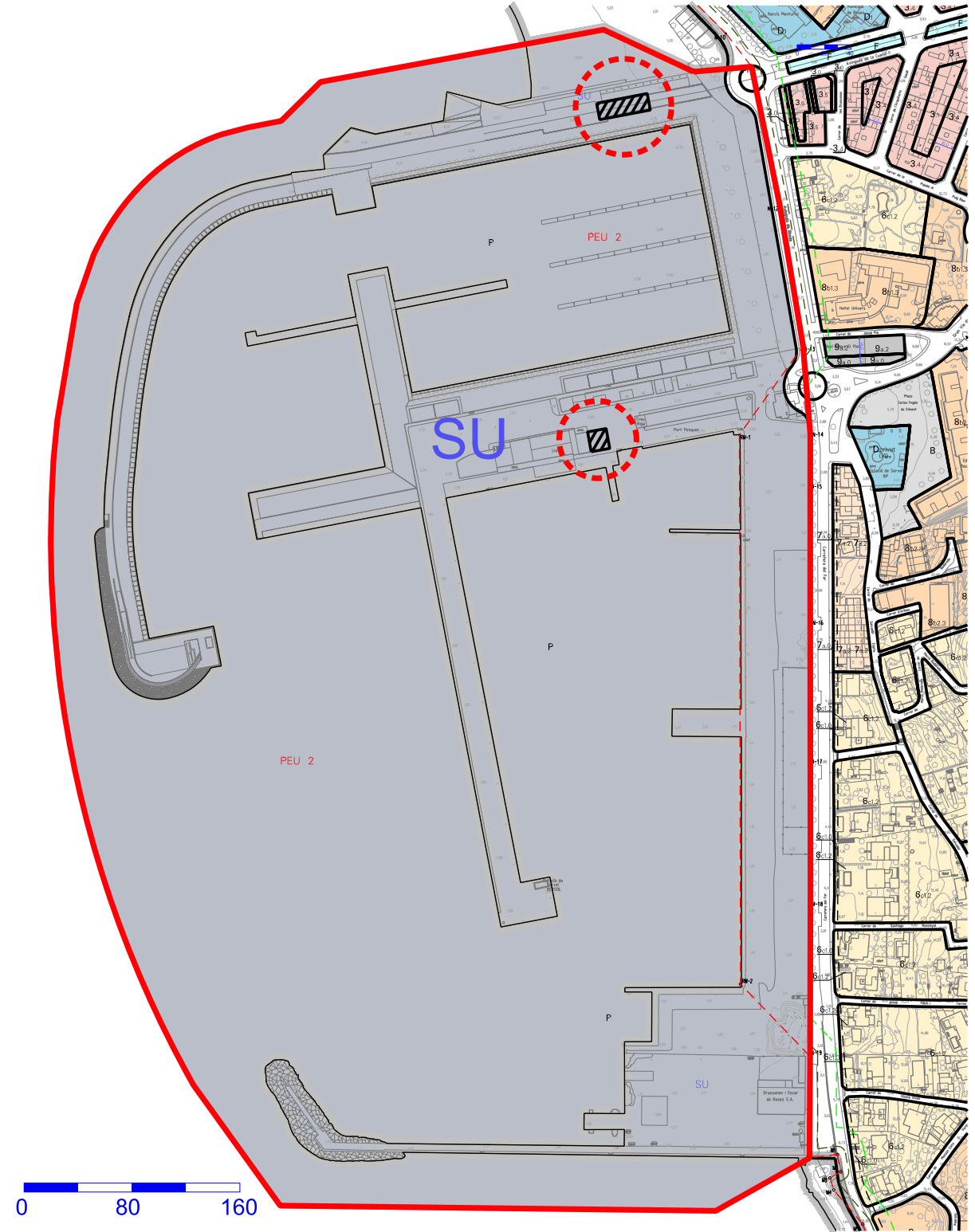
El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PEU 2 - PORT DE ROSES

| | |
|-----------------------------|--|
| 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : | Sòl urbà consolidat |
| 2 ÀMBIT : | Continu a la zona del port pesquer i esportiu |
| 3 EXTENSIÓ : | 429.035 m2 |
| 4 OBJECTIU : | Ordenar la zona portuària en desplegament de la llei de Ports |
| 5 PARÀMETRES REGULADORS : | Els definits als plànols de zonificació i altres definits segons PEU |
| 6 Superfície àmbit | 429.035 m2 |
| RÈGIM DE CESSIONS: | |
| 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : | No hi ha cessions per aprofitament |
| 8 RESERVA D'HABITATGES: | exempt per tractar-se d'ús no residencial |
| 9 DESENVOLUPAMENT : | A través d'un Pla especial urbanístic |
| 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : | Reparcel.lació per compensació bàsica |
| 11 USOS PRINCIPALS : | Els definits en PEU |
| 12 USOS COMPATIBLES : | Els definits en PEU |
| 13 ALTRES CONDICIONS: | |

Serà d'aplicació el Pla Especial aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 27 de novembre de 2006.
 La proposta d'ampliació de l'edificabilitat existent o altres determinacions es supeditarà a la tramitació d'una modificació puntual d'aquest Pla Especial.



Títol 5. Regulació del sòl urbanitzable

Capítol 1. Disposicions comunes

Art. 228 Definició

1. El POUM classifica com a sòl urbanitzable aquelles àrees necessàries i adequades per al desenvolupament urbanístic del municipi i que són aptes per a ésser urbanitzades.
2. El sòl urbanitzable comprèn dues categories: sòl delimitat i sòl no delimitat.
3. Els Plans parcials urbanístics que es redactin per desenvolupar aquest POUM, en sòl urbanitzable delimitat, i els Plans parcials urbanístics de delimitació en sòl urbanitzable no delimitat, compliran les determinacions establertes per la Llei d'urbanisme (LU) així com les derivades de la legislació d'aplicació complementària o subsidiària i les que de forma específica es fixen per a cada sector en aquest POUM.

Art. 229 Habitatges de promoció pública

1. En els sectors de planejament parcial es reserva el sòl corresponent al 20% del sostre total qualificat per a ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat per la construcció d'habitatges de protecció pública; un 10% addicional per a la construcció d'habitatge concertat i un altre 10% addicional per a la tipologia d'habitatge concertat amb preu oficial, d'acord amb el que disposa la legislació vigent (art. 57.3 LU; Llei 18/2007, de 28 de desembre de dret a l'habitatge i Decret 152/2008, de 29 de juliol). A aquests efectes cada sector delimitat amb previsió d'ús residencial de nova implantació precisarà la localització d'aquest sòl en el sector.
2. Així mateix, els sectors que es delimitin en sòl urbanitzable no delimitat hauran de reservar al mateix fi el 20% del sostre qualificat per a ús residencial de nova implantació, més el 10% addicional per l'habitatge concertat i un altre 10% addicional a la construcció d'habitatges concertat amb preu oficial.

Art. 230 Densitat d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges o apartaments establert per a cada sector de planejament parcial en sòl urbanitzable delimitat, o el que resulti de la normativa per al sòl urbanitzable no delimitat, és considerat una determinació fonamental del Pla i en cap cas podrà sobrepassar-se.

Art. 231 Reserves de sòl per a sistemes

1. Els Plans parcials urbanístics respectaran els sistemes urbanístics generals definits en sòl urbanitzable. Aquests, quan corresponguin al mateix ús o sistema urbanístic, computaran a efectes de determinar els sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit d'actuació.
2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es defineixen normativament i es quantifiquen per a cada sector de planejament en sòl urbanitzable delimitat.
3. Els Plans parcials urbanístics distingiran entre els espais lliures de titularitat pública destinats a parc urbà, jardí urbà, parc arqueològic o altres espais lliures, d'aquells de titularitat privada al servei de les edificacions privades. Aquests darrers no computen als efectes del compliment dels estàndards urbanístics establerts.

Art. 232 Règim de cessions

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

- a) El sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals inclosos en el sector de planejament.
- b) El sòl destinat al sistema viari i d'aparcaments públics.
- c) El sòl destinat al sistema de parcs i jardins, i a zones esportives públiques, amb un mínim del 10% de la superfície del sector (i un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre en el cas dels sectors d'ús residencial o mixt). Aquest sòl es cedirà totalment urbanitzat quan se situï en l'àmbit 1 de cada sector. En altres supòsits, el cost de la urbanització podrà ser substituït per un pagament d'idèntic import a compte de la seva futura urbanització. En cas d'àmbits discontinus, l'àmbit a on es materialitza l'aprofitament urbanístic (àmbit 1) caldrà ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol corresponents a aquest àmbit 1. La reserva mínima a què es refereix aquest apartat haurà de situar-se obligatòriament, almenys en un 30% de la seva superfície, en l'àmbit 1 de cada sector.
- d) El sòl destinat a centres docents i altres equipaments de caràcter social o d'interès públic de titularitat pública que el Pla determini segons els usos i les qualificacions zonals establertes, amb un mínim del 5% de la superfície del sector (i un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre en el cas dels sectors d'ús residencial o mixt).
- e) El sòl destinat al sistema d'equipaments i dotacions, per a l'ús de serveis tècnics (clau D8).
- f) El sòl edificable en el que tingui cabuda el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, que es cedirà totalment urbanitzat i lliure de càrregues i gravaments.

Art. 233 Connexions amb infraestructures exteriors i dimensió del sistema viari

1. El Pla parcial urbanístic o de delimitació inclourà, entre les obres d'urbanització bàsiques a executar, les connexions a les xarxes viàries, de sanejament, de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica, de telecomunicacions i de subministrament de gas, exteriors al sector delimitat. També han de costejar les obres d'ampliació o reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de l'actuació.

D'acord amb el que prescriu l'article 97.d) del Decret 305/2006, llevat que concorrin motius justificats que ho impedeixin, les xarxes han de ser soterrades.

2. En la planificació dels nous vials que es desenvolupin en sòl urbanitzable s'han de tenir en compte els següents paràmetres:
 - a) L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable amb la senyalització corresponent a zona 30, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, ha de ser de 10 metres.
 - b) L'amplada mínima dels carrers planificats com a xarxa bàsica en sòl urbanitzable, així com dels trams de carretera definits com a trams urbans, ha de ser d'11 metres.
 - c) L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes han de tenir una amplada addicional de 2 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà a l'establert als apartats anteriors.
 - d) Els carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari per al transport públic han de tenir una amplada addicional de 5 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà al que estableixen els apartats anteriors.
 - e) El pendent màxim dels nous carrers en sòl urbanitzable no ha de superar el 8% i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12%. En qualsevol cas, el pendent del 8% no serà acceptable per a llargades superiors a 300 metres.

En cas que se superi aquesta llargada, es construiran espais de descans amb pendent màxim de 2% que continguin, com a mínim, un cercle d'1,5 metres de radi. La construcció d'escales a la via

pública resta condicionada a què hi hagi un itinerari alternatiu adepata a la normativa d'accessibilitat. Quan l'itinerari alternatiu sigui desproporcionat en temps i/o recorregut, d'acord amb el que estableix la citada normativa, es construiran ascensors o elements elevadors segurs i accessibles.

- f) Els carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable almenys el 50% de l'espai viari estarà destinat a voreres.
3. Consideracions per a l'establiment de la xarxa bàsica de bicicletes:
- a) El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no pot superar, amb caràcter general, el 5%. Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%.
- b) S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situats fora de la via pública en funció de les activitats i usos del sòl, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui l'opció de valors inferiors:
- Ús d'habitatge: el màx. 2 places/habitatge o 2 places /100m2 sostre o fracció
 - Ús comercial: 1 plaça/100m2 sostre o fracció
 - Ús d'oficines: 1 plaça/100m2 sostre o fracció
 - Ús industrial: 1 plaça/100m2 sostre o fracció
 - Equipaments docents: 5 places/100m2 sostre o fracció
 - Equipaments esportius, culturals i recreatius: 5 places/100 places aforament
 - Altres equipaments públics: 1 plaça/100m2 sostre o fracció
 - Zones verdes: 1 plaça/100m2 sòl
 - Franja costanera: 1 plaça/10 ml de platja
 - Estacions d'autobusos interurbans: 0,5 places/30 places ofertes de circulació
4. En tots els trams de les carreteres confrontants amb sòl urbanitzable i/o sòl urbà objecte d'un polígon d'actuació urbanística o d'un pla de millora urbana, el planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran de precisar la vialitat de cadascun d'aquest àmbits i els seus accessos a les carreteres. Els àmbits dels sectors s'hauran d'ajustar per tal d'incloure en el seu interior el sòl necessari per a la construcció dels seus accessos a les carreteres. Els costos de tots aquests intercanviadors i de les actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.
5. En el planejament derivat i els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres "3.1-IC" i amb la "Instrucció per al disseny i projecte de rotondes" de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu.
6. El planejament derivat dels àmbits confrontats amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.
7. No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el seu reglament, Decret 136/1999, de 18 de maig,
8. El planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Girona.

Capítol 2. Sòl urbanitzable delimitat

Secció 1. Determinacions generals

Art. 234 Definició

El POUM classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells terrenys aptes per a la urbanització que han de desenvolupar-se d'acord amb les previsions de l'agenda del propi Pla.

Art. 235 Regulació detallada dels sectors

La delimitació es fa als plànols de zonificació, alineacions i rasants, que tenen caràcter normatiu. Per cada sector aquest Pla incorpora una fitxa amb caràcter normatiu on es defineixen el seu àmbit i superfície, l'objectiu, els paràmetres reguladors com edificabilitat bruta sectorial i densitat, el règim de cessions per a sistemes i equipaments, l'aprofitament urbanístic; les reserves per habitatges de protecció pública i assequible; el sistema d'actuació, els usos admesos i els usos compatibles i la resta de paràmetres.

Art. 236 Reserves de sòl per a sistemes

1. Els Plans parcials urbanístics respectaran els sistemes urbanístics generals definits en sòl urbanitzable. Aquests, quan corresponguin al mateix ús o sistema urbanístic, computaran a efectes de determinar els sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit d'actuació, excepte quan es tracti de sectors discontinus; en aquest darrer cas, aquest comput quedarà limitat de tal forma que la superfície destinada a espais lliures localitzada en el subàmbit 1 no serà inferior al 10% de la superfície del subàmbit i la superfície destinada a equipaments tampoc serà inferior al 5% de la superfície del subàmbit.
2. Les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals es defineixen normativament per a cada sector de planejament en sòl urbanitzable delimitat.
3. Els Plans parcials urbanístics distingiran entre els espais lliures de titularitat pública destinats a parc urbà, jardí urbà, parc arqueològic o altres espais lliures, d'aquells de titularitat privada al servei de les edificacions privades. Aquests darrers no computen als efectes del compliment dels estàndards urbanístics establerts.

Art. 237 Règim de cessions

El règim de cessions de sòl que, amb caràcter obligatori i gratuït, definiran els Plans parcials urbanístics, serà el previst al capítol anterior, i definit a les fitxes per a cada sector.

Art. 238 Desenvolupament del Pla

1. En sòl urbanitzable delimitat el Pla d'ordenació urbanística municipal es desenvolupa necessàriament per mitjà de Plans parcials urbanístics, l'aprovació dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest Pla d'ordenació poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en la legislació urbanística vigent.
3. En els sectors de sòl urbanitzable delimitat d'iniciativa privada els propietaris són obligats a assumir el deure urbanístic de conservació de les obres d'urbanització durant un període mínim de cinc anys (o fins que el sector es trobi consolidat per l'edificació en les seves dues terceres parts), tot constituint-se legalment com a junta de conservació.
4. Els terrenys inclosos en els sectors no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el Pla parcial urbanístic amb el corresponent Projecte d'urbanització, ni edificar-se en tant no s'hagin realitzat les obres d'urbanització i efectuades les cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
5. El Pla parcial urbanístic definirà les ordenances aplicables a les edificacions, així com les condicions estètiques referides a materials, colors i ritmes, i també les normes d'integració paisatgística i mediambiental, en desenvolupament d'aquestes normes urbanístiques.
6. El planejament derivat tindrà en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi, i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb el què preveu l'article 9 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
7. Els documents de planejament derivat hauran d'incloure un annex en el qual es justifiqui la incorporació de les mesures preventives, correctores o compensatòries determinades en l'informe ambiental.
8. La normativa del planejament derivat haurà d'incorporar mesures d'ecoeficiència en la construcció d'habitatges en relació amb l'aigua, l'energia, els materials i sistemes constructius i els residus, sens perjudici de les obligacions que estableix el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
9. Les propostes d'ordenació, zonificació i la definició de les rasants d'urbanització, en tots aquells sectors urbans no consolidats i urbanitzables que ocupen espais associats i/o d'influència de les lleres dels diferents cursos fluvials estudiats en el document "Estudi hidrològic i hidràulic de les conques del rec de Queralbs, riera de la Trencada, rec Fondo, riera de la Quarentena i rec d'en Matas" estaran subjectes a les determinacions de l'informe emès per l'Agència Catalana de l'Aigua (ref.UDPH2003004372).
10. El desenvolupament dels sectors que ocupin terrenys associats i/o d'influència de les lleres d'algun dels cursos fluvials que no es trobin inclosos en l'estudi anteriorment esmentat, es condiciona, en tant en quan confronten amb les lleres de diversos cursos naturals de drenatge, a què es defineix prèviament el perímetre de la làmina d'aigua per cabals Q100 i Q500 amb les condicions de contorn actuals definides per les edificacions, obres de pas i murs de defensa existents, d'acord amb el que es determina a l'article 6 del vigent Reglament de la Llei d'urbanisme i els criteris aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua de 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídic i les zones inundables, així com determinar les actuacions d'infraestructura hidràulica i l'adopció de mesures constructives de protecció passiva a adoptar.
11. Els documents de planejament derivat es redactaran d'acord amb les prescripcions de l'apartat anterior i es remetraran per l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua. El planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva del marc d'aigües.

En els documents de planejament derivat es farà referència als sistemes d'abastament d'aigua i sanejament municipals, la procedència, suficiència i qualitat dels recursos d'aigua disponibles tècnicament i legal per a atendre les noves demandes d'aigua, la diagnosi sobre la capacitat de les xarxes en alta i de distribució, i les actuacions, si calen, fora de l'àmbit de cadascun dels sectors de planejament relatives a l'ampliació dels sistemes dels serveis urbanístics bàsics que s'han d'incorporat, a tots els efectes, als respectius programes d'urbanització.

Aquests extrems s'hauran d'acreditar amb la conformitat documental de les entitats titulars o gestores de les infraestructures i instal·lacions dels corresponents serveis.

El Pla d'infraestructures hidràuliques de drenatge i tots els documents de planejament derivat i els annexos que desenvolupin els diferents sectors de planejament definitis al Pla d'ordenació urbanística municipal es remetran per informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

12. Els Plans parcials que desenvolupin el sòl urbanitzable delimitat hauran de contemplar les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 15 de maig de 2007, emès en el tràmit d'informació institucional de redacció del POUM.

Art. 239 Aprofitament urbanístic

1. Aquest Pla d'ordenació municipal determina l'edificabilitat, els usos i la densitat de l'ús residencial que defineixen l'aprofitament urbanístic de cada sector. Als efectes de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en cada àmbit d'actuació s'efectuarà d'acord amb el que s'estableix als articles 36 i 37 LU
2. El coeficient d'edificabilitat sectorial, materialitzat en la superfície de les zones, genera el sostre per a usos lucratiu que es pot edificar en el sector.
3. Les superfícies indicades als plànols i quadres són indicatives i sens perjudici de la major exactitud que derivi de la superfície que contingui el planejament derivat.
4. El coeficient d'edificabilitat màxima sectorial apareix en l'apartat corresponent de cada fitxa normativa. Aquest coeficient no es podrà sobrepassar en cap cas.

Art. 240 Sistemes generals

Als efectes del desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat, cada Pla parcial urbanístic incorpora la part corresponent de sòl destinat a sistemes generals inclosa en el propi sector, sigui aquest continu o discontinu, d'acord amb el que estableix l'article 35 del DL 1/2005.

Secció 2. Fitxes normatives

Art. 241 Fitxes normatives dels sectors

Les fitxes adjuntes corresponents als sectors de sòl urbanitzable delimitat contenen les dades numèriques i els paràmetres aplicables al sector. Són paràmetres normatius els següents.

- a) Coeficient d'edificabilitat bruta o sectorial, aplicable sobre la superfície total del sector.
- b) Densitat bruta o sectorial, aplicable sobre la superfície total del sector.
- c) Règim de cessions: superfícies dels sòs destinats a sistemes generals i percentatges mínims de sòl per a sistemes locals, aplicables sobre la superfície total del sector.
- d) Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- e) Percentatges mínims de sostre destinat a habitatges protegits, en les diferents modalitats, aplicables sobre el sostre residencial total del sector.
- f) Sistema d'actuació.
- g) Usos principals i usos compatibles.

SUD 1 - REC FONDO

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbanitzable delimitat
 2 **ÀMBIT :** Continu limitant el casc urbà al nord de l'àmbit de l'illa d'itaca
 3 **EXTENSIÓ :** 202.505 m2
 4 **OBJECTIU :** Desenvolupar l'àrea residencial estratègica (ARE)

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Superfície àmbit | 202.505 m2 |
| Domini públic hidràulic inicial | 3.585 m2 |
| Superfície computable de l'àmbit | 198.920 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m2st/m2s 99.460 m2 sostre |
| Densitat | 50 habitatges/ha 995 habitatges |

| | |
|----------|------------|
| Sistemes | 148.349 m2 |
| Zones | 54.156 m2 |

| | | |
|-----------------------|--------|-----------|
| Sostre ús residencial | 88,44% | 87.963 m2 |
| Sostre ús comercial | 11,56% | 11.497 m2 |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes | |
|----------------------------|------------------------------|---|
| Xarxa viària | 63.250 m2 | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 2.350 m2 | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 44.593 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 29.097 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidroològic cursos d'aigua | 7.144 m2 | Els de domini públic |
| Habitatge dotacional | 1.915 m2 | |

- 7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :** Cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 HABITATGES:

| | |
|----------------------------|----------------|
| HPO règim general | 15,53 % sostre |
| HPO règim especial | 5,18 % sostre |
| HPO règim concertat | 10,23 % sostre |
| HPO règim concertat català | 18,21 % sostre |

| | |
|--------------------|----------------|
| Habitatges lliures | 50,85 % sostre |
|--------------------|----------------|

- 9 **DESENVOLUPAMENT :** A través de Pla parcial urbanístic
 10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :** Reparcel.lació per compensació bàsica

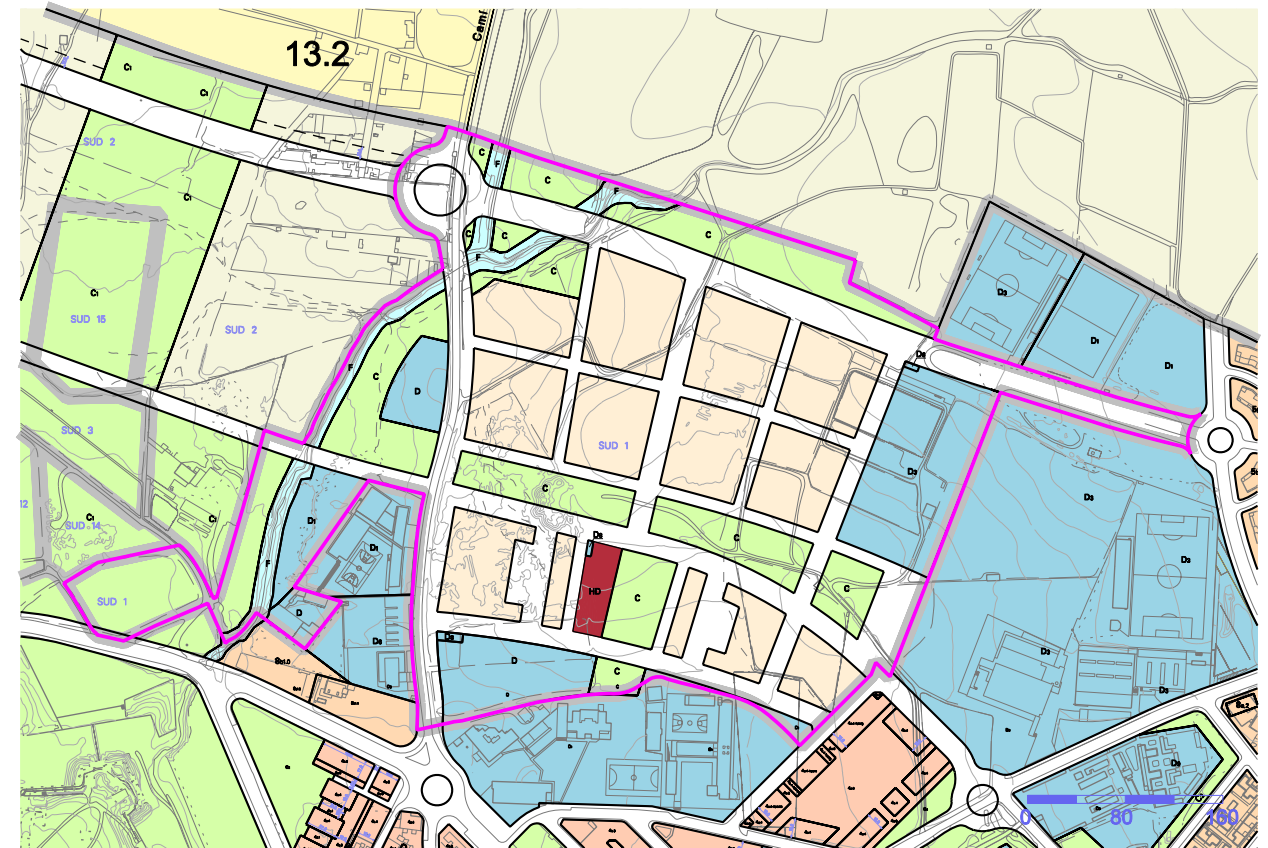
- 11 **USOS PRINCIPALS :** Residencial

- 12 **USOS COMPATIBLES :** Segons ARE

13 ALTRES CONDICIONS :

Sector destinat a acollir part de les necessitats de residència fixa, mitjançant la seva condició d'àrea residencial estratègica (ARE). A aquests efectes, el sector ha de complir les condicions establertes en el Decret de mesures urbanístiques urgents. Aquesta fitxa s'ha redactat d'acord amb la normativa específica de les àrees residencials estratègiques. Li és d'aplicació la normativa de l'ARE-Rec Fondo de Roses aprovat definitivament en data de 13 de març de 2009. El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

- 14 **PROGRAMACIÓ :** Primer sexenni



SUD 2 - LA TRENCADA

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbanitzable delimitat
- 2 ÀMBIT : Continu, al nord de la Ciutadella
- 3 EXTENSIÓ : 110.656 m2
- 4 OBJECTIU :

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|------------------|
| Superfície àmbit | 110.656 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m2st/m2s |
| | 55.328 m2 sostre |
| Sistemes | 55.571 m2 |
| Zones | 55.085 m2 |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| Reserves mínimes de sistemes | | |
|------------------------------|-----------|---|
| Xarxa viària | 18.119 m2 | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m2 | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 32.039 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidrològic cursos d'aigua | 5.413 m2 | Els de domini públic |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 HABITATGES:

Habitatges protegits: exempt per tractar-se d'ús no residencial

9 DESENVOLUPAMENT :

A través de Pla parcial urbanístic

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

Lúdic, Recreatiu, Comercial i Hoteler

12 USOS COMPATIBLES :

A determinar per el Pla Parcial

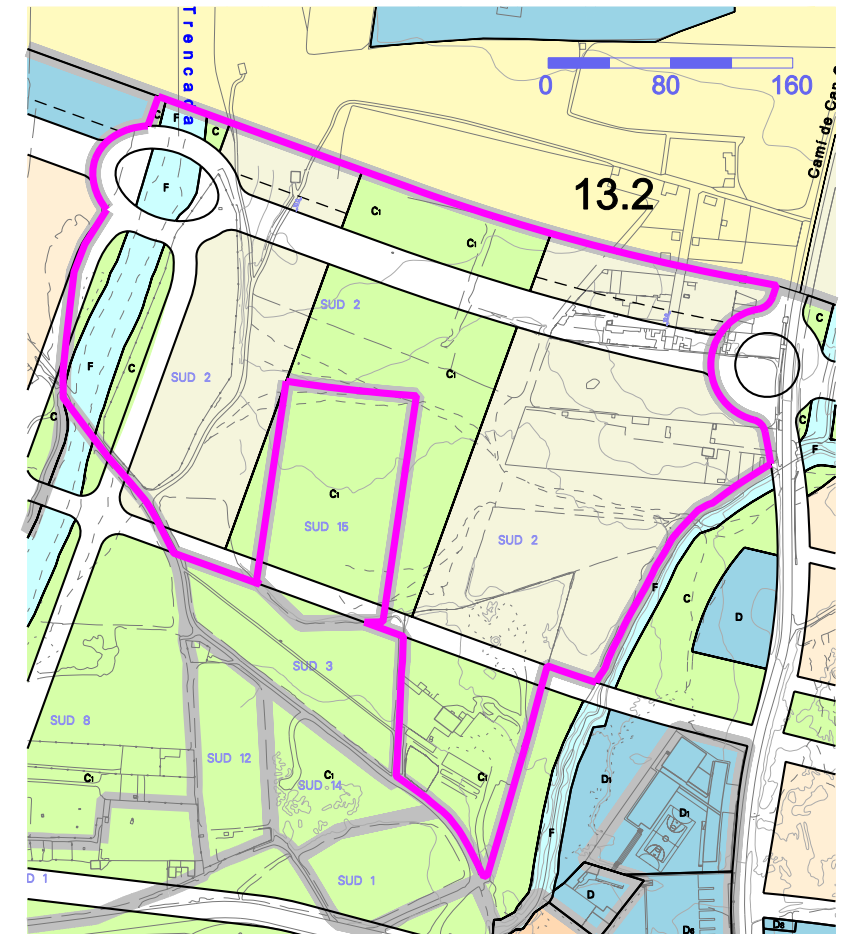
13 ALTRES CONDICIONS :

El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

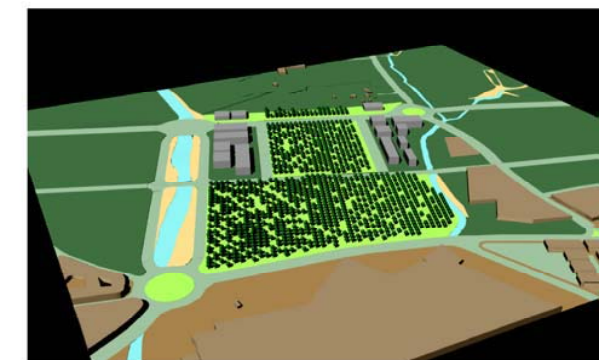
D'acord amb el que disposen els articles 337 i 338 d'aquesta normativa, la superfície computable de l'àmbit als efectes de edificabilitat i densitat, serà la resultant d'excloure la superfície de sòl de domini públic hidràulic inicial, de la superfície total de l'àmbit

14 PROGRAMACIÓ :

Segon sexenni



PROPOSTA INDICATIVA



SUD 3 - MAS MATES EST

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbanitzable delimitat
- 2 ÀMBIT : Discontinu, al nord-est del Mas Mates i al marge dret de la Trencada
- 3 EXTENSIÓ : 151.116 m2
- 4 OBJECTIU :

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|------------------|
| Superfície àmbit | 151.116 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m2st/m2s |
| | 75.558 m2 sostre |
| Densitat | 35 habitatges/ha |
| | 529 habitatges |

| | |
|----------|------------|
| Sistemes | 36.897 m2 |
| Zones | 114.219 m2 |

| | | |
|-----------------------|-----|-----------|
| Sostre ús residencial | 85% | 64.224 m2 |
|-----------------------|-----|-----------|

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes | |
|---------------------------|------------------------------|---|
| Xarxa viària | 24.501 m2 | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m2 | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 4.312 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 7.368 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidrològic cursos d'aigua | 716 m2 | Els de domini públic |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

| |
|--|
| Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector |
|--|

8 HABITATGES:

| | |
|----------------------------|------------------------|
| HPO règim general | 20% sostre residencial |
| HPO règim concertat | 10% sostre residencial |
| HPO règim concertat català | 10% sostre residencial |

| | |
|--------------------|------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre |
|--------------------|------------|

9 DESENVOLUPAMENT :

A través de Pla parcial urbanístic

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel.lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

| |
|-------------|
| Residencial |
|-------------|

12 USOS COMPATIBLES :

| |
|---|
| Comercial (c1 i c2) Aparcament privat (a) Oficines (o) i serveis (s) Recreatiu (rc1) Esportiu (D3 i d3) |
|---|

13 ALTRES CONDICIONS :

| | àmbit 1 | àmbit 2 |
|------------------|------------|----------|
| Superfície àmbit | 141.551 m2 | 9.565 m2 |

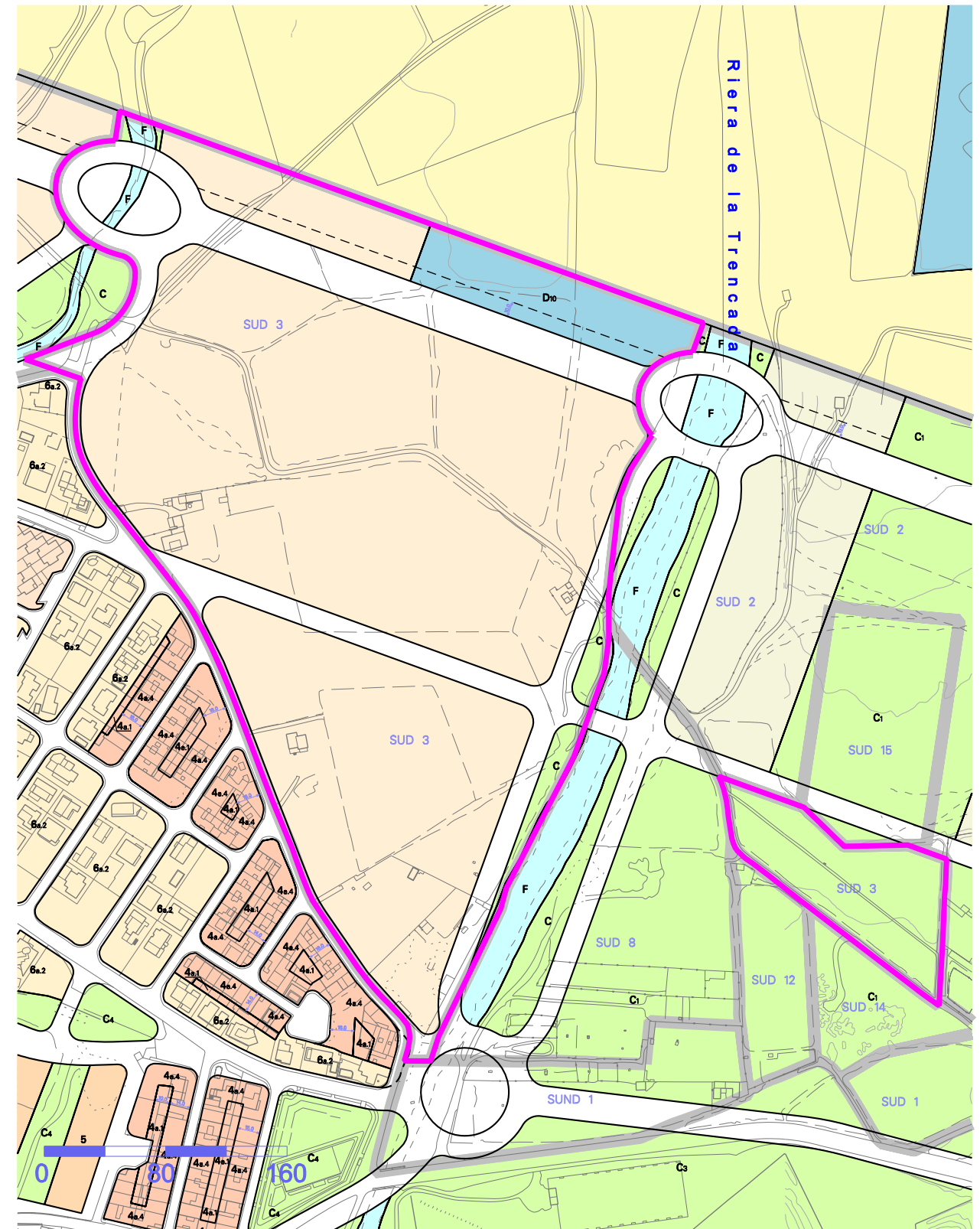
El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

En l'àmbit a on es materialitza l'aprofitament urbanístic (àmbit 1) caldrà ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel decret 1/2005 de 26 de juliol, que correspondrien a aquest àmbit 1.

D'acord amb el que disposen els articles 337 i 338 d'aquesta normativa, la superfície computable de l'àmbit als efectes de edificabilitat i densitat, serà la resultant d'excloure la superfície de sòl de domini públic hidràulic inicial, de la superfície total de l'àmbit

14 PROGRAMACIÓ :

| |
|---------------|
| Segon sexenni |
|---------------|



SUD 4 - MUNTANYETA CENTRE

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbanitzable delimitat
- 2 ÀMBIT : Continu, al sector de la Sureda d'en Mairó.
- 3 EXTENSIÓ : 37.432 m2
- 4 OBJECTIU :
- 5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | | |
|----------------------|--------------------|-----------------|
| Superfície àmbit | 37.432 m2 | |
| Edificabilitat bruta | 0,150 m2st/m2s | |
| | 5.615 m2 sostre | |
| Densitat | 7,00 habitatges/ha | |
| | 26 habitatges | |
| Sostre residencial | 85% | 4.773 m2 sostre |
| Sistemes | 30.058 m2 | |
| Zones | 7.374 m2 | |
- 6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes |
|----------------------------|------------------------------|
| Xarxa viària | 2.047 m2 |
| Espais lliures | 25.997 m2 |
| Equipaments comunitaris | 2.014 m2 |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m2 |
- 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector
- 8 RESERVA D'HABITATGES:

| | |
|----------------------------|------------|
| HPO règim general | 20% sostre |
| HPO règim concertat | 10% sostre |
| HPO règim concertat català | 10% sostre |
| Habitatges lliures | 60% sostre |
- 9 DESENVOLUPAMENT : A través de Pla de parcial urbanístic
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Parcel·lació per compensació bàsica
- 11 USOS PRINCIPALS :

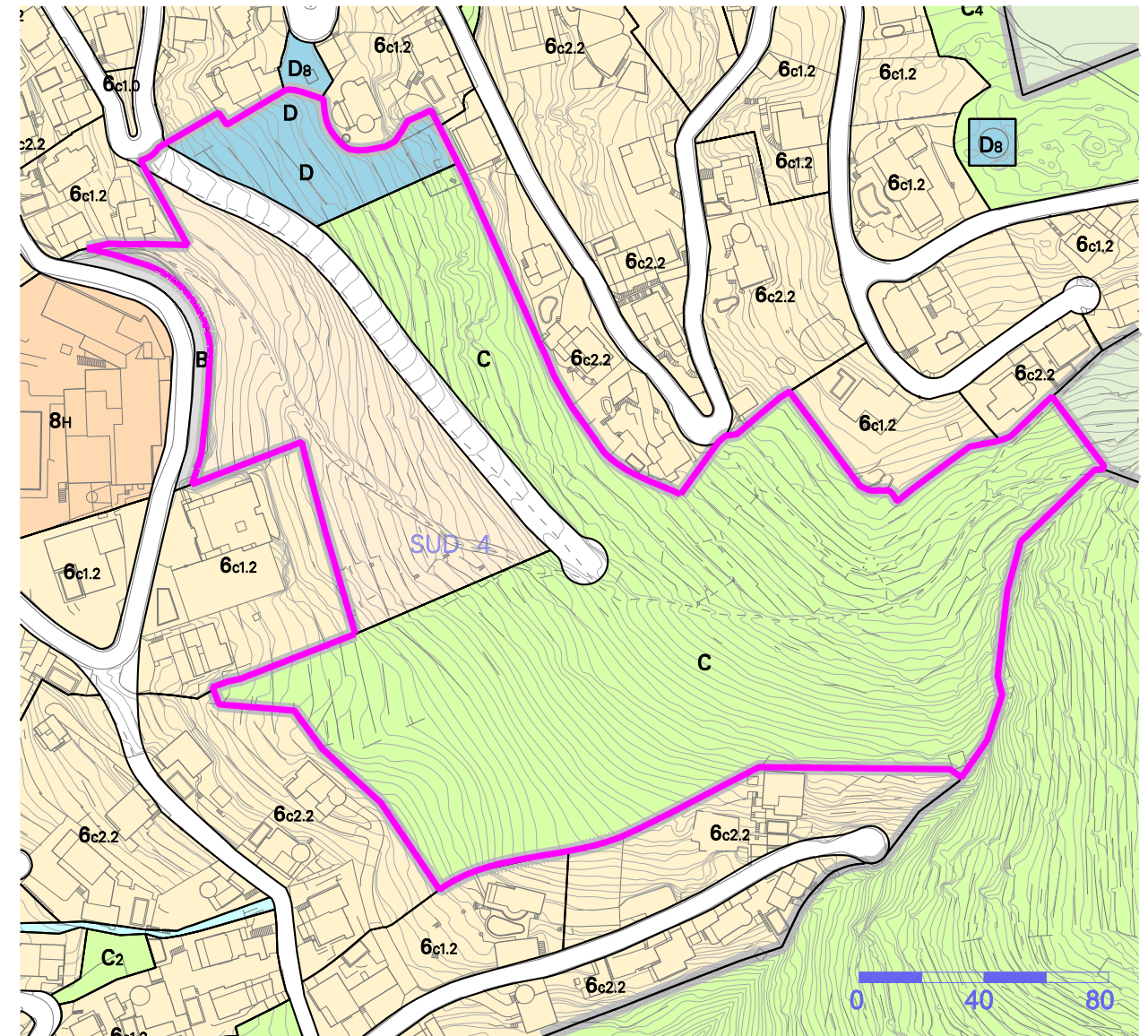
| |
|-----------------------------------|
| Residencial (r2,r3) |
| Sanitari i assistencial (D4 i d4) |
- 12 USOS COMPATIBLES :

| |
|---|
| Comercial (c1 i c2) Aparcament privat (a) Oficines (o) i serveis (s) Recreatiu (rc1) Esportiu (D3 i d3) |
|---|
- 13 ALTRES CONDICIONS:

El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

L'ús sanitari i assistencial es preveu com a complementari o alternatiu a l'ús residencial
- 14 PROGRAMACIÓ :

| |
|---------------|
| Segon sexenni |
|---------------|



SUD 5 - JONCAR MAR

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbanitzable delimitat
 2 **ÀMBIT :** Continu, entre el carrer Bernat Metge i el costat mar de l'Av. de Rhode
 3 **EXTENSIÓ :** 19.363 m²
 4 **OBJECTIU :** Ordenació del sector discontinu situat a continuació del Salatà. Apte per a ús hoteler.

5 **PARÀMETRES REGULADORS :**

| | |
|----------------------|--|
| Superfície àmbit | 19.363 m ² |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m ² st/m ² s |
| | 9.682 m ² sostre |
| Densitat | 12,50 habitatges/ha |
| | 24 habitatges |

| | |
|----------|-----------------------|
| Sistemes | 7.010 m ² |
| Zones | 12.353 m ² |

| | | |
|-----------------------|-----|-----------------------------|
| Sostre ús hoteler | 70% | 6.777 m ² sostre |
| Sostre ús residencial | 30% | 2.904 m ² sostre |

6 **RÈGIM DE CESSIONS:**

| Reserves mínimes de sistemes | | |
|------------------------------|----------------------|---|
| Xarxa viària | 2.709 m ² | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m ² | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 3.054 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 1.247 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m ² | Els de domini públic |

7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :**

Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 **HABITATGES:**

| | |
|----------------------------|------------------------|
| HPO règim general | 20% sostre residencial |
| HPO règim concertat | 10% sostre residencial |
| HPO règim concertat català | 10% sostre residencial |

| | |
|--------------------|------------------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre residencial |
|--------------------|------------------------|

9 **DESENVOLUPAMENT :**

A través de Pla parcial urbanístic

10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :**

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 **USOS PRINCIPALS :**

30% residencial

12 **USOS EXCLUSIUS:**

70% hoteler

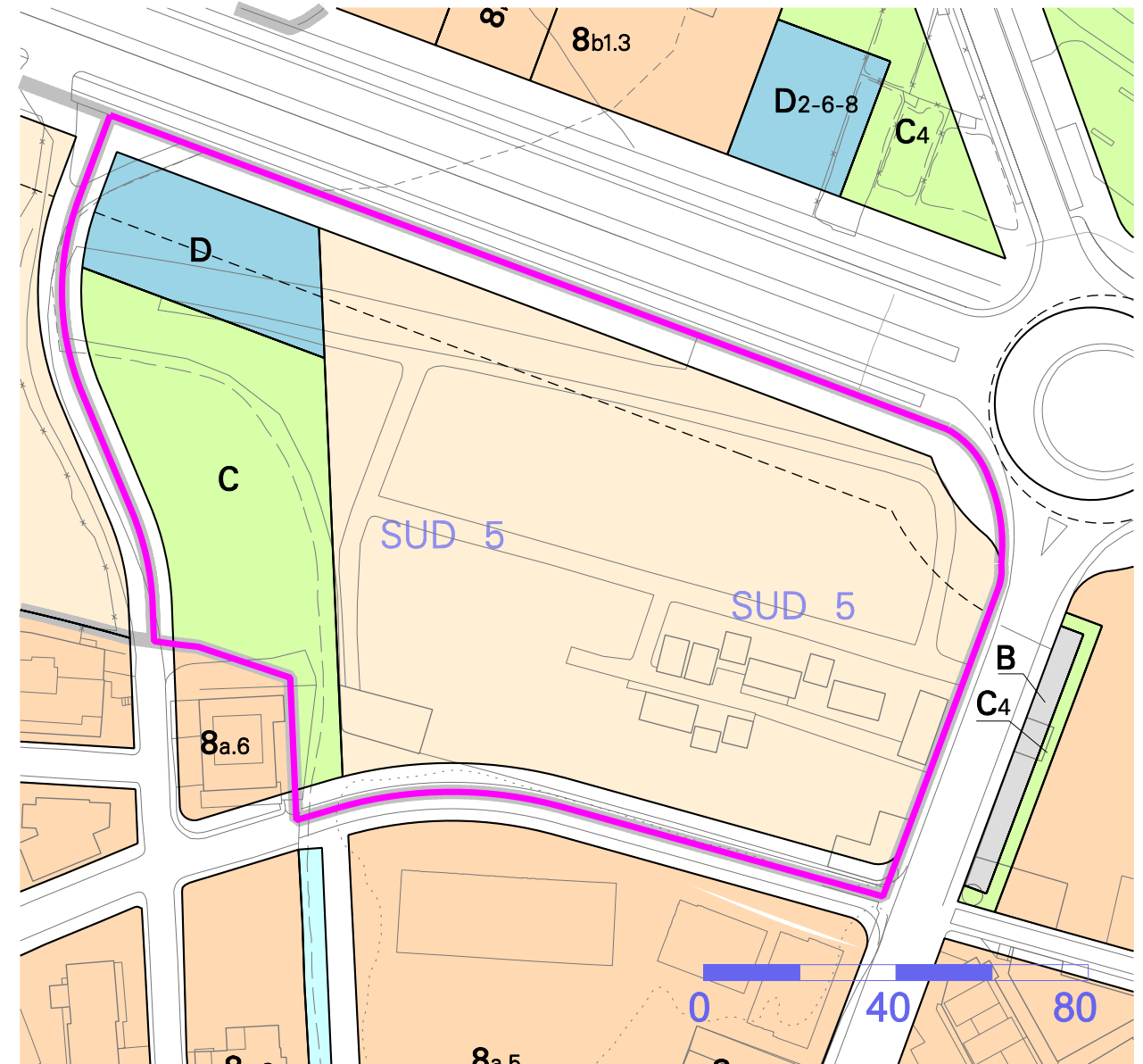
13 **USOS COMPATIBLES :**Comercial (c1 i c2) Aparcament privat (a) Oficines (o) i serveis (s) Recreatiu (rc1)
Esportiu (D3 i d3)14 **ALTRES CONDICIONS :**

El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), la línia d'edificació en els àmbits confrontats serà la que aquest determini.

14 **PROGRAMACIÓ :**

Primer sexenni



SUD 6 - MEDITERRÀNEO

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbanitzable delimitat
 2 **ÀMBIT :** Continu, al cotat mar de l'Av. de Rhode i l'oest del SUD 5.
 3 **EXTENSIÓ :** 16.147 m²
 4 **OBJECTIU :** Ordenació del sector sud de l'Av. de Rhode. Apte per a ús hoteler.

5 **PARÀMETRES REGULADORS :**

| | | |
|----------------------|--|----|
| Superfície àmbit | 16.147 m ² | ** |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m ² st/m ² s | |
| | 8.074 m ² sostre | |
| Densitat | 12,50 habitatges/ha | |
| | 20 habitatges | |

| | |
|----------|-----------------------|
| Sistemes | 1.860 m ² |
| Zones | 14.287 m ² |

| | | |
|-----------------------|-----|-----------------------------|
| Sostre ús hoteler | 70% | 5.651 m ² sostre |
| Sostre ús residencial | 30% | 2.422 m ² sostre |

6 **RÈGIM DE CESSIONS:**

| Reserves mínimes de sistemes | | |
|------------------------------|----------------------|---|
| Xarxa viària | 1.860 m ² | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m ² | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 0 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m ² | Els de domini públic |

7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :**

| |
|--|
| Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector |
|--|

8 **RESERVA D'HABITATGES:**

| | |
|----------------------------|------------------------|
| HPO règim general | 20% sostre residencial |
| HPO règim concertat | 10% sostre residencial |
| HPO règim concertat català | 10% sostre residencial |

| | |
|--------------------|------------------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre residencial |
|--------------------|------------------------|

9 **DESENVOLUPAMENT :**

A través de Pla parcial urbanístic

10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :**

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 **USOS PRINCIPALS :**

| |
|-----------------|
| 30% residencial |
|-----------------|

12 **USOS EXCLUSIUS:**

| |
|-------------|
| 70% hoteler |
|-------------|

13 **USOS COMPATIBLES :**

| |
|--|
| Comercial (c1 i c2) Aparcament privat (a) Oficines (o) i serveis (s) Recreatiu (rc1) Esportiu (D3 i d3) |
|--|

14 **ALTRES CONDICIONS :**

La superfície definitiva de l'àmbit s'adaptarà al de projecte de normalització de les finques aprovat definitivament per la CMG en data de 9 d'octubre del 2000. Exp. Núm. 2461/2000.

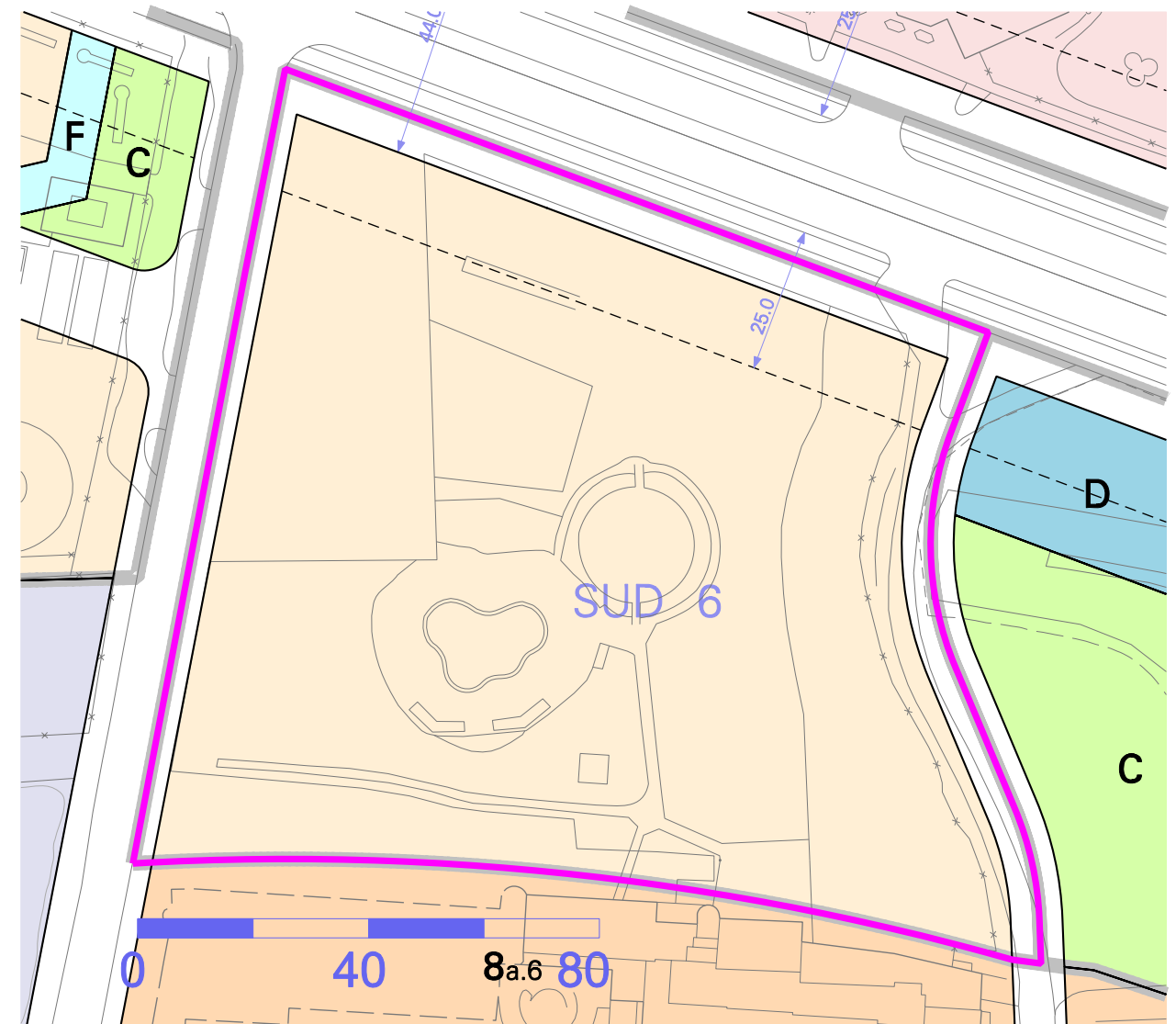
El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), les parcel·les dels sectors confrontats a cada banda no tindran accés directe a la mateixa. En les interseccions amb aquest tram de carretera dels vials perpendiculars plantejats en els sectors, únicament s'hi hauria d'admetre moviments de gir a la dreta i els seu disseny s'hauria d'ajustar a la normativa sectorial. En el supòsit que es requereix dotar d'accés davant a les parcel·les confrontants amb la carretera C-260, caldria disposar, a càrrec dels sectors beneficiats, els trams necessaris de calçada lateral, fora de la zona de domini públic, que interceptarien també els vials perpendiculars. En el seu cas, el disseny dels trams de calçada lateral i de les corresponents connexions amb la carretera C-260 s'haurien d'ajustar a la normativa sectorial.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), la línia d'edificació en els àmbits confrontats serà la que aquest determini.

15 **PROGRAMACIÓ :**

| |
|----------------|
| Primer sexenni |
|----------------|



SUD 7 - RHODE EST

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbanitzable delimitat
 2 **ÀMBIT :** Continu, al sector del Salatar. Fent front a l'Av. de Rhode.
 3 **EXTENSIÓ :** 37.794 m²
 4 **OBJECTIU :** Ordenació del sector Salatar nord. Apte per a ús residencial i hoteler.

5 **PARÀMETRES REGULADORS :**

| | |
|----------------------|--|
| Superfície àmbit | 37.794 m ² |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m ² st/m ² s |
| | 18.897 m ² sostre |
| Densitat | 35,00 habitatges/ha |
| | 132 habitatges |

| | |
|----------|-----------------------|
| Sistemes | 10.544 m ² |
| Zones | 27.250 m ² |

| | | |
|-----------------------|-----|------------------------------|
| Sostre ús residencial | 85% | 16.062 m ² sostre |
|-----------------------|-----|------------------------------|

6 **RÈGIM DE CESSIONS:**

| | Reserves mínimes de sistemes | |
|---------------------------|------------------------------|---|
| Xarxa viària | 7.791 m ² | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m ² | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 2.350 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidrològic cursos d'aigua | 403 m ² | Els de domini públic |

- 7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :** Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 **HABITATGES:**

| | |
|----------------------------|------------------------|
| HPO règim general | 20% sostre residencial |
| HPO règim concertat | 10% sostre residencial |
| HPO règim concertat català | 10% sostre residencial |

| | |
|--------------------|------------------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre residencial |
|--------------------|------------------------|

- 9 **DESENVOLUPAMENT :** A través de Pla parcial urbanístic
 10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :** Reparcel.lació per compensació bàsica

- 11 **USOS PRINCIPALS :** Hotel·ler (h)
Residencial (r1, r2, r3)

- 12 **USOS COMPATIBLES :** Comercial (c1 i c2) Aparcament privat (a) Oficines (o) i serveis (s) Recreatiu (rc1)
Esportiu (D3 i d3)

13 **ALTRES CONDICIONS :**

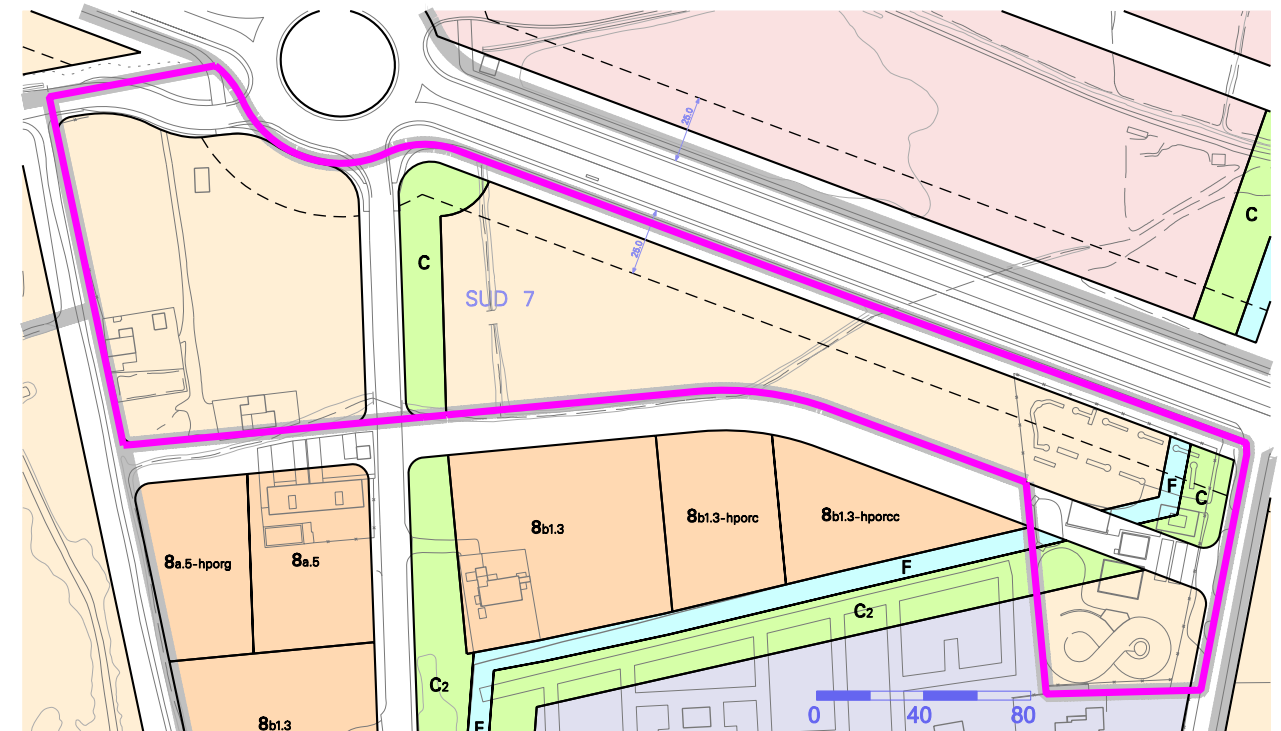
El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), les parcel·les dels sectors confrontats a cada banda no tindran accés directe a la mateixa. En les interseccions amb aquest tram de carretera dels vials perpendiculars plantejats en els sectors, únicament s'hi hauria d'admetre moviments de gir a la dreta i els seu disseny s'hauria d'ajustar a la normativa sectorial. En el supòsit que es requerís dotar d'accés davant a les parcel·les confrontants amb la carretera C-260, caldria disposar, a càrrec dels sectors beneficiats, els trams necessaris de calçada lateral, fora de la zona de domini públic, que interceptarien també els vials perpendiculars. En el seu cas, el disseny dels trams de calçada lateral i de les corresponents connexions amb la carretera C-260 s'haurien d'ajustar a la normativa sectorial.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), la línia d'edificació en els àmbits confrontats serà la que aquest determini.

D'acord amb el que disposen els articles 337 i 338 d'aquesta normativa, la superfície computable de l'àmbit als efectes de edificabilitat i densitat, serà la resultant d'excloure la superfície de sòl de domini públic hidràulic inicial, de la superfície total de l'àmbit

- 14 **PROGRAMACIÓ :** Segon sexenni



SUD 8 - NEW ORLEANS

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbanitzable delimitat
- 2 ÀMBIT : Discontinu, al sector de Santa Margarida. Fent front a l'avinguda Clot dels Franquets nord.
- 3 EXTENSIÓ : 102.199 m2
- 4 OBJECTIU : Ordenació del sector de Santa Margarida sud. Apte per a ús residencial i hotel.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | | |
|----------------------|---------------------|--|
| Superfície àmbit | 102.199 m2 | |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m2st/m2s | |
| | 51.100 m2 sostre | |
| Densitat | 35,00 habitatges/ha | |
| | 358 habitatges | |

| | | |
|----------|-----------|--|
| Sistemes | 38.232 m2 | |
| Zones | 63.967 m2 | |

| | | |
|-----------------------|-----|------------------|
| Sostre ús residencial | 85% | 43.435 m2 sostre |
|-----------------------|-----|------------------|

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| Reserves mínimes de sistemes | | |
|------------------------------|-----------|---|
| Xarxa viària | 9.962 m2 | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m2 | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 23.264 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidro lògic cursos d'aigua | 5.006 m2 | Els de domini públic |

- 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 HABITATGES:

| | |
|----------------------------|------------------------|
| HPO règim general | 20% sostre residencial |
| HPO règim concertat | 10% sostre residencial |
| HPO règim concertat català | 10% sostre residencial |

| | |
|--------------------|------------------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre residencial |
|--------------------|------------------------|

- 9 DESENVOLUPAMENT : A través de Pla parcial urbanístic
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel.lació per compensació bàsica

- 11 USOS PRINCIPALS :

| |
|--------------------------|
| Hoteler (h) |
| Residencial (r1, r2, r3) |

- 12 USOS COMPATIBLES :

| |
|---|
| Comercial (c1 i c2) Aparcament privat (a) Oficines (o) i serveis (s) Recreatiu (rc1) Esportiu (D3 i d3) |
|---|

13 ALTRES CONDICIONS :

Els equipaments es localitzaran a l'extrem de ponent del sector. Caldrà enllaçar i urbanitzar el vial interior del sector amb l'avinguda de la Platja.

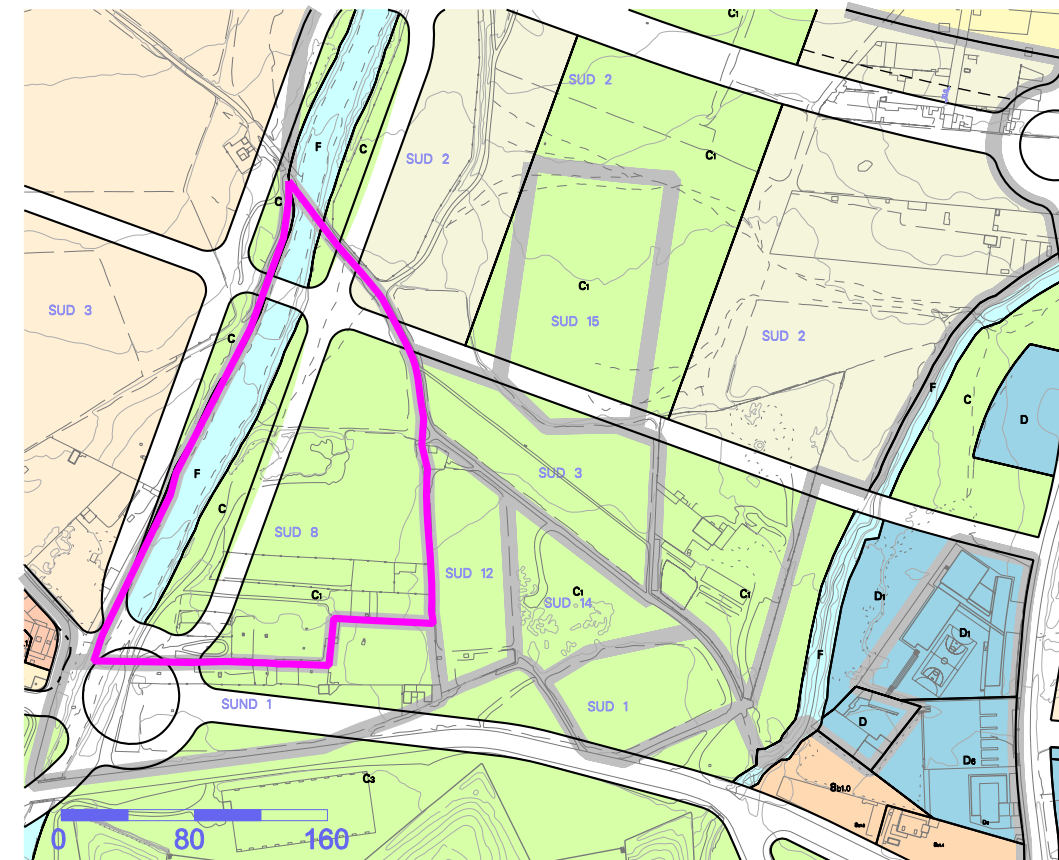
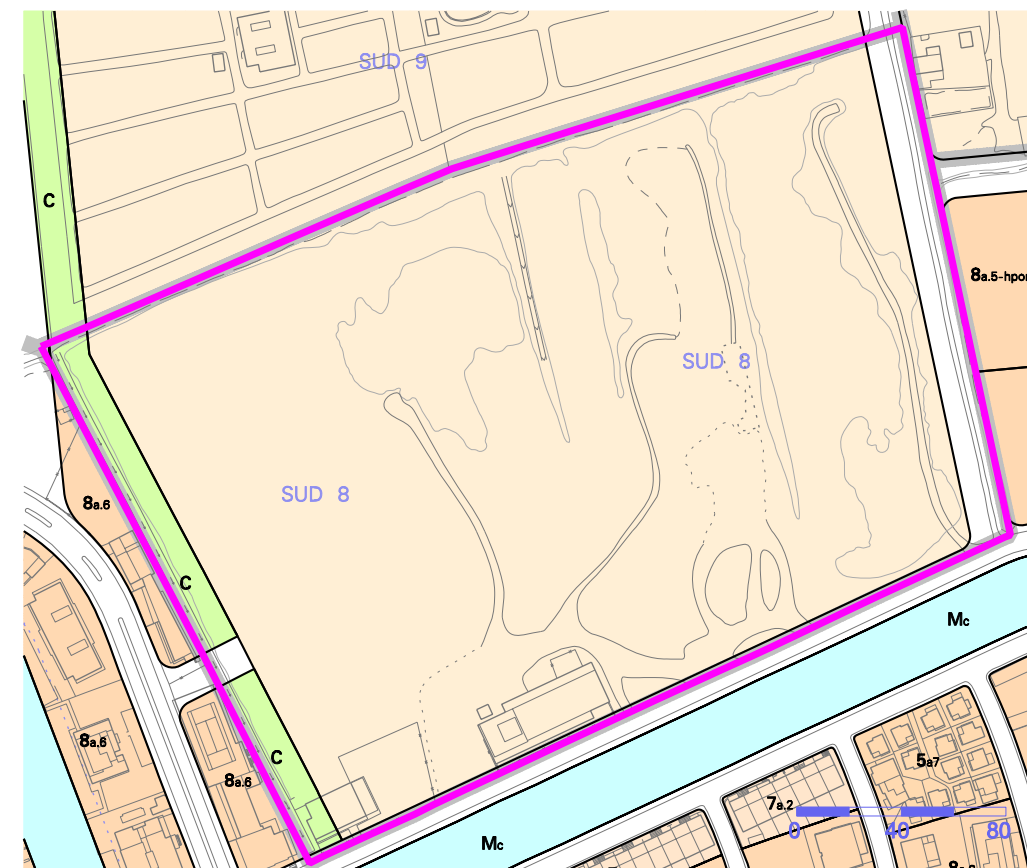
| | | |
|------------------|-----------|-----------|
| | àmbit 1 | àmbit 2 |
| Superfície àmbit | 68.952 m2 | 33.247 m2 |

El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

En l'àmbit a on es materialitza l'aprofitament urbanístic (àmbit 1) caldrà ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel decret 1/2005 de 26 de juliol, que correspondrien a aquest àmbit 1.

D'acord amb el que disposen els articles 337 i 338 d'aquesta normativa, la superfície computable de l'àmbit als efectes de edificabilitat i densitat, serà la resultant d'excloure la superfície de sòl de domini públic hidràulic inicial, de la superfície total de l'àmbit

- 14 PROGRAMACIÓ : Primer sexenni



SUD 9 - RHODE

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbanitzable delimitat
- 2 ÀMBIT : Continu, al sector de Santa Margarida. Fent front al carrer Punta Falconera.
- 3 EXTENSIÓ : 37.418 m²
- 4 OBJECTIU : Ordenació del sector de Santa Margarida central. Apte per a ús residencial i hotel.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | | |
|----------------------|--|--|
| Superfície àmbit | 37.418 m ² | |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m ² st/m ² s | |
| | 18.709 m ² sostre | |
| Densitat | 35,00 habitatges/ha | |
| | 131 habitatges | |

| | | |
|----------|-----------------------|--|
| Sistemes | 8.009 m ² | |
| Zones | 29.409 m ² | |

| | | |
|-----------------------|-----|------------------------------|
| Sostre ús residencial | 85% | 15.903 m ² sostre |
|-----------------------|-----|------------------------------|

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| Reserves mínimes de sistemes | | |
|------------------------------|----------------------|---|
| Xarxa viària | 5.948 m ² | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m ² | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 2.061 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m ² | Els de domini públic |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

| |
|--|
| Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector |
|--|

8 HABITATGES:

| | |
|----------------------------|------------------------|
| HPO règim general | 20% sostre residencial |
| HPO règim concertat | 10% sostre residencial |
| HPO règim concertat català | 10% sostre residencial |

| | |
|--------------------|------------------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre residencial |
|--------------------|------------------------|

9 DESENVOLUPAMENT :

A través de Pla parcial urbanístic

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel.lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

| |
|--------------------------|
| Hoteler (h) |
| Residencial (r1, r2, r3) |

12 USOS COMPATIBLES :

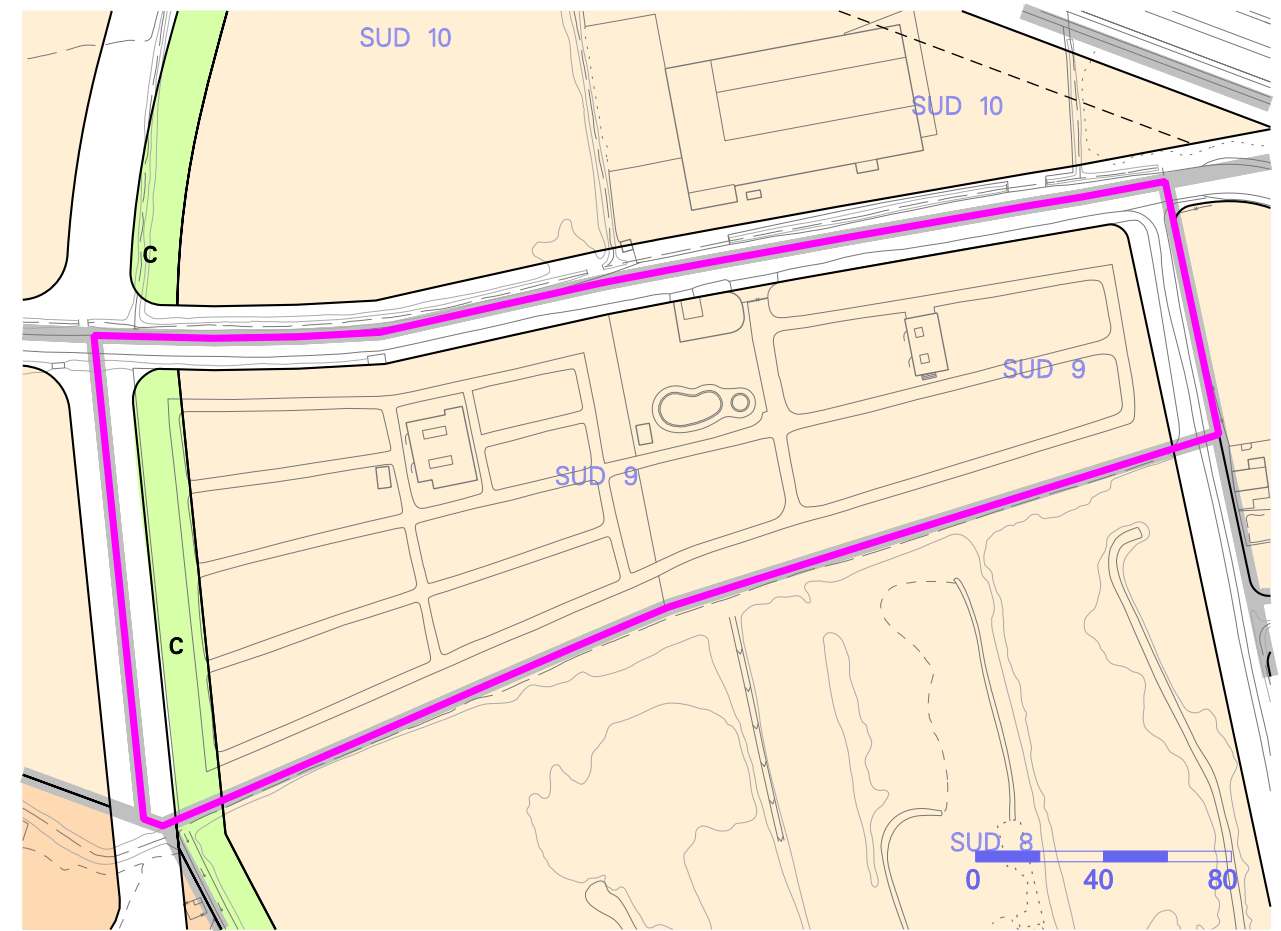
| |
|---|
| Comercial (c1 i c2) Aparcament privat (a) Oficines (o) i serveis (s) Recreatiu (rc1) Esportiu (D3 i d3) |
|---|

13 ALTRES CONDICIONS :

El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

14 PROGRAMACIÓ :

| |
|----------------|
| Primer sexenni |
|----------------|



SUD 10 - RHODE NORD

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbanitzable delimitat
 2 **ÀMBIT :** Continu, al sector de Santa Margarida. A l'extrem oest de l'av. de Rhode.
 3 **EXTENSIÓ :** 117.153 m²
 4 **OBJECTIU :** Ordenació del sector de Santa Margarida nord. Apte per a ús residencial i hoteler.

5 **PARÀMETRES REGULADORS :**

| | | |
|----------------------|--|--|
| Superfície àmbit | 117.153 m ² | |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m ² st/m ² s | |
| | 58.577 m ² sostre | |
| Densitat | 35,00 habitatges/ha | |
| | 410 habitatges | |

| | | |
|----------|-----------------------|--|
| Sistemes | 52.982 m ² | |
| Zones | 64.171 m ² | |

| | | |
|-----------------------|-----|------------------------------|
| Sostre ús residencial | 85% | 49.790 m ² sostre |
|-----------------------|-----|------------------------------|

6 **RÈGIM DE CESSIONS:**

| Reserves mínimes de sistemes | | |
|------------------------------|-----------------------|---|
| Xarxa viària | 19.749 m ² | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m ² | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 11.004 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 22.229 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidroològic cursos d'aigua | 0 m ² | Els de domini públic |

- 7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :** Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 **HABITATGES:**

| | |
|----------------------------|------------------------|
| HPO règim general | 20% sostre residencial |
| HPO règim concertat | 10% sostre residencial |
| HPO règim concertat català | 10% sostre residencial |
| Habitatges lliures | 60% sostre residencial |

- 9 **DESENVOLUPAMENT :** A través de Pla parcial urbanístic
 10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :** Reparcel·lació per compensació bàsica

- 11 **USOS PRINCIPALS :** Hotel·ler (h)
Residencial (r1, r2, r3)

- 12 **USOS COMPATIBLES :** Comercial (c1 i c2) Aparcament privat (a) Oficines (o) i serveis (s) Recreatiu (rc1)
Esportiu (D3 i d3)

13 **ALTRES CONDICIONS :**

El pla parcial establirà la compatibilitat dels usos existents amb la nova ordenació dels usos residencials turístics. Es proposa una ordenació que es formalitzi com a porta significativa d'entrada al municipi. Es proposa un front continu amb bloc lineal al costat sud de l'avinguda de Rhode.

El costat occidental del sector presenta una àmplia franja verda en relació a una àrea reservada per a la ubicació d'un equipament representatiu per al barri de Santa Margarida.

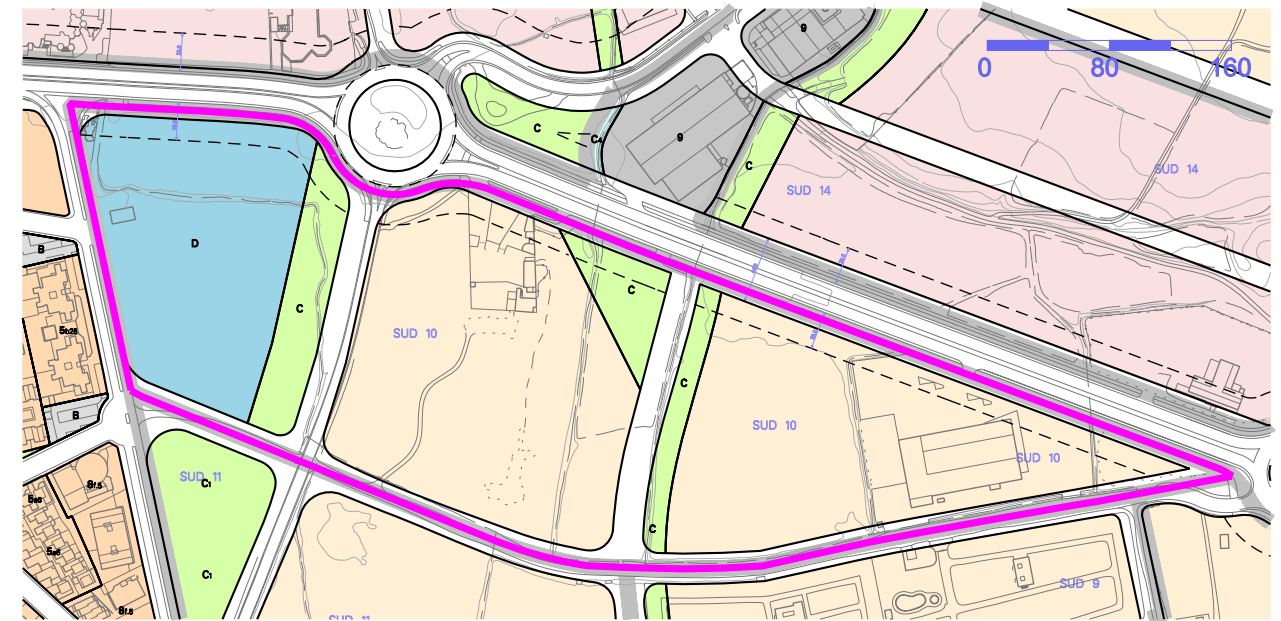
El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

En la carretera C-260 no d'admetrà l'accés directe a les parcel·les confrontants. En el supòsit que es requereixi dotar d'accés per davant a aquestes parcel·les, caldrà disposar els trams necessaris de calçada lateral, fora de la zona de domini públic. En la remodelació dels vials que connecten amb la carretera C-260 compresos en l'àmbit només s'hi admetran els moviments de gir a la dreta en les interseccions existents amb aquesta. Aquestes interseccions, els entroncaments dels vials remodelats a la rotonda existent a la intersecció de la carretera C-260 amb la GI-614, i En el seu cas, els trams de calçada lateral que es requereixi, s'hauran d'adequar en el seu disseny a la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), les parcel·les dels sectors confrontats a cada banda no tindran accés directe a la mateixa. En les interseccions amb aquest tram de carretera dels vials perpendiculars plantejats en els sectors, únicament s'hi hauria d'admetre moviments de gir a la dreta i els seu disseny s'hauria d'ajustar a la normativa sectorial. En el supòsit que es requereixi dotar d'accés davant a les parcel·les confrontants amb la carretera C-260, caldria disposar, a càrrec dels sectors beneficiats, els trams necessaris de calçada lateral, fora de la zona de domini públic, que interceptarien també els vials perpendiculars. En el seu cas, el disseny dels trams de calçada lateral i de les corresponents connexions amb la carretera C-260 s'haurien d'ajustar a la normativa sectorial.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), la línia d'edificació en els àmbits confrontats serà la que aquest determini.

- 14 **PROGRAMACIÓ :** Segon sexenni



SUD 11 - RHODE OEST

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbanitzable delimitat
 2 **ÀMBIT :** Continu, al sector de Santa Margarida. A l'extrem sud oest de l'av. de Rhode.
 3 **EXTENSIÓ :** 44.197 m²
 4 **OBJECTIU :** Ordenació del sector de Santa Margarida nord. Apte per a ús residencial i hotelier.

5 **PARÀMETRES REGULADORS :**

| | | |
|----------------------|--|--|
| Superfície àmbit | 44.197 m ² | |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m ² st/m ² s | |
| | 22.099 m ² sostre | |
| Densitat | 35,00 habitatges/ha | |
| | 155 habitatges | |

| | | |
|----------|-----------------------|--|
| Sistemes | 16.316 m ² | |
| Zones | 27.881 m ² | |

| | | |
|-----------------------|-----|------------------------------|
| Sostre ús residencial | 85% | 18.784 m ² sostre |
|-----------------------|-----|------------------------------|

6 **RÈGIM DE CESSIONS:**

| | Reserves mínimes de sistemes | |
|---------------------------|------------------------------|---|
| Xarxa viària | 8.664 m ² | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m ² | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 7.652 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m ² | Els de domini públic |

- 7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :** Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 **HABITATGES:**

| | |
|----------------------------|------------------------|
| HPO règim general | 20% sostre residencial |
| HPO règim concertat | 10% sostre residencial |
| HPO règim concertat català | 10% sostre residencial |

| | |
|--------------------|------------------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre residencial |
|--------------------|------------------------|

- 9 **DESENVOLUPAMENT :** A través de Pla parcial urbanístic
 10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :** Reparcel.lació per compensació bàsica

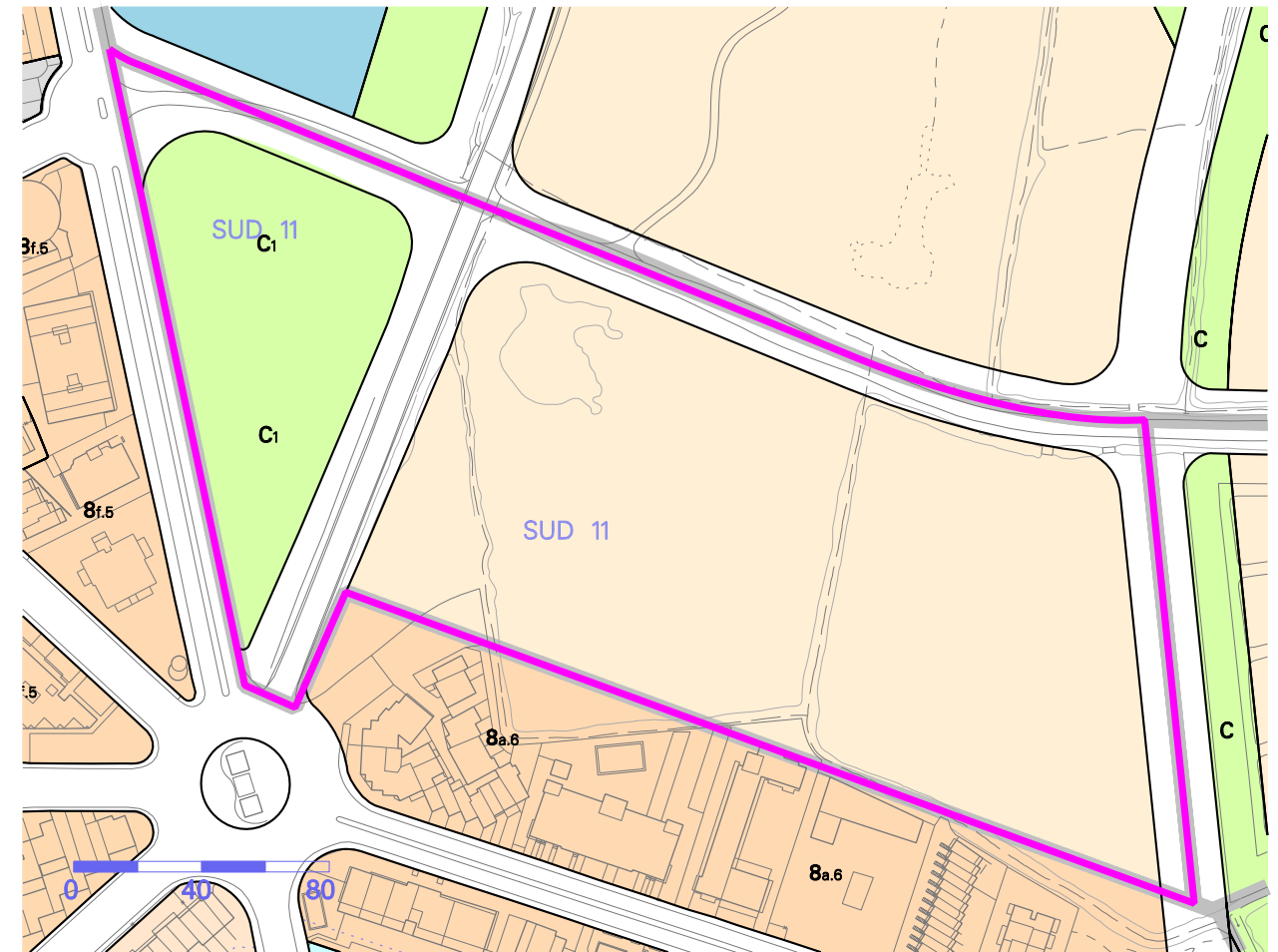
- 11 **USOS PRINCIPALS :**
- | |
|--------------------------|
| Hoteler (h) |
| Residencial (r1, r2, r3) |

- 12 **USOS COMPATIBLES :**
- | |
|--|
| Comercial (c1 i c2) Aparcament privat (a) Oficines (o) i serveis (s) Recreatiu (rc1) Esportiu (D3 i d3) |
|--|

13 **ALTRES CONDICIONS :**

El límit occidental està reservat com a parc urbà que prolonga i remata la franja verda del sector SUD 10.
 El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

- 14 **PROGRAMACIÓ :** Primer sexenni



SUD 12 - CUC PARC

7834

ÀMBIT 1

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbanitzable delimitat
- 2 ÀMBIT : Discontinu, al sector de salatar situat al costat de muntanya de l'avinguda de Rhode.
- 3 EXTENSIÓ : 108.995 m2
- 4 OBJECTIU : Ordenació del sector de salatar situat al costat de muntanya de l'avinguda de Rhode.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| Superfície àmbit | 108.995 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m2st/m2s 54.498 m2 sostre |

| | |
|----------|-----------|
| Sistemes | 28.638 m2 |
| Zones | 80.357 m2 |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| Reserves mínimes de sistemes | | |
|------------------------------|-----------|---|
| Xarxa viària | 18.132 m2 | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m2 | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 9.207 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidrològic cursos d'aigua | 1.299 m2 | Els de domini públic |

- 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 HABITATGES:

| | |
|----------------------|---|
| Habitatges protegits | exempt per tractar-se d'ús no residencial |
|----------------------|---|

- 9 DESENVOLUPAMENT : A través de Pla parcial urbanístic
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel.lació per compensació bàsica

- 11 USOS PRINCIPALS : comercial (c), magatzem (m), estacions de serveis (i4), oficines i serveis (o), logística (i2) i tallers (i3)

- 12 USOS COMPATIBLES : A definir en Pla parcial

13 ALTRES CONDICIONS :

| | | |
|------------------|------------|----------|
| | àmbit 1 | àmbit 2 |
| Superfície àmbit | 102.733 m2 | 6.262 m2 |

El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

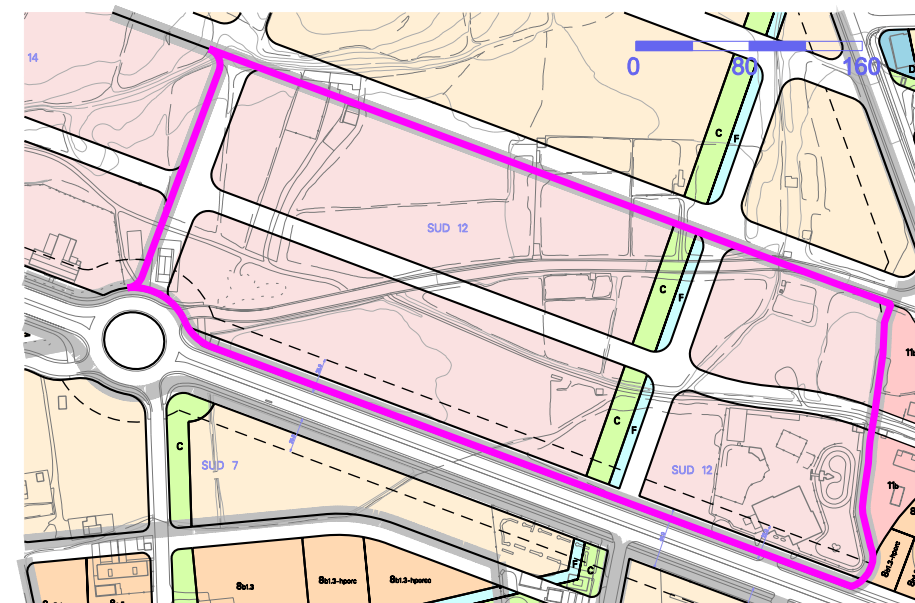
En l'àmbit a on es materialitza l'aprofitament urbanístic (àmbit 1) caldrà ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel decret 1/2005 de 26 de juliol, que correspondrien a aquest àmbit 1.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), les parcel·les dels sectors confrontats a cada banda no tindran accés directe a la mateixa. En les interseccions amb aquest tram de carretera dels vials perpendiculars plantejats en els sectors, únicament s'hi hauria d'admetre moviments de gir a la dreta i els seu disseny s'hauria d'ajustar a la normativa sectorial. En el supòsit que es requereix dotar d'accés davant a les parcel·les confrontants amb la carretera C-260, caldria disposar, a càrrec dels sectors beneficiats, els trams necessaris de calçada lateral, fora de la zona de domini públic, que interceptarien també els vials perpendiculars. En el seu cas, el disseny dels trams de calçada lateral i de les corresponents connexions amb la carretera C-260 s'haurien d'ajustar a la normativa sectorial.

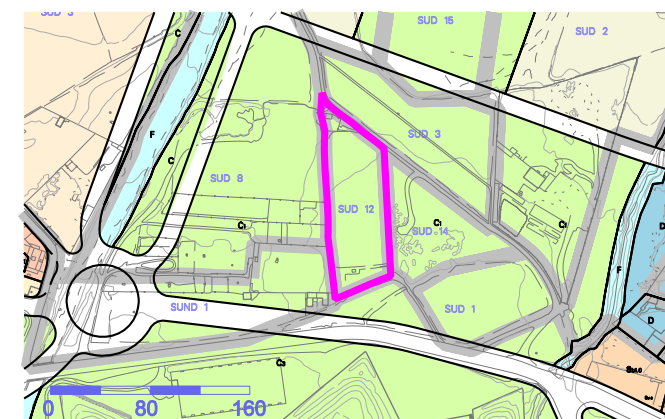
En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), la línia d'edificació en els àmbits confrontats serà la que aquest determini.

D'acord amb el que disposen els articles 337 i 338 d'aquesta normativa, la superfície computable de l'àmbit als efectes de edificabilitat i densitat, serà la resultant d'excloure la superfície de sòl de domini públic hidràulic inicial, de la superfície total de l'àmbit

- 14 PROGRAMACIÓ : Primer sexenni



ÀMBIT 2



- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbanitzable delimitat
- 2 ÀMBIT : Discontinu, al sud de la urbanització de les Garrigues i entre les urbanitzacions del Mas Boscà i el Mas Fumats
- 3 EXTENSIÓ : 415.436 m2
- 4 OBJECTIU : Ordenació del sector sud de les Garrigues.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | | |
|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Superfície àmbit | 415.436 m2 | |
| Edificabilitat bruta | 0,373 m2st/m2s | |
| | 154.964 m2 sostre | |
| Densitat | 32,93 habitatges/ha | |
| | 1.368 habitatges | |
| Sistemes | 199.942 m2 | |
| Zones | 215.494 m2 | |
| Sostre ús residencial | 88% | 136.363 m2 sostre |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes | |
|----------------------------|------------------------------|---|
| Xarxa viària | 58.602 m2 | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m2 | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 135.154 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidro lògic cursos d'aigua | 6.186 m2 | Els de domini públic |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

| |
|--|
| Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector |
|--|

8 HABITATGES:

| | |
|----------------------------|------------------------|
| HPO règim general | 20% sostre residencial |
| HPO règim concertat | 10% sostre residencial |
| HPO règim concertat català | 10% sostre residencial |
| Habitatges lliures | 60% sostre residencial |

9 DESENVOLUPAMENT :

A través de Pla parcial urbanístic

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

| |
|-------------|
| Residencial |
|-------------|

12 USOS COMPATIBLES :

| |
|---|
| Comercial (c1 i c2) Aparcament privat (a) Oficines (o) i serveis (s) Recreatiu (rc1) Esportiu (D3 i d3) |
|---|

13 ALTRES CONDICIONS :

| | àmbit 1 | àmbit 2 |
|----------------------|-------------------|------------------|
| Superfície àmbit | 297.693 m2 | 117.743 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,481 m2st/m2s | 0,100 m2st/m2s |
| | 143.190 m2 sostre | 11.774 m2 sostre |
| Densitat | 42 habitatges/ha | 10 habitatges/ha |
| | 1.250 habitatges | 118 habitatges |

El sòl de cessió de l'àmbit 2 correspon al sistema general d'espais lliures (clau C1-PN). Es reserva un mínim del 12% del sostre total per a ús hotel·ler amb centre de congressos i convencions, i per a usos auxiliars i no independents a l'activitat hotel·lera.

El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

En l'àmbit a on es materialitza l'aprofitament urbanístic (àmbit 1) caldrà ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel decret 1/2005 de 26 de juliol, que correspondrien a aquest àmbit 1.

En el tram de la carretera GI-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), i en el tram de la carretera GI-614 comprès entre les carreteres C-260 i GI-610, no s'admetran les interseccions en creu ni els accessos directes a les parcel·les confrontants. En les interseccions únicament s'hi admetran els moviments de gir a la dreta, s'hauran de dissenyar d'acord amb la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats. En el tram de la carretera GI-610, en el cas que es produeixi la cessió a l'Ajuntament, aquest podrà posposar l'ordenació que consideri oportuna.

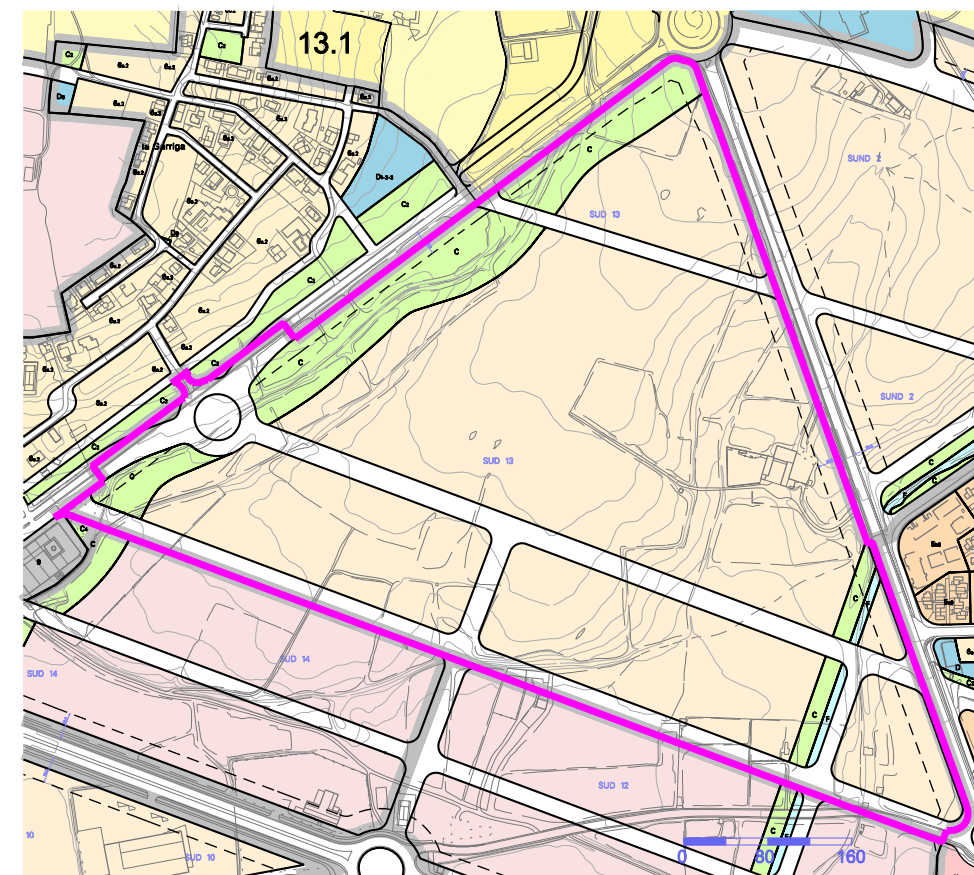
En la carretera GI-614 es poden autoritzar les rotondes incloses en cadascun dels subàmbits que conformen el SUD. Aquestes rotondes s'hauran de dissenyar d'acord amb la normativa sectorial i aniran a càrrec del sector.

En el tram de la carretera GI-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), en tant no es produeixi els trapès esmentats, pel que fa a les servituds s'haurà de respectar la línia d'edificació establerta pel TRLC, a 25 de l'aresta exterior de la calçada, a excepció d'aquells trams en sòl urbà on el planejament vigent l'hagi fixada a una altra distància.

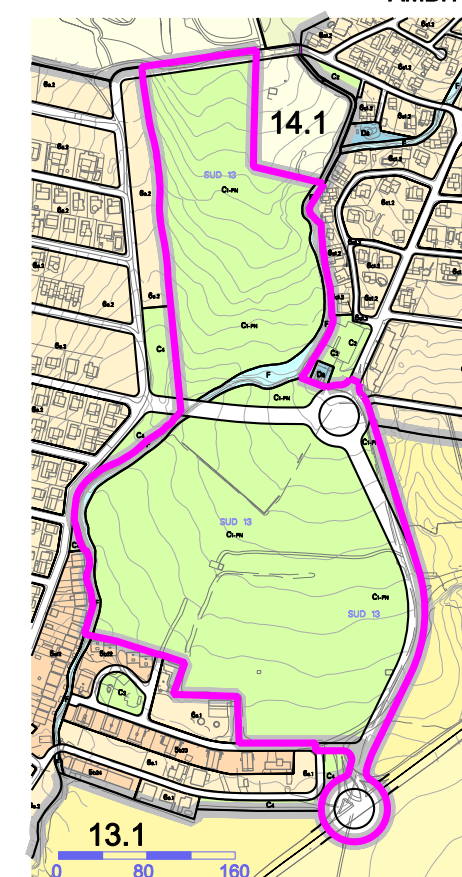
D'acord amb el que disposen els articles 337 i 338 d'aquesta normativa, la superfície computable de l'àmbit als efectes de edificabilitat i densitat, serà la resultant d'excloure la superfície de sòl de domini públic hidràulic inicial, de la superfície total de l'àmbit

14 PROGRAMACIÓ :

| |
|----------------|
| Primer sexenni |
|----------------|



ÀMBIT 2



SUD 14 - PICA D'ESTATS

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbanitzable delimitat
- 2 ÀMBIT : Discontinu, al sud de la urbanització de les Garrigues
- 3 EXTENSIÓ : 82.426 m²
- 4 OBJECTIU : Ordenació del sector sud de les Garrigues fent front al costat muntanya de l'avinguda de Rhode. Apte per a ús lúdic-comercial-turístic.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|--|
| Superfície àmbit | 82.426 m ² |
| Edificabilitat bruta | 0.500 m ² st/m ² s |
| | 41.213 m ² sostre |
| Sistemes | 20.285 m ² |
| Zones | 62.141 m ² |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| Reserves mínimes de sistemes | | |
|------------------------------|-----------------------|---|
| Xarxa viària | 9.450 m ² | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m ² | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 10.835 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m ² | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m ² | Els de domini públic |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

| |
|--|
| Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector |
|--|

8 HABITATGES:

| | |
|----------------------|---|
| Habitatges protegits | exempt per tractar-se d'ús no residencial |
|----------------------|---|

9 DESENVOLUPAMENT :

A través de Pla parcial urbanístic

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

| |
|---|
| comercial (c), magatzem (m), estacions de serveis (i4), oficines i serveis (o), logística (i2) i tallers (i3) |
|---|

12 USOS COMPATIBLES :

| |
|--------------------------|
| A definir en Pla parcial |
|--------------------------|

13 ALTRES CONDICIONS :

| | àmbit 1 | àmbit 2 |
|------------------|-----------------------|----------------------|
| Superfície àmbit | 76.483 m ² | 5.943 m ² |

El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

En l'àmbit a on es materialitza l'aprofitament urbanístic (àmbit 1) caldrà ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel decret 1/2005 de 26 de juliol, que correspondrien a aquest àmbit 1.

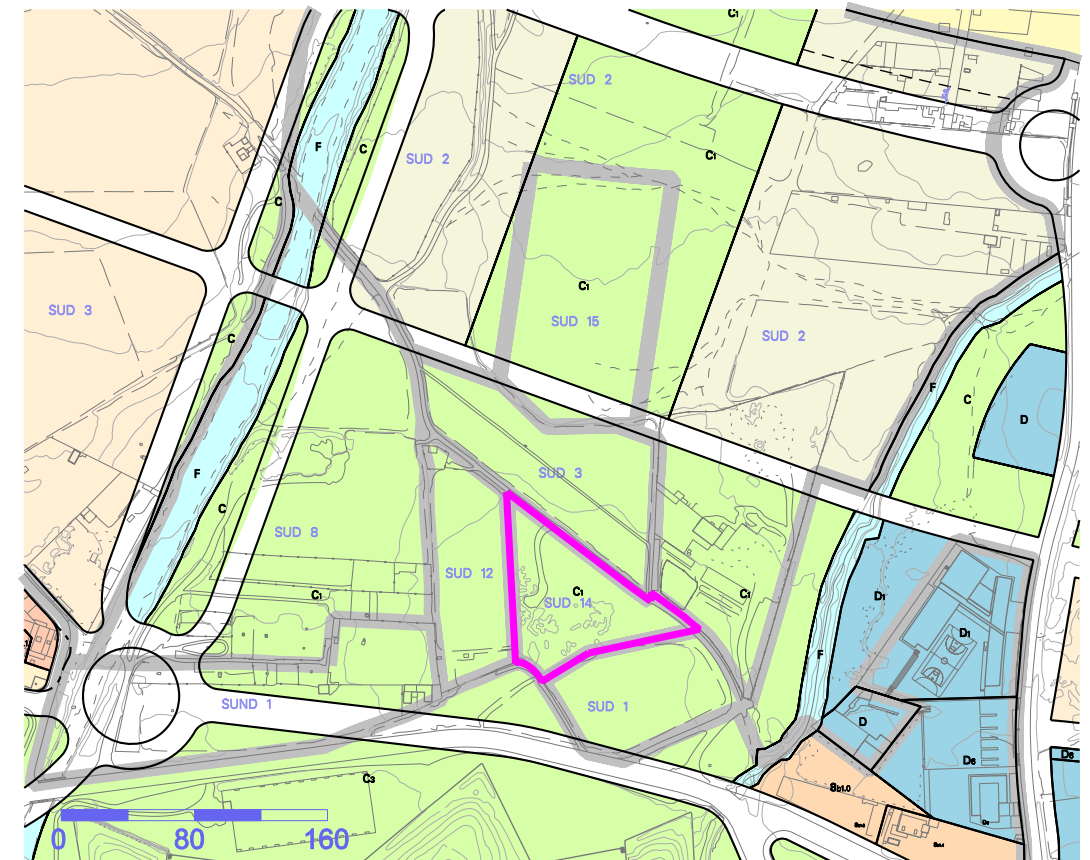
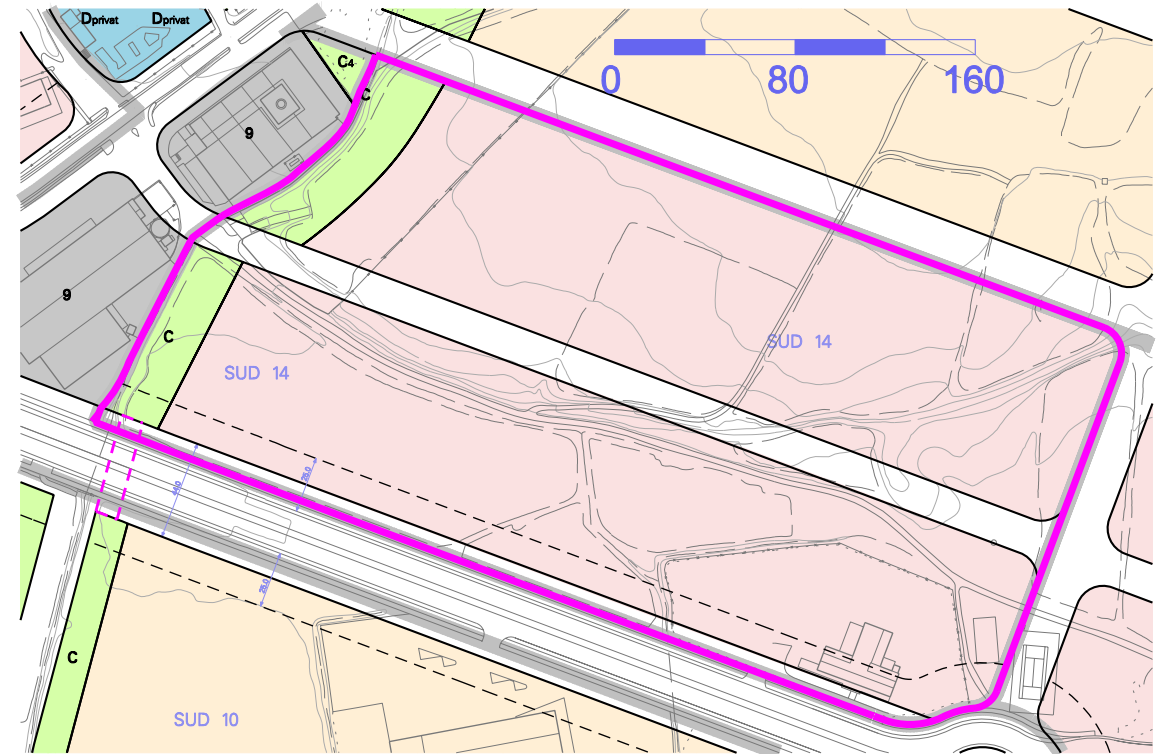
En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), les parcel·les dels sectors confrontats a cada banda no tindran accés directe a la mateixa. En les interseccions amb aquest tram de carretera dels vials perpendiculars plantejats en els sectors, únicament s'hi hauria d'admetre moviments de gir a la dreta i els seu disseny s'hauria d'ajustar a la normativa sectorial. En el supòsit que es requereix dotar d'accés davant a les parcel·les confrontats amb la carretera C-260, caldria disposar, a càrrec dels sectors beneficiats, els trams necessaris de calçada lateral, fora de la zona de domini públic, que interceptarien també els vials perpendiculars. En el seu cas, el disseny dels trams de calçada lateral i de les corresponents connexions amb la carretera C-260 s'haurien d'ajustar a la normativa sectorial.

En el tram de la carretera GI-614 comprès entre les carreteres C-260 i GI-610, no s'admetran les interseccions en creu ni els accessos directes a les parcel·les confrontats. En les interseccions únicament s'hi admetran els moviments de gir a la dreta, s'hauran de dissenyar d'acord amb la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats.

En el tram de la carretera C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament (C-260* pk 42+490 - pk 46+342), la línia d'edificació en els àmbits confrontats serà la que aquest determini.

14 PROGRAMACIÓ :

| |
|----------------|
| Primer sexenni |
|----------------|



SUD 15 - CAMPS DE SANTA MARGARIDA I

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbanitzable delimitat
- 2 ÀMBIT : Discontinu, al sud occidental de la urbanització de les Garrigues i al llarg de la carretera de Roses a Figueres (C-260)
- 3 EXTENSIÓ : 95.282 m2
- 4 OBJECTIU : Ordenació del sector sud de la Garriga fent front al costat muntanya de la carretera C-260. Apte per al desenvolupament d'activitats logístiques.
- 5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|------------------|
| Superfície àmbit | 95.282 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m2st/m2s |
| | 47.641 m2 sostre |
| Sistemes | 33.693 m2 |
| Zones | 61.589 m2 |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| Reserves mínimes de sistemes | | |
|------------------------------|-----------|---|
| Xarxa viària | 18.517 m2 | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m2 | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 15.176 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidro lògic cursos d'aigua | 0 m2 | Els de domini públic |

- 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 HABITATGES:

| | |
|----------------------|---|
| Habitatges protegits | exempt per tractar-se d'ús no residencial |
|----------------------|---|

- 9 DESENVOLUPAMENT : A través de Pla parcial urbanístic
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel.lació per compensació bàsica

- 11 USOS PRINCIPALS : comercial (c), magatzem (m), estacions de serveis (i4), oficines i serveis (o), logística (i2) i tallers (i3)

- 12 USOS COMPATIBLES : A definir en Pla parcial

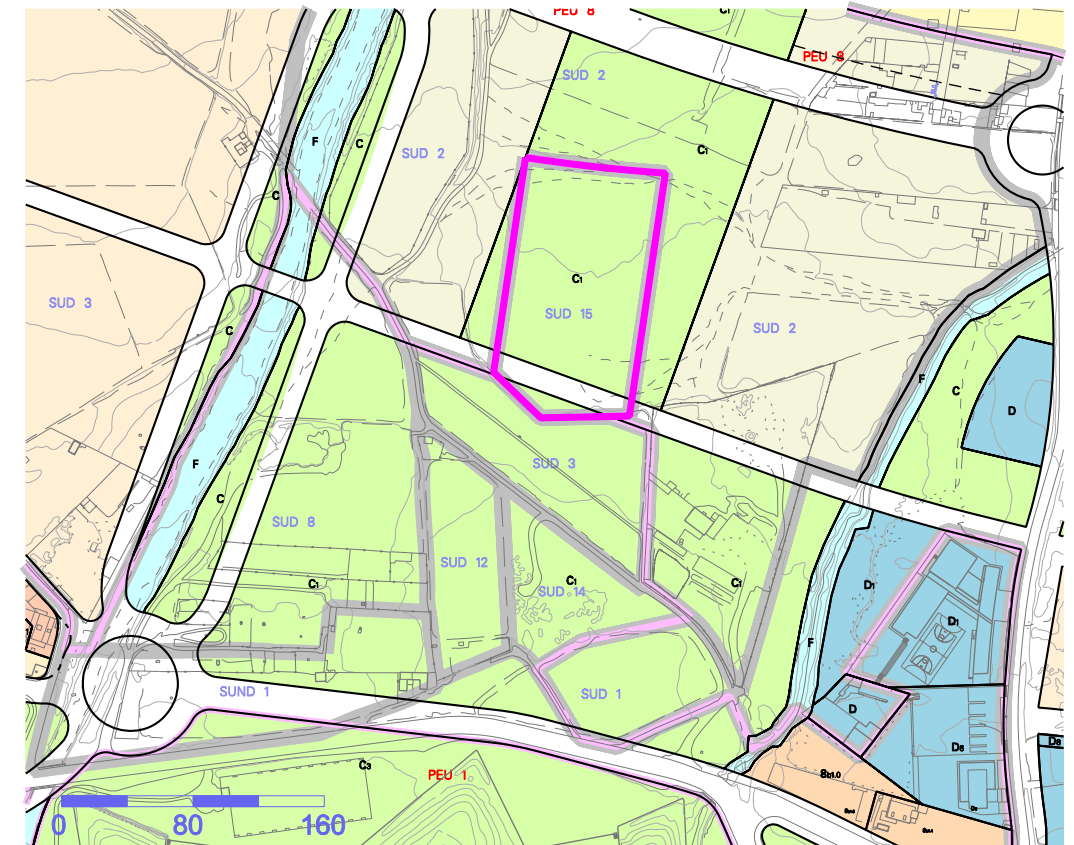
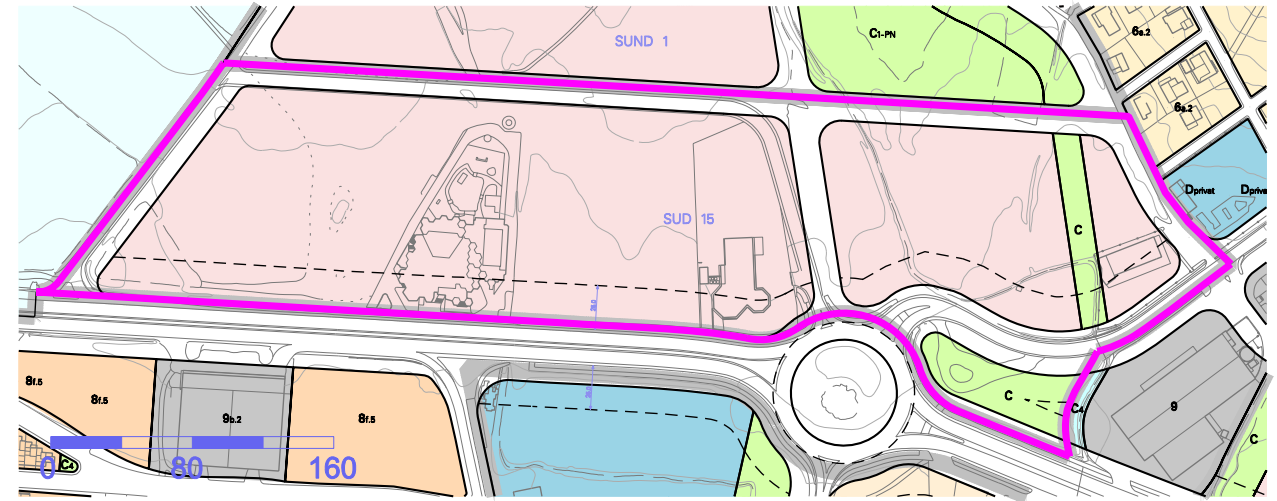
13 ALTRES CONDICIONS :

| | àmbit 1 | àmbit 2 |
|------------------|-----------|-----------|
| Superfície àmbit | 82.485 m2 | 12.797 m2 |

Correspon a un sector destinat exclusivament al desenvolupament d'activitats econòmiques. Es proposa una ordenació que combini diverses tipologies de naus industrials, i que asseguri la preservació de la zona humida adjacent. El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector. En l'àmbit a on es materialitza l'aprofitament urbanístic (àmbit 1) caldrà ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel decret 1/2005 de 26 de juliol, que correspondren a aquest àmbit 1. En la carretera C-260 no d'admetrà l'accés directe a les parcel·les confrontants. En el supòsit que es requereixi dotar d'accés per davant a aquestes parcel·les, caldrà disposar els trams necessaris de calçada lateral, fora de la zona de domini públic. En la remodelació dels vials que connecten amb la carretera C-260 compresos en l'àmbit només s'hi admetran els moviments de gir a la dreta en les interseccions existents amb aquesta. Aquestes interseccions, els entroncaments dels vials remodelats a la rotonda existent a la intersecció de la carretera C-260 amb la GI-614, i En el seu cas, els trams de calçada lateral que es requereixi, s'hauran d'adequar en el seu disseny a la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats.

En el tram de la carretera GI-614 comprès entre les carreteres C-260 i GI-610, no s'admetran les interseccions en creu ni els accessos directes a les parcel·les confrontants. En les interseccions únicament s'hi admetran els moviments de gir a la dreta, s'hauran de dissenyar d'acord amb la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats.

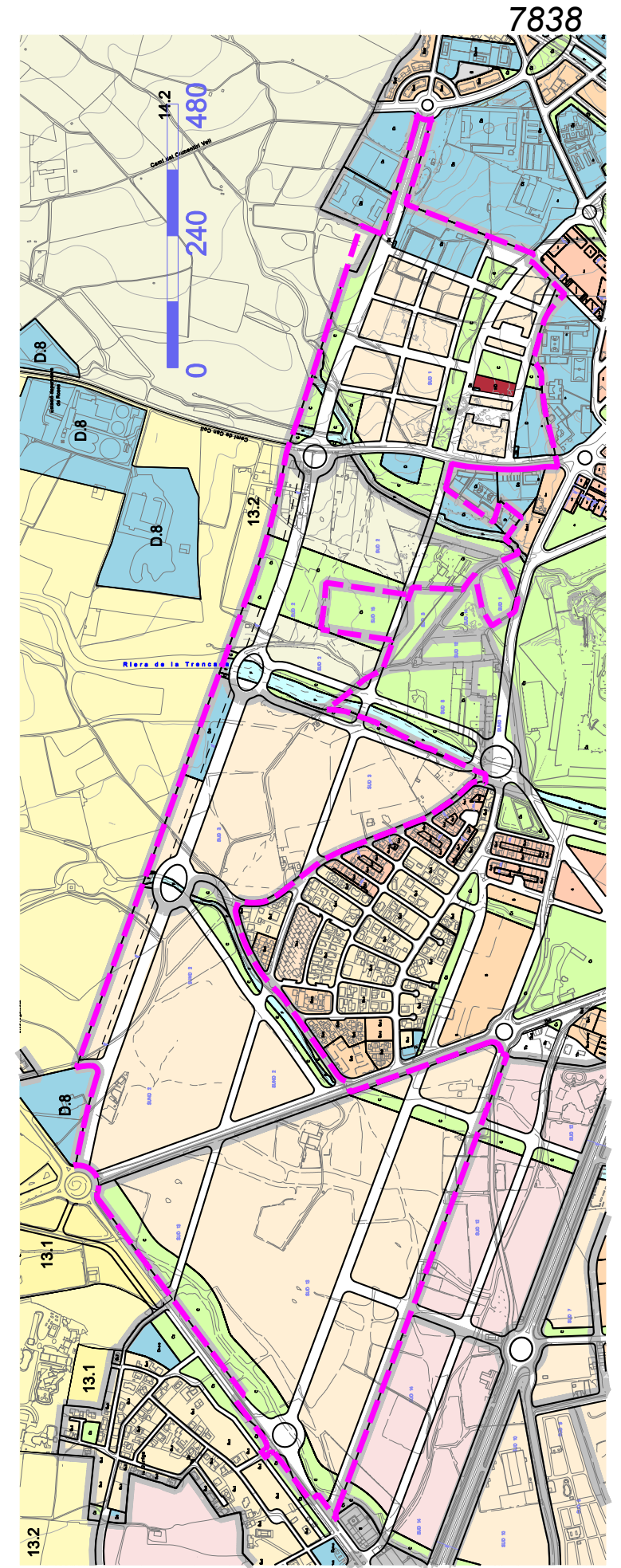
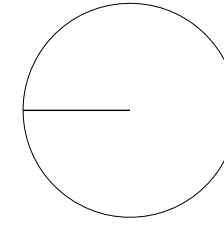
- 14 PROGRAMACIÓ : Primer sexenni



PEU 8 - RONDA NORD

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl urbanitzable
2 **ÀMBIT :** Continu, comprèn els SUD 1, 2, 3, 13 i SUND 2.
3 **EXTENSIÓ :** 1.126.654 m2
4 **OBJECTIU :** Garantir la participació de tots els sectors inclosos en el polígon en l'execució del sistema viari (Ronda Nord). Els sectors que es desenvolupin amb anterioritat a l'execució de la infraestructura comuna hauran de garantir, davant de l'administració actuant, la seva participació en aquesta execució.
- 9 **DESENVOLUPAMENT :** A través de Polígon d'Actuació.
10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :** Reparcel·lació econòmica executada per l'administració actuant
- 11 **ALTRES CONDICIONS:**

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.
L'entroncament de la Ronda Nord a la rotonda existent a la intersecció de les carreteres GI-610 i GI-614 s'haurà d'ajustar als requeriments que fixa la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya.



Capítol 3. Sòl urbanitzable no delimitat

Secció 1. Determinacions generals

Art. 242 Definició

El sòl urbanitzable no delimitat apareix en els plànols de Zonificació, alineacions i rasants.

Art. 243 Desenvolupament del Pla

A efectes del desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbanitzable no delimitat és necessària la prèvia autorització d'un Pla parcial urbanístic de delimitació. El Pla parcial urbanístic de delimitació haurà de :

- a) Justificar l'oportunitat i la conveniència de l'actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu de la utilització racional del territori, atesos els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social de Roses.
- b) A fi i efecte de donar compliment al que disposa l'article 3.2 del DL 1/2005 la Llei d'urbanisme sobre models d'ocupació del sòl, caldrà elaborar els Plans parcials urbanístics de delimitació per tal de concretar o validar els dos sectors (SUND 1 SUND 2), aquest últim discontinu, així com els paràmetres que apareixen a les corresponents fitxes normatives.
SUND-1- Camps de Sta.Margarida II restarà condicionat el seu desenvolupament fins que el sector SUD 15 estigui executat i consolidat en un 50%. El SUND-2 Mas Matas Oest resta condicionat el seu desenvolupament fins que el sector SUD 13 estigui executat i consolidat en un 50% .
- c) Incorporar les previsions sobre disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.
- d) Complir les condicions i paràmetres urbanístics establerts en les fitxes d'aquestes Normes.

Art. 244 Magnituds màximes o mínimes de les actuacions

1. Els Plans parcials urbanístics de delimitació es referiran a un sector amb una superfície mínima de 3 hectàrees (30.000 m2).
2. No es defineix la superfície màxima de les actuacions.
3. Caldrà justificar la coincidència del sector amb límits geogràfics o límits de propietat.
4. Els sectors seran territorialment i urbanísticament coherents.

Art. 245 Aprofitament urbanístic

L'aprofitament urbanístic dels sectors que es delimitin serà el resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos, així com la densitat d'habitatges per hectàrea establerta.

Secció 2. Fitxes normatives

Art. 246 Fitxes dels sectors

L'àmbit i superfície; l'objectiu; els paràmetres reguladors com edificabilitat bruta sectorial i densitat; el règim de cessions per a sistemes i equipaments; l'aprofitament urbanístic; les reserves d'habitatges de protecció pública i asequibles; els sistemes d'educació, els usos admesos i els usos compatibles i la

resta de i la resta de paràmetres de cada sector de sòl urbanitzable delimitat es conté en les fitxes que s'incorporen a continuació:

SUND 1 - CAMPS DE SANTA MARGARIDA II

7840

ÀMBIT 1

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbanitzable no delimitat
- 2 ÀMBIT : Discontinu, al sud i est de la urbanització El Cortijo i a l'oest de la urbanització Les Garrigues
- 3 EXTENSIÓ : 177.682 m2
- 4 OBJECTIU : Ordenació del sector sud del Cortijo i al nord del sector SUD 14 A. Apte per al desenvolupament d'activitats logístiques.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| Superfície àmbit | 177.682 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m2st/m2s 88.841 m2 sostre |

| | |
|----------|------------|
| Sistemes | 68.564 m2 |
| Zones | 109.118 m2 |

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| | Reserves mínimes de sistemes | |
|---------------------------|------------------------------|---|
| Xarxa viària | 30.042 m2 | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m2 | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 38.522 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidrològic cursos d'aigua | 0 m2 | Els de domini públic |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC :

| |
|--|
| Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector |
|--|

8 HABITATGES:

| | |
|----------------------|---|
| Habitatges protegits | exempt per tractar-se d'ús no residencial |
|----------------------|---|

9 DESENVOLUPAMENT :

A través de Pla parcial urbanístic

10 SISTEMA D'ACTUACIÓ :

Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS :

| |
|------------|
| Lúdic (rc) |
|------------|

12 USOS COMPATIBLES :

| |
|--------------------------|
| A definir en Pla parcial |
|--------------------------|

13 ALTRES CONDICIONS :

| | àmbit 1 | àmbit 2 |
|------------------|------------|-----------|
| Superfície àmbit | 163.454 m2 | 14.228 m2 |

Correspon a un sector destinat exclusivament al desenvolupament d'activitats econòmiques, lúdiques i comercials. Es proposa una ordenació que combini diverses tipologies de naus industrials, i que asseguiri la preservació de la zona humida adjacent.

El pla parcial urbanístic que desenvolupi el sector, haurà de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental per tal de valorar-ne la compatibilitat ambiental en relació amb els següents aspectes:

Els riscos del pla sobre el medi hidrogeològic i la zona humida protegida del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, tot valorant l'establiment d'una franja de protecció entre el sector i el Parc natural

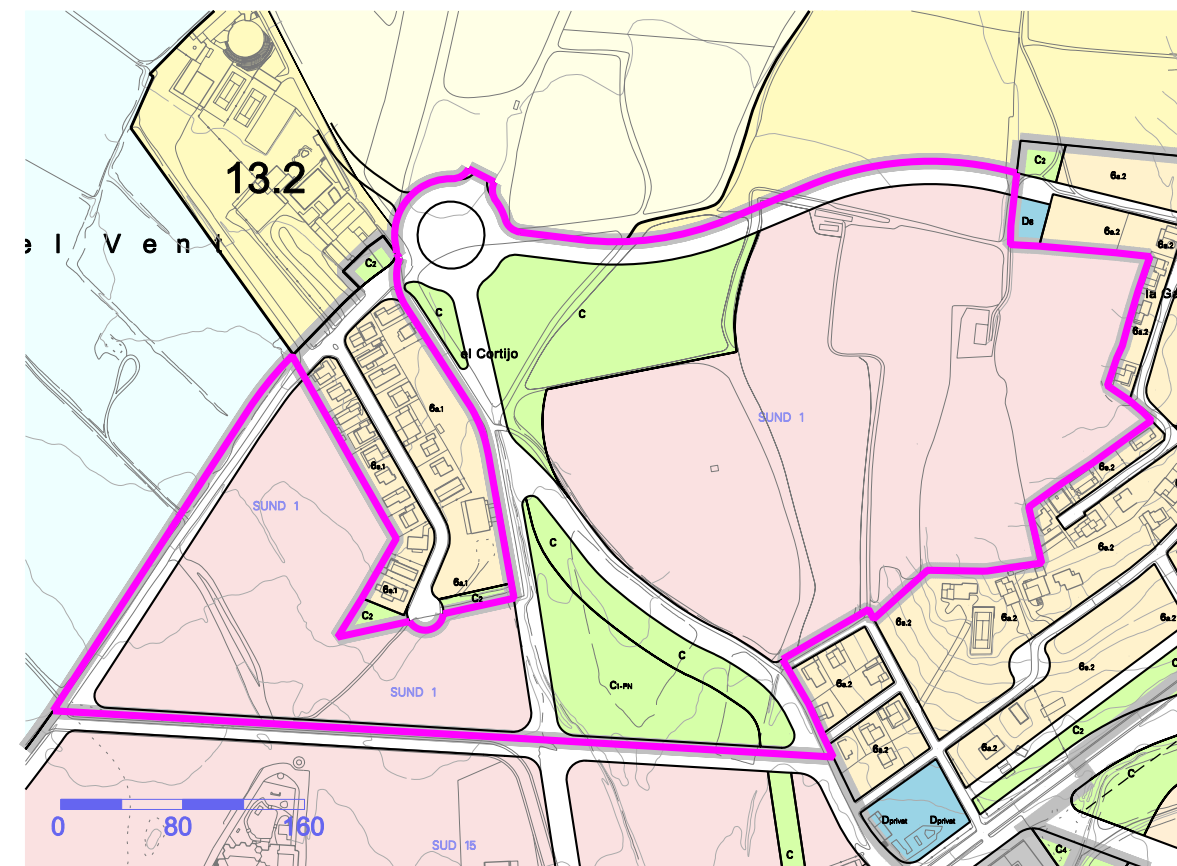
Els possibles efectes derivats de la contigüitat d'activitats econòmiques amb els sòls residencials que confronten amb el sector

El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

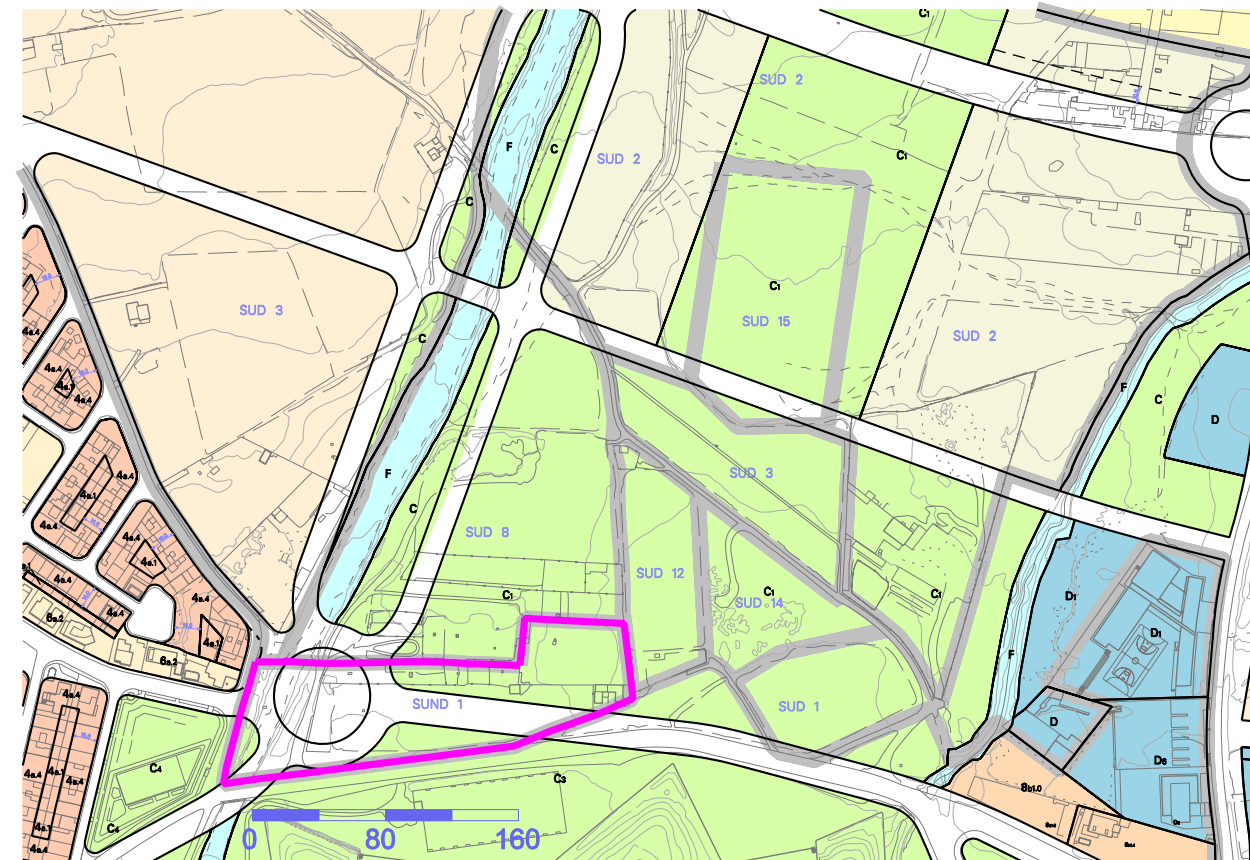
En l'àmbit a on es materialitza l'aprofitament urbanístic (àmbit 1) caldrà ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel decret 1/2005 de 26 de juliol, que correspondrien a aquest àmbit 1.

14 PROGRAMACIÓ :

| |
|---|
| Tercer sexenni condicionant el seu desenvolupament fins que el sector SUD 15 estigui executat i consolidat en un 50%. |
|---|



ÀMBIT 2



SUND 2 - MAS MATES OEST

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbanitzable no delimitat
- 2 ÀMBIT : Discontinu, al nord-oest del Mas Mates
- 3 EXTENSIÓ : 246.941 m2
- 4 OBJECTIU :
- 5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|----------------------|---------------------|
| Superfície àmbit | 246.941 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,342 m2st/m2s |
| | 84.521 m2 sostre |
| Densitat | 30,29 habitatges/ha |
| | 748 habitatges |

| | |
|----------|------------|
| Sistemes | 139.995 m2 |
| Zones | 106.946 m2 |

| | | |
|-----------------------|------|-----------|
| Sostre ús residencial | 100% | 84.521 m2 |
|-----------------------|------|-----------|

6 RÈGIM DE CESSIONS:

| Reserves mínimes de sistemes | | |
|------------------------------|-----------|---|
| Xarxa viària | 38.640 m2 | Segons ordenació pla parcial respectant sistema general viari |
| Aparcaments | 0 m2 | Segons ordenació P.P.U |
| Espais lliures | 96.966 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Equipaments comunitaris | 0 m2 | Segons estàndards de la llei i reglament d'urbanisme |
| Hidro lògic cursos d'aigua | 4.389 m2 | Els de domini públic |

7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

8 HABITATGES:

| | |
|----------------------------|------------------------|
| HPO règim general | 20% sostre residencial |
| HPO règim concertat | 10% sostre residencial |
| HPO règim concertat català | 10% sostre residencial |

| | |
|--------------------|------------------------|
| Habitatges lliures | 60% sostre residencial |
|--------------------|------------------------|

- 9 DESENVOLUPAMENT : A través de Pla parcial urbanístic
- 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : Reparcel·lació per compensació bàsica

11 USOS PRINCIPALS : Residencial, hotelers

12 USOS COMPATIBLES : Comercial (c1 i c2) Aparcament privat (a) Oficines (o) i serveis (s) Recreatiu (rc1) Esportiu (D3 i d3)

13 ALTRES CONDICIONS :

El sòl de cessió de l'àmbit 2 correspon a sistema general d'espais lliures (clau C1-PN)
L'edificabilitat del sector es genera a partir dels dos subàmbits inicials següents:

| | àmbit 1 | àmbit 2 |
|----------------------|------------------|-----------------|
| Superfície àmbit | 158.419 m2 | 88.522 m2 |
| Edificabilitat bruta | 0,500 m2st/m2s | 0,060 m2st/m2s |
| | 79.210 m2 sostre | 5.311 m2 sostre |
| Densitat | 45 habitatges/ha | 4 habitatges/ha |
| | 713 habitatges | 35 habitatges |

El límit del sector s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució del sector.

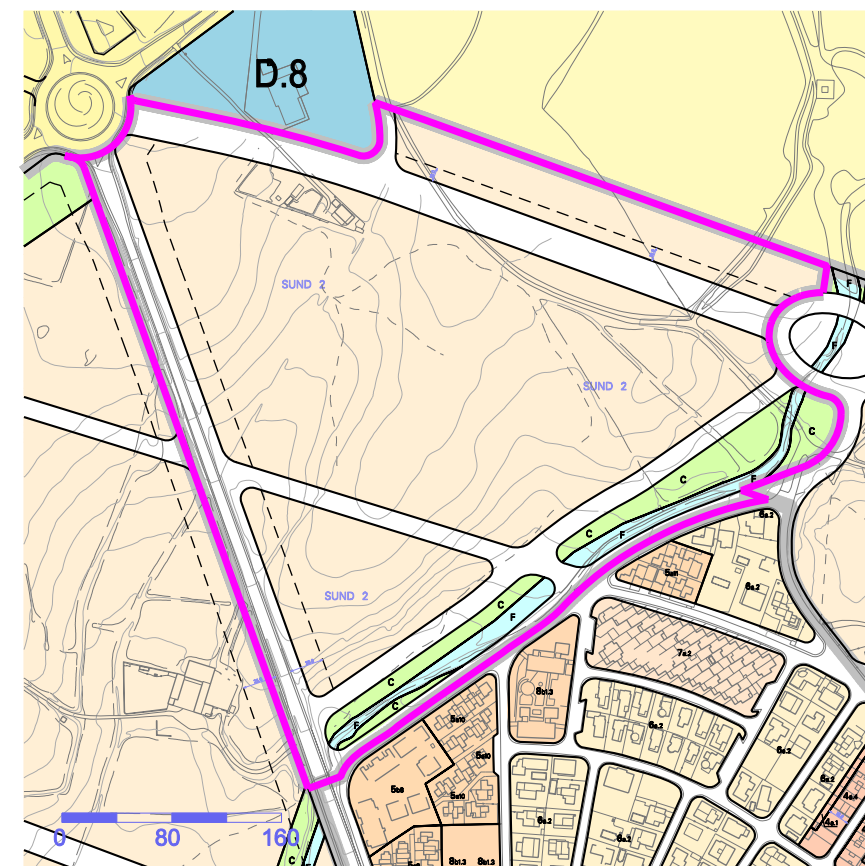
En l'àmbit a on es materialitza l'aprofitament urbanístic (àmbit 1) caldrà ubicar-hi les reserves mínimes de sistemes d'equipaments i espais lliures previstos pels articles 65 i 66 del text refós de la llei d'urbanisme aprovat pel decret 1/2005 de 26 de juliol, que correspondrien a aquest àmbit 1.

En el tram de la carretera Gi-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), no s'admetran les interseccions en creu ni els accessos directes a les parcel·les confrontants. En les interseccions únicament s'hi admetran els moviments de gir a la dreta, s'hauran de dissenyar d'acord amb la normativa sectorial i aniran a càrrec dels sectors beneficiats.

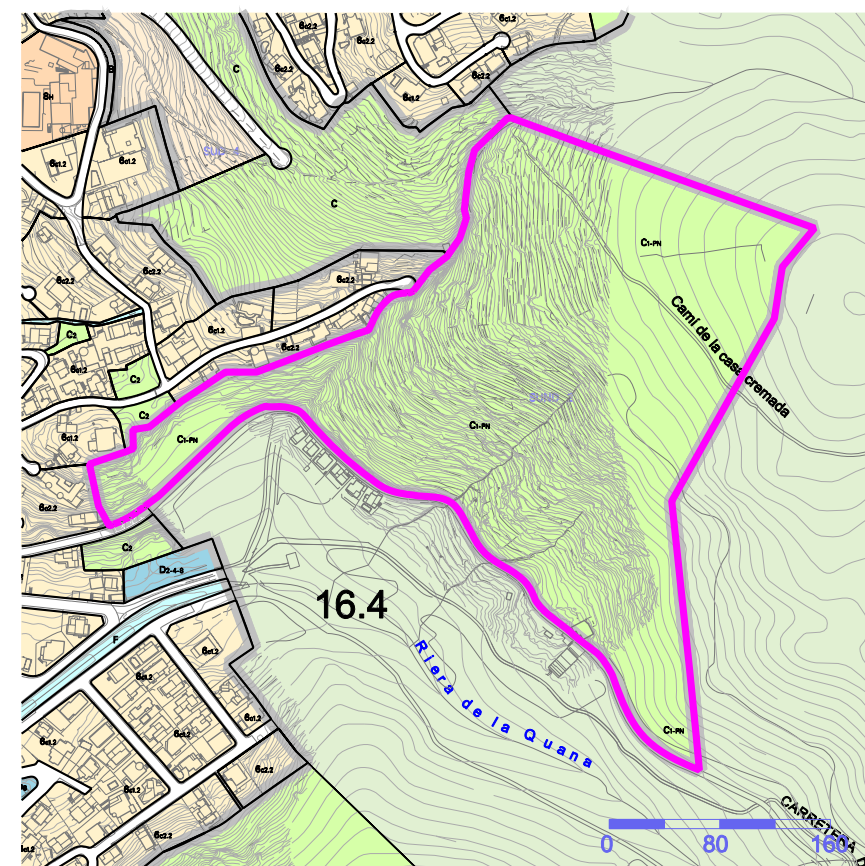
En el tram de la carretera Gi-610 comprès entre la GI-614 i la C-260* (tram de la C-260 en procés de cessió a l'Ajuntament), en tant no es produeixi el traspàs esmentat, pel que fa a les servituds s'haurà de respectar la línia d'edificació establerta pel TRLC, a 25m de l'aresta exterior de la calçada, a excepció d'aquells trams en sòl urbà on el planejament vigent l'hagi fixada a una altra distància. Això no obstant, aquest tram de carretera és susceptible de cessió a l'Ajuntament. Per tant, en el cas que es produeixi aquesta cessió, l'Ajuntament podrà proposar l'ordenació que consideri oportuna.

D'acord amb el que disposen els articles 337 i 338 d'aquesta normativa, la superfície computable de l'àmbit als efectes de edificabilitat i densitat, serà la resultant d'excloure la superfície de sòl de domini públic hidràulic inicial, de la superfície total de l'àmbit

14 PROGRAMACIÓ : Tercer sexenni condicionant el seu desenvolupament fins que el sector SUD 13 estigui executat i consolidat en un 50%.



ÀMBIT 2



Títol 6. Regulació del sòl no urbanitzable

Capítol 1. Disposicions generals

Secció 1. Regulació general

Art. 247 Definició

1. El sòl no urbanitzable comprèn tots aquells terrenys que, reunint les condicions que estableix l'article 32 LU i l'article 30 RLU, donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic, arqueològic i/o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest Pla, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic, en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos en relació a la Vila.
2. El Pla imposa la redacció d'un Pla especial que haurà de desenvolupar el Llistat d'identificació de Masies i Cases Rurals (Document 6.2) susceptibles de reconstrucció i/o rehabilitació segons el que estableixen els articles 47 i 50 LU.
3. Així mateix, el Pla també incorpora la delimitació gràfica dels espais del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà i del Parc Natural del Cap de Creus, segons la seva normativa sectorial específica, així com les determinacions del Pla Director Urbanístic de la Serra de Rodes, que són d'obligada aplicació i compliment, sens perjudici que, les disposicions del propi POUM i del Pla especial del sòl no urbanitzable, impliquin una protecció més estricta dels valors naturals d'aquests espais.

Art. 248 Delimitació del sòl no urbanitzable

Aquest Pla delimita el sòl no urbanitzable en els plànols de zonificació i qualifica les següents zones:

- Clau 13: Zona de sòl rústec de protecció preventiva
 Clau 14: Zona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola i connector
 Clau 15: Zona d'espais de protecció paisatgística: connectivitat ecològica i paisagística
 Clau 16: Zona del Parc Natural del Cap de Creus
 Clau 17: Zona del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà

Art. 249 Condicions generals per a la protecció i preservació del sòl en els paisatges rurals

1. Biodiversitat
 Es mantindran o habilitaran com a espais-refugi per a la fauna, els marges, vores, parets de pedra seca i franges arbrades, per tal d'afavorir la biodiversitat i el manteniment de la connectivitat ecològica i paisatgística.

 Es protegeixen de forma específica els arbres autòctons dels marges de camins, conreus, recs, canals de recs i rieres. Quan resultin afectats per les obres de millora o ampliació de les infraestructures, el projecte inclourà el corresponent estudi justificatiu de la impossibilitat tècnica de mantenir-los i arbitrària les fórmules de reposició més adequades.

 Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic l'entitat de la vegetació autòctona.

Es prohibeix l'abocament d'aigües residuals i/o qualsevol altre residu a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (recs, rieres, canals de recs...).

La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarrils, etc.), o la reforma de les ja existents, que suposi l'aparició d'una barrera física, s'acompanyarà de les mesures correctores necessàries per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin barrancs i elements de la xarxa hídrica, o quan separin dues àrees d'interès natural.

Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15° de pendent i tindrà una textura superficial rugosa en parets, formada per escollera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

Les carreteres que afectin o puguin afectar el traçat dels camins ramaders han d'adoptar les mesures de protecció necessàries per a garantir la seva continuïtat i corregir l'impacte, mitjançant la instal·lació de passos de fauna, ecoductes, tanques protectores, etc.

2. Paisatge

Tot assumint la inevitabilitat de l'evolució del paisatge, el Pla adopta el criteri de preservar-ne els valors i recrear-los quan sigui possible, davant dels riscos de la progressiva banalització de l'entorn que podrien comportar la dispersió de la urbanització i l'abandonament dels espais oberts.

Sense perjudici de les toleràncies que calgui admetre en operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural compliran les condicions següents:

- a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.
- b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra seca o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres).
- c) Per tal de mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic.
- d) Són objecte de protecció, i en principi s'han de conservar, la xarxa de camins rurals, les infraestructures de rec i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari, sense perjudici de les obres de millora que siguin necessàries.
- e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i mirant d'evitar la fragmentació dels camps.

Art. 250 Residus

1. Queda prohibit l'abocament incontrolat de residus de qualsevol mena.
2. Els abocaments incontrolats de residus de qualsevol classe que es produeixin en l'àmbit d'aquesta Normativa, hauran de ser clausurats i s'hauran de restaurar els terrenys en el seu estat original en el termini més breu possible, sempre que l'Ajuntament ho requereixi i a càrrec del propietari dels terrenys, llevat que la legislació sectorial indiqui una altra cosa.

Art. 251 Condicions per a la implantació d'infraestructures de serveis tècnics

1. Els creuaments en el sòl no urbanitzable per noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia (línies elèctriques d'alta tensió, oleoductes, gasoductes, subministraments d'aigua, sanejament, línies telefòniques, etc.), es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori.
2. S'exclourà la localització d'aquestes infraestructures en zones paisatgísticament i ecològicament fràgils (proximitat de cursos d'aigua i espais protegits), i evitant, sempre que sigui possible, el pas per carenes, cingles i punts culminants.
3. El traçat de les noves línies d'alta tensió, l'adequació o els trasllats de les existents requerirà la formulació de Pla especial urbanístic en el que es determini la seva necessitat, les alternatives de traçat amb menys impacte i les mesures correctores per minimitzar-los.
4. En els cas de les línies aèries de transport elèctric de mitja i alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents a l'ornitofauna.
5. S'adoptaran mesures d'integració paisatgística a l'entorn de les infraestructures, com la utilització de pantalles vegetals per a minimitzar l'impacte visual, entre d'altres.

Art. 252 Camins rurals

1. No podran obrir-se nous camins o vies rurals que no estiguin previstos pel catàleg de camins aprovat per l'Ajuntament en sòl no urbanitzable, o en els plans o programes del Departament de Medi Ambient i Habitatge, dels serveis de prevenció d'incendi forestals o d'altres administracions públiques competents.
2. L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 8% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 2 m d'alçada. Els talussos resultants s'hauran de replantar convenientment amb vegetació arbàcia, arbustiva, i arbòria autòctona, i no podran suposar cap modificació de les escorrenties ni dels cursos fluvials existents.
3. Es prohibeix l'obertura de camins en cornisa, en carenes, o coincideixin en llocs de vistes panoràmiques, excepte de quan vinguin derivats d'un Pla de prevenció d'incendis forestals aprovat.
4. Qualsevol actuació d'obertura, ampliació o modificació de camins i senders, requerirà llicència municipal.
5. Els camins i senders amb dret de pas tenen caràcter de lliure ús públic i no és permesa la seva eliminació o modificació sense justificació i sense proveir un dret de pas alternatiu, previ permís de l'Ajuntament.
6. L'adequació dels camins rurals contemplarà únicament l'adequació de la plataforma amb grava o sauló, i la formació de cunetes i trenca-aigües i en el cas de camins principals públics o privats, la pavimentació amb materials i colors que s'integrin a l'entorn.
7. Els terraplens superiors als 50 cm. en sòl agrícola, requeriran un projecte tècnic on consti la seva justificació, els materials que hi cal aportar (terres vegetals), la seva estratificació, permeabilitat i condicionament de la capa de sòl. També s'haurà de garantir l'ús agrícola del sòl després de la intervenció.
8. Les actuacions de terraplenat en cap cas afectaran els marges de protecció de rieres, torrents, fonts, camins, els marges de conreus o zones amb vegetació natural.
9. Queda totalment prohibit el terraplenat amb terres i/o materials de rebaixos, d'enderrocs i residus de la construcció, susceptibles d'alterar les característiques físico-químiques del sòl. S'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.

Art. 253 Condicions per a la implantació de senyalització i publicitat

1. No es permet la col·locació de cartells o elements publicitaris en el sòl no urbanitzable per evitar la distorsió de la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós (carenes, turons...) i la plana altempordanesa.

2. S'admet la instal·lació, a la xarxa viària, dels senyals de caràcter informatiu, indicador o pedagògic que es considerin necessaris per al correcte desenvolupament de les activitats admeses. S'exclou d'aquest supòsit qualsevol senyal o cartell de caràcter publicitari.
3. Els senyals han de ser conformes als criteris de disseny i localització del Manual Tècnic de Senyalització validat pel Pla T&T (Senyalització territorial i temàtica de Catalunya).

Art. 254 Regulació general dels tancaments de finques

1. Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística, que podrà ser independent, o bé dins d'una llicència de construcció que abasti també edificacions o altres instal·lacions. Les llicències urbanístiques que s'atorguin indicaran concretament el tipus i les longituds de tanques admeses, de manera, que qualsevol particular que construeixi un tancament no previst en llicència podrà ser requerit a aturar les obres o, fins i tot, a enderrocar la tanca col·locada.
2. Les tanques se separaran un mínim de 3 m al voral dels camins.
3. Les tanques en cursos d'aigua en sòl no urbanitzable grafiades en els plànols d'estructura general i orgànica i en sòl urbà i urbanitzable grafiades amb la Clau F en els plànols de zonificació, alineacions i rasants, se separaran un mínim de 5 m a partir de la vora superior de la llera. En la resta de supòsits, se situaran a 3 m de la vora superior de la llera.
4. Les tanques vinculades a les explotacions agrícoles i ramaderes només es podran construir quan es demostrï el seu interès específicament agrícola o ramader. Les tanques admeses són les de tipus vegetal amb espècies autòctones i les parets de pedra seca, així com les d'aquelles altres modalitats formades amb elements verticals i longitudinals de fusta i que són compatibles amb la circulació de la fauna silvestre i l'escorrentia de l'aigua. Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de ser permeables al pas de fauna terrestre. Aquesta condició comporta que com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 0,5 m² de secció.
5. Amb caràcter excepcional i localitzat, s'admetrà la construcció de tanques amb condicions diferents a les indicades anteriorment quan sigui necessari per motius de protecció o seguretat de determinats elements funcionals, edificacions o instal·lacions que així ho requereixin. En qualsevol cas, han de minimitzar el seu impacte sobre l'ambient rural i natural circumdant, han de ser compatibles amb la circulació de la fauna silvestre i no impedir el pas d'aigua.
6. L'Ajuntament vetllarà per a la retirada de les tanques existents obsoletes, en especial aquelles que dificulten les tasques de prevenció i extinció d'incendis forestals i la lliure circulació de la fauna. Es fomentarà que els tancaments preexistents prenguin les mesures oportunes per complir amb el que disposa aquest article. Qualsevol obra de reforma amb construccions preexistents que disposin de tanques que no compleixin aquesta normativa haurà d'incloure obligatòriament a les seves actuacions la modificació de la tanca, tant per distància a la xarxa viària com pel seu caràcter penetrable.
7. S'exclou de la regulació d'aquest article la ramaderia extensiva i, a aquests efectes, el fil elèctric (o pastor elèctric) no serà considerat tanca.
8. La normativa específica sobre tancaments prevista a les zones o subzones prevaldrà sobre la general, que s'aplicarà en caràcter supletori.

Art. 255 Regulació de les parcel·les

- a) En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrària i forestal, la qual estableix les unitats mínimes següents:
 - Terrenys agrícoles de secà: 4,50 ha.
 - Terrenys agrícoles de regadiu: 1 ha.
 - Terrenys forestals: 25 ha.
- b) Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent.

Es considerarà que hi ha parcel·lació urbanística quan s'alienin parts indivisibles d'una finca rústica, amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terreny que estiguin per sota de la unitat mínima corresponent, i la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de soci suposi el dret d'ús exclusiu sobre una porció de dimensions inferiors a la unitat mínima.

Es considera il·legal tota parcel·lació que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.

Queden també prohibides les divisions o segregacions de terrenys en les següents condicions:

- a. Quan la segregació doni lloc a superfícies a la unitat mínima de cultiu establerta a la legislació agrària, que en el cas de terrenys de secà s'estableix en 4,5 ha i per als de regadiu en 1 ha, llevat del supòsit d'agregació a finques confrontants.
- b. Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
- c. Quan no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o altres vials de domini públic.
- d. En àrees d'explotació forestal la finca mínima serà de 25 ha, d'acord amb la unitat mínima forestal fixada pel Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals.

Les segregacions de finques rústiques i la seva autorització per sota de la unitat mínima de conreu, és competència exclusiva del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, amb la finalitat d'inscripció en el Registre de la Propietat, sens perjudici que l'Ajuntament declari innecessària la llicència de parcel·lació.

Als efectes del compliment de les disposicions anteriors, es consideren incorporats a la documentació del Pla especial els corresponents plànols cadastrals de camins rurals, pistes forestals, o d'estructura de les parcel·les agràries existents, amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM.

Secció 2. Regulació dels usos

Art. 256 Regulació d'usos amb caràcter general

1. Els usos en sòl no urbanitzable hauràn d'assegurar el respecte dels hàbitats, els elements naturals, el paisatge i els processos ecològics del territori, amb el mínim impacte ambiental sobre l'entorn en què s'emplacen.
2. En sòl no urbanitzable s'admeten, amb caràcter general, els següents usos:
 - a) Agrícola.
 - b) Ramader.
 - c) Forestal.
 - d) Explotació de recursos naturals.
 - e) Activitats d'interès públic:
 - Activitats col·lectives de caràcter esportiu.
 - Activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo.
 - Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - Infraestructures d'accessibilitat.
 - Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics.
 - f) Habitatge familiar.
 - g) Allotjament de treballadors temporers.
 - h) Estacions de subministrament de carburant i prestació de serveis a la xarxa viària.
 - i) Manteniment d'obres públiques.
 - j) Turisme rural.

k) Establiment hotel·ler.

l) Restauració.

ll) Càmping.

3. Sense perjudici del règim d'usos específics que aquesta normativa preveu per a cada zona o subzona del sòl no urbanitzable, de manera general, es consideren prohibits en el sòl no urbanitzable els usos propis del sòl urbà.
4. Les activitats o usos preexistents que no s'ajustin a la limitació anterior i que el Pla no declari expressament incompatible i subjecte a cessament, podran mantenir l'ús existent i podran ser objecte de canvis de titularitat, d'acord amb les disposicions transitòries d'aquest Pla, però tot i això, l'ajuntament promourà la seva recol·locació en sòls urbans que s'ajustin a les característiques de l'activitat en qüestió.

Art. 257 Regulació específica dels usos

1. La definició d'aquests usos és la contemplada en el Títol 7 d'aquest pla.
2. La regulació específica d'aquest article s'entendrà subsidiària i complementària de la que queda definida en els articles del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

Secció 3. Regulació de les edificacions

Art. 258 Rehabilitació o reconstrucció de masies i cases rurals preexistents

Els criteris que seran d'aplicació a les obres de reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable es regiran pel Pla especial que es redacti als efectes.

Mentre no es redacti el Pla especial esmentat serà d'aplicació el que preveu el règim transitori d'aquestes normes.

Art. 259 Condicions generals per a les noves de les edificacions

Les edificacions permeses d'adequaran al que s'estableix en aquestes condicions generals i a les que prevegin en aquest Pla per a cada zona i subzona.

1. Les edificacions que es poden construir en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'art.47 LU i concordants del RLU només podran ser de tipologia aïllada o contigües a les existents si així es proposés expressament per motius d'integració.
2. Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les estratègies següents d'integració en el paisatge:
 - a) harmonització
 - b) mimesi
3. L'estratègia d'harmonització és preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat. L'estratègia de mimesi és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.
4. S'exclourà la localització d'aquestes edificacions aïllades de zones ecològiques fràgils (proximitat de rieres, recs i canals de rec) i fora dels espais d'interès ecològic i paisatgístic.
5. Per defecte de regulacions específiques establertes al Pla o en llistats o plans especials urbanístics pel que fa a les diferents unitats de paisatge, les edificacions hauran de complir les condicions següents per a garantir una integració satisfactòria en el paisatge:
 - a) Perfil territorial

Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

- b) Proporció
- Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.
- Aquests edificis no podran superar l'alçada de 7 metres, excepte en el cas de sitges agrícoles o altres edificacions on es justifiqui, per raó de l'activitat agrària, la necessitat de majors alçades, aquestes seran admissibles.
- c) Pendent
- No s'ocuparan els terrenys amb més del 20% de pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'evitarà l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents aptes per a permetre la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descompondran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin als extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
- d) Parcel·la
- La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.
- e) Distàncies
- Sense perjudici del que prescriu la legislació sectorial, les edificacions se separaran com a mínim 100 metres de les lleres dels rius, 25 m de les rieres i barrancs, 5 m dels camins i senders i 18 m dels vials de la xarxa bàsica municipal.
- f) Paràmetres relatius a ocupació, edificabilitat i alçada per les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal
- 500 m² ocupació en planta, 1.000 m² sostre total i 10 m d'alçada.
- g) Paràmetres relatius a ocupació, edificabilitat i alçada màxima per a les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres.
- 125 m² ocupació en planta, 250 m² sostre edificable i 7 m d'alçada.
- h) Tractament exterior
- Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat. Com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que tinguin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant del conjunt.
- i) Arbrat
- Caldrà arbrar tot el perímetre d'aquestes instal·lacions, amb especial cura el que doni front a camins i carreteres. També s'arbraran els aparcaments a l'aire lliure amb varietats vegetals històriques adaptades al clima i al lloc.
6. En les finques dedicades fefaentment a activitats agrícoles forestals i ramaderes, on per raó de la seva regulació urbanística no s'admeti cap tipus de construcció, es permet la construcció de cossos de servei amb un màxim d'ocupació en planta de 20 m² d'una sola planta i 3,50 m d'alçada màxima al carener, coberta inclinada entre un 25 i 30% de pendent, separats 5 m de qualsevol llindar i sense compartimentació interior llevat dels necessaris per aïllar les instal·lacions i cambres higièniques. Com que aquestes edificacions han d'estar al servei de l'activitat a que es dediqui la finca, es requerirà la justificació de la seva necessitat en funció d'aquella activitat. En cap cas es poden destinar a l'ús d'habitatge o residència, ja sigui permanent o temporal.
7. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 LU i articles concordants del Reglament, que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions

establertes, faran servir els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

8. L'autorització dels projectes d'edificació a què fa referència aquest article requerirà un informe preceptiu de l'òrgan de l'administració de la Generalitat de Catalunya competent en matèria de paisatge.

Art. 260 Procediment d'autorització d'usos i construccions en sòl no urbanitzable

1. Per a les construccions preexistents en sòl no urbanitzable són d'aplicació les disposicions transitòries sisena i setena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Tant els habitatges com altres edificacions destinades a usos diferents de l'habitatge, implantades en sòl no urbanitzable il·legalment, i que ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 102 de la Llei d'urbanisme i 119.1 d'aquest Reglament.
2. Els plans especials i les resolucions per les quals s'aprovin projectes d'implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable hauran de fixar les mesures correctores aplicables per tal de minorar els efectes que les edificacions, usos, accessos, serveis i infraestructures puguin causar sobre el paisatge. També hauran de fixar les condicions de caràcter urbanístic que calgui; les condicions especials que s'hauran d'adoptar per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats; i la fiança que calgui per garantir el compliment de les mesures correctores.
3. En qualsevol cas, la seva documentació i tramitació haurà de subjectar-se a allò que requereixi la legislació urbanística i sectorial aplicable.

Els projectes hauran de ser aprovats prèviament per l'ajuntament, que els haurà de sotmetre a informació pública per un termini d'un mes en el cas que els projectes no superin els llindars de: 250 m² d'ocupació en planta; 500 m² de sostre total i 7 m d'alçada màxima. Si se superen aquests llindars i fins als màxims establerts a l'article anterior, l'aprovació definitiva del projecte correspondrà a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en el termini màxim de tres mesos.

Les llicències poden establir les condicions per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents, siguin coherents amb el caràcter de l'àmbit territorial on s'emplacin.

Capítol 2. Zones

Secció 1. Rústec (Clau 13)

Art. 261 Definició

Es qualifiquen dins de la zona rústec els terrenys no urbanitzables residuals, és a dir, aquells que no gaudeixen d'especials valors agrícoles, forestals o connectors subjectes a protecció, i que no són necessaris per al creixement dels nuclis urbans del municipi.

Són aquells sòls assenyalats com de protecció preventiva en el Pla Director Territorial de l'Empordà i en el Pla Director de la Serra de Rhodes i entorns, per tenir menys valor intrínsec.

En aquest sòls rústecs es permeten edificacions i instal·lacions de diversos tipus, segons les subzones establertes, però en el que no s'hi podran configurar nuclis o incorporar-se al procés urbà, residencial o industrial a menys que siguin per una revisió del POUM.

Art. 262 Subzones

Dintre de la zona 13, es diferencien quatre subzones:

Clau 13.1: Rústec - protecció territorial

Clau 13.1S: Rústec - protecció territorial lleure i esport

Clau 13.2: Rústec - protecció preventiva

Clau 13.2S: Protecció - protecció preventiva lleure i esport

Subsecció 1. Subzona Rústec-protecció territorial (Clau 13.1)

Art. 263 Definició

S'inclouen en aquesta categoria aquells sòls que, per llurs condicions topogràfiques, pendent, risc, posició territorial o proximitat a infraestructures, no són adequats per al desenvolupament urbà. També s'inclouen aquells sòls especialment visibles des de la plana altempordanesa o d'important presència territorial, quin desenvolupament urbanístic suposaria un fort impacte paisatgístic.

Art. 264 Usos i activitats admesos

Sense perjudici de les limitacions que estableix l'article 47 de Llei d'urbanisme, de les determinacions del Pla director territorial de l'Empordà i del Pla director urbanístic de la Serra de Rhodes i entorns, els usos admesos són:

- a) Agrícola
- b) Ramader

- c) Forestal
- d) Activitat d'interès públic:
 - Equipaments i serveis comunitaris
 - Instal·lacions u obres necessàries per a serveis tècnics
- e) Habitatge familiar: només en masies i cases rurals incloses en el llistat
- f) Activitats de turisme rural: només en masies i cases rurals incloses en el llistat
- g) Establiment hotel·ler: només en masies i cases rurals incloses en el llistat
- h) Restauració de masies i cases rurals catalogades del Pla especial
- i) Càmping. Aquest ús només serà possible quan es demostrï la inexistència d'alternatives raonables de localització en sòls urbans, urbanitzables o no urbanitzables de protecció preventiva (Pla director urbanístic de la Serra de Rhodes). En el cas que quedi demostrada la inexistència d'aquestes alternatives raonables, amb caràcter previ a la llicència s'haurà d'aprovar un Pla especial urbanístic que regularà la superfície i l'emplaçament, ocupació, altures i la resta de paràmetres de les edificacions i les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

Art. 265 Usos i activitats prohibits

Els usos prohibits són els següents:

- a) Activitats extractives – explotació de recursos naturals
- b) Allotjament de treballadors temporers
- c) Complexes hotel·lers, caravaning
- d) Activitats col·lectives de caràcter esportiu
- e) Activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo

Subsecció 2. Subzona Rústec-protecció territorial de lleure i esport (Clau 13.1S)

Art. 266 Definició

Són aquells sòls que es regulen d'acord amb la normativa de la subzona clau 13.1 i que ja inclouen usos de lleure i esport preexistents.

Art. 267 Usos i activitats admesos

En aquesta categoria i en aplicació de les determinacions del PDUSR (art.15) els usos i activitats admesos són els següents:

- a) Actuacions col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'educació en el lleure i restauració.

Art. 268 Usos i activitats prohibits

Els usos prohibits són els següents:

- a) Agrícola

- b) Ramader
- c) Forestal
- d) Explotació de recursos naturals
- e) Activitats d'interès públic
 - Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans
 - Infraestructures d'accessibilitat
 - Instal·lacions obres necessàries oer a serveis tècnics
- f) Habitatge familiar
- g) Allotjament de treballadors temporers
- h) Estacions de subministrament de carburant i prestació de serveis de xarxa viària
- i) Manteniment d'obres públiques
- j) Turisme rural
- k) Establiment hotel·lerer
- l) Càmping

Subsecció 3. Subzona Rústec - protecció preventiva (Clau 13.2)

Art. 269 Definició

S'inclouen en aquesta categoria els sòls de menor valor intrínsec, en relació als inclosos en la subzona clau 13.1, i que cal protegir preventivament.

Art. 270 Usos i activitats admesos

Sense perjudici de les limitacions que estableix l'article 47 de Llei d'urbanisme, de les determinacions del Pla director territorial de l'Empodrà i del Pla director urbanístic de la Serra de Rodes i entorns, els usos admesos són:

- a) Agrícola
 - b) Ramader
 - c) Forestal
 - d) Activitat d'interès públic:
 - Equipaments i serveis comunaris
 - Instal·lacions u obres necessàreis per a serveis tècnics
 - Activitats col·lectives de caràcter esportiu
 - Activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo
 - e) Habitatge familiar: només en masies i cases rurals incloses en el llistat i catalogades
 - f) Activitats de turisme rural: només en masies i cases rurals incloses en el llistat i catalogades
 - g) Establiment hotel·lerer: només en masies i cases rurals incloses en el llistat i catalogades
 - h) Càmping; amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència municipal, s'haurà d'aprovar un Pla especial urbanístic que regularà la superfície i l'amplaçament, ocupació, alçades i la resta de paràmetres de les edificacions i les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar
- L'aprovació prèvia de l'Ajuntament haurà de fixar les mesures correctores aplicables a fin d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de millorar els efectes de les edificacions, de llurs

usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la quantitat de paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les qual s'ha de garantir adequadament

- i) Restauració de masies i cases rurals catalogades del Pla especial i les activitats extractives admeses

Art. 271 Usos i activitats prohibits

Els usos prohibits són els següents:

- a) Complexes hotel·lers, caravanning
- b) Allotjament de treballadors temporers
- c) Deixalleria

Subsecció 4. Subzona Rústec - protecció preventiva de lleure i esport (Clau 13.2S)

Art. 272 Definició

Són aquells terrenys que els que, pel fet de que actualment disposin d'usos i activitats de lleure i esport, només s'admeten compatibles amb la supervivència dels preexistents.

Art. 273 Usos i activitats admesos:

- a) Activitats d'interès públic:
 - Activitats col·lectives de caràcter esportiu.
 - Activitats col·lectives de caràcter cultural i d'educació en el lleure i esbarjo

Li és d'aplicació la normativa corresponent al Pla especial del Parc Aquàtic de Roses, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en sessió de data 20 d'abril de 2006.

Qualsevol modificació o alteració de les condicions de l'àmbit exigirà la modificació d'aquest Pla especial.

Art. 274 Usos i activitats prohibits

Els usos prohibits són els següents:

- a) Agrícola
- b) Ramader
- c) Forestal
- d) Explotació de recursos naturals
- e) Activitats d'interès públic
 - Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans
 - Infraestructures d'accessibilitat
 - Instal·lacions obres necessàries oer a serveis tècnics
- f) Habitatge familiar
- g) Allotjament de treballadors temporers
- h) Estacions de subministrament de carburant i prestació de serveis de xarxa viària

- i) Manteniment d'obres públiques
- j) Turisme rural
- k) Establiment hotelerer
- l) Restauració
- m) Càmping

Secció 2. Zona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola i connector (Clau 14)

Art. 275 Definició

Comprèn aquells terrenys que el Pla considera que mereixen una protecció especial d'acord amb els seus valors connectors i agrícoles, i que integren els que el Pla Director Territorial de l'Empordà i el Pla Directori Urbanístic de la Serra de Rhodes i entorns assenyalen amb els mateixos valors.

Subsecció 1. Subzona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola i connector (Clau 14.1)

Art. 276 Definició

1. Comprèn els terrenys que es troben situats entre el Parc Natural dels Aiguamolls i el Parc Natural del Cap de Creus i que, pel seu valor connector, han de preservar-se de la seva incorporació al procés urbà.
2. El espais de protecció especial d'alt valor agrícola i connector integren els que el Pla Director Territorial de l'Empordà i el Pla Directori Urbanístic de la Serra de Rhodes i entorns assenyalen amb la mateix contingut.

Art. 277 Usos i activitats admesos

Els usos admesos són els següents:

- a) Agrícola, on només es permet la construcció d'un cos de servei..
- b) Forestal.
- c) Ramader de pastura.
- d) Activitats d'interès públic:
- e) -Infraestructures d'accessibilitat.
- f) Habitatge familiar: només en masies i cases rurals incloses en el llistat i catalogades.
- g) Activitats de turisme rural: només en masies i cases rurals incloses en el llistat i catalogades.
- h) Establiment hotelere: només en masies i cases rurals incloses en el llistat i catalogades.
- i) Restauració: només en masies i cases rurals incloses en el llistat i catalogades.

Art. 278 Usos i activitats prohibits

Els usos prohibits són els següents:

- a) Activitats extractives.
- b) Activitats d'interès públic:

- Activitats col·lectives de caràcter esportiu.
- Activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo.
- Equipaments comunitaris.
- Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics.
- c) Allotjament de treballadors.
- d) Estacions de subministrament de carburants i prestació de serveis a la xarxa viària.
- e) Manteniment de les obres públiques.
- f) Càmping.

Subsecció 2. Subzona d'espais de protecció especial d'alt valor agrícola (Clau 14.2)

Art. 279 Definició

1. Comprèn els terrenys que es troben a l'est del municipi, a la zona adjacent al Parc Natural del Cap de Creus i que, pel seu valor agrícola han de preservar-se de la seva incorporació al procés urbà.
2. Els espais de protecció especial d'alt valor agrícola i connector integren els que el Pla Director Territorial de l'Empordà i el Pla Director de la Serra de Rhodes i entorns, assenyalen amb la mateix contingut.

Art. 280 Usos i activitats admesos

Els usos admesos són els següents:

- a) Agrícola.
- b) Forestal.
- c) Ramader
- d) Activitats d'interès públic:
 - Activitats col·lectives de caràcter esportiu.
 - Activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo.
 - Equipaments comunitaris.
 - Infraestructures d'accessibilitat.
 - Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics.

Art. 281 Usos i activitats prohibits

Els usos prohibits són els següents:

- a) Activitats extractives.
- b) Allotjament de treballadors.
- c) Estacions de subministrament de carburants i prestació de serveis a la xarxa viària.
- d) Manteniment de les obres públiques.
- e) Establiment hotelere.
- f) Càmping.
- g) Habitatge familiar: només en masies i cases rurals incloses en el llistat.
- h) Activitats de turisme rural: només en masies i cases rurals incloses en el llistat.

- i) Establiment hotel·ler: només en masies i cases rurals incloses en el llistat.
- j) Restauració: només en masies i cases rurals incloses en el llistat.

Secció 3. Zona de protecció especial-connectivitat ecològica i paisatgística (Clau 15)

Art. 282 Definició

1. Comprèn aquells terrenys que, pels seus valors paisatgístics i configuradors de la personalitat territorial del municipi o per constituir el medi en què es desenvolupen certes comunitats vegetals o animals, s'assimilen, en la seva regulació urbanística, als terrenys inclosos en el Parc Natural del Cap de Creus, del qual no en formen part.
2. Aquesta zona integra sòls que el Pla Director Territorial de l'Empordà assenyala com de protecció especial amb el mateix contingut i finalitat.

Art. 283 Usos i activitats admesos

Els usos admesos són els següents:

- a) Agrícola .
- b) Forestal: només espècies autòctones.
- c) Habitatge familiar: només en masies i cases rurals incloses en el llistat i catalogades.
- d) Turisme rural: només en masies i cases rurals incloses en el llistat i catalogades.
- e) Establiment hotel·ler: només en masies i cases rurals incloses en el llistat i catalogades.

Art. 284 Usos i activitats prohibits.

Els usos prohibits són els següents:

- a) Ramader
- b) Explotació de recursos naturals
- c) Activitats d'interès públic:
 - Activitats col·lectives de caràcter esportiu.
 - Activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo.
 - Equipaments i serveis comunitaris.
 - Infraestructures d'accessibilitat.
 - Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics.
- d) Allotjament de treballadors.
- e) Estacions de subministrament de carburants i prestació de serveis a la xarxa viària.
- f) Manteniment d'obres públiques.
- g) Establiment hotel·ler.
- h) Càmping.

Secció 4. Zona del Parc Natural de Cap de Creus (Clau 16)

Art. 285 Definició

1. Són els terrenys que la Llei 4/1998, de 12 de març, de protecció del cap de Creus. inclou dins de l'àmbit del parc natural de la península del cap de Creus i el seu entorn marí.
2. El règim jurídic d'aquests terrenys serà el que s'estableixi en la seva normativa sectorial i especial del Parc Natural del cap de Creus.
3. Aquests terrenys coincideixen amb els que el Pla Director Territorial de l'Empordà qualifica de sòls de protecció especial PEIN.

Art. 286 Subzones

D'acord amb el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Cap de Creus, aprovat definitivament per acord de Govern de 20 de juny de 2006, s'estableixen per aquesta zona les següents subzones:

Clau 16.1: Reserva Natural Integral

Clau 16.2: Reserva Natural Parcial

Clau 16.3: Reserva Natural d'Interès Nacional

Clau 16.4: Parc Natural

Clau 16.5: Ordenació Específica

Art. 287 Usos i activitats admesos

1. S'admeten a cada zona els usos i les activitats relacionats a la seva regulació específica, d'acord amb les especificacions de caràcter general establertes pel Pla especial del Parc del Cap de Creus i a la legislació sectorial aplicable.
2. D'acord amb l'article 6.2.3.a) de la Llei 4/1998, qualsevol activitat que signifiqui un risc per a la conservació de les espècies i els sistemes naturals de l'àrea protegida ha de comptar, en qualsevol cas, amb el dictamen favorable de la Junta Rectora i, en tots els casos que regula la legislació vigent, cal l'aplicació del procediment d'avaluació d'impacte ambiental i la declaració d'impacte favorable corresponent.

Art. 288 Usos i activitats prohibits

Els usos prohibits en el sòl no urbanitzable del Cap de Creus són:

- a) Activitats industrials i comercials, a excepció de les indicades als articles 45, 46 i 47 del Pla especial.
- b) Activitats extractives.
- c) Activitats d'abocament, abandonament o emmagatzematge de qualsevol tipus de residu o deixalla, llevat que tinguin relació amb la naturalesa, la destinació o la producció agrícola, ramadera i forestal de la finca on es localitzen, o es facin en els indrets expressament assenyalats per l'òrgan gestor del parc.

- d) Tractament o eliminació de qualsevol tipus de residu o deixalla. S'entén exclosa d'aquesta prohibició la utilització de fems, purins, restes vegetals agrícoles i forestals o altres restes orgàniques en les activitats agràries, les quals es regulen d'acord amb la legislació sectorial aplicable. S'entenen també excloses d'aquesta prohibició les instal·lacions degudament legalitzades de tractament de les aigües residuals, així com la utilització de runes, materials d'enderroc i fangs procedents de la depuració d'aigües residuals per al rebliment i restauració d'activitats extractives autoritzades o abandonades.
- e) Usos esportius o de lleure susceptibles de provocar alteracions significatives en els sistemes naturals i la biodiversitat, nivells sonors alts, erosió del sòl o molèsties a la fauna silvestre protegida, com per exemple les instal·lacions -permanents o temporals- de tir al plat i similars.
- f) Complexos hotelers, recreatius i esportius (parcs recreatius, parcs aquàtics, zoològics, golfs, càmpings, centres de vacances, caravànings, aeròdroms, parcs temàtics i d'atraccions, etc.), amb excepció dels usos previstos a l'article 40 i 47.7.2 del capítol 2 de les normes del Pla especial.
- g) Estacions de servei de combustibles i parcs eòlics.
- h) Establiment d'àrees de caça amb reglamentació especial, d'acord amb el que preveu la normativa vigent per als espais del PEIN.
- i) Plantació d'espècies silvestres vegetals i alliberament d'animals que no siguin propis del medi natural de la zona.
- j) Encesa de foc fora dels indrets i dels períodes assenyalats per l'òrgan gestor del Parc.
- k) Activitats d'acampada.

Subsecció 1. Subzona de reserva natural integral (Clau 16.1)

Art. 289 Definició

Aquesta zona comprèn les àrees declarades com a reserva natural integral d'acord amb la delimitació establerta en els plànols d'ordenació.

Art. 290 Objectius

L'objectiu d'aquesta zona és la preservació estricta i la restauració si s'escau dels sistemes naturals, la diversitat biològica i el paisatge.

Art. 291 Usos i activitats admesos

Segons l'establert al Pla especial de protecció del Parc del Cap de Creus, en aquesta zona s'admeten exclusivament els següents usos i activitats:

- a) Treballs científics de recerca i de maneig, amb l'autorització de l'òrgan gestor.
- b) Activitats destinades a la divulgació dels seus valors, quan resultin compatibles amb la preservació estricta de la zona, i amb l'autorització de l'òrgan gestor.
- c) Accés i circulació públics per mitjà dels punts i els itineraris expressament assenyalats, inclosa la circulació motoritzada en la xarxa viària bàsica establerta pel Pla i l'activitat de bany a les platges i cales de la zona.
- d) Serveis i equipaments d'ús públic expressament previstos en el Programa d'actuació del Pla especial, i les obres, infraestructures i instal·lacions que resultin indispensables per al seu

funcionament que no suposin la instal·lació de conduccions aparents d'energia, telefòniques i similars, ni la construcció de cap obra o aparell de generació d'energia.

- e) Ús d'habitatge unifamiliar en habitatges preexistents amb la deguda cobertura jurídica.
- f) En general, activitats relacionades amb la gestió del parc com a espai natural protegit i activitats destinades a la conservació i restauració dels sistemes naturals i del patrimoni cultural que es desenvolupin d'acord amb els objectius de protecció del Pla especial i amb la preservació estricta de la zona.

Art. 292 Usos i activitats prohibits.

A més dels usos i les activitats prohibits en tot l'àmbit del Pla especial, en aquesta zona estan també prohibits els usos i activitats següents:

- a) Usos i activitats agrícoles i ramaderes, llevat d'aquelles que siguin necessàries per al manteniment d'hàbitats i espècies de flora i fauna silvestres que hagin de ser objecte de conservació en l'àmbit del Pla especial.
- b) Usos i activitats forestals i silvícoles, llevat d'aquelles que siguin necessàries per al manteniment d'hàbitats i espècies de flora i fauna silvestre que hagin de ser objecte de conservació en l'àmbit del Pla especial.
- c) Usos i activitats cinegètiques.
- d) Usos i activitats pesqueres, esportives o professionals.
- e) Recol·lecció d'elements de la gea, de la flora i de la fauna.
- f) Usos i activitats comercials de tipus agropecuari i artesanal.
- g) Accés i circulació públics fora de les àrees expressament habilitades a tal efecte i dels punts i els itineraris expressament assenyalats, amb l'excepció de l'activitat de bany a les platges i cales de la zona.
- h) Noves infraestructures, instal·lacions, edificacions i construccions, a excepció dels equipaments i serveis expressament previstos en el Programa d'actuació del Pla especial.
- i) Conduccions aparents d'energia, telefòniques i similars, i la construcció d'obres o aparells de generació d'energia.
- j) Habitatges de nova planta i ampliació dels existents.
- k) Moviments de terres, i en general alteracions de l'orografia natural dels terrenys, llevat que tinguin per objecte treballs de restauració o millora ambiental, o bé els equipaments i serveis previstos a l'article 43.3.d).
- l) En l'àmbit marí, abocaments i extraccions de sorra o altres materials, i la circulació amb motos aquàtiques.
- ll) En general, activitats que, directament o indirectament, puguin perjudicar els valors o els béns protegits en aquesta zona.

Subsecció 2. Subzona de reserva natural parcial (Clau 16.2)

Art. 293 Definició

En els espais marins contigus a les reserves naturals integrals, es declaren reserves naturals parcials els àmbits delimitats a l'annex 3 de la Llei 4/1998, de 12 de març, de protecció del cap de Creus. Aquests espais són:

- a) La totalitat de l'àmbit marí del Parc natural situat entorn de la cala Prona i la punta dels Farallons, fins a la punta dels Tres Frares.
- b) La totalitat de l'àmbit marí del Parc Natural que envolta el cap de Creus, entre l'extrem oriental de l'illa Culleró i l'extrem sud-est de la cala Jugadora.
- c) L'entorn marí del cap Norfeu.

Subsecció 3. Subzona de paratge d'interès nacional (Clau 16.3)

Art. 294 Definició

Aquesta zona comprèn les àrees declarades com a paratge natural d'interès nacional d'acord amb la delimitació dels plànols d'ordenació, tot excloent les zones declarades com a reserva natural integral.

Art. 295 Objectius.

L'objectiu d'aquesta zona és la conservació dels elements naturals i culturals característics de cada sector, amb especial atenció a la protecció del seu paisatge.

Art. 296 Usos i activitats admesos

En aquesta zona s'admeten exclusivament els següents usos i activitats:

- a) Usos i activitats agrícoles i ramaderes tradicionals, d'acord amb les especificacions dels articles 19 i 20 del Pla especial del parc.
- b) Usos i activitats forestals tradicionals, d'acord amb les especificacions de l'article 22 del Pla especial del Parc.
- c) Usos i activitats cinegètiques, d'acord amb les especificacions de l'article 21 del Pla especial.
- d) Recol·lecció d'elements de la gea, de la flora i de la fauna, d'acord amb les especificacions de l'article 24 del Pla especial.
- e) Usos i activitats comercials de tipus agropecuari i artesanal, complementàries a les activitats agràries de la finca on es localitzen, exclusivament en les edificacions existents en la data d'aprovació inicial del Pla especial, i també l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació i l'envasat i la transformació de productes de l'explotació segons es defineixen a l'article 84 del Decret 287/2003, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.
- f) Usos públics (activitats de lleure, esportives, religioses, de restauració, de turisme rural, culturals, pedagògiques i altres d'interès social). Quan aquestes activitats i usos públics requereixin instal·lacions o edificacions per al seu desenvolupament, només es podran desenvolupar en les edificacions i instal·lacions existents en la data d'aprovació inicial del Pla especial del parc, i en edificacions anteriors a 1950 pel que fa als establiments de turisme rural, d'acord amb el que estableixi el Llistat de masies i cases rurals. En tot cas cal que es trobin en finques amb accés directe des de la xarxa viària bàsica definida pel Pla o en els serveis i equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació del Pla especial. En qualsevol cas s'han de desenvolupar congruentment amb els objectius de protecció del Pla especial, i en cap cas no poden representar efectes negatius sobre els valors protegits.
- g) Obres, infraestructures i instal·lacions que resultin indispensables per al funcionament dels usos públics a què fa referència l'apartat anterior o per a l'ús d'habitatge en els edificis preexistents, sempre que no suposin la instal·lació de conduccions aparents d'energia, telefòniques i similars, ni la construcció de cap obra o aparell de generació d'energia.

- h) Habitatge unifamiliar en edificacions preexistents amb la deguda cobertura jurídica.
- i) En general, les activitats relacionades amb la gestió del parc com a espai natural protegit, les destinades a la conservació i restauració dels sistemes naturals, del patrimoni cultural i del paisatge, la recuperació de la fauna i les activitats d'educació ambiental, científiques i de recerca que es desenvolupin d'acord amb els objectius del Pla especial del parc.

Art. 297 Usos i activitats prohibits

A més dels usos i les activitats incompatibles en tot l'àmbit del Pla especial, en aquesta zona són també prohibits els usos i activitats següents:

- a) Noves infraestructures, instal·lacions, edificacions i construccions, a excepció dels equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació del Pla especial, i dels usos esmentats a l'apartat g) de l'article 45.3 del Pla especial.
- b) Habitatges de nova planta i ampliacions d'edificis destinats a l'ús d'habitatge.
- c) Conduccions aparents d'energia, telefòniques i similars, i la construcció d'obres o aparells de generació d'energia.
- d) Moviments de terres, i en general alteracions de l'orografia natural dels terrenys, llevat que tinguin per objecte treballs de restauració o millora ambiental o la construcció dels equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació del pla especial, i les infraestructures i serveis previstos a l'apartat g) de l'article 44.3 de l'esmentat Pla.
- e) En general, activitats que, directament o indirectament, puguin perjudicar els valors o els béns protegits en aquesta zona.

Art. 298 Condicions d'edificació

1. No s'admeten les edificacions de nova planta. S'admeten únicament noves edificacions per a equipaments i serveis d'ús públic previstos expressament al Programa d'actuació del Pla especial.
2. La reconstrucció de masies i edificacions històriques en estat ruïnós localitzades en aquesta zona s'admet d'acord amb el que estableix el Llistat de masies i cases rurals.
3. Poden autoritzar-se ampliacions de les edificacions existents abans de l'aprovació inicial del Pla Especial del Cap de Creus amb la corresponent cobertura jurídica, quan s'estimi que el volum edificat no és suficient per al desenvolupament dels serveis i equipaments d'ús públic admesos en aquesta zona, fins a un màxim del 20% del sostre construït en el moment de l'aprovació inicial del Pla especial, o per a la seva rehabilitació com a equipaments al servei de la gestió pública de l'espai natural protegit (fins a un màxim del 50%).
4. Entorn exterior. Pot autoritzar-se el tractament de l'entorn exterior com a espai obert lliure de coberta forestal, quan es justifiqui per raons de seguretat o d'estricta funcionalitat en relació amb l'edificació existent o la reforma autoritzada.

Subsecció 4. Subzona de parc natural (Clau 16.4)

Art. 299 Definició

Aquesta zona comprèn les àrees declarades com a Parc Natural d'acord amb la delimitació que conté els plànols d'ordenació, tot excloent les zones de reserva natural integral (Clau 16.1), reserva natural parcial (Clau 16.2) i paratge natural d'interès nacional (Clau 16.3), així com les zones d'ordenació específica (Clau 16.5).

Art. 300 Objectius

L'objectiu d'aquesta zona és la conservació dels seus valors naturals i paisatgístics, de manera compatible amb el desenvolupament de l'ús públic i l'aprofitament tradicional dels seus recursos.

Art. 301 Usos i activitats admesos

En aquesta zona s'admeten exclusivament els següents usos i activitats:

- a) Usos i activitats agrícoles i ramaderes tradicionals, d'acord amb les especificacions dels articles 19 i 20 del Pla especial del parc, respectivament.
- b) Usos i activitats forestals tradicionals, d'acord amb les especificacions de l'article 22 del Pla especial del Parc.
- c) Usos i activitats cinegètiques, d'acord amb les especificacions de l'article 21 del Pla especial del Parc.
- d) Navegació, pesca professional i esportiva, d'acord amb les especificacions de l'article 23 del Pla especial del Parc.
- e) Recol·lecció d'elements de la gea, de la flora i de la fauna, d'acord amb les especificacions de l'article 24 del Pla especial del Parc.
- f) Usos i activitats comercials de tipus agropecuari i artesanal, complementàries a les activitats agràries de la finca on es localitzen, exclusivament en les edificacions existents en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla especial i, també, l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació i l'envasat i la transformació de productes de l'explotació segons es defineixen a l'article 84 del Decret 287/2003, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.
- g) Usos públics (activitats de lleure, esportives, religioses, de restauració, de turisme rural, culturals, pedagògiques i altres d'interès social). Quan aquestes activitats i usos públics requereixin instal·lacions o edificacions per al seu desenvolupament, només es podran desenvolupar en les edificacions i instal·lacions existents en la data d'aprovació inicial del Pla Especial i en edificacions anteriors a 1950, pel que fa als establiments de turisme rural, d'acord amb el Llistat de Masies i Cases rurals. En tots els casos cal que es trobin en finques amb accés directe des de la xarxa viària bàsica definida pel Pla o en els serveis i equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació del Pla especial. En qualsevol cas s'han de desenvolupar congruentment amb els objectius de protecció del Pla especial, i en cap cas no poden representar efectes negatius sobre els valors protegits.
- h) Obres, infraestructures i instal·lacions que resultin indispensables per al funcionament dels usos públics a què fa referència l'apartat anterior o per a l'ús d'habitatge en els edificis preexistents, també d'acord amb el Llistat de masies i cases rurals.
- i) Instal·lacions nàutiques reduïdes, plenament integrades a l'entorn, destinades exclusivament a usos pesquers i de serveis al parc, en el supòsit que es trobin situades contiguament a zones urbanes i les seves repercussions ambientals siguin d'escassa entitat. En qualsevol cas, cal l'aplicació del procediment d'avaluació d'impacte ambiental, amb declaració d'impacte favorable, i l'informe també favorable de la Junta Rectora.
- j) Habitatge unifamiliar en edificacions preexistents amb la deguda cobertura jurídica.
- k) Moviments de terres, exclusivament quan són necessaris per al desenvolupament d'usos i activitats autoritzats d'acord amb les presents Normes.
- l) En general, activitats, obres i instal·lacions relacionades amb la gestió del parc com a espai natural protegit, i les destinades a la conservació i restauració dels sistemes naturals, del patrimoni cultural i del paisatge, la recuperació de la fauna i les activitats d'educació ambiental, científiques i de recerca que es desenvolupin d'acord amb els objectius d'aquest Pla.

Art. 302 Usos i activitats prohibits.

1. Són incompatibles en aquesta zona els usos i activitats que són incompatibles de forma genèrica en tot l'àmbit del Parc.
2. Condicions d'edificació:
 - a) No s'admeten les edificacions de nova planta destinades a l'ús d'habitatge. S'admeten únicament noves edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders i forestals d'acord amb el que s'estableix de forma genèrica en aquestes normes, i les destinades a equipaments i serveis d'ús públic expressament previstos.
 - b) La reconstrucció de masies i edificacions històriques en estat ruïnós localitzades en aquesta zona s'adme d'acord amb el Pla Especial de Masies i Cases Rurals.
 - c) Poden autoritzar-se ampliacions de les edificacions existents abans de l'aprovació inicial del Pla Especial del Cap de Creus amb la corresponent cobertura jurídica, quan s'estimi que el volum edificat no és suficient per al desenvolupament dels serveis i equipaments d'ús públic admesos en aquesta zona, fins a un màxim del 20% del sostre construït en el moment de l'aprovació inicial del Pla especial, o per a la seva rehabilitació com a equipaments al servei de la gestió pública de l'espai natural protegit (fins a un màxim del 50%).
3. Entorn exterior:

Pot autoritzar-se el tractament de l'entorn exterior com a espai obert lliure de coberta forestal, quan es justifiqui per raons de seguretat o d'estricta funcionalitat en relació amb l'edificació existent o la reforma autoritzada.

Subsecció 5. Subzona d'ordenació específica (Clau 16.5)**Art. 303 Definició**

Aquesta zona comprèn les àrees delimitades com a àmbits d'ordenació específica per la Llei 4/1998, i altres àrees que aquest Pla considera que han de tenir el mateix tractament. Tal com s'estableix en els plànols d'ordenació, les àrees d'ordenació específica són:

PEU Jóncols
PEU Montjoi
PEU Pení

Art. 304 Sector de cala Jóncols (Clau 16.5)

1. Ordenació específica per al sector de cala Jóncols
 - a) L'ordenació detallada del sector ha de ser objecte d'un Pla especial, seguint les normes i directrius que s'estableixen en els apartats següents d'aquest article.
 - b) Així mateix, l'esmentat pla especial ha de concretar en les seves determinacions les directrius següents:
 - L'emplaçament en el sector d'un aparcament d'ús públic, que doni servei a l'accés a Cala Jóncols.
 - L'accés públic a la platja.
 - L'ordenació de les edificacions i instal·lacions existents en el sector en la data d'aprovació inicial d'aquest pla especial, sense que en cap supòsit pugui augmentar el sostre edificat.
 - El tractament de les aigües i dels residus.
 - c) L'ordenació estarà condicionada al contingut de l'informe previ que haurà d'emetre l'Agència Catalana de l'Aigua en relació al risc d'inundabilitat de la zona.

- d) La redacció d'aquest Pla especial tindrà el suport tècnic i econòmic del Departament de Medi Ambient i Habitatge i per a la seva aprovació s'ha de comptar amb l'informe favorable de la Junta Rectora del Parc natural.

2. Usos i activitats admesos al sector de cala Jóncols

En aquesta zona s'admeten exclusivament els següents usos i activitats:

- a) Usos i activitats forestals tradicionals, d'acord amb les especificacions de l'article 22 del Pla especial del Parc.
- b) Recol·lecció d'elements de la gea, de la flora i de la fauna, d'acord amb les especificacions de l'article 24 del Pla especial del Parc.
- c) Usos públics (activitats de lleure, esportives, religioses, de restauració, de turisme rural, culturals, pedagògiques i altres d'interès social). Quan aquestes activitats i usos públics requereixin instal·lacions o edificacions per al seu desenvolupament, només es podran desenvolupar en les edificacions i instal·lacions existents en la data d'aprovació inicial del Pla especial de protecció del Parc i en edificacions anteriors a 1950 pel que fa a establiments de turisme rural, d'acord amb el Llistat de masies i cases rurals. En tot cas cal que es trobin en finques amb accés directe des de la xarxa viària bàsica definida pel Pla o els vials derivats del Pla especial esmentat a l'article 47.6.1 o en els serveis i equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació del Pla especial del Parc. En qualsevol cas s'han de desenvolupar congruentment amb els objectius de protecció d'aquest Pla especial, i en cap cas no poden representar efectes negatius sobre els valors protegits.
- d) Obres, infraestructures i instal·lacions que resultin indispensables per al funcionament dels usos públics a què fa referència l'apartat anterior o per a l'ús d'habitatge en els edificis preexistents, sempre que no suposin la instal·lació de conduccions aparents d'energia, telefòniques i similars, ni la construcció de cap obra o aparell de generació d'energia.
- e) Habitatge unifamiliar en edificacions preexistents amb la deguda cobertura jurídica.
- f) En general, les activitats relacionades amb la gestió del parc com a espai natural protegit, les destinades a la conservació i restauració dels sistemes naturals, del patrimoni cultural i del paisatge, i les activitats científiques i de recerca que es desenvolupin d'acord amb els objectius d'aquest Pla.

3. Usos i activitats prohibits a Cala Jóncols

A més dels usos i les activitats incompatibles en tot l'àmbit del Pla especial, en aquesta zona són també incompatibles els usos i activitats següents:

- a) Noves infraestructures, instal·lacions, edificacions i construccions, a excepció dels equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació del Pla especial, dels usos esmentats a l'apartat e) de l'article 47.6.2 de l'esmentat pla i les noves edificacions que puguin resultar de la reducció de sostre edificat existent en el sector abans de l'aprovació inicial del Pla especial.
- b) Habitatges de nova planta.
- c) Conduccions aparents d'energia, telefòniques i similars, i la construcció d'obres o aparells de generació d'energia.
- d) Moviments de terres, i en general alteracions de l'orografia natural dels terrenys, llevat que tinguin per objecte treballs de restauració o millora ambiental o la construcció dels equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació d'aquest Pla especial, i les infraestructures i serveis previstos a l'apartat e) de l'article 47.6.2 del mateix.
- e) En general, activitats que, directament o indirectament, puguin perjudicar els valors o els béns protegits en aquesta zona.

4. Condicions d'edificació a Cala Jóncols

No s'admeten les edificacions de nova planta ni ampliacions de les edificacions preexistents. S'admeten únicament noves edificacions per a equipaments i serveis d'ús públic previstos expressament al Programa d'actuació d'aquest Pla, i les noves edificacions que puguin resultar de la reducció de sostre edificat existent en el sector abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla.

Pot autoritzar-se el tractament de l'entorn exterior com a espai obert lliure de coberta forestal, quan es justifiqui per raons de seguretat o d'estricta funcionalitat en relació amb l'edificació existent o la reforma autoritzada.

Art. 305 Sector Cala Montjoi (Clau 16.5)

1. Ordenació específica per al sector de cala Montjoi.

- a) L'ordenació detallada del sector ha de ser objecte d'un Pla especial, seguint les normes i directrius que s'estableixen en els apartats següents d'aquest article. Així mateix, l'esmentat pla especial de promoció municipal ha de concretar en les seves determinacions les directrius següents:
 - L'emplaçament en el sector d'un aparcament d'ús públic, que doni servei a l'accés a cala Montjoi;
 - L'accés públic a la platja;
 - L'ordenació de les edificacions i instal·lacions existents en el sector en la data d'aprovació inicial d'aquest Pla especial, sense que en cap supòsit pugui augmentar el sostre edificat;
 - El tractament de les aigües i dels residus.
- b) L'ordenació estarà condicionada al contingut de l'informe previ que haurà d'emetre l'Agència Catalana de l'Aigua en relació al risc d'inundabilitat de la zona.
- c) La redacció d'aquest Pla especial tindrà el suport tècnic i econòmic del Departament de Medi Ambient i Habitatge i per a la seva aprovació s'ha de comptar amb l'informe favorable de la Junta Rectora del Parc natural.

2. Usos i activitats admesos a cala Montjoi.

En aquest sector s'admeten exclusivament els següents usos i activitats:

- a) Usos i activitats forestals tradicionals, d'acord amb les especificacions de l'article 22 del Pla especial del Parc.
- b) Recol·lecció d'elements de la gea, de la flora i de la fauna, d'acord amb les especificacions de l'article 24 de Pla especial del Parc.
- c) Usos públics (activitats de lleure, esportives, religioses, de restauració, de turisme rural, culturals, pedagògiques i altres d'interès social). Quan aquestes activitats i usos públics requereixin instal·lacions o edificacions per al seu desenvolupament, només es podran desenvolupar en les edificacions i instal·lacions existents en la data d'aprovació inicial del Pla especial del Parc i en edificacions anteriors a 1950 pel que fa a establiments de turisme rural, d'acord amb el Llistat de masies i cases rurals. En tot cas cal que es trobin en finques amb accés directe des de la xarxa viària bàsica definida pel Pla en els serveis i equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació del Pla especial. En qualsevol cas s'han de desenvolupar congruentment amb els objectius de protecció del Pla especial, i en cap cas no poden representar efectes negatius sobre els valors protegits.
- d) Obres, infraestructures i instal·lacions que resultin indispensables per al funcionament dels usos públics a què fa referència l'apartat anterior o per a l'ús d'habitatge en els edificis preexistents, sempre que no suposin la instal·lació de conduccions aparents d'energia, telefòniques i similars, ni la construcció de cap obra o aparell de generació d'energia.
- e) Habitatge unifamiliar en edificacions preexistents amb la deguda cobertura jurídica.

- f) En general, les activitats relacionades amb la gestió del parc com a espai natural protegit, les destinades a la conservació i restauració dels sistemes naturals, del patrimoni cultural i del paisatge, i les activitats científiques i de recerca que es desenvolupin d'acord amb els objectius del Pla especial del Parc.
- g) Els usos residencials preexistents a l'aprovació inicial d'aquest Pla especial, autoritzats com a centre de vacances.
3. Usos i activitats prohibits a cala Montjoi
- A més dels usos i les activitats incompatibles en tot l'àmbit del Pla especial, en aquest sector són també prohibits els usos i activitats següents:
- Noves infraestructures, instal·lacions, edificacions i construccions, a excepció dels equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació d'aquest Pla especial, dels usos esmentats a l'apartat e) de l'article 47.7.2 de les normes del Pla especial del Parc, i les noves edificacions que siguin resultants de la reducció de sostre edificat existent en el sector abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla incloent en aquest cas la substitució d'edificacions obsolescents.
 - Habitatges de nova planta.
 - Conduccions aparents d'energia, telefòniques i similars, i la construcció d'obres o aparells de generació d'energia.
 - Moviments de terres, i en general alteracions de l'orografia natural dels terrenys, llevat que tinguin per objecte treballs de restauració o millora ambiental o la construcció dels equipaments expressament previstos en el Programa d'actuació del Pla especial, i les infraestructures i serveis previstos a l'apartat e) de l'article 47.7.2 del mateix.
 - En general, activitats que, directament o indirectament, puguin perjudicar els valors o els béns protegits en aquesta zona.
4. Condicions d'edificació a cala Montjoi
- No s'admeten les edificacions de nova planta ni ampliacions de les edificacions preexistents. S'admeten únicament noves edificacions per a equipaments i serveis d'ús públic previstos expressament al Programa d'actuació d'aquest Pla, i les noves edificacions que puguin resultar de la reducció de sostre edificat existent en el sector abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla incloent en aquest cas la possible substitució d'edificacions obsolescents.
- Pot autoritzar-se el tractament de l'entorn exterior com a espai obert lliure de coberta forestal, quan es justifiqui per raons de seguretat o d'estricta funcionalitat en relació amb l'edificació existent o la reforma autoritzada.

Art. 306 Sector el Pení (Clau 16.5)

Ordenació específica del sector del Pení.

Aquest sector serà objecte d'un Pla Especial de promoció pública als efectes de suprimir o, en el seu cas, regular i adequar la reconversió de les instal·lacions militars que actualment es troben situades en aquest àmbit.

Art. 307 Sector Perafita (Clau 16.5)

Es tracta d'uns terrenys que es troben a cavall de tres termes municipals, i que són Cadaqués, Port de la Selva i Roses.

L'ordenació detallada del sector ha de ser objecte d'un Pla especial de promoció pública, seguint les normes i directrius de la normativa del Parc. Pel que fa a la regulació dels usos compatibles i

incompatibles, i les condicions d'edificació en aquest sector, és d'aplicació la normativa pròpia del Parc natural establerta per a la clau 16.4.

Art. 308 Utilitat pública

D'acord amb el que estableix l'article 5.3 de la Llei 12/1985, amb l'aprovació del Pla especial del Parc Natural del Cap de Creus, es declara la utilitat pública de les obres i les actuacions previstes i la necessitat d'ocupació dels béns immobles i els drets afectats.

Qualsevol actuació de l'Administració que, com a conseqüència de l'aplicació de les determinacions d'aquest pla, impliqui la privació singular de la propietat privada i de drets o interessos patrimonials legítims, solament es pot fer mitjançant la indemnització que estableixi la legislació sobre expropiació.

Secció 5. Zona del Parc Natural dels Aiguamolls (Clau 17)

Art. 309 Definició

Es tracta dels terrenys compresos dintre del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà que es troben al territori de Roses, i que el Pla Director Territorial de l'Empordà assenyala com a sòls de protecció especial de valor natural i connector.

Art. 310 Subzones:

Dintre d'aquesta zona s'estableixen les següents subzones:

Clau 17.1: PNAE Zona Agrícola

Clau 17.2: PNAE Zona Forestal

Art. 311 Règim

- Les subzones definides en l'article anterior coincideixen amb les establertes en la regulació específica del Parc dels Aiguamolls, i els serà d'aplicació el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge del Parc Natural dels Aiguamolls de l'Empordà, quan es redacti.
- Mentre no es redacti aquest Pla especial, serà d'aplicació el règim establert en aquest Pla per al sòl no urbanitzable d'espais de protecció paisatgística (Clau 17) i qualsevol actuació en aquest sòl requerirà l'autorització del Parc.

Art. 312 Règim d'usos

Sense perjudici del que estableixi la normativa específica del Parc, aquest Pla regula els següents usos:

- Usos i activitats admesos:
 - Agrícola.

- b) Ramader de pastures.
 - c) Forestal.
 - d) Habitatge familiar: només en masies i cases rurals.
2. Usos i activitats prohibits:
- a) Explotació de recursos naturals.
 - b) Activitats d'interès públic:
 - Activitats col·lectives de caràcter esportiu.
 - Activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo.
 - Equipaments i serveis comunitaris.
 - Infraestructures d'accessibilitat.
 - Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics.
 - c) Estacions de subministrament de carburants i prestació de serveis a la xarxa viària.
 - d) Manteniment d'obres públiques.
 - e) Turisme rural.
 - f) Establiment hotel·ler.
 - g) Càmping.

Art. 313 Fitxes normatives

L'àmbit, els l'objectius i les condicions i paràmetres aplicables a cada àmbit d'ordenació específica de sòl no urbanitzable es conté en les fitxes annexes a aquestes Normes.

PEU 3 - PANÍ

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl no urbanitzable
 2 **ÀMBIT :** Continu, al nord est del terme municipal.
 3 **EXTENSIÓ :** 175.508 m²
 4 **OBJECTIU :** Ordenar la volumetria i disposició de les edificacions, les seves característiques i materials, i tractament dels espais lliures de forma respectuosa amb la protecció dels valors naturals del parc, i desenvolupament dels usos militars.

5 **PARÀMETRES REGULADORS :**

| | |
|------------------|------------------------|
| Superfície àmbit | 175.508 m ² |
|------------------|------------------------|

6 **RÈGIM DE CESSIONS:** Els definits als plànols de zonificació i altres definits segons PEU

7 **APROFITAMENT URBANÍSTIC :** exempt

8 **RESERVA D'HABITATGES:** exempt

9 **DESENVOLUPAMENT :** A través d'un Pla especial urbanístic

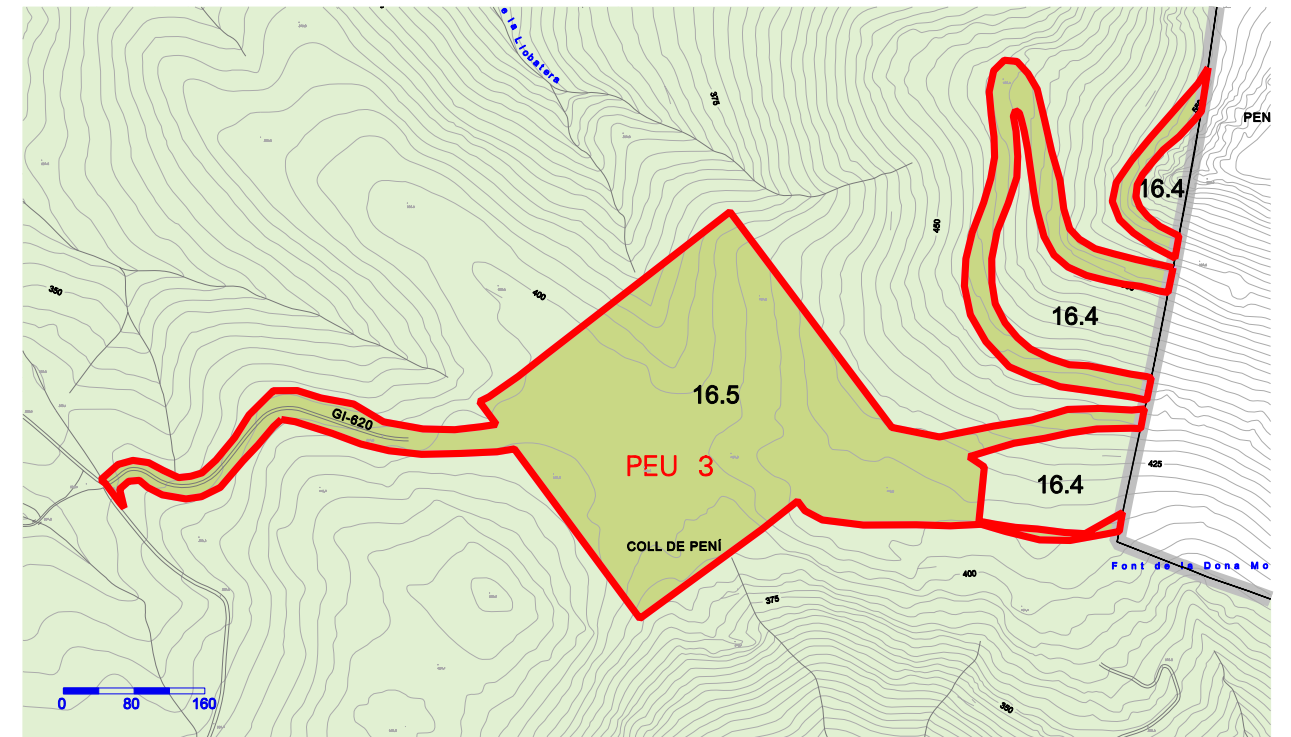
10 **SISTEMA D'ACTUACIÓ :**

11 **USOS PRINCIPALS :** A definir en PEU

12 **USOS COMPATIBLES :** A definir en PEU

13 **ALTRES CONDICIONS:**

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PEU 4 - FALCONERA

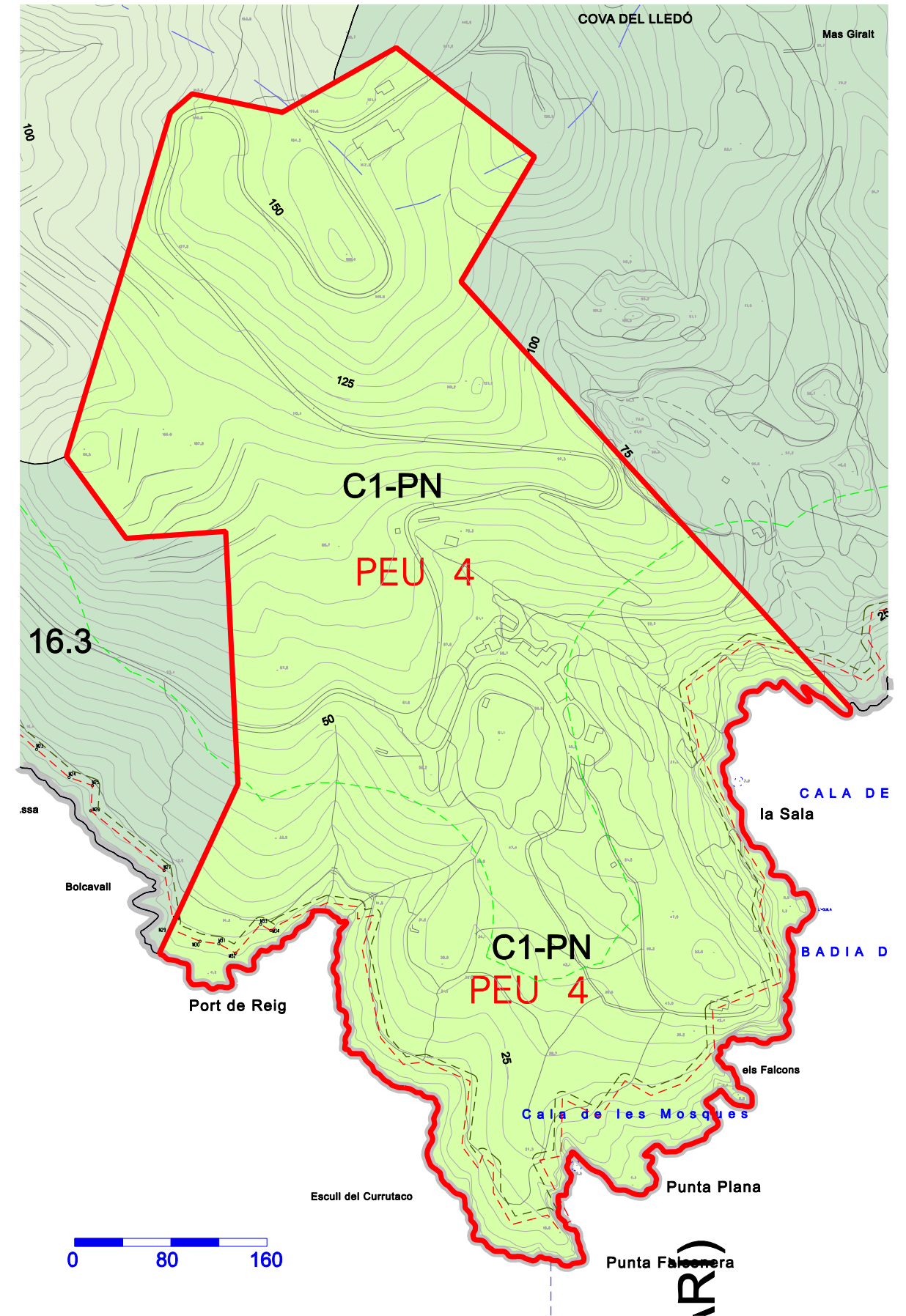
- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sistema General (C1-PN)
- 2 ÀMBIT : Continu, a la zona de punta Falconera, entre Port de Reig i el Cap Trencat.
- 3 EXTENSIÓ : 349.999 m2
- 4 OBJECTIU : Ordenar el parc territorial de Falconera, establint els criteris de rehabilitació i reaprofitament dels edificis i construccions existents, les possibilitats d'ampliació en funció dels usos públics que assignin i de millora i protecció del medi.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|-----------------------------|--|
| Superfície àmbit | 349.999 m2 |
| 6 RÈGIM DE CESSIONS: | Els definits als plànols de zonificació i altres definits segons PEU |
| 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : | exempt |
| 8 RESERVA D'HABITATGES: | exempt |
| 9 DESENVOLUPAMENT : | A través d'un Pla especial urbanístic de promoció pública. |
| 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : | Expropiació |
| 11 USOS PRINCIPALS : | Equipaments públics, lleure, esbarjo. |
| 12 USOS COMPATIBLES : | A definir en PEU |

13 ALTRES CONDICIONS:

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PEU 5 - MONTJOI

- 1 **CLASSIFICACIÓ DEL SÒL :** Sòl no urbanitzable.
- 2 **ÀMBIT :** Continu, en sòl no urbanitzable, a la zona de la cala Montjoi.
- 3 **EXTENSIÓ :** 59.104 m2
- 4 **OBJECTIU :** Ordenar els usos admesos en l'article 47.7 que correspon al P.E. Parc Natural del Cap de Creus, sistematitzant els espais d'accés i serveis de platja, ordenant les edificacions i llur volumetria a l'interior de la franja de servitud de protecció de 100m desde la ZMT, amb criteris de qualitat i integració paisatgística, tractament dels espais lliures de forma respectuosa amb la protecció dels valors naturals de l'indret i la protecció del domini públic.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|------------------|-----------|
| Superfície àmbit | 59.104 m2 |
|------------------|-----------|

| | |
|-----------------------------|--|
| 6 RÈGIM DE CESSIONS: | Els definits als plànols de zonificació i altres definits segons PEU |
|-----------------------------|--|

| | |
|------------------------------------|--------|
| 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : | exempt |
|------------------------------------|--------|

| | |
|--------------------------------|--------|
| 8 RESERVA D'HABITATGES: | exempt |
|--------------------------------|--------|

| | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 9 DESENVOLUPAMENT : | A través d'un Pla especial urbanístic |
| 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : | Compensació bàsica |

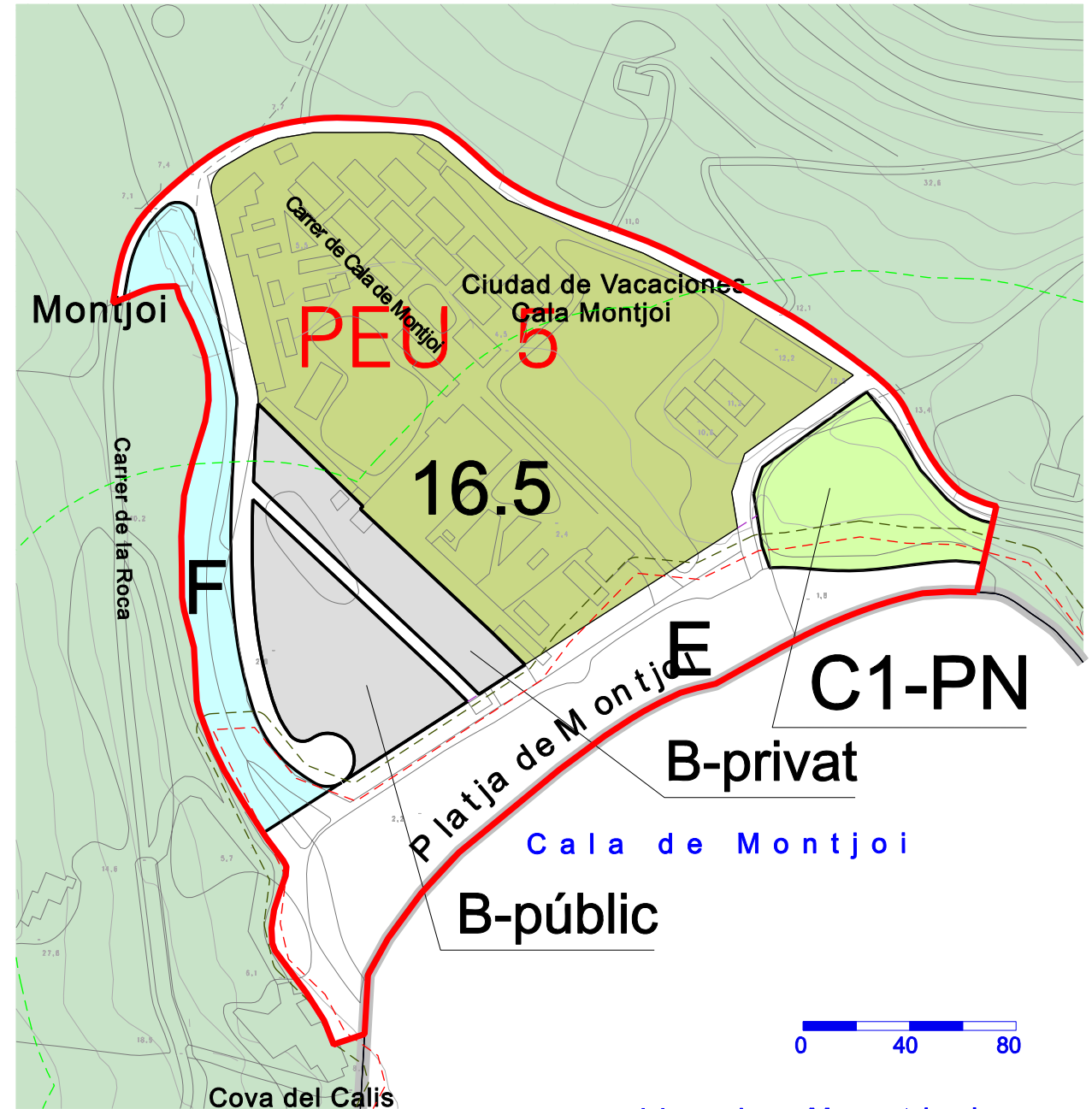
| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| 11 USOS PRINCIPALS : | Els existents i equipaments públics |
|-----------------------------|-------------------------------------|

| | |
|------------------------------|------------------|
| 12 USOS COMPATIBLES : | A definir en PEU |
|------------------------------|------------------|

13 ALTRES CONDICIONS:

- a- Cessió de la franja de sòl de serveis de platges urbanitzada (clau E)
- b- Cessió de la pineda subsistema de parcs territorials (clau C1-PN)
- c- Cessió de l'aparcament públic amb la dimensió establerta en el gràfic (clau B)
- d- Protecció i canalització de la riera, amb el vial lateral d'accés a la platja
- e- Obertura d'un vial públic urbanitzat d'accés a la platja entre el pàrquing públic i el privat
- f- Garantia de la qualitat de la urbanització mitjançant projecte o establiment d'un mòdul d'urbanització
- g- Fixació de terminis d'execució i casuística derivada de l'incompliment

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.

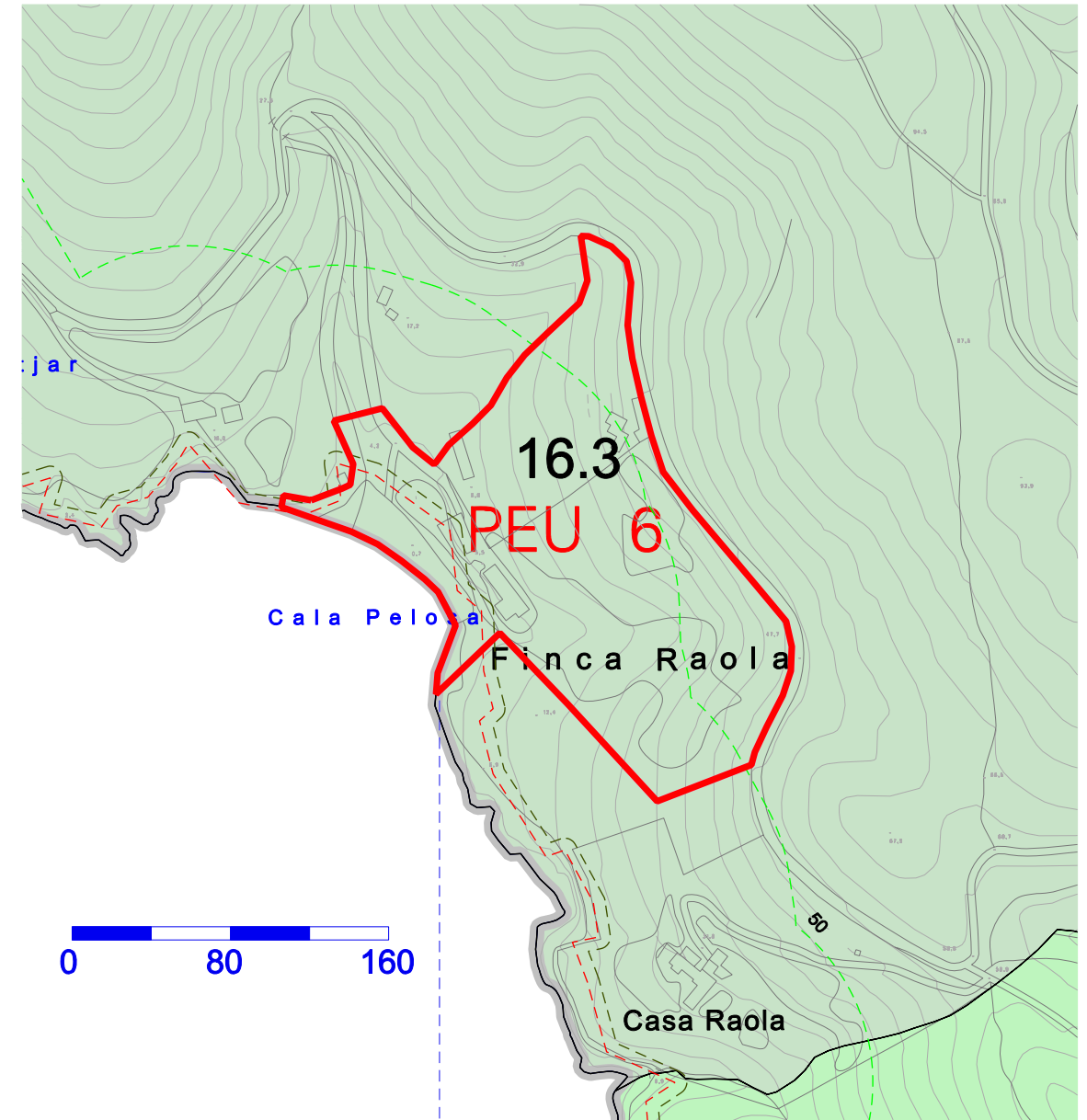


PEU 6 - LA PELOSA

| | |
|------------------------------------|--|
| 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : | Sòl no urbanitzable |
| 2 ÀMBIT : | Continu, en sòl no urbanitzable, a la zona de la cala Pelosa |
| 3 EXTENSIÓ : | 30.070 m2 |
| 4 OBJECTIU : | Ordenar els usos previstos en l'article 47.6 del Pla Especial del Cap de Creus, la volumetria i característiques de les edificacions, sistematitzar els espais d'aparcament, accés i serveis de platja, de forma respectuosa amb la protecció dels valors naturals de l'indret i la protecció del domini públic. |
| 5 PARÀMETRES REGULADORS : | |
| Superfície àmbit | 30.070 m2 |
| 6 RÈGIM DE CESSIONS: | Els definits als plànols de zonificació i altres definits segons PEU |
| 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : | exempt |
| 8 RESERVA D'HABITATGES: | exempt |
| 9 DESENVOLUPAMENT : | A través d'un Pla especial urbanístic |
| 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : | Compensació bàsica |
| 11 USOS PRINCIPALS : | Els existents i equipaments públics |
| 12 USOS COMPATIBLES : | A definir en PEU |

13 ALTRES CONDICIONS:

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



PEU 7 - JÒNCOLS

- 1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl no urbanitzable
- 2 ÀMBIT : Continu, al límit est marítim del terme municipal.

- 3 EXTENSIÓ : 35.649 m2
- 4 OBJECTIU : Ordenar els usos previstos en l'article 47.6 del Pla Especial del Cap de Creus, la volumetria i característiques de les edificacions, sistematitzar els espais d'aparcament, accés i serveis de platja, de forma respectuosa amb la protecció dels valors naturals de l'indret i la protecció del domini públic.

5 PARÀMETRES REGULADORS :

| | |
|------------------|-----------|
| Superfície àmbit | 35.649 m2 |
|------------------|-----------|

| | |
|----------------------|--|
| 6 RÈGIM DE CESSIONS: | Els definits als plànols de zonificació i altres definits segons PEU |
|----------------------|--|

| | |
|-----------------------------|--------|
| 7 APROFITAMENT URBANÍSTIC : | exempt |
|-----------------------------|--------|

| | |
|-------------------------|--------|
| 8 RESERVA D'HABITATGES: | exempt |
|-------------------------|--------|

| | |
|---------------------|---------------------------------------|
| 9 DESENVOLUPAMENT : | A través d'un Pla especial urbanístic |
|---------------------|---------------------------------------|

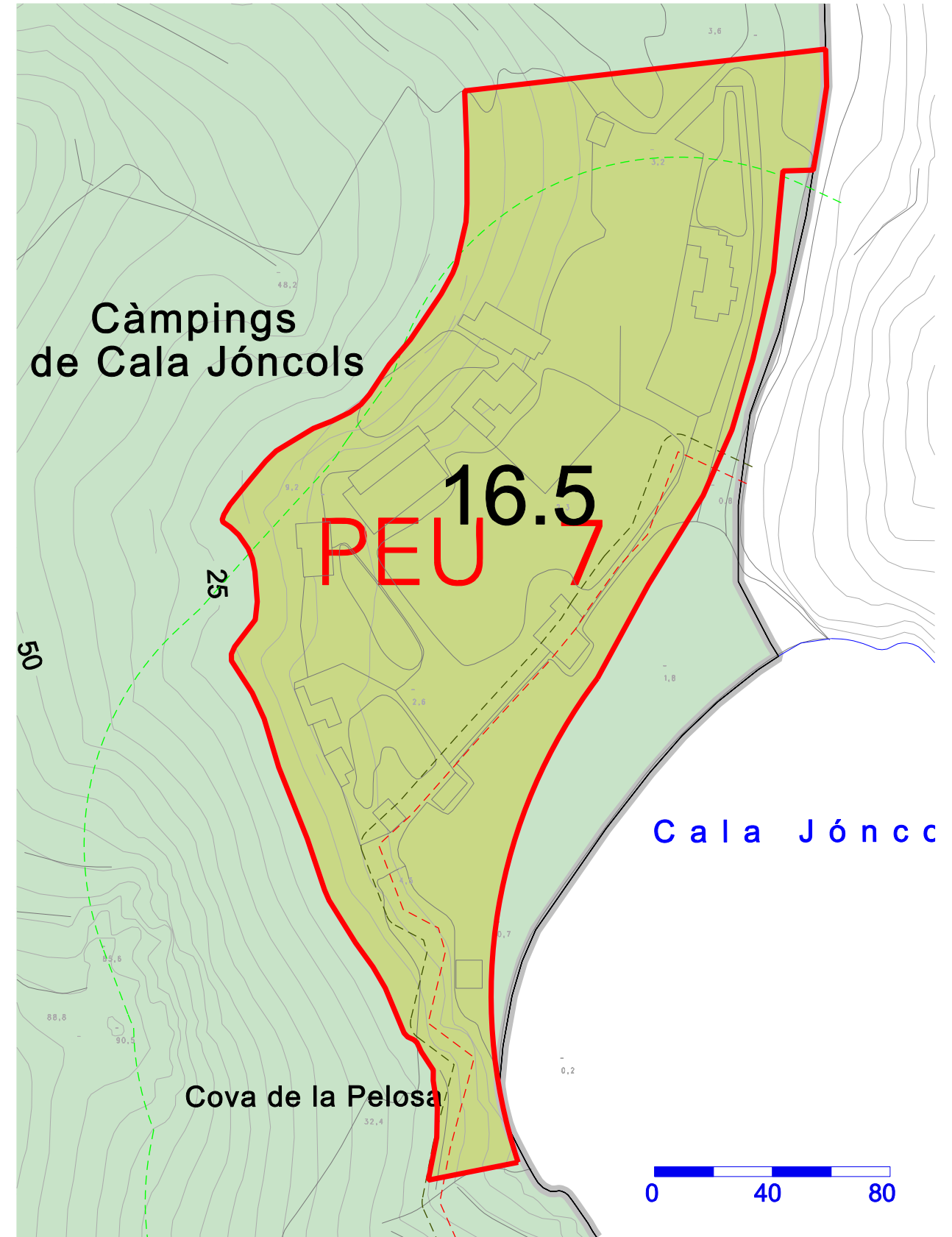
| | |
|-------------------------|--|
| 10 SISTEMA D'ACTUACIÓ : | |
|-------------------------|--|

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| 11 USOS PRINCIPALS : | Els existents i equipaments públics |
|----------------------|-------------------------------------|

| | |
|-----------------------|------------------|
| 12 USOS COMPATIBLES : | A definir en PEU |
|-----------------------|------------------|

13 ALTRES CONDICIONS:

El límit de l'àmbit s'ajustarà a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials de infraestructures que dificultin la execució de l'àmbit.



Títol 7. Regulació d'usos i activitats

Capítol 1. Classificació, regulació i règim general

Art. 314 Condicions d'ús

1. El POUM i, en el seu cas, el planejament derivat que el desenvolupi, detallen les condicions d'ús de cada sector i zona del municipi.
2. Per la seva adequació a cada sector i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en principals, compatibles i prohibits.
 - a) Són usos principals els que defineixen la especialització d'un sector o àmbit de planejament i així s'indiqui a les condicions d'ús.
 - b) Són usos compatibles els que sense estar expressament prohibits, poden coexistir, amb major o menor intensitat, amb els principals. En el procés de desenvolupament del planejament s'aniran concretant els graus de compatibilitat, considerant-se prohibits tots aquells no compresos en la qualificació d'admesos.
 - c) Són usos prohibits aquells que no figuren com a principals o compatibles en aquest planejament o en el derivat.
3. Per la seva naturalesa els usos es divideixen en públics, quan es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública, privats quan es desenvolupen en terrenys de propietat particular, i col·lectius quan es desenvolupen en terrenys de propietat particular però són destinats al públic, i s'hi accedeix per pertànyer a una associació, agrupació, societat o club.
4. Per la seva relació entre sí, els usos es classifiquen en compatibles i incompatibles. El Pla limita certs usos en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable en funció de la incompatibilitat amb altres que s'admeten i preveuen.
5. La classificació dels usos establerta anteriorment no l'eximirà del compliment de la normativa específica establerta per a cada ús.

Art. 315 Usos provisionals

1. Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, no fan necessària la construcció d'obres o instal·lacions permanents, i no dificulten l'execució del Pla.
2. Aquests usos podran autoritzar-se a precari d'acord amb l'article 53 del DL 1/2005 però hauran de desaparèixer les obres i les instal·lacions a que hagin donat lloc, demolint-se sense dret a cap tipus d'indemnització quan l'Ajuntament acordi la revocació de l'autorització. En cap cas podran iniciar-se les obres sense que l'autorització acceptada pel propietari s'inscrigui, amb les condicions indicades, al Registre de la Propietat. La dita autorització haurà de renovar-se cada dos anys; en defecte de la renovació, es considerarà caducada.

Art. 316 Classificació dels usos

Als efectes d'edificació, el POUM defineix els següents usos:

1. De naturalesa normalment privada:

(r) Residencial:

- r1 unifamiliar.
 - r2 agrupat (aparellat o en filera).
 - r3 plurifamiliar i condominis.
 - (h) Hoteler.
 - (c) Comercial:
 - c1 establiments grans.
 - c2 establiments mitjans.
 - c3 establiments petits.
 - (a) Aparcament.
 - (m) Magatzem.
 - (o) Oficines i serveis.
 - (i) Industrial, tallers i estacions de servei:
 - i1 industrial.
 - i2 Logístic i de magatzem a l'engròs.
 - i3 tallers
 - i4 estacions de serveis
 - (rc) Recreatiu:
 - rc1 restauració: restaurant, bar, bar restaurant.
 - rc2 musical: bar musical, discoteca, sales de ball, sales de festes, cafè teatre i cafè concert.
 - rc3 joc i atraccions: d'altres recreatius, esportius, atraccions recreatives, com són cavallets, tobogans, muntanyes russes.
 - rc4 prostíbul
 - (e) Espectacles.
 - (p) Publicitari.
 - (j) Jardins privats i piscines.
2. De naturalesa pública i qualificats generalment com a sistemes d'equipaments quan es grafien amb (D) i de naturalesa privada quan es grafien amb (d), els quals estan definits i regulats en el Títol III.
 - (D1 o d1) Docent.
 - (D2 o d2) Social i cultural.
 - (D3 o d3) Esportiu.
 - (D4 o d4) Sanitari i assistencial.
 - (D5 o d5) Transports.
 - (D6 o d6) Administratiu.
 - (D7 o d7) Abast.
 - (D8 o d8) Serveis tècnics.
 - (D9 o d9) Serveis funeraris.
 - (D10 o d10) Religiosos - centres de culte
 3. De naturalesa pública o privada i desenvolupats únicament en sòl no urbanitzable.
 - (av) Agrícola
 - (ra) Ramader.
 - (f) Forestal.
 - (er) Explotació recursos naturals.
 - (ip) Interès públic (art. 47.4 del Decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol Llei d'urbanisme).
 - (rf) Habitatge familiar.
 - (att) Allotjament treballadors temporers.
 - (i4) Estacions de serveis.
 - (mop) Manteniment d'obres públiques.
 - (tr) Turisme rural.
 - (h) Establiment hoteler.
 - (cc) Càmpings i caravanings (també en sòl urbanitzable)

Capítol 2. Regulació específica

Art. 317 Ús residencial (r)

1. Comprèn les activitats pròpies dels edificis destinats a vivendes, tant unifamiliars (r1), agrupades (r2), com plurifamiliars (r3).
2. Generalment s'admet en quasi tots els tipus de sòls privats, amb algunes limitacions en certes zones o règims de sòl - especialment en el no urbanitzable-, en funció de la seva compatibilitat amb altres usos.
3. En algunes qualificacions zonals es diferencia clarament l'ús residencial unifamiliar, de l'ús residencial plurifamiliar. El primer és el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o en agrupació en filera de cases individuals, o bé en edifici amb altres usos, i amb accés propi exclusiu. L'ús residencial plurifamiliar és el que es dona en edificis d'habitatges amb accés i elements comuns.

Art. 318 Ús hotelier (h)

1. Establiment que ofereix allotjament, sense o amb serveis complementaris, com són pensions, apartaments, motels, bed and breakfast, etc., ocupant la totalitat d'un edifici o part independentitzada d'aquest, constituint un tot homogeni amb entrada, ascensors i escala d'ús exclusiu.
2. Els serveis complementaris estaran compresos dins l'ús hotelier sempre i quan siguin serveis utilitzats per l'usuari que pernocta a l'hotel.

Art. 319 Ús comercial (c)

1. És el que consisteix a posar a disposició del mercat béns, productes o mercaderies, fins i tot en aquells supòsits de mercaderies sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usats en el comerç, que inclou també aquells establiments de venda d'accessoris d'automòbil. Aquesta activitat es desenvolupa en locals i instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'interior o a l'exterior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall.
2. Les distintes tipologies d'establiments comercials seran les que en cada moment fixi la legislació sectorial que reguli els equipaments comercials. En qualsevol cas, la implantació en formats de mitjans i grans establiments comercials s'adequarà al que determini el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials vigents.
3. La implantació d'els establiments comercials, s'haurà de regir pel Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials .
Classificació per categoria d'establiment:
 - a) Grans establiments comercials (c1); Establiments, individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m²
 - b) Mitjans establiments comercials (c2); Establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 m²
 - c) Petits establiments comercials (c3): Establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 800 m²

un gran establiment si el conjunt supera els 5.000 m² de superfície de venda.
4. Els locals comercials de nova construcció, que tinguin una superfície construïda superior a 400 m² hauran de disposar d'un espai destinat exclusivament a càrrega i descàrrega dins del propi local, dipòsits de residus i disposar de les places d'aparcament dins del mateix edifici o parcel·la.
No es podran instal·lar punts de venda a l'exterior dels edificis comercials.

5. En els grans establiments comercials, la dotació d'aparcament haurà de ser de, com a mínim, 3 places per cada 100 m² edificats.

Art. 320 Ús d'aparcament (a)

Comprèn els garatges privats, els col·lectius i els públics, encara que normalment es regulen separatament per a cada qualificació zonal. Els garatges col·lectius i públics es limiten a certes zones del sòl urbà.

Art. 321 Ús de magatzems (m)

1. És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit, conservació i guarda de productes, on no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos, amb exclusiu subministrament a l'engròs a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa al detall.
2. Quan aquesta activitat formi part d'una activitat industrial o comercial contigua, es considerarà tot el conjunt com integrat a l'activitat principal.

Art. 322 Ús d'oficines i serveis (o)

1. Oficines: Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.
2. Serveis: Comprèn aquells locals que presten un servei a la col·lectivitat com són perruqueries, locals d'estètica i similars, videoclubs, locutoris, bugaderies; reparacions d'electrodomèstics i altres béns d'ús domèstic; centres de recarregament d'ampolles d'aire comprimit per l'immersió subaquàtica; rentat de cotxes sense maquinària.

Art. 323 Industrial, tallers i estacions de servei (i)

1. L'ús industrial (i1) comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes en productes elaborats, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra, i les seves oficines annexes.
2. L'ús logístic (i2) comprèn les activitats destinades a serveis tecnològics i de telecomunicacions i medis o infraestructura necessària per portar a terme una activitat i a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució a la ciutat.
3. L'ús de tallers (i3) comprèn les activitats dels locals dedicats a la producció de petita escala, amb un nombre reduït de treballadors com són fusteries, serralleries, o obradors artesans, i també inclou els tallers mecànics de reparació d'automòbils.
4. Estacions de servei (i4) comprenen les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil, lubricants i gas butà i, poden admetre com a usos complementaris els d'oficines, trens de rentat, serveis relacionats amb l'activitat, comercial, restauració i magatzem.

Art. 324 Ús lúdic-recreatiu (rc)

Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, compreses al Decret 239/1999, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el catàleg dels espectacles, les activitats recreatives i els establiments públics a Catalunya. Inclou les activitats de:

- a) Restauració (rc1) com són restaurants, bars, restaurants-bars i botigues de preparació i/o venda de plats cuinats.
- b) Activitats musicals (rc2), com són bars-musicals, les discoteques, sales de festes, cafè teatre i cafè concert.
- c) Jocs i atraccions (rc3) com són bingos, billars, sales de màquines electròniques, sales de jocs i similars.
- d) Prostíbuls (rc4) entès com aquells locals de pública concurrència on s'exerceix la prostitució

Art. 325 Ús d'espectacles (e)

Comprèn les representacions, actuacions, exhibicions, projeccions, competicions o activitats relacionades amb l'entreteniment o el lleure realitzades davant el públic. Activitats com són els circs i anàlogues, folklore, espectacles esportius i exhibicions especials.

Art. 326 Ús publicitari (p)

Comprèn la instal·lació de rètols i reproducció d'imatges publicitàries en solars, finques i o edificis.

Art. 327 Jardins privats i piscines (j)

Comprèn l'espai de tipus vegetal o amb arbrat, lliure d'edificació, així com els annexes vinculats a una edificació principal.

Art. 328 Ús agrícola (ag) i ramader (ra)

1. Us agrícola (ag):
 - a) Es consideraran activitats agrícoles les activitats relacionades directament amb el cultiu de la terra.
 - b) El manteniment de l'activitat agrícola té caràcter prioritari per a la conservació del paisatge i per aquest motiu es mantindrà i potenciarà l'activitat agrícola.
 - c) Queda prohibida la transformació de terrenys forestals existents a l'àmbit de la Normativa, definits genèricament per la Llei 3/88, forestal de Catalunya, en agrícoles, excepte si es tracta d'actuacions vinculades a plans de prevenció d'incendis forestals aprovats, o bé a la recuperació agrícola d'antigues zones. En tot cas, aquesta operació restarà sotmesa al procediment de permís per part del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca i del Departament de Medi Ambient, en cas d'estar a dintre el PEIN, i al tràmit d'informació municipal.
2. Ús ramader :
 - a) S'entén per explotació ramadera, el conjunt d'animals, d'instal·lacions i d'altres bens i drets organitzats empresarialment pel seu titular per a la producció ramadera, primordialment amb fins de mercat, que constitueix en si mateix una unitat tècnico-econòmica caracteritzada per la utilització d'uns mateixos mitjans de producció, que està ubicat en una finca o conjunt de finques contigües, i que són totes elles explotades per un mateix titular.
 - b) Si es practica la transhumància s'entén per explotació ramadera el ramat mateix i el conjunt de béns i drets que té el titular i que constitueix en si mateix una unitat econòmica. En aquest cas, les instal·lacions no necessàriament han d'estar ubicades en una àrea geogràfica sense solució de continuïtat.
 - c) En el cas de centres de recollida de material genètic es considerarà com a explotació el conjunt d'instal·lacions en les quals es realitzi l'obtenció, la preparació, la conservació, l'emmagatzematge i la distribució d'aquest material.

- d) Es consideren activitats ramaderes les activitats relacionades directament amb la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades.

Les activitats ramaderes estan regulades i definides pel Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació d'explotacions ramaderes, i per l'Ordre de 7 d'abril de 1994.

- e) L'activitat ramadera practicada de forma extensiva es considera compatible amb els objectius de regulació dels usos d'aquesta normativa, i que la càrrega ramadera no representi un risc d'erosió, els terrenys no hagin sigut afectats per incendis en anys recents, o es tracti d'altres zones repoblades o en procés de regeneració, i sempre que hi hagi autorització de la propietat i de l'administració pública per a la pastura.
- f) La gestió de les dejeccions ramaderes seguirà el que disposa el Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes (DOGC 3447 de 7/8/2001), les seves modificacions i l'ordenança municipal reguladora de la gestió de purins ramaders i fangs de depuradora.

Art. 329 Ús forestal (f)

1. Comprèn les activitats relacionades amb la plantació, conservació i, quan sigui admesa, l'explotació dels boscos.
2. L'activitat forestal i les actuacions relacionades amb la prevenció i l'extinció dels incendis forestals en l'àmbit d'aquesta Normativa es regirà de manera general per les disposicions de la legislació sectorial vigent i l'autorització i les actuacions de les administracions competents.

Art. 330 Ús explotació de recursos naturals (er)

1. Es consideren activitats d'explotació de recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys.
2. Aquesta activitat queda limitada als recursos comprensius dels jaciments minerals i demás recursos geològics d'escàs valor econòmic i comercialització geogràficament restringida, així com aquells l'únic aprofitament dels quals sigui el d'obtenir fragments de mida i forma adequats per a la seva utilització directa en obres d'infraestructura, construcció i altres usos que no exigeixen més operacions que les d'arrencament, trencament i calibratge, i l'àrea d'extensió de les quals no superi les 2 hectàrees.

Art. 331 Ús de càmping i caravaning (cc)

1. Comprèn els espais de terrenys degudament delimitats, dedicats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant albergs mòbils, i que disposin de les instal·lacions i serveis mínims establerts per la legislació sectorial.
2. La instal·lació de càmpings en sòl no urbanitzable requereix que aquesta actuació estigui admesa pel Pla i que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, s'aprovi un Pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de l'actuació. Aquest Pla especial ha de regular la superfície de l'actuació, l'emplaçament, l'ocupació, les alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

Art. 332 Ús de turisme rural (tr)

1. Comprèn els allotjaments destinats exclusivament a l'ús genèric de residència en habitatges rurals i cases de pagès.
2. La instal·lació d'establiments de turisme rural requereix que aquesta actuació estigui admesa pel Pla i que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, s'aprovi un Pla especial

urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de l'actuació. Aquest Pla especial ha de regular la superfície de l'actuació, l'emplaçament, l'ocupació, les alçades i la resta de paràmetres de les edificacions o de les àrees d'acampada i de serveis, d'acord amb l'estudi d'impacte i integració paisatgística que ha d'incorporar.

Art. 333 Interès públic (ip)

Tenen la consideració d'activitats d'interès públic les relacionades a l'article 47 del Decret Legislatiu 1/2005 i per tant queden incloses les activitats col·lectives de tipus esportiu, cultural o educatiu.

Art. 334 Habitatge familiar (r4) i allotjament de treballadors temporers (att)

Es tracta d'un ús residencial que normalment es permet en les masies i cases rurals incloses en el llistat en les construccions (existents o noves) associades a una activitat agrícola; en construccions preexistents no incloses en els dos casos anteriors sempre i quan i concorrin els requisits establerts en l'art. 56.1 i la Disposició Transitòria 6ª RLU, i les transitòries d'aquest Pla.

Títol 8. Gestió i execució del Pla

Capítol 1. Desenvolupament del Pla

Art. 335 Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla correspon, en primer lloc, a la corporació municipal de Roses, en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent, i concretament en els articles 96 i 97 del DL 1/2005.
3. El municipi, en exercici de les seves competències, propugnarà la participació dels ciutadans i la seva intervenció i col·laboració en el desenvolupament de l'acció urbanística.

Art. 336 Desenvolupament i Seguiment del Pla

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest Pla i d'acord amb la classificació de sòl o amb caràcter de tot el terme municipal, es redactaran les següents figures:
 - a) Plans parcials urbanístics i Plans parcials urbanístics de delimitació.
 - b) Plans de millora urbana.
 - c) Plans especials urbanístics.
 - d) Catàlegs urbanístics.
 - e) Projectes d'urbanització
2. Aquest Pla integra els Plans parcials, de millora urbana i especials elaborats en desenvolupament del Pla d'ordenació urbana de Roses de 1993, i que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla.
3. Els sectors amb planejament específic aprovat definitivament, però pendents d'execució, es regulen d'acord amb les disposicions específiques contingudes en aquestes Normes.
4. Les propostes d'ordenació, zonificació i la definició de les rasants d'urbanització, en tots aquells sectors urbans no consolidats i urbanitzables que ocupen espais associats i/o d'influència de les lleres dels diferents cursos fluvials estudiats en el document "Estudi hidrològic i hidràulic de les conques del rec de Queralbs, riera de la Trencada, rec Fondo, riera Quarentena i rec d'en Matas" estaran subjectes a les determinacions de l'informe emès en data 8 de juliol de 2004 per l'Agència Catalana de l'Aigua (ref. UDPH2003004372).
5. El desenvolupament dels sectors que ocupin terrenys associats i/o d'influència de les lleres d'algun dels cursos fluvials que no es trobin inclosos en l'estudi anteriorment esmentat, es condiciona, en tant en quan confronten amb les lleres de diversos curs natural de drenatge, a què es defineixi prèviament el perímetre de la làmina d'aigua pels cabals Q100 i Q500 amb les condicions de contorn actuals definides per les edificacions, obres de pas i murs de defensa existents, d'acord amb el que es determina a l'article 6 del vigent Reglament de la Llei d'urbanisme i els criteris aprovats pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua de 28 de juny de 2001 i modificats el 2 de març de 2006 sobre l'ocupació dels terrenys integrats en el sistema hídric i les zones inundables, així com determinar les actuacions d'infraestructura hidràulica i l'adopció de mesures constructives de protecció passiva a adoptar.

6. Pel que fa a l'acompliment de la Directiva marc d'Aigües, el planejament derivat que desenvolupi el POUM haurà d'adaptar-se en tot moment a les disposicions vigents que es derivin de l'aplicació de la directiva i, en particular, al futur Pla de Gestió del Districte de Conca Fluvial de Catalunya, que s'està redactant en l'actualitat i cal aprovar i publicar a finals de 2009.
7. Els documents de planejament derivat i els projectes que desenvolupin el POUM justificaran l'adopció dels criteris ambientals establerts al Pla i a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i es remetran a aquest organisme i als Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge per l'emissió de l'informe preceptiu o, per al cas que afectin directa o indirectament els espais de la xarxa ecològica europea Natura 2000, per a determinar el procediment d'avaluació ambiental que s'escaigui.
8. S'elaborarà un informe de seguiment als dos anys de l'aprovació definitiva del Pla i, successivament, amb aquesta freqüència, on es valoraran els aspectes ambientals resultants del desenvolupament del Pla en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, d'acord amb l'apartat 6.5 de la Memòria ambiental. D'aquests informes, es trametrà una còpia al Departament de Medi Ambient i Habitatge als efectes del seguiment del POUM d'acord amb l'article 29 de la Llei 6/2009, de 28 d'abril.

Art. 337 Plans parcials urbanístics

1. Els Plans parcials urbanístics i els Plans parcials urbanístics de delimitació tenen per objecte, en el sòl urbanitzable delimitat i en el sòl urbanitzable no delimitat respectivament, desenvolupar el planejament general mitjançant l'ordenació detallada de llur àmbit territorial.
2. En el cas dels Plans parcials urbanístics de delimitació cal, a més, que es pugui promoure llur tramitació d'acord amb les condicions i indicadors previstos pel Pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb el que estableixen els apartats 1.d) i 1.e) de l'article 58 LU i l'article 65.c) RLU
3. Per a cada sector delimitat pel planejament general s'ha de formular un Pla parcial urbanístic, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors que regulen els articles 91 de la Llei d'urbanisme.
4. Correspon als Plans parcials urbanístics i als Plans parcials urbanístics de delimitació establir les determinacions que assenyala l'article 65.2 LU
5. Així mateix, els Plans parcials hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
6. Els plans d'etapes dels Plans parcials no podran preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució. Així mateix, hauran de fixar els terminis per a l'inici i l'acabament de l'edificació.
7. Quan els Plans parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 96 i 97 LU i concordants del seu Reglament.
8. Els Plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla, però no modificar-les.
9. Els sectors que incorporin recs o rieres hauran d'excloure la superfície de domini públic hidràulic als efectes del còmput d'edificabilitat.

Art. 338 Plans de millora urbana

1. Els Plans de millora urbana en sòl urbà consolidat poden tenir per objecte completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, o altres finalitats anàlogues.
2. Els Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat poden tenir per objecte, a més de les finalitats establertes en el punt anterior, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.

3. Els Plans de millora urbana estableixen l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat d'entre les regulades, per als Plans parcials urbanístics, en la LU. A més, i d'acord amb les seves finalitats, han de contemplar les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació amb la rehabilitació de l'edificació existent, la seva substitució, la creació de nous sistemes urbanístics, l'eradicació dels usos que es preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.
4. Per a cada sector en sòl urbà delimitat pel planejament general s'ha de formular un Pla de millora urbana, sens perjudici de la possibilitat de desenvolupament per subsectors que regula l'article 91 LU.
5. Als efectes del què estableix l'article 68.4 LU en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi Pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el Pla de millora urbana manté l'edificabilitat bruta derivada del planejament general i estableix unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el Pla de millora urbana no afecta els sistemes urbanístics generals previstos, sens perjudici dels ajustos que pugui introduir en llur delimitació que no alterin substancialment la seva funcionalitat, superfície ni localització en el territori.
6. Els sectors que incorporin recs o rieres hauran d'excloure la superfície de domini públic hidràulic als efectes del còmput d'edificabilitat.

Art. 339 Plans especials

1. Els Plans especials urbanístics són instruments de planejament derivat que tenen per objecte desenvolupar o completar les determinacions del planejament urbanístic general, en qualsevol classe o categoria de sòl o, si s'escau, en diverses classes i categories de sòl simultàniament, i amb alguna o diverses de les finalitats previstes en l'article 67.1 LU
2. Els Plans especials urbanístics no previstos pel Pla d'ordenació urbanística municipal han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general els Plans especials urbanístics previstos a l'article 92 RLU.
3. En cap cas els Plans especials urbanístics no poden substituir el Pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, pel que no poden alterar la classificació del sòl.

Art. 340 Relació de béns protegits

Aquest pla incorpora un relació de béns protegits, que haurà de ser desenvolupat mitjançant la redacció d'un Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural, segons estableix la Diposició Transitòria Tercera d'aquest pla.

Art. 341 Concreció i precisió de límits

1. Els límits dels sectors de desenvolupament podran ajustar-se a través dels corresponents Plans parcials, Plans de millora urbana o Plans especials, sempre que es justifiqui la concurrència d'algun dels següents motius:
 - a) Regularització de les alineacions o línies d'edificació vigents.
 - b) Adequació a les característiques topogràfiques del terreny.
 - c) Ajustament als límits de la propietat rústica o urbana.
 - d) Preservació i conservació d'arbres o d'altres elements d'interès.
 - e) Si s'han realitzat cessions per l'eixamplament de vialitat d'una manera gratuïta, segons els respectius acords.

f) Els límits dels sectors o àmbits de planejament s'ajustaran a eixos viaris estructurants o límits topogràfics, evitant la imputació de semi-vials i trams parcials d'infraestructures que dificultin l'execució del sector.

2. Aquests ajustos no podran comportar augments ni disminucions en més o menys d'un cinc per cent en relació amb les superfícies delimitades als plànols de zonificació, alineacions i rasants, excepte en els supòsits que per donar compliment a l'apartat 1.f) fora necessari un increment o disminució superior a l'anterior percentatge. En aquest cas, no es podrà superar el 8% del total de l'àmbit delimitat.

Art. 342 Objectius relatius al Patrimoni municipal del sòl i habitatge

1. D'acord amb els objectius definits en l'article 153.4 LU, l'ajuntament formarà el patrimoni municipal de sòl i habitatge.
2. La constitució del patrimoni municipal de sòl i habitatge s'ajustarà a les disposicions establertes a l'article 156 LU.
3. El POUM preveu la formació del patrimoni de sòl i habitatge i quantifica i localitza les aportacions derivades del planejament.

Art. 343 Objectius relatius a la previsió d'habitatge protegit

1. En compliment de la legislació sectorial sobre habitatge, aquest POUM estableix els instruments urbanístics per a l'adquisició i la preparació del sòl necessari per a la posterior promoció pública d'habitatges o bé per a la construcció d'habitatges pels promotors privats en qualsevol dels règims de protecció oficial fixats per la legislació sectorial vigent en aquesta matèria.
2. Aquest pla reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica de sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial en règim general i de règim especial, un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat català.
3. S'estableix una subzona (hpo) pels terrenys que s'hagin de destinar exclusivament a la construcció d'habitatge de protecció oficial amb la distinció entre les diferents modalitats:
 - hpog- règim general
 - hpoc- règim concertat
 - hpoc- concertat català
 Quan el destí dels terrenys es barregi amb l'habitatge lliure, la clau serà r/hpo.
4. El termini per a la construcció dels habitatges protegits serà de dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des del moment en què els terrenys tinguin la condició de solar; i de tres anys per a l'acabament de les obres, a comptar des del moment de la concessió de la llicència, o de la seva pròrroga, si s'escau.

Art. 344 Àrees d'habitatge en règim protegit

El planejament derivat que desenvolupi aquest POUM, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges en règim de protecció, en una proporció mínima del 40% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general; un 10%, a habitatges de protecció oficial de preu concertat i un 10% a la tipologia d'habitatge concertat amb preu oficial, d'acord amb el que disposa la legislació vigent (art. 57.3 LU; Llei 18/2007, de 28 de desembre de dret a l'habitatge i Decret 152/2008, de 29 de juliol).

Art. 345 Actuacions d'habitatge en règim protegit

1. Dins les àrees d'habitatge en règim protegit les actuacions es duran a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada o bé per iniciatives de caràcter mixt públic-privat d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest Pla.
2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme l'ajuntament, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:
 - a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.
 - b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els dèficits.
3. Seran actuacions privades aquelles en què la construcció d'habitatges es dugui a terme pel sector privat.
4. Quan el sector privat no porti a terme una actuació d'habitatge en règim protegit dins dels terminis previstos per aquest POUM o el planejament derivat que el desenvolupi, l'Administració pública podrà prendre la iniciativa per promoure aquests habitatges, procedint prèviament a l'expropiació del sòl.

Art. 346 Adquisició del sòl dins les àrees d'habitatge en règim protegit i promoció pública d'habitatges.

1. La delimitació d'àrees d'habitatge protegit en el POUM, com també en el planejament que el desenvolupi, porta implícita la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a l'efecte d'expropiar-les, d'acord amb la legislació sectorial vigent.
2. La promoció per part de l'Administració pública de programes especials d'habitatge definits en l'apartat 2 de l'article precedent, destinats a sectors específics de població (joves, gent gran i altres col·lectius definits), en els quals no es contempli l'accés a la propietat per part dels usuaris, no seran d'aplicació les limitacions relatives al nombre d'habitatges. En aquests casos, 70 m2 construït equivalen a un habitatge.

Capítol 2. Gestió i execució del planejament

Art. 347 Execució del planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen, correspon a l'Ajuntament com administració actuant. També correspon a les altres administracions públiques, en el marc de les seves respectives competències.
2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directe dels sistemes, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de polígons d'actuació.

Art. 348 Polígons d'actuació

1. Per a l'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen es delimitaran els corresponents polígons, d'acord amb els requisits fixats a l'article 112 LU i demés de la legislació urbanística vigent.
2. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 LU.
3. Quan l'execució de determinades infraestructures afecti diversos polígons d'actuació urbanística, o diversos sectors o subsectors, d'acord amb les previsions del planejament general, aquest pot

delimitar un àmbit d'actuació urbanística comú als mers efectes de garantir llur participació en l'execució de la indicada infraestructura. En aquest supòsit, els polígons, sectors o subsectors que es desenvolupin amb anterioritat a l'execució de la infraestructura comuna han de garantir davant de l'administració actuant la seva participació en aquesta execució.

4. Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació a la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector. L'instrument que estableixi la divisió poligonal del sector de planejament derivat ha d'acreditar el compliment del què estableix el paràgraf anterior.
5. Les diferències que puguin existir entre els polígons d'actuació urbanística, dins dels límits que estableix l'apartat anterior, s'han de compensar, llevat d'acord unànime sobre criteris diferents, d'acord amb les regles següents:
6. En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística excedentari, mitjançant la cessió de terrenys susceptibles d'aprofitament privat a favor de l'administració actuant, que els adquireix a títol fiduciari en representació dels propietaris o propietàries del polígon o polígons deficitaris o, si concorren els supòsits previstos en l'article 120.d) LU, mitjançant compensació en metàl·lic.
7. En el cas que es desenvolupi en primer lloc un polígon d'actuació urbanística deficitari, la comunitat reparcel·latòria ostenta el dret a participar en la reparcel·lació del polígon o polígons excedentaris, en els termes establerts en l'apartat anterior. Tanmateix, l'administració actuant pot subrogar-se en aquest dret mitjançant l'assumpció de despeses d'urbanització per un cost econòmic equivalent al dèficit del polígon. Aquesta subrogació és preceptiva i s'ha d'assumir per part de la persona concessionària corresponent en cas que el polígon s'executi pel sistema de reparcel·lació en les modalitats compensació per concertació o de cooperació mitjançant concessió de la gestió urbanística integrada. Quan no es produeix aquesta subrogació, el dret a participar en el polígon excedentari recau sobre les persones propietàries en el moment de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, sense que respecte a aquest dret regeixi el principi de subrogació real, llevat de pacte en contrari.
8. En el cas que l'execució es produeixi pel sistema d'expropiació, les diferències entre els polígons d'actuació urbanística s'han de tenir en compte i es compensen en la fixació del just preu. Quan els altres polígons s'executin pel sistema de reparcel·lació, l'administració expropiant o el beneficiari de l'expropiació participa en llur execució en els termes establerts en les lletres a) i b) d'aquest apartat.
9. Les regles que estableix l'apartat 5 anterior s'apliquen també per a la compensació de les diferències d'aprofitaments i càrregues entre els subsectors previstos a l'article 91 del DL 1/2005.

Art. 349 Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitades pel Pla

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un polígon d'actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un polígon es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, cartografia, o aspectes semblants.
3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un projecte de delimitació de polígon d'actuació amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb l'article 113 LU.

Art. 350 Noves delimitacions de polígons d'actuació

1. Per a la delimitació de nous polígons d'actuació no previstos en aquest Pla es requerirà la tramitació prevista a l'article 113 LU.

2. Aquells polígons d'actuació que es delimitin en sòl urbà amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla, s'incorporaran automàticament al Pla.

Art. 351 Sistemes d'actuació

1. Els nous polígons d'actuació que es delimitin d'acord amb el que preveu l'apartat 1 de l'article anterior, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.
2. En el cas que no s'hagin fixat, els plans que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla determinaran expressament el sistema o sistemes d'actuació i la modalitat o modalitats per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent.
3. L'administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmics i financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin.
4. Els Plans parcials i els polígons d'actuació d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o compensació per concertació.

Art. 352 Pla d'etapes

1. Els Plans parcials urbanístics i els Plans de millora urbana que es redactin hauran de fixar un pla d'etapes que contempli:
 - a) Els terminis per a l'inici i la finalització de la urbanització de cada una de les etapes, així com les altres condicions de necessari compliment per a l'inici de cada una d'elles.
 - b) Les obres d'urbanització corresponents a cada una d'elles.
 - c) Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris que hagin de posar-se en servei en cada una de les etapes.
 - d) Els serveis urbanístics que hagin de posar-se en servei perquè puguin ser utilitzats els terrenys que s'urbanitzin successivament.
 - e) Els terminis per a l'inici i la finalització de l'edificació.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels subsectors i polígons d'actuació facultarà l'administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a l'article 178 LU.

Art. 353 Projectes d'urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes al Pla i als instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent projecte d'urbanització d'acord amb allò que estipula l'article 70 LU.
 - a) Els projectes d'urbanització són projectes d'obres per a l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics pel que fa a les obres d'urbanització, i poden constituir un document integrant d'una figura de planejament urbanístic o es poden tramitar i aprovar com un document independent.
 - b) En ambdós casos, els projectes d'urbanització poden referir-se a totes les obres d'urbanització, o únicament a les obres d'urbanització bàsiques que assenyala l'article 70.2 LU.
 - c) Als efectes de l'aprovació inicial, els projectes d'urbanització, tant si formen part d'una figura de planejament com si constitueixen un document independent, han de contenir un avantprojecte de les obres d'urbanització previstes, i com a mínim de les obres d'urbanització bàsiques. Aquest avantprojecte ha d'incloure, si s'escau, les previsions relatives a la implantació de les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors a l'actuació urbanística o bé a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes.

- d) La gestió dels residus d'excavació i de la construcció que es generin durant els processos d'urbanització es durà a terme en instal·lacions autoritzades d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental i normativa de desenvolupament.
 - e) El disseny i els elements de la xarxa d'enllumenat públic haurà de donar compliment a les determinacions de la Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i normativa de desenvolupament.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.
 3. Així mateix, podran redactar-se projectes d'obres ordinàries quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

Art. 354 Estudis d'impacte ambiental i estudi d'avaluació de la mobilitat generada

1. En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que haurà d'acompanyar-se amb el Projecte corresponent, d'acord amb el que prescriu el Decret 114/88 de 7 d'abril d'Avaluació d'Impacte Ambiental y Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de juliol de Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto 1131/88 de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de julio, de Evaluación de Impacto Ambiental".
2. Així mateix, en el planejament derivat caldrà incloure entre la seva documentació un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat.

Art. 355 Convenis urbanístics

1. D'acord amb el que estableixen els articles 8 i 98 LU, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores o amb altres administracions públiques.
2. Són disposicions comunes a tots el convenis les següents:
 - a) Els convenis urbanístics tenen naturalesa jurídic-administrativa i les qüestions relatives a llur compliment, interpretació, efectes i extinció són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu.
 - b) Els convenis urbanístics tenen els efectes entre les parts que es deriven de llur naturalesa contractual
 - c) L'aprovació, formalització i execució dels convenis urbanístics se subjecta a la normativa reguladora de les entitats públiques que els subscriuguin.
 - d) Els convenis urbanístics es perfeccionen i obliguen a les parts, d'acord amb llur contingut, des de llur aprovació per l'òrgan competent.
3. Els convenis urbanístics estan subjectes a les següents normes de publicitat:
 - a) L'acord d'aprovació dels convenis urbanístics ha de ser publicat al butlletí o diari oficial corresponent dins del mes següent a llur aprovació.
 - b) Les entitats públiques que subscriuguin convenis urbanístics han de garantir llur consulta pública i han de facilitar-ne còpies a qui les sol·liciti.
4. Els convenis urbanístics que es refereixin a instruments de planejament o gestió que han de ser objecte d'aprovació, modificació o revisió, han de formar part de la documentació que integra la respectiva figura de planejament o gestió des de l'inici del procediment corresponent o des de la seva formalització, si aquesta es produeix un cop iniciat el procediment. En el cas que la formalització del conveni tingui lloc després de l'aprovació inicial de l'instrument de planejament o gestió, el conveni s'ha de sotmetre a informació pública, bé sigui conjuntament amb l'instrument de què es tracti, si d'acord amb la legislació vigent procedeix subjectar-lo a un nou tràmit d'informació pública, bé sigui amb un tràmit específic d'informació pública específic per un termini d'un mes, i s'ha d'incorporar a la

documentació que integri l'instrument de planejament o de gestió que sigui objecte del següent acord d'aprovació que correspongui.

Capítol 3. Intervenció en l'edificació i ús del sòl

Secció 1. Llicències d'obres i activitats

Art. 356 Disposicions dels actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits l'article 179 LU, llevat dels actes que resten subjectes a comunicació prèvia segons l'Ordenança Municipal reguladora, publicada al BOP de Girona núm. 243, de 22 de desembre de 2003. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.
2. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir llicència municipal.
3. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar pels ens titulars del domini públic.
4. Les empreses o entitats prestadores dels serveis d'aigua, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i d'altres serveis urbans no poden efectuar els subministraments provisionals per a l'execució d'actes d'ús o transformació del sòl que no hagin obtingut prèviament la llicència corresponent. En aquest supòsit, la durada del contracte de serveis no pot ser superior al termini màxim establert en la llicència per a la finalització de les obres, llevat que s'acrediti la concessió de la pròrroga corresponent.
5. Així mateix, les empreses o entitats prestadores dels serveis d'aigua, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i d'altres serveis urbans no poden contractar definitivament els serveis sense la prèvia acreditació de l'obtenció de la llicència de primera ocupació.

Art. 357 Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de dret públic

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de dret públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveuen els articles 182.2 LU.

Art. 358 Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament i les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Art. 359 Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Art. 360 Relació dels actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a llicència els següents actes:
 - Parcel·lacions urbanes.
 - Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaixos, terraplè i cales d'exploració).
 - Tancament de solars o terrenys.
 - Obres de primer establiment o nova planta.
 - Obres de reforma.
 - Obres de conservació i manteniment.
 - Obres de reparació.
 - Primera utilització dels edificis.
 - Modificació d'ús.
 - Enderrocs i demolicions, totals o parcials.
 - Tala d'arbres.
 - Modificació de característiques físiques del sòl.
 - Col·locació de rètols de propaganda visibles des de la via pública.
 - Instal·lació de xarxes de servei i la seva modificació.
 - Instal·lació de bastides.
 - Instal·lació de grues - torre desmuntables.
 - Accés de vehicles des de la via pública a un immoble.
 - Obres de reparació menor.
 - La realització de qualsevol de les actuacions que estigui subjecte a l'obtenció de llicència de conformitat amb els plans d'ordenació i no enumerades anteriorment.
2. Estan subjectes a prèvia llicència urbanística totes les operacions previstes a l'article 179.2.r) de la LU, consistents en la divisió en propietat horitzontal simple o complexa, llevat que aquesta divisió es produeixi en virtut de l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació, d'acord amb l'article 143 RLU, o llevat que la determinació del nombre d'habitatges, d'establiments o d'altres elements o del seu increment estigui establerta en la llicència d'obres corresponent. A aquests efectes, s'entén per establiments els locals comercials i els industrials. Les places d'aparcament i els trasters no es consideren establiments, llevat del cas que el planejament urbanístic reguli llur nombre o dimensió.
3. Les condicions de les llicències, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl, i d'acord amb el Decret 179/1995.

Art. 361 Classificació de les obres

Les obres es classifiquen en:

- a) Obres de primer establiment o nova planta que són les que donen lloc a la creació d'un bé immoble.
- b) Obres de gran reparació quan afectin fonamentalment l'estructura resistent, la sustentació i la seguretat dels edificis i instal·lacions o suposin l'alteració del volum.

- c) Obres de reforma que abasta el conjunt d'obres d'ampliació, millora, modernització, adaptació, adequació o reforç d'un bé immoble ja existent.
- d) Obres de conservació i/o manteniment que tenen per objecte evitar o fer front al deteriorament que es produeixi pel mer transcurs del temps o per l'ús natural del bé.

Art. 362 Procediment

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment establert pel Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995 de 13 de juny), d'acord amb aquest Pla i, en el seu cas, pel que disposa l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl. Això sense perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

Art. 363 Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, i en el seu defecte, s'estarà al que preveu l'article 181 LU.
2. Les pròrroques d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia i justificada del titular de la llicència, abans del finament dels previstos per a l'inici o execució de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de què es tracti, amb l'abast i condicions que regula l'article 181 LU.
3. En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà sense la necessitat de l'advertiment previ, i per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en què s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

Art. 364 Documents per a la sol·licitud de la llicència

En tant no es es reguli en una ordenança municipal, les sol·licituds de llicència per a obres, hauran d'incloure, com a mínim, la següent documentació:

- Sol·licitud normalitzada.
- Projecte bàsic conforme el codi tècnic de l'edificació.
- Certificat de l'Ajuntament que informi sobre l'existència, suficiència i afectació dels serveis públics municipals, excepte per edificacions unifamiliars, edificis plurifamiliars de menys de sis habitatges que no formin part d'un conjunt edificatori, i locals de superfície igual o inferior a 400 m².
- Quan es tracti d'obres menors, s'adjuntarà un plànol croquis a escala, subscrit pel tècnic responsable.
- Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències s'especificaran a l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl.
- Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres administracions, s'haurà d'adjuntar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió.
- L'administració municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del projecte autoritzat per a les altres administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del projecte presentat davant la corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per a les altres administracions.

Redacció dels projectes

1. Tots els projectes es faran utilitzant la cartografia oficial (sense desplaçar ni rotar), amb l'objectiu de que aquests estiguin referencials amb el sistema de referència municipal (EPSG:23031).
2. Aquests plànols es poden obtenir a: <http://www.roses.cat/geoportal> (topogràfics, cadastrals i de planejament). En el cas que es vulgui fer un topogràfic propi, aquest també s'haurà de referenciar al sistema de coordenades oficial.
3. Un cop redactat el projecte, i a banda de les còpies en paper, s'entregarà digitalment en format pdf. Els plànols s'hauran d'entregar també en format dgn o dwg (com a mínim el d'emplaçament).

Art. 365 Condicions de l'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i les despeses de la urbanització legalment procedents.
3. La cessió de terrenys destinats a la xarxa viària en aquest supòsit s'efectua directament mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries. La cessió s'entén acceptada per silenci administratiu positiu pel transcurs del termini d'un mes des de la seva presentació, si abans no s'ha acordat expressament l'acceptació.
4. No obstant això, i d'acord amb el que preveu l'article 41 LU, podrà atorgar-se la llicència d'edificació condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització o reurbanització, abans d'assolir la parcel·la la condició de solar, quan concorren els següents requisits:
5. Que hagi estat adoptat l'acte d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, i que el mateix posi fi a la via administrativa, o bé, si la reparcel·lació és innecessària, que s'hagi formalitzat la cessió obligatòria i gratuïta de terrenys.
6. Que estiguin executades les obres d'urbanització bàsiques que defineix l'article 70.2 LU, llevat que l'Ajuntament autoritzi la simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació, si són compatibles, amb l'audiència prèvia de l'administració actuant, si escau.
7. Que la persona interessada es comprometi per escrit en el moment de demanar la llicència a no utilitzar l'edificació fins a l'acabament de les obres d'urbanització que atorguin als terrenys la condició de solars, d'acord amb el que estableix l'article 29.a LU, així com a fer constar aquest compromís tant en les transmissions de la propietat com en les cessions de l'ús de tota l'edificació o de parts d'aquesta, condicionant-les a la subrogació per part de l'adquirent o cessionari.
8. Que la persona interessada presti fiança per a garantir l'execució simultània de les obres d'urbanització que li corresponguin i les d'edificació, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractació de les administracions públiques. A aquests efectes, l'Ajuntament pot exigir que es garanteixi fins al 100% del cost de les obres d'urbanització que correspongui a les finques objecte d'edificació. Aquesta fiança no inclou la que pot ser exigida per garantir la reposició d'obres d'urbanització ja executades.
9. Quan es tracti de terrenys en sòl urbà consolidat als quals manqui completar o acabar la urbanització per assolir la condició de solars, es pot autoritzar l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització, amb aplicació del què estableix als paràgrafs a), c) i d), si és possible l'execució aïllada de la urbanització pendent. En cas que no sigui possible aquesta execució aïllada, però els terrenys no estiguin inclosos en sectors ni en polígons d'actuació urbanística, es pot atorgar la llicència d'edificació condicionada a l'obligació de la persona propietària de costejar i, si s'escau, d'executar la urbanització pendent quan es dugui a terme la corresponent actuació de conjunt. Aquesta obligació ha de constar com a condició de la llicència d'edificació que s'atorgui i ha de ser objecte de nota marginal en el Registre de la Propietat, restant condicionada l'executivitat de la llicència d'edificació a l'acreditació d'aquesta constància registral.
10. Els compromisos assumits per la persona interessada en la simultaneïtat d'execució de les obres d'urbanització i d'edificació han de constar com a condicions de la llicència d'edificació que s'atorgui, referides a la finca registral que en sigui l'objecte. L'executivitat de la llicència d'edificació resta condicionada a que s'acrediti la constància d'aquestes condicions en el Registre de la Propietat.

11. L'atorgament de la llicència de primera utilització requereix el compliment dels compromisos assumits. L'incompliment d'aquests compromisos comporta la pèrdua de la fiança constituïda i fonamenta, si escau, l'adopció de les mesures adients per impedir els usos de l'edificació, fins a l'adequació de les obres a les condicions de la llicència d'edificació, sense perjudici de l'execució subsidiària i de la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar.

Art. 366 Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Tot el que es disposa en aquestes Normes en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes normes o d'altres que siguin d'aplicació (codi tècnic de l'edificació, documentació bàsica de l'edificació DBA, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
3. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència als efectes del que preveuen aquestes Normes.

Art. 367 Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:
 - a) Satisfer totes les despeses ocasionades a l'administració municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
 - b) Construir o restituir la vorera confrontant amb la finca dins el termini de conclusió de l'obra.
 - c) Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tal com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
 - d) Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 m d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.
 - e) Assumir les despeses d'obertura i reposició de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.
 - f) Sol·licitar l'autorització temporal de qual o reserva d'estacionament, i de la grua o aparell elevador, si és el cas.
 - g) Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, tal com s'especifica a l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl.

Art. 368 Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

El planejament urbanístic ha de concretar l'abast de l'aplicació dels terminis que fixi, pel que fa a si comprèn, a més dels solars no edificats encara, també les finques susceptibles de ser immediatament edificades en què hi hagi construccions paralitzades, ruïnoses, derruïdes inadequades a l'indret, amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars d'acord amb el que preveu l'article 169 LU

Art. 369 Inici i execució de les obres

1. Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes en aquestes Normes, al Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i, en el seu cas, a l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl, les condicions següents:
 - a) Comunicar l'inici de les obres, prèviament a l'Ajuntament, en obres que requereixin projecte tècnic visat i que afectin als fonaments o elements estructurals.
 - b) Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció.
 - c) Senyalitzar convenientment el qual o reserva d'estacionament.
 - d) Observar les normes establertes en l'ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.
 - e) Notificar immediatament a l'Ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per al seu reconeixement pel personal competent designat per a l'Ajuntament, i altres administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni cultural català.
 - f) Executar les obres i obligacions posteriors especificades en l'ordenança reguladora de la intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl.
2. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:
 - a) Fotocòpia de la llicència municipal.
 - b) Fotocòpia de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc.
 - c) Fotocòpia d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.
 - d) Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.
3. Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar nova llicència. En el cas que aquesta variació no comporti modificació d'ús ni augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat, no s'aturaran les obres. En altre cas, s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti al volum i la definició de la imatge exterior de l'edificació.

Art. 370 Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament procedirà a l'assenyalament de l'alineació, del qual s'estendrà l'acta corresponent que eximirà el promotor d'aquesta obra de tota responsabilitat en l'alineació de l'edifici, sempre i quan s'hagi ajustat a l'assenyalat en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament el moment en què l'obra tingui els fonaments fets i el moment en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

Art. 371 Llicència de primera ocupació

1. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també aquells danys ocasionats de caràcter privat o a tercers. Es tindrà especial cura en la construcció o reparació de les voreres.
2. Resta prohibit als titulars de l'edifici construït, la seva ocupació prèvia l'obtenció de la llicència de primera ocupació.
3. L'empresa concessionària del subministrament de l'aigua potable, no podrà subministrar aigua per a l'ús domèstic en edificis que no comptin amb la llicència de primera ocupació.

Art. 372 Certificats d'aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1/2.000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determinen els articles 99 i concordants de la LU, i 20 RLU
3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, dins els sis mesos següents de la notificació a l'interessat, serà preceptiu atorgar llicència sobre projecte ajustat al certificat, en cas que la devolució del projecte no fos procedent i que la llicència fos demanada dins aquest termini. Això serà vàlid encara que, amb posterioritat a la notificació del certificat, s'hagués aprovat definitivament una nova ordenació urbanística o s'hagués acordat la suspensió potestativa de l'atorgament de llicències, llevat que l'acord de suspensió s'hagués adoptat amb anterioritat a la sol·licitud del certificat..
4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sense perjudici de les responsabilitats administratives.

Secció 2. Règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis fora d'ordenació, volum disconforme o inclusos dins d'una àrea de planejament o de gestió.**Art. 373 Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, queden en situació de fora d'ordenació.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addició o ampliació de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent.
3. En les finques amb l'edifici situat amb retranqueig a vial, en les que aquest està afectat per la nova alineació de vial, estan subjectes a la cessió del sòl afectat i al compliment de l'alineació definida per aquest Pla, que es faran efectives en el moment en que es produeixi la substitució o ampliació de l'edificació existent.

Art. 374 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 102 LU:

- 1) Obres prohibides i obres autoritzables.
 - a) Obres prohibides:
 - Obres de consolidació.
 - Obres d'augment de volum.
 - Obres de modernització.
 - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.
 - b) Obres autoritzables:
 - Amb caràcter general, s'admeten les petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
 - Amb caràcter excepcional, s'admeten les obres parcials o circumstancials de consolidació, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini dels dos sexennis següents a l'entrada en vigor del Pla, a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.
 - c) El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació.
 - d) L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.
- 2) Usos i activitats autoritzables:
 - a) Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1 del present article.
 - b) S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.
 - c) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
- 3) Usos fora d'ordenació:
 - a) Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix, es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa.
 - b) Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, havent-se d'acordar, en aquests supòsits, el seu cessament immediat.
 - c) Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

Art. 375 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús

no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima admesa a la parcel·la, posició de l'edificació en la parcel·la, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible, en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de que es tracti.

Art. 376 Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Obres autoritzables:

S'autoritzen les obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici en situació de volum disconforme, sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineació de l'edifici, composició de façana).

2. Usos i activitats autoritzables:

- a) Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar i adequar als límits de tolerància que siguin d'aplicació per a cada zona estableixi aquest Pla i les ordenances reguladores corresponents.
- b) En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions transitòries d'aquest Pla, en el planejament que el desenvolupi o en les normes o ordenances que siguin d'aplicació.
- c) En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en la norma o ordenança corresponent.
- d) Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admeses a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'article 102 LU, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1) d'aquest article, i sempre que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla.

Art. 377 Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla inclosos dins d'una àrea de planejament o d'execució definida pel present Pla o planejament que el desenvolupin, es troben subjectes a les següents situacions:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament:
 - a) Fins a l'aprovació del planejament o figura que la desenvolupi (pla de millora urbana, pla especial urbanístic o pla parcial urbanístic): donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'han determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar, ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, llevat que les fitxes normatives dels PMU, PEU o PPU diguin altra cosa.
 - b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament: caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
 - c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla: s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.
2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació:
 - a) Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació): s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.

- b) Durant la tramitació dels instruments d'execució: caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c) Un cop sigui executiu l'instrument de gestió: s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

Art. 378 Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per a resoldre les qüestions que es plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, es contemplen en les Disposicions transitòries d'aquestes Normes urbanístiques. En el seu cas, poden també ser objecte de les disposicions transitòries del planejament derivat que s'aprovi.

Art. 379 Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la LU i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 191 LU, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística vigent.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Es relacionen a continuació les figures de planejament urbanístic que mantenen i perden la seva vigència a partir de l'entrada en vigor d'aquest Pla

- a) Les figures de planejament urbanístic aprovades definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Pla i que mantenen la seva vigència, atès que no s'han executat o es troben en fase d'execució, són les següents:
1. SUD1 – Rec fondo - Aprovat definitivament per la DGU el 13.03.09
 2. Pla especial del port de Roses – Aprovat definitivament per la CPU el 27.11.06
 3. Pla especial del parc aquàtic – Aprovat definitivament per la CPU el 20.04.06
- b) Les figures de planejament, aprovades definitivament amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla que perden la seva vigència són les següents:
- Pla parcial "Els Grecs II", Text refós aprovat definitivament per la CPU el 08.03.1995.
- Pla especial de millora urbana "Illa d'Ithaka" que ordena la Unitat d'actuació núm.6. Aprovat definitivament per la CPU el 12.07.89
- Pla parcial d'ordenació d'un sector del Puig Rom (Polígon II -l'Olivat). Aprovat definitivament per la CPU el 30.06.1981.
- Pla especial de reforma interior (PERI) Les Garrigues. Aprovat definitivament per la CPU el 10.06.1998.
- Pla especial de la Gran Via, des del moll comercial fins a la carretera C-260 de Figueres a Roses. Aprovat definitivament per la CPU el 26.09.2001.
- Pla parcial d'ordenació de "Santa Margarida-sector Canigó".Aprovat definitivament per la CPU el 22.02.1984.
- Pla parcial del sector Canigó-Polígon C a Santa Margarida. Aprovat definitivament per la CPU el 25.11.1998.
- Pla especial urbanístic de la finca situada entre el canal Tramuntana, canal Illa Gran i av.del Pastor a la urbanització de Santa Margarida. Aprovat definitivament per la CTU el 26.03.2003.
- Pla especial de reforma interior (PERI) de la Granja Sant Josep. Aprovat definitivament per la CTU el 04.12.2002.

Segona

Serán d'aplicació les ordenances municipals vigents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest Pla en tot allò que no s'hi oposi, contradigui o resulti incompatible.

Tercera

Aquest Pla és coherent amb les determinacions del vigent Pla Director Urbanístic de la Serra de Rodes i entorns. No obstant això, en el cas de prosperar el recurs de reposició interposat per l'Ajuntament o els jurisdiccionals que pugui interposar, l'Ajuntament procedirà a la tramitació d'una modificació del Pla que

contingui les determinacions contingudes en la segona exposició pública, que resten impedides per les determinacions del Pla Director.

Quarta

S'ha transposat en els plànols d'ordenació, la delimitació del domini públic marítim terrestre i les seves servituds, segons l'atermenament efectuat pel Ministeri i que es recull en els plànols d'informació. En cas d'existir contradicció entre els plànols d'ordenació i els d'informació, prevaldrà l'atermenament oficial que es conté en els plànols d'informació.

Quan es resolguin definitivament els expedients d'atermenament de la Marina de Santa Margarita i l'Almadrava, es procedirà a transposar definitivament el grafisme al pla, sense que aquesta adaptació tingui la consideració de modificació del Pla. A aquests efectes, s'elaborarà el corresponent plànol que serà tramès pel seu informe preceptiu a les administracions sectorials competents.

Cinquena

El Pla director sobre el sistema d'abastament urbà d'aigua que es redacti, inclourà l'avaluació de la suficiència i qualitat dels recursos d'aigua disponibles per a atendre la futura demanda planificada determinada segons càlculs adients, amb indicació del títol concessional que faculta a l'ajuntament per l'ús de l'aigua i la diagnosi sobre la xarxa actual, amb la descripció i justificació de les actuacions necessàries per a la seva ampliació, millora o reforma, tot en concordança amb les previsions del Pla Sectorial d'Abastament d'Aigua a Catalunya (PSAAC).

Igualment, el Pla director del sistema de sanejament d'aigües residuals que es redacti, inclourà una diagnosi de la situació actual i una descripció i justificació de les actuacions i inversions que en el futur sigui necessari executar per tal de consolidar el creixement que el POUM preveu.

Els dos documents inclouran una previsió sobre el sistema contractual que s'adoptarà per l'execució de totes les obres i el seu règim econòmic-financer, que, en tot cas, haurà de vincular-se al desenvolupament dels sectors de sòl urbà i urbanitzable planificats.

En particular, pel que fa als col·lectors en alta i les possibles actuacions de millora en les instal·lacions de l'EDAR municipal s'estarà al que estableixen les determinacions del PSARU-2005 i les clàusules dels convenis que es puguin formalitzar entre els promotors, l'ajuntament, l'entitat responsable de la gestió del sistema i l'Agència Catalana de l'Aigua.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Queden fora d'ordenació, d'acord amb els articles 102 LU i següents, les construccions, les instal·lacions i els usos que, per raó de l'aprovació d'aquest planejament, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament.

En tots els casos queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable

Segona

Podran mantenir-se les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents legalment establertes en els sectors en els quals aquest Pla estableix la necessitat d'un PMU pel seu desenvolupament o aquelles incloses en Polígons d'Actuació Urbanística, sempre i quan no s'especifiqui el contrari a les fitxes individualitzades de cada actuació. En cap cas, però, no podran ampliar-se ni modificar-se.

D'acord amb els articles 53 i 54 LU, en aquests àmbits poden autoritzar-se usos i obres provisionals no prohibits.

Tercera

En el termini de dos anys des de l'aprovació definitiva i publicació d'aquest pla d'ordenació urbanística municipal, s'haurà d'elaborar i aprovar un pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, el qual podrà ampliar la relació de béns que ja forma part d'aquest pla.

Mentre no es redacti el pla especial esmentat, i que desenvoluparà les condicions volumètriques de reconstrucció i rehabilitació, en els edificis que estiguin inclosos en la relació de béns protegits es podran realitzar obres de conservació i consolidació, però no d'ampliació ni augment de volum.

Quarta

En el termini de sis mesos des de l'aprovació definitiva i publicació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, s'haurà d'elaborar i aprovar un pla especial urbanístic de masies i cases rurals, segons el que preveu l'article 247.2 d'aquest POUM.

Mentre no es redacti aquest pla especial, seran d'aplicació els articles 56 i concordants en relació amb les Disposicions Transitòries sisena i setena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Les edificacions preexistents destinades a habitatge no incloses en el llistat o no associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori en règim de disconformitat, si varen ser implantades legalment; i si l'ús autoritzat és el de restauració, hoteler, esbarjo, esportiu, lleure o qualsevol altre al servei del turisme, es podrà autoritzar l'ampliació de les edificacions en un 10% de la seva ocupació i/o sostre, però mantenint la resta de paràmetres bàsics i seguint el procediment de l'article 58 RLU.

Cinquena

D'acord amb el Decret 124/2009 de 28 de juliol, pel qual es modifica el termini d'entrada en vigor del Decret 155/2008, de 29 de juliol, respecte a l'aplicació de les reserves mínimes addicionals de sòl per habitatge concertat, en tant no entrin en vigor les disposicions relatives a la modalitat d'habitatge concertat català, les reserves establertes en aquest Pla a tal fi es podran destinar a habitatges protegits en la modalitat d'habitatge concertat o a habitatges lliures.