

REVISIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Aprovació definitiva CUG: 4 d'abril de 2001

Aprovació definitiva CUG del TEXT REFÓS : 5 d'abril de 2002

Publicació al DOGC núm. 3654 d'11 de juny de 2002

Rosa Barba & Ricard Pié, arq. s.c.p.

REFÓS AMB MODIFICACIONS V2 OCTUBRE 2013

DOCUMENT CONSOLIDAT

REDACTAT PELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS DE
L'AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

1. Memòria
2. Plànols d'ordenació
- 3. Normes urbanístiques**
- 4. Annex Normatiu**
5. Programa d'Actuació
6. Estudi Econòmic-financer

Aquest document ha estat redactat per:

Rosa Barba , Ricard Pié i Josep M^a Vilanova,
arquitectes directors

amb l'equip format per:

Anna Zahonero, biòloga

Joan Angelet, economista

Romà Miró, advocat

Robert Vergés, enginyer de camins, canals i ports

Purificación Díaz, arquitecta i

Màster en Projectació Urbanística UPC, coordinació

amb la col·laboració de:

Carlota Sanz, estudiant d'arquitectura

Maite Massana, estudiant d'arquitectura

Patricia Pérez, paisatgista, Màster arq. paisatge UPC

Anna Pujol, estudiant d'arquitectura

Roser Vives, enginyer tècnic agrícola, Màster arq. paisatge UPC

Clara Gilibets, secretaria

M^a Teresa Catllà, mecanografia

i els equips de

CRPP (Centre de Recerca de Projectes de Paisatge) Universitat Politècnica Catalunya.

Equip EARHA, S.L.

José Ignacio Castaño, arquitecte

Jan Pablo Saucedo, arquitecte, perspectives

Torroella de Montgrí, agost de 2001

Signat per la direcció de l'equip:

Ricard Pié i Ninot, dr. Arquitecte

DOCUMENT CONSOLIDAT

REDACTAT PELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS DE L'AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Nota important:

Consideracions legals sobre els documents consolidats:

Els documents consolidats (o versions actualitzades de les normes i plànols) que ofereix el web no tenen caràcter oficial ni substitueixen la informació publicada en els diaris i butlletins oficials, que són els únics instruments que donen fe de la seva oficialitat i autenticitat.

S'anomena text consolidat d'una norma la versió que incorpora, en un document únic, les modificacions i correccions que hagi tingut aquella norma al llarg del temps. El resultat és un "text sense efectes legals, però d'utilitat pràctica.

2000/000863/G Revisió Pla General (Exp. 276/97. P-58, P-59) AD TR CTU 05.04.02 (DOGC 3654 11.06.02)

MODIFICACIONS INCLOSES EN AQUEST DOCUMENT (En verd NOVETATS D'AQUESTA VERSIÓ):

2002/005568/G	Correcció d'errades de la revisió del Pla General a la urbanització Torre Vella i a la rotonda del carrer del Vent. AD CTU 24.01.03 (DOGC 3883 14.05.2003)
2003/006163/G	Correcció d'errades del Pla General per a l'aprofitament urbanístic de la zona Creu de Rutlla. AD CTU 24.01.03 (DOGC 3865 15.04.2003)
2005/016340/G	MP a l'Àmbit del PEM-4 Països Catalans (Exp. 290/04. P-69) AD CTU 09.02.06 (DOGC 4644 30.05.06)
2005/017156/G	MP en relació amb la regulació de l'ús hotel·ler de l'Estartit (Exp. 317/04. P-65) AD CTU 29.09.05 (DOGC 4603 29.03.06)
2005/020601/G	MP en relació a la parcel·la de l'Hospital de pobres i malalts (Exp. 215/05. P-75. P-76) AD CTU 09.02.06 (DOGC 4727 27.09.06)
2006/016354/G	MP en l'àmbit de 10 parcel·les situades al carrer Jaume I (Exp. 332/04. P-66) AD CTU 09.02.06 (DOGC 4561 30.01.06)
2006/021845/G	MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial (Exp. 214/00 i 214/05. P-76 i P-26) AD CTU 16.03.06 (DOGC 4781 15.12.06)
2006/022202/G	MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila (Exp. 213/05. P-92) AD CTU 20.04.06 DOGC 4779 13.12.06)
2006/024524/G	MP Ordenació Torrent Mas Ayats (Exp. 372/06. P-83) AD CTU 28.06.07 (DOGC 4986 11.10.07)
2006/024601/G	MP relatiu a la Zona d'entrada de Torroella per la carretera de Sant Jordi Desvalls (Exp. 146/2006. P-72) AD CTU 27.11.06 (DOGC 4813 02.02.07)
2007/026016/G	MP en l'Àmbit de dues zones verdes de la urbanització els Griells (Exp. 784/06. P-78) AD CTU 08.02.07 (DOGC 4847 22.03.07)
2007/029405/G	MP al carrer Assutzena, núm. 22 de la urbanització els Griells (Exp. 942/06. P 70) AD CTU 24.10.07 (DOGC 5032 19.12.07)
2008/030897/G	MP en el Camí del Mas Blanch del sector industrial (Exp. 429/07.) AD CTU 05.03.08 (DOGC 5117 23.04.08)
2008/034198/G	MP en la zona del Cementiri Municipal (Exp. 588/07. P-86) AD CTU 05.11.08 (DOGC 5301 21.01.09)
2008/034326/G	MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial (Exp. 691/08. P-95) AD CTU 05.11.08 (DOGC 5301 21.01.09)
2009/035856/G	MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) (Exp. 692/08. P-90) AD CTU 04.03.09 (DOGC 5357 09.04.09)
2009/038488/G	MP per destinar a Equipaments la finca de l'arxiu municipal situada al C/ Hospital, 18 (Exp. 637/09) AD CTU 04.11.09 (DOGC 5550 21.01.2010)
2009/038495/G	MP Mas d'en Bou (Exp 891/06) AD CTU 10.11.10 (DOGC 5822 21.02.2011)
2009/039067/G	MP a la zona d'equipaments del carrer Eivissa de l'Estartit (Exp. 624/09. P-93) AD CTU 16.12.09 (DOGC 5717 17.09.10)
2010/040665/G	MP referent als usos de la zona MA (Carretera de Sant Jordi) (Exp. 636/09. P-96) AD CTU 21.07.10 (DOGC 5735 15.10.10)
2010/041652/G	MP per al canvi d'espais lliures i equipaments per a la implantació de l'estació d'autobusos (Exp. 426/10. P-94) AD RC. 29.07.10 (DOGC 5697 20.08.10) MP per al canvi de sistema d'actuació al polígon PE03 Torre Moratxa, de l'Estartit (Exp 418/11.) AD Ple 07.04.2011 (BOP 82 29.04.11)
2012/047726/G	MP per ampliació de la ocupació del soterrani en els eixamples suburbans (clau S). Article 162 (Exp. 999/11) AD CTU 07.06.12 (DOGC 6213 14.09.12)
2012/049460/G	MP referent a la cota de la planta baixa per raons d'inundabilitat i de topografia (Exp. 674/12) AD CTU 20.12.12 (DOGC 6362 24.04.13)
2013/050318/G	MP de la DT 1a del PGMO per adaptació a la Llei 2/2011 d'economia sostenible, en relació a la supressió de barreres arquitectòniques en edificacions en situació de volum disconforme (Exp. 955/12) AD CTU 21.03.13 (DOGC 6419 17.07.13)
2013/050257/G	MP referent a la regulació complementària de l'ús hotel·ler en sòl no urbanitzable (Exp. 673/12) AD CTU 02.05.13 (DOGC 6424 24.07.13)

Planejament Derivat

Plans Parcial

2004/015313/G	PP ASU-5 Mas Moreu (Exp. 203/04 P-64) AD CTU 27.07.05 (DOGC 4503 04.11.05)
2005/019113/G	PP ASU-6 Camps de Can Bataller (Exp. 217/04 P-64) AD CTU 09.02.06 (DOGC 4748 26.10.06). Anul·lat per sentència CA 2007/471 (DOGC 5993 27.10.11)
2006/023584/G	PP ASU-1 Mas Déu (Exp. 314/05 P-101) AD CTU 02.10.06 (DOGC 5507 17.11.09)

Plans de Millora urbana / Unitats d'actuació

2005/016342/G	PEM 4 Països Catalans (Exp. 291/04. P-99) AD CTU 09.02.06 (DOGC 4781 15.12.06)
2013/049459/G	PEMU de definició volumètrica de l'Hotel Can Miquel de Cala Montgó (Exp. 439/12) AD CTU 20.12.12 (DOGC 6351 09.04.13)
2013/049954/G	PEMU de definició volumètrica de la zona F3 de la unitat d'actuació UA9Ta (Exp. 802/12) AD CTU 14.02.13 (DOGC 6368 03.05.13)

Plans Especials

2003/008030/G	PE del Port de l'Estartit (Exp. 145/03. P-63) AD CTU 07.04.04 (DOGC 4148 07.06.04)
---------------	--

Plans Especials SNU

2003/010560/G	PE del Molí del Mig (Exp. 265/00. P-62) AD CTU 04.02.04 (DOGC 4097 23.03.04)
2004/015199/G	PE Can Brancós (Exp. 248/04) AD CTU 27.04.05 (DOGC 4431 21.07.05)
2005/018190/G	PE Sòl Ric (Exp. 190/04. P-68) AD CTU 29.06.05 (DOGC 4519 28.11.05)
2006/023313/G	PE Mas la Galera (Exp.356/04) AD CTU 17.06.09 (DOGC 5434 03.08.09)
2009/038489/G	PE Reordenació d'infraestructures i intervenció ambiental al turisme rural del Mas d'en Bou (Exp. 1408/06) AD CTU 10.11.10 (DOGC 5799 19.01.11)
2011/043887/G	PE Catàleg de Masies i cases de pagès (Exp. 381/08) AD CTU 6.4.11. AD TR CTU 07.06.12 (DOGC 6213 14.09.12)
2012/048744/G	PE del projecte de nova línia subterrània 25 kV unió xarxes 25 kV polígon i camí vell (Exp. 651/11) AD CTU 21.03.13 (DOGC 6420 18.07.13)

INDEX

REVISIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ	1
---	---

INDEX	1
-------------	---

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL1

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS1

Article 1.	Definició i objecte del Pla General	1
Article 2.	Vigència i circumstàncies justificatives de la revisió	1
Article 3.	Modificació del Pla General.....	1
Article 4.	Efectes del Pla.....	2
Article 5.	Interpretació dels documents que formen aquest Pla General	2
Article 6.	Documentació del Pla General.....	3

CAPÍTOL SEGON. DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL4

Article 7.	Normes relatives al planejament derivat	4
Article 8.	Plans Parcial.....	4
Article 9.	Plans Especials	4
Article 10.	Estudis de Detall.....	4
Article 11.	Desplegament del Pla en el Sòl Urbà	5
Article 12.	Desplegament del Pla en el Sòl Urbanitzable	5
Article 13.	Desplegament del Pla General en Sòl no Urbanitzable	5
Article 14.	Desplegament del Pla General respecte als Sistemes Generals.....	5

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT6

Article 15.	Elecció dels Sistemes d'Actuació	6
Article 16.	Sistema d'Actuació i terminis dels Plans Parcial.....	6
Article 17.	Sistemes d'Actuació dels Plans Especials	7
Article 18.	Execució i Gestió dels Sistemes	7
Article 19.	Polígon i Unitats d'Actuació.....	7

CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL8

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES8

Article 20.	Actes subjectes a llicència	8
Article 21.	Actes originats i d'altres Administracions Públiques	8
Article 22.	Continguts de les llicències	8
Article 23.	Classificació de les obres.....	8
Article 24.	Condicions d'urbanització per a les llicències d'edificació	9
Article 25.	Inspecció	9
Article 26.	Documentació necessària per a sol·licitar llicència municipal.....	9
Article 27.	Particularitats de la llicència de parcel·lació	10
Article 28.	Llicència de tancament de parcel·les	10
Article 29.	Particularitats de la llicència d'enderrocament	10
Article 30.	Particularitats de la llicència de primera utilització dels edificis	11
Article 31.	Particularitats de la llicència de tallada d'arbres.....	11

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I

ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM

DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ..... 12

Article 32.	Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	12
Article 33.	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	12
Article 34.	Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	13
Article 35.	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	13
Article 36.	Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament o d'execució	13
Article 37.	Règim transitori	14

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL15

CAPÍTOL PRIMER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL15

Article 38.	Règim urbanístic del sòl	15
Article 39.	Classificació del sòl	15
Article 40.	Qualificació del Sòl.....	15

TÍTOL III. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS.....19

CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE FIXEN L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....19

Article 41.	Intensitat d'edificació bruta o zonal	19
Article 42.	Intensitat d'edificació neta o de parcel·la.....	19
Article 43.	Intensitat d'edificació bruta o zonal referida al volum de l'edificació	19
Article 44.	Intensitat d'edificació neta o de parcel·la referida al volum de l'edificació	19
Article 45.	Intensitat d'edificació bruta o zonal complementària.....	19
Article 46.	Intensitat d'edificació neta o de parcel·la complementària.....	20

Article 47.	Densitat màxima d'habitatges zonal o bruta.....	20
Article 48.	Densitat màxima d'habitatges neta o de parcel·la.....	20
Article 49.	Sostre i volum total d'un edifici.....	20
Article 50.	Sostre edificable.....	20
Article 51.	Tipus d'ordenació de l'edifici.....	20
CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SÒL EDIFICABLE ...		22
Article 52.	Parcel·la urbana.....	22
Article 53.	Solar.....	22
Article 54.	Front mínim de parcel·la.....	22
Article 55.	Profunditat de parcel·la.....	22
CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.....		24
Article 56.	Alineació del carrer o vial.....	24
Article 57.	Rasant i amplada del carrer o vial.....	24
CAPÍTOL QUART. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ		25
<u>SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ</u>		<u>25</u>
Article 58.	Edificació principal i edificació auxiliar.....	25
Article 59.	Planimetria de l'edifici.....	25
Article 60.	Gàlib-Secció de l'edifici.....	25
Article 61.	Línia de façana.....	25
Article 62.	Planta Baixa (PB).....	25
Article 63.	Planta Soterrani (PS).....	26
Article 64.	Planta Pis (PP).....	26
Article 65.	Espai sotacoberta.....	26
Article 66.	Coberta.....	26
Article 67.	Cossos sortints.....	27
Article 68.	Elements sortints.....	27
<u>SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL</u>		<u>28</u>
Article 69.	Front principal de parcel·la.....	28
Article 70.	Ortogonalitat dels llindars de parcel·la respecte a l'alineació del carrer.....	28
Article 71.	Línia de façana a carrer.....	28
Article 72.	Línia de façana posterior o a pati.....	28
Article 73.	Profunditat edificable.....	28
Article 74.	Pati d'illa.....	29
Article 75.	Il·les totalment edificables.....	29
Article 76.	Pati de parcel·la.....	29
Article 77.	Planta baixa de l'edifici.....	29
Article 78.	Alçada màxima de l'edifici.....	29
Article 79.	Alçada reguladora màxima (ARM).....	29
Article 80.	Regles sobre determinació d'alçades.....	30
Article 81.	Edificació en planta baixa ocupant el pati d'illa.....	30
Article 82.	Regles sobre mitgeres.....	30
Article 83.	Regles referides a les tanques.....	30
<u>SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....</u>		<u>32</u>
Article 84.	Parcel·la mínima en projectes de nova parcel·lació.....	32
Article 85.	Front de parcel·la.....	32
Article 86.	Adaptació topogràfica i moviment de terres.....	32
Article 87.	Projecte d'ordenació de la parcel·la.....	32
Article 88.	Projecte d'adaptació topogràfica i moviment de terres.....	32
Article 89.	Ocupació.....	33
Article 90.	Ocupació en parcel·les amb pendent.....	33
Article 91.	Ocupació dels elements no vegetals.....	33
Article 92.	Separacions mínimes.....	33
Article 93.	Sòl lliure d'edificació.....	34
Article 94.	Parcel·les aparellades.....	34
Article 95.	Planta baixa i planta soterrani referida a la parcel·la.....	34
Article 96.	Regles per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació referida a la parcel·la.....	34
Article 97.	Separació entre diferents edificis.....	35
Article 98.	Volum màxim dels elements no vegetals.....	35
Article 99.	Tanques.....	35
<u>SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DELS PROJECTES EN ZONES AMB RISC.....</u>		<u>36</u>
Article 100.	Projecte de consolidació de la parcel·la en àmbits de risc geològic.....	36
Article 101.	Projecte de consolidació de la parcel·la en àmbits de risc hidrològic.....	36
CAPÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS.....		37
Article 102.	Classes d'usos segons aquest Pla.....	37
Article 103.	Usos permesos o admesos.....	37

Article 104.	Usos prohibits	38
Article 105.	Usos públics, privats i col·lectius	38
Article 106.	Limitacions als usos i a les activitats a cada tipus de sòl	38
Article 107.	Ús d'habitatge	38
Article 108.	Ús hotelers	39
Article 109.	Ús comercial	40
Article 110.	Ús d'oficines i serveis.....	40
Article 111.	Ús de magatzem.....	40
Article 112.	Ús d'indústria	40
Article 113.	Ús de restauració.....	41
Article 114.	Usos recreatius i d'espectacles	41
Article 115.	Ús de càmping.....	41
Article 116.	Ús de garatge-aparcament	42
Article 117.	Ús sanitari	42
Article 118.	Ús sociocultural.....	42
Article 119.	Ús docent.....	42
Article 120.	Ús esportiu	42
Article 121.	Ús agrícola	43
Article 122.	Ús hortícola	43
Article 123.	Ús ramader	43
Article 124.	Ús forestal.....	43
CAPÍTOL SISÈ. PROTECCIÓ DEL MEDI		44
Article 125.	Regulació del sòl apte per a urbanitzar	44
Article 126.	Protecció de l'ambient atmosfèric	44
Article 127.	Aigües residuals.....	45
Article 128.	Residus.....	45
Article 129.	Enderrocs i altres residus de la construcció	45
TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS		47
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DELS SISTEMES		47
SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES (clau V).....		47
Article 130.	Definició	47
Article 131.	Gestió i disseny.....	47
Article 132.	Línia d'edificació	48
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (clau ELL-ZV)		49
Article 133.	Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes (Clau ELL-ZV)	49
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau E clau EP).....		50
Article 134.	Definició	50
Article 135.	Usos permesos	50
Article 136.	Assignació d'usos per als E i EP.....	51
Article 137.	Ordenació de l'edificació en els E i EP	51
Article 138.	Parcel·lació	52
Article 139.	Ordenació urbanística dels EPC.....	53
Article 140.	Ordenació urbanística del EPT	53
Article 141.	Ordenació dels equipaments turístics per a càmping (Clau EPT-C)	53
Article 142.	Ordenació dels equipaments turístics per a usos hotelers. (clau EPT-H)	54
Article 143.	Ordenació dels equipaments turístics per a usos lúdics i esportius. (clau EPT-I)	56
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (clau ST).....		57
Article 144.	Definició	57
Article 145.	Regulació de l'edificació	57
Article 146.	Previsions i servituds.	57
SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA HIDROLÒGIC (claus HT,HC, HR, HD).....		58
Article 147.	Definició.	58
Article 148.	Servituds	58
Article 149.	Pla Especial d'infraestructures de drenatge a l'Estartit.....	58
SECCIÓ SISENA. SISTEMA LITORAL (claus S clau P).....		59
Article 150.	Definició:	59
Article 151.	Ordenació:	59
SECCIÓ SETENA. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (clau Hd).....		60
Article 151 bis.	Definició:.....	60
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE LES ZONES.....		61
SECCIÓ PRIMERA. ÀREES HISTÒRIQUES A CONSERVAR I MILLORAR (clau AH)		61
Article 152.	Definició	61
Article 153.	Aprofitament urbanístic.....	61

Article 154.	Geometria de la parcel·la.	61
Article 155.	Planimetria de l'edificació.	61
Article 156.	Gàlib-secció de l'edificació.	62
Article 157.	Regulacions formals.	63
Article 158.	Usos permesos.	64
SECCIÓ SEGONA. EIXAMPLES SUBURBANS A COMPLETAR (clau S)		65
Article 159.	Definició.	65
Article 160.	Aprofitament urbanístic.	65
Article 161.	Geometria de la parcel·la.	65
Article 162.	Planimetria de l'edificació.	65
Article 163.	Gàlib-secció de l'edificació.	66
Article 164.	Usos permesos.	67
SECCIÓ TERCERA. PARCEL·LACIONS PER A CASES AMB JARDÍ (clau PC)		68
Article 165.	Definició.	68
Article 166.	Aprofitament urbanístic.	68
Article 167.	Geometria de la parcel·la.	68
Article 168.	Planimetria de l'edificació.	68
Article 169.	Gàlib-secció de l'edificació.	69
Article 170.	Regulacions formals.	69
Article 171.	Usos permesos.	69
SECCIÓ QUARTA. PROMOCIONS DE CASES EN FILERES (clau F)		70
Article 172.	Definició.	70
Article 173.	Aprofitament urbanístic.	70
Article 174.	Geometria de la parcel·la.	70
Article 175.	Planimetria de l'edificació.	70
Article 176.	Gàlib-secció de l'edificació.	71
Article 177.	Regulacions formals.	71
Article 178.	Regulacions especials pel sostre complementari destinat exclusivament a aparcament.	72
Article 179.	Usos permesos.	72
SECCIÓ CINQUENA. PARCEL·LACIONS PER A XALETES (clau X)		73
Article 180.	Definició.	73
Article 181.	Aprofitament urbanístic.	73
Article 182.	Planimetria de l'edificació.	73
Article 183.	Gàlib-secció de l'edificació.	74
Article 184.	Regulacions formals.	74
Article 185.	Regulacions especials per l'edifici destinat exclusivament a aparcament.	74
Article 186.	Usos permesos.	74
SECCIÓ SISENA. PROMOCIONS DE CONDOMINIS DE CASES UNIFAMILIARS (clau CC)		75
Article 187.	Definició.	75
Article 188.	Aprofitament urbanístic.	75
Article 189.	Geometria de parcel·la.	75
Article 190.	Planimetria de l'edificació per a la redacció de nous ED o la modificació dels que recull aquest Pla General	75
Article 191.	Gàlib-secció de l'edificació.	76
Article 192.	Regulacions formals.	76
Article 193.	Usos permesos.	76
SECCIÓ SETENA. PROMOCIONS DE CONDOMINIS DE BLOCS (clau CB)		77
Article 194.	Definició.	77
Article 195.	Aprofitament urbanístic.	77
Article 196.	Planimetria de l'edificació.	77
Article 197.	Gàlib-secció	77
Article 198.	Regulacions formals.	78
Article 199.	Usos permesos.	78
SECCIÓ VUITENA. PARCEL·LACIONS PER A BLOCS (clau PB)		79
Article 200.	Definició.	79
Article 201.	Aprofitament urbanístic.	79
Article 202.	Planimetria de l'edificació.	79
Article 203.	Gàlib-secció de l'edificació.	79
Article 204.	Regulacions formals.	80
Article 205.	Usos permesos.	80
Annex	Normes urbanístiques de modificació del Pla general al carrer Assutzena, núm. 22 de la urbanització els Griells.	81
SECCIÓ NOVENA. PARCEL·LACIONS PER A MAGATZEM-APARADOR (clau MA)		82
Article 206.	Definició.	82
Article 207.	Aprofitament urbanístic.	82
Article 208.	Planimetria de l'edificació.	82

Article 209.	Gàlib-secció de l'edificació.....	82
Article 210.	Usos permesos.....	82
SECCIÓ DESENA. PARCEL·LCIONS DE PETITES INDÚSTRIES (clau PI)		84
Article 211.	Definició.....	84
Article 212.	Aprofitament urbanístic.....	84
Article 213.	Planimetria de l'edificació.....	84
Article 214.	Gàlib-secció de l'edificació.....	84
Article 215.	Usos permesos.....	84
SECCIÓ ONZENA. PARCEL·LACIONS PER A INDÚSTRIES MITJANES (clau I)		85
Article 216.	Definició.....	85
Article 217.	Aprofitament urbanístic i agrupacions d'empreses.....	85
Article 218.	Planimetria de l'edificació.....	85
Article 219.	Gàlib-secció de l'edificació.....	86
Article 220.	Ordenació de l'accés a la parcel·la i la determinació d'àrees d'aparcament.....	86
Article 221.	Condicions formals.....	86
Article 222.	Usos permesos.....	86
SECCIÓ DOTZENA. PARCEL·LCIONS PER A GRANS INDÚSTRIES (clau GI)		88
Article 223.	Definició.....	88
Article 224.	Aprofitament urbanístic.....	88
Article 225.	Planimetria de l'edificació.....	88
Article 226.	Gàlib-secció de l'edificació.....	88
Article 227.	Ordenació de l'accés a la parcel·la i la determinació d'àrees d'aparcament.....	88
Article 228.	Condicions formals.....	88
Article 229.	Usos permesos.....	89
SECCIÓ TRETZENA. JARDINS PRIVATS (clau JP)		90
Article 230.	Definició.....	90
Article 231.	Aprofitament urbanístic.....	90
Article 232.	Usos permesos.....	90
Article 233.	Condicions formals de la tanca.....	90
SECCIÓ CATORZENA. RURAL DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (clau RA)		91
Article 234.	Definició.....	91
Article 235.	Usos permesos.....	91
Article 236.	Parcel·lació.....	92
Article 237.	Construccions permeses.....	92
Article 238.	Regulació específica per a l'edificació.....	93
Article 239.	Regulacions per a les edificacions destinades a explotacions agrícoles i per les d'utilitat pública o interès social.....	93
Article 240.	Tractament del terreny.....	94
SECCIÓ QUINZENA. RURAL DE PROTECCIÓ DEL MONTGRÍ (clau RF)		95
Article 241.	Definició.....	95
Article 242.	Usos permesos.....	95
Article 243.	Parcel·lació.....	95
Article 244.	Construccions permeses.....	95
Article 245.	Regulació específica per a l'edificació.....	96
Article 246.	Regulacions per a les edificacions destinades a explotacions agrícoles i per a les d'utilitat pública o d'interès social.....	96
Article 247.	Tractament del terreny.....	96
SECCIÓ SETZENA. RURAL DE SECÀ DELS ASPRES (clau RS)		97
Article 248.	Definició.....	97
Article 249.	Usos permesos.....	97
Article 250.	Parcel·lació.....	97
Article 251.	Construccions permeses.....	97
Article 252.	Regulació específica per a l'edificació.....	97
Article 253.	Regulacions per a les edificacions destinades a explotacions agrícoles i per les d'utilitat pública o interès social.....	98
Article 254.	Tractament del terreny.....	98
SECCIÓ DISETENA. PROTECCIÓ DE BÉNS D'INTERÈS ARQUEOLÒGIC, CULTURAL I BOTÀNIC (clau CP)		99
Article 255.	Definició.....	99
Article 256.	Desenvolupament del Catàleg.....	99
Article 257.	Regulació específica per a l'edificació.....	99
Article 258.	Usos permesos.....	99
SECCIÓ DIVUITENA. PROTECCIÓ ECOLÒGICA (clau PE)		101
Article 259.	Definició.....	101
Article 260.	Usos permesos.....	101

Article 261.	Regulacions per a l'edificació	101
SECCIÓ DINOVENA. PROTECCIÓ GEOLÒGICA (clau PG)		102
Article 262.	Definició	102
Article 263.	Usos permesos	102
Article 264.	Regulacions per a l'edificació	102
Article 265.	Regulacions per a les edificacions d'utilitat pública i interès social.	102
SECCIÓ VINTENA. PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA (clau PP)		103
Article 266.	Definició	103
Article 267.	Usos permesos	103
Article 268.	Regulacions per a l'edificació	103
Article 269.	Regulacions per a les edificacions d'utilitat pública i interès social.	103
SECCIÓ VINT-I-UNENA. ZONA DE TRANSFORMACIÓ (clau ZT)		104
Article 270.	Definició.	104
Article 271.	Regulacions per a les edificacions i instal·lacions	104
TÍTOL V. PRE-CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC		105
Article 272.	Pre-catàleg de bens d'interès cultural de caràcter monumental.....	105
Article 273.	Pre-catàleg de bens situats en el barri vell de la Vila de Torroella de Montgrí.....	105
Article 274.	Pre-catàleg de bens d'interès cultural de conjunts històrics	106
Article 275.	Pre-catàleg de camins històrics	106
Article 276.	Pre-catàleg de bens d'interès cultural de caràcter hidrològic	107
Article 277.	Pre-catàleg de bens d'interès cultural de caràcter natural.....	107
Article 278.	Pre-catàleg de béns de caràcter arqueològic.	107
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES		109
Annex normatiu de desenvolupament i execució del pla		111
UNITATS D'ACTUACIÓ		113
PLANS PARCIAIS.....		161
PLANS PARCIAIS EN EXECUCIÓ		182
PLANS ESPECIALS D'ORDENACIÓ.....		190
PLANS ESPECIALS DE MILLORES I PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR		208
PLANS ESPECIALS DE PROTECCIÓ		217
Estudis de Detall		226
ALTRES PLANS ESPECIALS APROVATS		227

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició i objecte del Pla General

1. El Pla General constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Torroella de Montgrí, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.
2. Aquest Pla General és el resultat de la revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Torroella de Montgrí de 1983.
3. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del Municipi de Torroella de Montgrí.

Article 2. Vigència i circumstàncies justificatives de la revisió

1. Aquest Pla entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el "Diari Oficial de la Generalitat", i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no sigui precisa la seva revisió.
2. Seran circumstàncies que justifiquin la revisió d'aquest Pla:
 - 2.1. El transcurs del termini de dotze anys (12), comptats a partir de la data d'aprovació definitiva.
 - 2.2. La variació del creixement de la població previst en els supòsits següents:
 - a. si en el termini de vuit anys el sòl ocupat en noves construccions representa més del 66% del previst.
 - b. si en el termini de vuit anys el sòl no ocupat en noves construccions no abasta el 33% del previst.
 - 2.3. La variació, per disposició legal, dels estàndards previstos per a zones verdes o equipaments, sempre que això obligui a replantejar els criteris i objectius del planejament aprovat.
 - 2.4. La concurrència de supòsits que, per disposició legal o reglamentària, donin lloc a la revisió.
 - 2.5. Quan l'execució del Pla posi de manifest la possibilitat i conveniència d'ampliar els seus objectius mitjançant desenvolupaments del mateix model d'ordenació no previstos inicialment, i que exigeixin una reconsideració global de les previsions econòmiques financeres.
 - 2.6. Si resulta necessària la modificació concreta de determinacions del Pla que incideixin de forma substancial sobre l'estructura general i orgànica del territori.
 - 2.7. Quan circumstàncies sobrevingudes d'anàloga naturalesa i importància ho justifiquin per afectar a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, i així ho acordi motivadament el Ple de l'Ajuntament.

Article 3. Modificació del Pla General

1. La modificació de qualsevol dels elements del Pla solament serà possible si no s'alteren o es varien substancialment les previsions de població o la seva disposició espacial, de manera que es faci necessària una revisió global. En qualsevol cas, la modificació s'ajustarà a allò que estableix l'article 75 del D.L. 1/1990, de 12 de juliol.

2. No tindran la consideració de modificacions del Pla:
 - 2.1. Les actuacions derivades d'operacions de reforma interior que modifiquin els sistemes determinats en el Pla o les que suposin un increment de la superfície destinada a espais lliures o a equipaments, sempre i quan en un i altre cas no comportin augment del sostre d'edificació privada i siguin tramitades d'acord amb l'article 147 del Reglament de Planejament.
 - 2.2. Els planejaments, projectes o disposicions normatives que suposin una major protecció d'edificis, conjunts o elements d'interès històric, artístic o tradicional.
 - 2.3. Les rectificacions del llistat de pre-catàleg produïdes per l'aprovació o modificació dels Plans Especials de Protecció.
3. En qualsevol cas, les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació vigent i, especialment, del manteniment dels estàndards del Pla General en quant a equipaments i espais lliures. Les propostes tindran, com a mínim, el grau de precisió propi del Pla General.

Article 4. Efectes del Pla

1. El Pla, conjuntament amb la planificació que el desplega, i conforme a la Llei del Sòl, és públic, executiu i obligatori.
2. La publicitat del Pla porta aparellat el dret de qualsevol ciutadà a consultar la seva documentació, així com també de sol·licitar certificació administrativa d'allò que en ell es determina.
3. L'executivitat del Pla implica la declaració d'utilitat pública de les obres en ell compreses i de la potestat d'ocupació dels terrenys afectats a elles, d'acord amb els art. 98 i 99 del DL 1/90.
4. Les determinacions d'aquest Pla obliguen per igual l'Administració i els particulars, amb les limitacions establertes a l'article 90 del D.L. 1/1990.

Article 5. Interpretació dels documents que formen aquest Pla General

1. Els documents d'aquest Pla General 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, en sòl urbà, la interpretació que comporti millors nivells d'assolellament, ventilació, protecció i dotació d'aparcaments, i en sòl urbanitzable, la més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'equipaments comunitaris.
2. La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalades pel Pla General, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els documents de planejament que despleguin aquestes Normes i els seus Annexos, així com en les delimitacions de Polígons o Unitats d'Actuació Urbanística.
3. Les regles gràfiques d'interpretació que permeten aquests ajustaments són les següents:
 - a. No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació, segons interpretació literal, en més o menys d'un cinc per cent (5%).
 - b. No alterar substancialment la forma de l'esmentada àrea, excepte en les precisions dels seus límits degudes a:
 - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
 - Característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny.
 - Límits físics i particions de propietat
 - Existència d'elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
4. Totes les regles anteriors seran d'aplicació en qualsevol figura de planejament que desplegui aquest Pla General, fins i tot en els treballs topogràfics i planimètrics necessaris per a l'execució d'aquest Pla General.

Article 6. Documentació del Pla General

1. El contingut del Pla General queda conformat pels següents documents:

- a. Memòria
- b. Estudis complementaris
- c. Plànols d'informació.
- d. Plànols d'ordenació urbanística del territori.
- e. Normes urbanístiques i Annexos normatius.
- f. Programa d'Actuació.
- g. Estudi econòmic-financer

2. Tenen la consideració de documents normatius del Pla:

- a. Els Plànols d'ordenació urbanística.
- b. Les Normes Urbanístiques i Annexos Normatius.

Les determinacions contingudes en les Normes Urbanístiques prevalen, en tot el relatiu a règim urbanístic del sòl, desplegament, gestió i execució del planejament, sobre als restants documents del Pla.

Per la seva banda, sempre prevaldrà la determinació continguda en el plànol que tingui l'escala gràfica major, si hi ha contradicció entre ambdues determinacions.

3. La Memòria del Pla, juntament amb els Estudis Complementaris i l'Estudi Econòmic-Financer, són els instruments bàsics per a la seva interpretació. En aquest aspecte, cal atendre's a ells, en cas de dubte entre documents o determinacions, si l'ordre de prelació establert en el paràgraf anterior no fos suficient.
4. El Programa d'Actuació determina l'ordre per al seu desplegament i execució, tant en el temps com en l'espai. Les seves previsions, en allò que fa referència als Sistemes Generals, Sòl Urbanitzable i actuacions en Sòl Urbà vinculen a l'Ajuntament, però no a la resta d'agents públics i privats en les seves actuacions urbanístiques.
5. La resta de documents té caràcter informatiu.

CAPÍTOL SEGON. DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL

Article 7. Normes relatives al planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla General, s'elaboraran, segons allò que preveu el D.L. 1/1990, de 12 de juliol, del Reglament de Planejament Urbanístic i aquestes Normes, Plans Parciais, Plans Especials i Estudis de Detall.
2. Les actuacions de l'Ajuntament previstes pel desplegament i execució de les determinacions del Pla General hauran d'ajustar-se a l'ordre i terminis previstos al Programa d'Actuació.

Article 8. Plans Parciais

1. Els Plans Parciais d'Ordenació hauran de complir les determinacions previstes en el D.L. 1/1990, de 12 de juliol i en el Reglament de Planejament, així com les altres disposicions generals que sobre la matèria es dictin per la Generalitat de Catalunya.
2. Els Plans Parciais no podran modificar de cap manera el Pla General. No obstant això, s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones i sectors, si es respecta l'aprofitament mitjà, i la densitat màxima d'habitatges bruta permesa i els estàndards referits a cessió d'espais públics.

Article 9. Plans Especials

1. Els Plans Especials, hauran de contenir les determinacions que per als mateixos preveu la Llei del Sòl i el Reglament de Planejament, així com aquelles disposicions de caràcter general que sobre la matèria es dictin.
2. Els Plans Especials tindran per objecte el desenvolupament de les previsions del Pla General amb la finalitat de:
 - 2.1. Desenvolupar i protegir els sistemes de comunicacions, espais lliures, zones verdes i parcs públics, equipaments comunitaris, centres i serveis públics o socials i qualsevol altre, així com les seves zones de protecció.
 - 2.2. Reforma interior en zones de sòl urbà.
 - 2.3. Ordenació i protecció de recintes i edificis de valor arquitectònic, històric i artístic.
 - 2.4. Protecció del paisatge.
 - 2.5. Conservació i protecció del medi rural.
 - 2.6. Ordenació d'àrees d'ús específic industrial o agropecuari.
 - 2.7. Qualsevol altra finalitat anàloga prevista a les lleis.

Article 10. Estudis de Detall

1. Els Estudis de Detall hauran de respectar les determinacions fonamentals del Pla General.
2. Als efectes d'aplicació dels articles 26 del D.L. 1/1990, de 12 de juliol i 65 del Reglament de Planejament, s'entendrà per determinació fonamental del Pla General l'edificabilitat o volum i usos que, adscrits sobre una zona, sector o bloc de cases, configuren el seu aprofitament urbanístic, així com el règim d'alineacions grafiades i el tipus d'ordenació. Es consideraran totes les altres condicions d'ordenació volumètrica (ocupació del sòl i alçada) com a secundàries, excepte en els casos en què aquest Pla General defineixi d'una manera unívoca les mateixes (màximes o mínimes) o bé es limitin per condicions d'entorn (predis collindants). En aquest sentit, mai una ordenació volumètrica podrà disminuir les condicions d'assolellament existents abans del Pla o Estudi de Detall, ni obviar condicions imposades d'interès general derivades de la consideració de riscos, i introduïdes a l'àmbit per mitjà dels sufix "h", "r", "a" i "i".
3. Les esmentades condicions d'edificabilitat o volum constitueixen uns límits màxims que no poden excedir-se. Malgrat tot, no són obligatoris, excepte quan ho obligui el planejament urbanístic

sectorial, podent-se edificar per sota d'aquests límits.

Article 11. Desplegament del Pla en el Sòl Urbà

1. Les determinacions del Pla són d'aplicació immediata i directa a tot el Sòl Urbà, fins i tot al que es refereix a Sistemes, amb l'única excepció dels sectors per als quals s'ha previst la redacció d'un Pla Especial amb caràcter obligatori.
2. Els Plans Especials i Estudis de Detall que preveu el Pla, així com les determinacions que han de completar, figuren en l'Annex Normatiu.
3. Així mateix, l'Ajuntament podrà formar o autoritzar la redacció de Plans Especials o Estudis de Detall per tal de resoldre problemes específics. En aquest cas, es justificarà la necessitat i conveniència, la coherència amb el Pla General i la incidència possible de les mesures a adoptar, d'acord amb el que estableix l'article 35.3 del D.L. 1/1990, de 12 de juliol.
4. Quan els Plans Especials a què fa referència el número anterior incrementin les superfícies de sòl destinades a sistemes, o disminueixin la densitat o l'edificabilitat, podran realitzar-se sense modificar prèvia o simultàniament el Pla General.
5. En el Sòl Urbà, el Pla delimita Unitats d'Actuació Urbanística, d'acord amb els articles 36.3 i 46.2 R.G., amb l'objecte de desenvolupar les previsions contingudes en els seus plànols d'Ordenació. Les Unitats previstes en aquest Pla s'inclouen en el Quadre núm. 1 de l'Annex Normatiu.

Article 12. Desplegament del Pla en el Sòl Urbanitzable

1. En el Sòl Urbanitzable, el Pla es desplega necessàriament per mitjà de Plans Parciais. L'aprovació definitiva d'aquests és condició imprescindible per a la realització d'intervencions en el territori corresponent.
2. L'àmbit territorial dels Plans Parciais haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en el Pla General. Els Plans Parciais presents en aquest Pla s'inclouen en el Quadre núm. 2 de l'Annex Normatiu II d'aquestes Normes.

Article 13. Desplegament del Pla General en Sòl no Urbanitzable

1. Les determinacions del Pla que regulen el Sòl no Urbanitzable són d'aplicació directa i immediata, llevat dels àmbits o zones per als que es preveu la formulació, amb caràcter previ, d'un Pla Especial d'Ordenació.
2. No obstant això, es podran formar Plans Especials que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.
3. Els Plans Especials previstos per aquest Pla General vénen relacionats en el Quadre núm.6 de l'Annex Normatiu II d'aquestes Normes.

En tot cas, serà obligatòria la formulació de Plans Especials de Protecció del sòl no urbanitzable en els supòsits de parcel·lacions per a horts familiars realitzades d'acord amb la unitat mínima de conreu.

Article 14. Desplegament del Pla General respecte als Sistemes Generals

1. Les previsions del Pla respecte als Sistemes, en el Sòl Urbanitzable i no Urbanitzable, es desplegaran per Plans Especials o, de ser possible, en els Plans Parciais que ordenin els sectors. No obstant això, la realització d'algun dels elements d'un Sistema podrà fer-se directament mitjançant Projectes d'Urbanització.
2. L'Ajuntament podrà formar, tanmateix, Plans Especials per a regular detalladament l'ús i la protecció dels Sistemes.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 15. Elecció dels Sistemes d'Actuació

1. Els polígons o unitats d'actuació, que delimita el Pla General o els plans que el despleguen, determinaran expressament el Sistema o Sistemes d'Actuació per a la seva execució entre els previstos en la legislació urbanística.
2. Aquesta elecció haurà d'adoptar-se raonant degudament que el Sistema o Sistemes escollits són els més adients per assegurar l'execució del planejament en els terminis assenyalats, ateses les característiques que concorren en cada polígon, tal com:
Estructura de la propietat i dels usos del sòl existents; de les necessitats col·lectives i de dotació pública del sector i dels de la població; dels mitjans econòmic-financers disponibles; i del tipus de col·laboració de la iniciativa privada segons el que està previst en l'article 56 del Reglament de Planejament.
3. Especialment, el sistema escollit haurà de tendir a garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats, la cessió i execució dels sòls per a dotacions i equipament general i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic. Per a l'execució del Pla es podran tenir en compte les aportacions dels organismes públics o privats que fossin procedents o que es trobessin previstos.
4. En aquest Pla General es determina que a les unitats d'actuació i plans d'iniciativa privada els hi serà d'aplicació el sistema d'actuació per compensació. Si passats dos anys de l'aprovació definitiva del Pla General no s'ha iniciat l'actuació, o aquesta es troba encallada, l'Ajuntament podrà canviar de sistema en favor del de cooperació o el d'expropiació, en els termes que estableix l'article 169.2 del D.L. 1/1990.
5. A les unitats d'actuació i plans d'iniciativa pública que assenyala el Pla General els i serà d'aplicació el sistema d'actuació per cooperació, llevat en els casos en els que concorrin raons d'urgència o necessitat.

Article 16. Sistema d'Actuació i terminis dels Plans Parcials

1. Els Plans Parcials que es redactin per l'Ajuntament en Sòl Urbanitzable hauran de tramitar-se dins del quatre anys que se'ls marca en el Programa d'Actuació.
2. Els Plans Parcials, tants els redactats per l'Ajuntament com pels particulars hauran de determinar amb tota claredat les diferents etapes d'execució.
3. Les etapes es distribuïran físicament sobre l'àmbit del Pla Parcial, de manera que es comenci per aquelles àrees que estan més pròximes a les àrees edificades veïnes i des dels punts d'arrencada de la xarxa d'infraestructures de caràcter municipal o general, de manera que en el supòsit d'aturar-se la promoció, la part executada no necessiti cap obra suplementària. En aquells casos en els quals això no fos possible, la primera etapa haurà d'assegurar la connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació en els termes que estableix l'art. 16.2 de la Llei 6/1998.
4. Només es podrà passar d'una etapa a l'altra quan l'anterior estigui urbanitzada totalment.
5. Per passar d'una etapa a l'altra, serà necessària una autorització per part de l'Ajuntament, que demanarà la persona o entitat que executi el planejament, en el ben entès que, si passats tres mesos des del dia que ha estat demanada l'Ajuntament no ha resolt, s'entendrà que ha estat atorgada l'esmentada autorització per silenci administratiu.
6. El sistema d'actuació preferent per als Plans de promoció privada serà el de compensació, si bé en el cas de què el Pla no s'executés en els terminis previstos l'Ajuntament podrà optar, al marge de l'aplicació de les sancions establertes en la llei, per:
 - 6.1. Ampliar el termini, reduint l'àmbit del sòl a urbanitzar, a fi i efecte de garantir la seva execució.
 - 6.2. Ampliar el termini i mantenir l'àmbit de sòl a urbanitzar, prenent garanties econòmiques que cobreixin el cent per cent de les obligacions incompletes per assegurar-se que, en el cas de tornar-se a donar un altre incompliment, pugui ser l'Ajuntament qui executi l'obra.

- 6.3. Assumir l'Ajuntament les responsabilitats de la promoció, canviant el sistema d'actuació pel de cooperació i/o deixant reduïda la urbanització a allò que ha estat realment urbanitzat fins a aquella data.

Article 17. Sistemes d'Actuació dels Plans Especials

1. Els Plans Especials per a la Reforma Interior:

- 1.1. Quan ordenin elements de la infraestructura i sistema viari, ha d'executar-se pel Sistema de Cooperació, mitjançant la distribució de les càrregues per reparcel·lació física o, si això no fos possible, per expropiació amb aplicació de contribucions especials.
- 1.2. Quan ordenin elements corresponents a l'equipament i espais verds de cessió obligatòria, pel Sistema de Cooperació, mitjançant la distribució de les càrregues per reparcel·lació física o, si això no fos possible, per indemnització substitutòria, de conformitat amb l'art. 175 del D.L. 1/1990, de 12 de juliol.
- 1.3. Quan ordenin elements corresponents a l'equipament i espais verds que no siguin de cessió obligatòria, s'han d'executar pel Sistema d'Expropiació.

A aquests efectes, es consideren especialment beneficiats tots els propietaris de terrenys ubicats en l'àmbit de la unitat d'actuació o, en el seu cas, l'alíquota del polígon d'actuació.

2. Els Plans Especials per a l'execució d'obres dels Sistemes Generals s'executaran d'acord amb allò que s'assenyala a l'article 21 d'aquestes Normes.

Article 18. Execució i Gestió dels Sistemes

1. Els sistemes generals seran de cessió obligatòria i gratuïta, en totes les classes de sòl, quan quedin inclosos o adscrits en l'àmbit corresponent, a efecte de la seva cessió.
2. Els sistemes locals seran de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual els seus terrenys siguin inclosos.
3. Els sistemes que no siguin de cessió gratuïta i obligatòria, podran adquirir-se per l'Ajuntament per qualsevol forma prevista en Dret, inclosa la permuta amb sòls procedents de la cessió del 10% de l'aprofitament mig; la constitució d'un dret de superfície que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst, i l'expropiació forçosa.

Article 19. Polígon i Unitats d'Actuació

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbanitzable s'ajustarà a allò que estableix l'article 36 i 37 del Reglament de Gestió.
2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de tal manera que coincideixi, a ser possible, amb cada etapa d'execució del planejament.
3. Si és possible i es manté la coherència del planejament, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució dels planejaments, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.
4. Les Unitats d'Actuació en Sòl Urbà que tenen per objecte desenvolupar les previsions contingudes en el planejament, vénen delimitades pel propi Pla General i es recullen en el Quadre núm. 1 de l'Annex Normatiu II d'aquestes Normes.
5. No obstant el previst a l'apartat anterior, l'Ajuntament podrà delimitar altres Unitats d'Actuació Urbanística, a més de les previstes per a executar de l'ordenació prevista.

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES

Article 20. Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes als quals es refereix l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que es realitzin en el terme municipal. Així mateix, cal obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i sendes, la realització de tallafocs i, en general, per a qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions públiques deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de tal manera que sense aquesta no es podrà iniciar obra o activitat, encara que comptés amb aquelles autoritzacions o concessions administratives.
3. Les llicències tindran caràcter públic, raó per la qual l'expedient que ha donat peu a la seva concessió podrà ser consultat per tothom. L'adjudicatari de la llicència estarà obligat a col·locar al costat de l'obra que executi un cartell indicatiu de la llicència que se li ha concedit, indicant la data d'aquesta, segons el model i les característiques que determini en el seu cas l'Ajuntament.
4. S'exceptuen de la prèvia llicència municipal:
 - a. Les obres d'Urbanització quan es realitzin en virtut d'un Projecte d'Urbanització degudament aprovat i dintre dels terminis fixats.
 - b. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

Article 21. Actes originats i d'altres Administracions Públiques

1. Els actes als quals fa referència l'article anterior, promoguts per òrgans de l'Estat o entitats de dret públic, romandran subjectes igualment a llicència municipal.
2. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'article 250-2 del DL 1/90 de 12 de Juliol i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística.

Article 22. Continguts de les llicències

1. Les llicències municipals autoritzaran a executar algun dels actes assenyalats a l'article 1 d'aquestes Normes, d'acord amb allò que estableix la Llei del sòl, els Reglaments Complementaris i els Plans, Normes i Ordenances que estiguin definitivament aprovats.
2. L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui si amb això pot evitar la seva denegació. La condició imposada, una vegada hagi guanyat fermesa, serà exigible igual que el propi contingut de la llicència.

Article 23. Classificació de les obres

1. Als efectes de l'article 37¹ del Reglament d'obres, activitats i serveis dels els locals, precisaran de projecte tècnic les següents obres:
 - les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta
 - les de reforma de l'estructura d'un edifici
 - les que suposin augment o disminució de volum

¹ Fa referència a l'article 75 del D 179/1995, ROAS

- les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior d'aquelles edificacions considerades dintre del pre-catàleg i quan l'esmentada obra es realitzi sobre edificacions de la zona AH i modifiqui substancialment l'aspecte exterior d'aquestes, i sobretot el que fa referència a la composició de forats en façana.
- les parcel·lacions de terrenys,
- la urbanització de terrenys.
- les obres de moviments de terres quan el moviment de terra a realitzar suposi modificacions substancials en la topografia del terreny o quan aquests comportin construccions de murs de contenció per perill d'esllavissament dels terrenys excavats.
- les de construcció de pous o captació d'aigua.
- les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.

Article 24. Condicions d'urbanització per a les llicències d'edificació

1. En Sòl Urbà no es podrà concedir llicència municipal quan el terreny no compleixi alguna d'aquestes condicions:
 - Que doni façana a vial públic i aquest sigui obert en tota l'amplada prevista.
 - Que compti, com a mínim, amb el servei d'aigua potable, evacuació de residuals, explanació i encintat de voreres i subministrament d'energia elèctrica.
2. Els terrenys que reuneixin les condicions de l'apartat anterior però que els manqui la pavimentació o l'enllumenat públic, podran obtenir llicència condicionada a allò que estableix l'article 40 del Reglament de Planejament. Si el terreny dóna a més d'una via, s'aplicarà el mateix tractament per a totes.
3. Les fiances que es constitueixin per a garantir els compromisos fets d'acord amb l'apartat anterior podran ser prestades per entitats bancàries o d'assegurances.
4. Quan en compliment d'aquest article es concedeixi una llicència condicionada a la urbanització, l'eficàcia de la llicència quedarà demorada en tant no es constitueixi la garantia establerta.

Article 25. Inspecció

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació, estenent-se a l'efecte la corresponent acta, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada amb l'objecte de que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.
3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament adjuntant certificació visada del facultatiu director de les mateixes i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. En ella es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada, i també si s'han reparat tots els mals i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg, així com també de caràcter privat a tercers.

Article 26. Documentació necessària per a sol·licitar llicència municipal

1. En el cas de tractar-se d'obres amb projecte tècnic, la sol·licitud s'acompanyarà de:
 - Tres exemplars del Projecte redactat per tècnic competent.
 - Plànol a escala 1/1000 detallant la situació dels edificis, fondàries, alçades, etc.

- Plànol d'emplaçament acotat, a escala 1/500, detallant els serveis urbanístics existents en un radi de 50 m.
 - Acceptació de la direcció d'obres per part de tècnic competent.
2. En cas de tractar-se d'Obres de Reforma, es grafiaran:
 - En negre la part que es conservi.
 - En groc l'obra o element que desaparegui,
 - En vermell l'obra nova.
 3. En cas de considerar-se d'obres que no precisin projecte, la sol·licitud s'acompanyarà de:
 - Memòria i pressupost detallat de les obres a fer i materials a utilitzar.
 - Plànols, croquis i fotografies de l'estat actual, subscrits per tècnic competent. La fotografia serà obligatòria en cas d'obres que afectin a façana.

Article 27. Particularitats de la llicència de parcel·lació

1. És subjecta a prèvia llicència de parcel·lació tota partició d'una finca en altres independents.
2. La documentació que haurà d'acompanyar la sol·licitud serà:
 - memòria justificativa
 - plànol d'emplaçament de la finca referit als plànols de classificació del sòl que formen part d'aquestes Normes a escala 1/10000
 - plànol de parcel·lació a escala 1/200
 - compromís de no edificar mentre les parcel·les resultants no tinguin la condició de solar (article 82 de la Llei del Sòl), si la finca està classificada com a sòl urbà o sòl urbanitzable.

Article 28. Llicència de tancament de parcel·les

1. Restarà subjecte a llicència el tancament o clos de les finques.
2. Els tancaments es podran executar d'acord amb els acabaments usuals en el municipi. per mitjà de qualsevol mena de materials que no constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns, com: filferro d'espí, vidres en el coronament i d'altres anàlegs.
3. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable amb Pla Parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per a sòl destinat a edificació privada.
4. Les finques afectades de Sistemes generals o locals i les situades en sòl urbanitzable programat i no programat, mentre no tinguin Pla Parcial, es podran tancar provisionalment sempre que el seu propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a efectes d'execució d'aquells Sistemes o dels Plans Parcials que es puguin aprovar. El procediment serà el regulat a l'Art. 91.2 del D.L.1/90 de 12 de Juliol.

Article 29. Particularitats de la llicència d'enderrocament

1. Tot enderrocament total o parcial d'un edifici està sotmès a prèvia llicència municipal.
2. A la sol·licitud s'hauran d'acompanyar
 - plànol d'emplaçament a escala 1/500
 - croquis o plànols de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar la importància de l'enderrocament, així com fotografies de l'estat actual de l'edifici.
 - memòria i pressupost de les obres
 - acceptació de la direcció de les obres per tècnic competent
 - compromís de reposar els serveis urbanístics existents, així com de reparar els danys que es puguin ocasionar en béns de domini públic.
3. Si l'enderrocament implica la tallada d'algun arbre d'edat superior a 20 anys, s'haurà de justificar expressament la seva necessitat i l'Ajuntament podrà autoritzar-la o denegar-la.

Article 30. Particularitats de la llicència de primera utilització dels edificis

1. No es podrà concedir aquesta llicència en cas que l'edifici no s'ajusti al Projecte aprovat en el seu dia.
2. Tampoc es podrà concedir aquesta llicència a parts dels edificis excepte per als baixos comercials, sinó que caldrà que es doni a l'edifici en conjunt, tal com ha estat sol·licitat en la llicència d'edificació.
3. Aquesta llicència és imprescindible per al subministrament d'aigua potable i la prestació de qualsevol altre servei municipal.
4. Aquesta llicència és independent de la instal·lació i obertura d'activitats mercantils i industrials.

Article 31. Particularitats de la llicència de tallada d'arbres

1. Queda subjecta a llicència la tallada d'arbres integrats o no en masses arbòries. Tota sol·licitud que es presenti en aquest sentit haurà de justificar el motiu de la tallada, i es podrà denegar si no queda plenament justificada la seva necessitat.
2. Les sol·licituds de llicència d'obra, quan l'execució de les mateixes comporti la tallada d'arbres o la supressió de masses de vegetació, hauran d'indicar-ho expressament, justificant la seva necessitat i les mesures que s'adoptin per a la seva reposició.
3. En els sòls qualificats de sistemes queda prohibida en tots els supòsits la tallada mentre no s'executin els mateixos.
4. En el sòl no urbanitzable serà necessària, a més a més, l'autorització de l'organisme que correspongui per a la tallada de masses arbòries.

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

Article 32. 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 General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla General, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o varies fases.
3. En les finques amb l'edifici situat amb reculades a vial, en les que aquest està afectat per la nova alineació de vial, solament s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest Pla General, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent.

Article 33. 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 estableixen l'art. 93 del DL 1/90, 181 i ss. del R.M.A²):

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:
 1. Amb caràcter general
Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.
 2. Amb caràcter excepcional
Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini dels dos quadrenis del Programa d'Actuació del Pla General, a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.
 - c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
 - 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.

² Decret 146/1984

- b. 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.d del present article.
- c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.
- d. 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.

Article 34. 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 General 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 permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, 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 què es tracti.

Article 35. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

- 1. Obres autoritzables.

S'autoritzaran 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 als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest Pla General 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 General, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.
En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.
- c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina l'article 93 del D.L. 1/90, 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 que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla General.

Article 36. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla General que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida del present Pla General o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

- 1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament.

- a. Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla Especial en sòl urbà o Pla Parcial en sòl urbanitzable programat).
Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha 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.
 - 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 o Unitat 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.

Article 37. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla General o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques o en els seus annexos normatius, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 38. Règim urbanístic del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'art. 23 del DL 1/90 i a l'art. 19 del Reglament de Planejament, es defineix a través de:
 - 1.1. La classificació del sòl, la qual estableix com s'exerciran les facultats del dret de propietat assenyalades en aquest Pla, i en els plans que el despleguin.
 - 1.2. La qualificació urbanística del sòl, la qual estableix els usos i intensitats permesos a cada zona.

Article 39. Classificació del sòl

1. Els terrenys ordenats per aquest Pla es classifiquen, a efectes del règim jurídic del sòl, en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable. La classificació del sòl està grafiada en els plànols de la sèrie O.1.
2. El sòl urbà comprèn:
 - a. Els sòls ja transformats, per comptar amb accés rodat, proveïment d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals i subministrament d'energia elèctrica, o consolidats per l'edificació, i
 - b. Els terrenys que en execució del planejament han estat urbanitzats d'acord amb ell.
3. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que no tenen la condició de sòl urbà o de no urbanitzable.
4. El sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys que pels seus valors agrícola; d'interès cultural, botànic i arqueològic; ecològic, geològic i paisatgístic estan sotmesos a un règim de protecció. Així mateix, el mont de UP, partionat i fitat, quedarà exclòs de les zones urbanes i urbanitzables, i serà el plànol de partionat i fitament qui definirà l'últim perímetre.

Article 40. Qualificació del Sòl³

1. Segons l'ús i la intensitat de l'edificació, el territori municipal queda qualificat en Sistemes i Zones.
2. La qualificació del sòl ve grafiada en els plànols de sèrie O.1 i O.2.
3. Els Sistemes previstos en aquest Pla General són:
 - Sistema de Comunicacions viàries
 - Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes
 - Sistema d'Equipaments
 - Sistema de Serveis Tècnics
 - Sistema Hidrològic
 - Sistema Litoral
4. Les Zones són aquells sòls classificats aptes per actuar els particulars, ordenats segons l'ús i la classe i el tipus d'edificació permesa.
5. Les Zones previstes en aquest Pla General són:

³ Modificat a la Correcció d'errades del Pla General per a l'aprofitament urbanístic de la zona Creu de Rutlla. AD CTU 24.01.03.

- 5.1. En sòl urbà:
- Àrees històriques a conservar i millorar
 - Eixamples suburbans a completar
 - Parcel·lacions de cases amb jardí
 - Promocions de cases en filera
 - Parcel·lacions per a xalets
 - Promocions de condominis de cases unifamiliars
 - Promocions de condominis de blocs
 - Parcel·lacions per a blocs
 - Parcel·lacions per a magatzems-aparadors
 - Parcel·lacions per a petites indústries
 - Parcel·lacions per a indústries
 - Parcel·lacions per a grans indústries
 - Jardins privats
- 5.2. En Sòl No Urbanitzable:
- Rural de protecció agrícola
 - Rural de protecció del Montgrí
 - Rural de secà del aspres
 - Protecció de béns d'interès arqueològic, cultural i botànic
 - Protecció ecològica
 - Protecció geològica
 - Protecció paisatgística
 - Zona de transformació
- 5.3. Els sistemes o zones que tinguin algun dels subíndex que es relacionen a continuació, serà d'aplicació les condicions que es regulen per a cadascun d'ells:
- valor històric
 - baixa ocupació
 - risc hidrològic
 - inundabilitat
 - usos lúdics de baixa ocupació
 - activitat lúdica autoritzada a esgotar l'horari nocturn
 - planejament anterior
 - risc geològic
 - arborització
- 5.4. Els sòls qualificats que tinguin els subíndex -a- hauran de recuperar i protegir els elements de valor històric que continguin.
- 5.5. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -b- solament podran ocupar un 5% del sòl amb edificació, encara que això suposi una reducció de l'edificabilitat permesa en el sistema o zona corresponent.
- 5.6. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -h- hauran de complir l'establert en [l'Art 101 de la Normativa present](#).
- 5.7. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -i- hauran de complir l'establert en [l'Art. 63 de la Normativa present](#).
- 5.8. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -l- podran realitzar activitats relacionats amb els usos: esportiu, recreatiu i restauració, ordenant les instal·lacions de manera que es respectin les condicions ambientals i paisatgístiques de l'entorn, vetllant per la seva protecció i manteniment, ocupant amb edificació un màxim del 5% de la superfície.
- 5.9. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -n- podran desenvolupar les activitats senyalades en els articles 12.2, 13.2 i 13.3 de l'Annex Normatiu III⁴ fins a l'horari permès per l'autoritat competent.
- 5.10. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -p- els hi serà d'aplicació l'ordenació i l'aprofitament establert pel planejament vigent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla, en els termes que s'estableixen en cada zona.

⁴ Corresponen als articles 113.2, 114.2 i 114.3 del PGMO respectivament

- 5.11. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -r- hauran de complir l'establert en [l'Art. 100 de la Normativa present](#).
- 5.12. Els sistemes que tinguin el subíndex -v- s'arboritzaran d'acord amb el que s'estableix en l'Art. 23.2.6 d'aquestes Normes.
6. En qualsevol cas, el planejament parcial evitarà, sempre que es pugui, la formació de zones noves si es pot aplicar alguna de les previstes per aquest Pla General.

TÍTOL III. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE FIXEN L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Article 41. Intensitat d'edificació bruta o zonal

1. És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a la seva superfície, inclosos els sistemes a cedir.
2. Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl.

Article 42. Intensitat d'edificació neta o de parcel·la

1. És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'una parcel·la en relació a la seva superfície.
2. Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl.
3. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la profunditat i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum i Estudis de Detall, no comptabilitzant el possible sostre de la planta sotacoberta, ni el dels altells ni el dels cossos sortints tancats.
4. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el càlcul de l'edificabilitat, es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,50 m.
5. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

Article 43. Intensitat d'edificació bruta o zonal referida al volum de l'edificació

1. És el factor que fixa el volum màxim edificat d'un sector en relació al seu volum, inclosos els sistemes a cedir.
2. Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl.

Article 44. Intensitat d'edificació neta o de parcel·la referida al volum de l'edificació

1. És el factor que fixa el volum màxim edificat d'una parcel·la en relació a la seva superfície.
2. Les unitats d'aquest índex vénen donades en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl.

Article 45. Intensitat d'edificació bruta o zonal complementària

1. És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a una superfície de sòl edificable bruta, que únicament es pot dedicar als usos concrets que s'assenyalen en cada zona.

2. L'índex d'edificabilitat complementari no podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació de la densitat màxima d'habitatge per parcel·la o zona.
3. Aquest índex no computa als efectes del càlcul de les cessions obligatòries.

Article 46. Intensitat d'edificació neta o de parcel·la complementària

1. És el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a una superfície de sòl edificable neta, que únicament es pot dedicar als usos concrets que s'assenyalen en cada zona.
2. L'índex d'edificabilitat complementari no podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació de la densitat màxima d'habitatge per parcel·la o zona.
3. Aquest índex no computa als efectes del càlcul de les cessions obligatòries.

Article 47. Densitat màxima d'habitatges zonal o bruta

1. És el factor que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a la seva superfície, inclosos els sistemes a cedir.
2. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl bruta.

Article 48. Densitat màxima d'habitatges neta o de parcel·la

1. És el factor que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície o al sostre edificable.
2. Aquesta densitat pot venir assenyalada en relació a:
 - a. la parcel·la
 - b. als metres quadrats de parcel·la necessaris per a poder edificar un habitatge
 - c. als metres construïts mínims edificables per habitatge
3. Quan aquest índex no es defineix explícitament, es deduirà del de la densitat màxima d'habitatges zonal o bruta.

Article 49. Sostre i volum total d'un edifici

1. El sostre total d'un edifici serà el resultat de sumar la superfície construïda amb una alçada de sostre superior a 1,5m, a totes les plantes, excloses les soterranis i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats, exclosa aquella part que estigui oberta per tots els costats a partir d'un pla o superfície paral·lela a la línia de façana.
2. El volum total d'un edifici serà el que resultaria de definir un embolcall que deixés dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars definits pel Decret Llei sobre Mínims d'Habitabilitat dels Habitatges.

Article 50. Sostre edificable

1. El sostre edificable és el sostre màxim que resulta de multiplicar la superfície de sòl bruta o neta per l'índex d'intensitat d'edificació bruta o neta, respectivament, referits a un sector.
2. El planejament, en alguns casos, senyala quin és el sostre edificable d'un sector, sense indicar quin és l'índex d'intensitat d'edificació. Si en algun cas, es produeixen contradiccions entre les dues dades, prevaldrà la primera, el sostre màxim edificable, sobre la segona.

Article 51. Tipus d'ordenació de l'edifici

1. El Pla General estableix dos tipus d'ordenació de l'edificació en funció de com es configuren els

paràmetres que l'ordenen.

2. Els tipus d'ordenació de l'edificació definits en aquest Pla són:

- el tipus d'ordenació de l'edificació referit al carrer, i
- el tipus d'ordenació en edificació aïllada.

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SÒL EDIFICABLE

Article 52. Parcel·la urbana

1. És tota porció de sòl urbà, edificable, l'objectiu de la qual és individualitzar l'edificació per unitats constructives.
2. Les parcel·les mínimes, definides a cada zona mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.
3. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·laria (agrupació, subdivisió, divisió en dues o més, o variació geomètrica) d'una o varies parcel·les.

Article 53. Solar.

1. Parcel·la urbana que, per reunir les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en el següent punt, és apta per a ésser edificada immediatament.
2. Les condicions d'urbanització perquè una parcel·la esdevingui solar són:
 - a. accés rodat pavimentat, i connectat a la xarxa general.
 - b. subministrament d'aigua
 - c. evacuació d'aigües a la xarxa municipal connectada a la depuradora
 - d. subministrament d'energia elèctrica
 - e. enllumenat públic
3. Qualsevol de les infraestructures d'urbanització indicades en el punt anterior, han d'estar dimensionades per servir correctament a l'edificació i usos permesos pel nou solar.
4. Això no obstant, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
 - a. Que estigui aprovat inicialment el corresponent Projecte d'Urbanització o presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.
 - b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons Informe dels Tècnics Municipals sobre aquests extrems.
 - c. En tant no es constitueixi la garantia, no es podran iniciar les obres.

En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.⁵), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Article 54. Front mínim de parcel·la.

1. Llargada mínima del llinar de parcel·la que dóna al carrer.

Article 55. Profunditat de parcel·la.

1. Distància entre el front sobre el vial i el fons de la parcel·la, mesurada perpendicularment a l'alineació del vial que conté el front de la parcel·la.

⁵ RD 3288/1978

2. Quan es marca una profunditat mínima de parcel·la, i aquesta té varies profunditats, es considerarà que es compleix la profunditat mínima si aquesta es compleix en un tram de façana que tingui el front mínim que estableix el planejament.

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

Article 56. Alineació del carrer o vial

1. És el pla de separació entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les altres qualificacions.
2. L'alineació d'un carrer ve senyalada en els plànols d'ordenació de cada sector.
3. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasants per part dels Serveis Tècnics Municipals. Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure. En aquell cas, la vorera o espai d'accés s'integrarà al sistema viari, diferenciant-se jurídicament del sistema d'espais lliures grafiat en el plànol.

Article 57. Rasant i amplada del carrer o vial

1. Rasant de carrer o vial:
 - a. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer en tot el seu recorregut.
 - b. La rasant del carrer ve senyalada en algun document de planejament o en el projecte d'urbanització que el desenvolupa.
2. Amplada de carrer o vial:
 - a. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions, enfrontades, del carrer.
 - b. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies i en el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.

CAPÍTOL QUART. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 58. Edificació principal i edificació auxiliar

1. Distinció entre l'edifici que conté els habitatges o usos principals i altres edificacions de menor volum que contenen usos complementaris i auxiliars.
2. Els aprofitaments edificatoris d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars. En algunes zones es dona un sostre complementari destinat exclusivament a aparcament, que no computa als efectes de determinar la intensitat d'edificació neta.
3. Tant l'edificació principal com l'edificació auxiliar han de complir totes les condicions paramètriques que dicta aquest Pla General.
4. L'edificació auxiliar també es defineix com a cos auxiliar.
5. Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són el d'aparcament i el de magatzem.

Article 59. Planimetria de l'edifici

1. Projectió en planta dels diferents plans horitzontals que componen un edifici, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge, s'estableix en cada zona en aquestes Normes.

Article 60. Gàlib-Secció de l'edifici

1. Projectió en vertical dels diferents plans que componen un edifici.

Article 61. Línia de façana

1. Línia que situa, per la seva cara exterior, la projectió en planta de la façana de l'edifici.

Article 62. Planta Baixa (PB)

1. Pis baix de l'edifici a nivell del sòl o dins dels límits que, amb referència a la rasant, assenyalava aquest Pla General per a la cota de paviment de la planta baixa per a cada tipus d'ordenació. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.
2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
3. Cada zona fixa l'alçada màxima i mínima lliure de la planta baixa.
4. En els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinats per aquest Pla General i que s'han de mantenir o respectar, i mantindran l'alçada i l'amplada lliure mínima de 3,60 m.

Article 63. Planta Soterrani (PS)

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa.
2. Només es permetrà la construcció de plantes soterranis quan aquestes puguin desaiguar a la claveguera pública per gravetat o a través d'un altre mitjà que garanteixi el seu correcte funcionament.

En les zones de risc d'inundació, subíndex (i), els soterranis hauran de:

- tenir un dipòsit de retenció d'aigües, equivalent a l'aigua recollida per tota la parcel·la en una precipitació màxima de 500 anys de recurrència, que no podrà desaiguar a la xarxa de clavegueram fins que aquesta no tingui capacitat suficient per a absorbir-la. Aquests dipòsits de retenció es poden substituir per basses o piscines a l'aire lliure.
3. Els soterranis podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades o usos similars. A la primera planta soterrani s'admet, a més, els usos permesos a cada zona, sempre que estiguin vinculats a la PB. En cap cas s'admet l'ús d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions amb ús residencial o sanitari.
 4. L'alçada lliure de les plantes soterranis serà, al menys, de 2,20 m.

Article 64. Planta Pis (PP)

1. Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa amb una alçada lliure interior de com a mínim 2,50 m.

Article 65. Espai sotacoberta

1. És aquell espai situat entre el darrer forjat real o teòric de l'edifici i la coberta inclinada definida que conté usos residencials o d'habitatge.
2. L'alçada lliure entre el pla superior del darrer forjat horitzontal de l'edifici i la intersecció del pla de façana amb el pla inclinat de la coberta, mesurat respecte a la cara superior de l'element suport d'aquesta, mai podrà ser superior a 60 cm.
3. 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 que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.

Article 66. Coberta

1. És el pla terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.
2. A les zones ordenades per alineació a vial, la coberta serà inclinada a dues aigües o plana. Únicament es permet una coberta mixta si la terrassa queda inclosa dins la coberta inclinada i a una distància mínima, i d'1,5 m de les finques veïnes, altres terrasses, dels plans de façana i del carener. Les terrasses resultants no podran sobrepassar els 4 m útils en cap del dos sentits.
3. Per a aquells edificis acabats amb teulada:
 - a. la planta coberta comença a comptar des de la intersecció del pla de façana amb la cara superior de l'element de suport de la coberta.
 - b. el pendent de la coberta de la teulada no podrà ser superior al 30%.
 - c. l'alçada màxima en qualsevol punt de la coberta no serà superior a 2,75 m respecte a l'alçada màxima de l'edifici.
 - d. el material d'acabat de la teulada serà de teula ceràmica àrab tradicional.
4. Per a aquells edificis acabats amb terrassa:
 - a. es considerarà com el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.

- b. per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima entre el pla inferior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60 cm.
 - c. les baranes de la façana podran tenir una alçada màxima d'un metre mesurat a partir del pla definit en el punt anterior.
 - d. l'alçada mínima lliure de les obertures d'accés al terrat serà de 2m.
5. Per sobre els plans superiors definits per la coberta o el plànol de terrassa es podran situar les instal·lacions tècniques tal com: la caixa d'escala, la cambra de la màquina d'ascensor, la maquinària d'aire condicionat, o altres instal·lacions al servei de tota la comunitat de propietaris.
- a. aquests elements quedaran sempre per sota del poliedre que defineixen diversos plans inclinats, formant 45 graus amb la horitzontal, que arrenquin des de la línia d'intersecció de l'alçada màxima amb les diverses façanes.
 - b. en qualsevol cas, l'alçada màxima d'aquests elements no serà superior a 2,75 m respecte a l'alçada màxima de l'edifici.
 - c. la superfície màxima ocupada per aquests elements no superarà els 20 m² i/o el 20% de la superfície total de la planta suport.
 - d. el seu tractament serà el mateix que la resta de façanes de l'edifici.

Article 67. Cossos sortints

1. Són els que sobresurten de la línia de façana obligada o màxima, de la profunditat edificable màxima o de l'espai lliure de parcel·la, corresponent al pati d'illa, i que tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats, que anomenem normalment miradors, tribunes o galeries, tots aquells que tinguin els costats amb tancaments rígids, no desmontables o ancorats.
3. Són cossos sortints semitancats, que anomenem terrasses semitancades, els que tinguin tancat algun dels seus contorns laterals o superin tancaments rígids, no desmontables o ancorats.
4. Són cossos sortints oberts, que anomenem terrasses i balcons, la resta de plataformes volades des del pla de façana que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, no desmontables o ancorats.
5. Un cos sortint obert passarà a considerar-se tancat o semitancat i, per tant, subjecte a la regulació que afecten a aquests, quan es tanquin amb estructures; mòbils o fixes tal com fusteries, persianes, vidrieres o similars que l'aïllen de l'exterior. S'exclou d'aquesta consideració els tendals tèxtils.
6. Els cossos sortints tancats computaran com a superfície construïda al 100%. Els cossos sortints semitancats al 50% i els cossos sortints oberts no computaran.
7. A cada tipologia arquitectònica es marcarà en quins casos computen o no com a ocupació.

Article 68. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, obligada o màxima, de la profunditat edificable màxima o de l'espai lliure de la parcel·la.
2. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols o altres elements similars, es limitaran, en quant al vol, a allò que s'assenyala a cada tipologia edificatòria o zona.
3. Els anuncis, rètols, elements de senyalització i propaganda i elements sortints no permanents, com tendals, veles o persianes, no tenen la consideració d'elements sortints.

SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

PARÀMETRES REFERITS A LA GEOMETRIA DE LA PARCEL·LA.

Article 69. Front principal de parcel·la

1. El front principal d'una parcel·la en cantonada és el menor dels dos, quan aquest és el resultat d'una parcel·lació seriada d'un tram de carrer.
2. Tenen la consideració de fronts principals els dos fronts d'una parcel·la que doni a dos carrers que no facin cantonada.
3. Quan no s'indica el contrari, el front mínim de parcel·la es mesura sobre el front de parcel·la principal.

Article 70. Ortogonalitat dels llindars de parcel·la respecte a l'alineació del carrer

1. Si el llindar de parcel·la no és normal a l'alineació del carrer, solament es podrà edificar la parcel·la si l'angle que fa amb l'alineació és superior a 60 graus.
2. Quan l'angle sigui inferior a 60 graus, hauran de regularitzar-se els dos solars collindants.
3. No caldrà regularitzar els solars si es tracte de parcel·lacions regulars que presenten un front oblic consolidat, o quan estigui construït un dels dos solars collindants.

PARÀMETRES REFERITS A LA PLANIMETRIA DE L'EDIFICACIÓ

Article 71. Línia de façana a carrer

1. La posició de la línia de façana dels edificis referits a l'alineació al carrer es situarà:
 - a. sobre l'alineació del carrer.
 - b. a una distància fixa de l'alineació del carrer.
 - c. sobre una línia assenyalada en el planejament, o
 - d. a una distància mínima de l'alineació del carrer.
2. La posició de la línia de façana és obligatòria excepte que s'indiqui que pot ser opcional.

Article 72. Línia de façana posterior o a pati

La línia de façana posterior o a pati és la línia que marca el límit posterior de l'edificació a la que es pot arribar, excepte quan no sigui obligatòria.

Article 73. Profunditat edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que en general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La línia de façana posterior o a pati pot venir delimitada:
 - a. per una línia assenyalada en el planejament.
 - b. per una distància màxima a la línia de façana a carrer.
 - c. per la delimitació d'un pati d'illa en els termes que s'estableix a l'article posterior.
 - d. per varis d'aquests paràmetres a la vegada.

3. Quan els llindars de parcel·la no siguin ortogonals a la línia de façana posterior o a pati, aquesta podrà ortogonalitzar respecte als llindars, sempre que la profunditat edificable mitja resultant sigui igual o inferior a la màxima, i que cap punt de la línia de façana tingui una profunditat edificable superior a la màxima en més d'1,5 m.
4. La profunditat edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints.
5. Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part del pati d'illa. No seran edificables per damunt de la planta baixa encara que els correspongués més edificabilitat per una altra alineació de vialitat si no tenen façana a aquest carrer. Tindran la mateixa restricció les porcions de solar que, tot i estar contingudes dins del gàlib que en resulta de les profunditats edificables, es trobin en les situacions següents.
 - a. Quan sobrepassin la línia màxima de profunditat edificable del tram de carrer al qual té façana.
 - b. Quan no assoleixin ortogonalitat amb la línia de façana. És a dir aquelles porcions de solar que es situïn a cavall de la part posterior de la parcel·la veïna.

Article 74. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.
2. En els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació establerts en aquest article es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent. Es regularà segons l'articulat corresponent a la zona jardins privats (**JP**).
3. La planta soterrani no pot superar la ocupació de la planta baixa.

Article 75. Illes totalment edificables

Les illes amb una amplada inferior a 30 m. seran totalment edificables.

Article 76. Pati de parcel·la

És l'espai lliure privat que queda entre la línia de façana posterior i el fons de la parcel·la.

PARÀMETRES REFERITS AL GÀLIB-SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 77. Planta baixa de l'edifici

1. És aquella, el paviment de la qual està situat dins d'uns límits màxim i mínim referits a la rasant del carrer.
2. Si a conseqüència del pendent, hi ha més d'una planta que es situa dins dels límits, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
3. Si la parcel·la dóna front a dos carrers oposats, o la seva profunditat és superior a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el mig d'illa.

Article 78. Alçada màxima de l'edifici

1. L'alçada màxima de l'edifici és la que pot assolir l'edificació en aplicació de l'alçada màxima reguladora més els elements de coberta (badalots, pendents, elements).

Article 79. Alçada reguladora màxima (ARM)

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada

reguladora referida al carrer, fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en el cas de coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.

2. En plantes reculades l'alçada reguladora es calcula projectant l'última planta reculada a façana i aplicant les mateixes característiques que l'anterior.

Article 80. Regles sobre determinació d'alçades

1. El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les següents:
2. Els edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà i que tinguin alçades diferents en funció de l'amplada de cada carrer:
 - a. podran mantenir la major alçada en el carrer o carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima comptada a partir de la cantonada, equivalent a la fondària edificable corresponent al carrer del de més alçada, sempre i quan la part emergent quedi reculada un metre del pla de la mitgera de les edificacions amb alçada menor.
 - b. l'alçada de més, fruit de l'aplicació d'aquesta regla, solament podrà beneficiar a la parcel·la que fa cantonada.
3. Els edificis amb façana a dues o més vies, que no facin cantonada ni xamfrà, es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.
4. Si els carrers estan a diferent nivell, el canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Article 81. Edificació en planta baixa ocupant el pati d'illa

1. L'edificació en planta baixa ocupant el pati d'illa vindrà regulada per les determinacions de cada zona.
2. La rasant del pati d'illa i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la profunditat edificable d'altres edificacions del seu entorn.
3. L'alçada màxima de l'edificació en planta baixa en el patis d'illa serà de 4 metres.

REGULACIONS FORMALS

Article 82. Regles sobre mitgeres

Quan, a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb material de façana o enretirar-se per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

Article 83. Regles referides a les tanques

1. Les tanques de parcel·la que donin a espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquest, encara que en determinats casos es permetrà recular-les total o parcialment, amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les idificacions auxiliars

amb l'alineació del vial.

2. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de manetenir sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

PARÀMETRES REFERITS A LA GEOMETRIA DE LA PARCEL·LA

Article 84. Parcel·la mínima en projectes de nova parcel·lació

El 50% de les parcel·les d'un projecte de nova parcel·lació o de reparcel·lació podran tenir una superfície inferior a la parcel·la mínima de la zona, en un màxim del 25%, si la superfície mitja del conjunt de les parcel·les del projecte és igual o superior a la parcel·la mínima.

Article 85. Front de parcel·la

1. El front de parcel·la mínim en les parcel·les serà el que s'assenyali en cada zona.
2. Aquest front mínim es podrà reduir a 5 m. si es pot inscriure una circumferència de 17 m. de diàmetre dins dels límits de la parcel·la.

PARÀMETRES REFERITS AL RELLEU DE LA PARCEL·LA

Article 86. Adaptació topogràfica i moviment de terres

Solament es permet augmentar o disminuir en un màxim d'un metre el perfil natural del terreny per adaptar-lo a les necessitats de l'edificació i l'ajardinament.

Article 87. Projecte d'ordenació de la parcel·la

Els projectes d'edificació de zones ordenades segons tipus d'ordenació d'edificació aïllada contindran un projecte d'ordenació de la parcel·la que, com a mínim, contemplarà:

- a. aixecament topogràfic amb corbes cada mig metre a escala 1:200 amb indicació de la posició de tots els arbres existents i de tots aquells elements construïts i vegetals d'interès.
- b. un reportatge fotogràfic de la parcel·la i de la vegetació existent.
- c. la proposta d'adaptació topogràfica i de moviment de terres, i
- d. en les zones de risc geològic, el projecte de consolidació.

Article 88. Projecte d'adaptació topogràfica i moviment de terres⁶

1. En els casos en els quals sigui imprescindible l'anivellació del terreny:
 - a. Les plataformes d'anivellació en les bandes de separació a l'indar de veïns, solament podran fer les variacions previstes a l'article 86 d'aquesta normativa.
 - b. Si hi ha acord entre dues o més parcel·les contigües, es podrà presentar un projecte d'adaptació conjunta de la topografia i moviment de terres. En aquest cas, es considerarà el conjunt de parcel·les com una única parcel·la als efectes de l'adaptació topogràfica i moviment de terres.
 - c. A les bandes de separació a carrer, es podrà fer un rebaix a nivell de la rasant del carrer fins a 3 m d'alt per 5 m de fons, si està prevista la construcció de l'edifici d'aparcament.
 - d. a la resta de parcel·la es permet la construcció de murs de contenció, seguint les següents regles:

⁶ Modificat: MP del PGOM referent a la cota de la planta baixa per raons d'inundabilitat i de topografia AD CTU 20.12.12

Alçada mur	Separació mínima entre els murs
< 1m	3 m.
1m/1,5m	6 m.
1,5m/2m	9 m.
2m/2,5m	12 m.

- e. el talús màxim artificial serà d'1/4.
- f. el perfil definitiu del terreny no podrà superar en cap punt dos plans teòrics paral·lels al terreny natural situats 1m. per sobre i 1,5 m. per sota d'aquell terreny.

PARÀMETRES REFERITS A LA PLANIMETRIA DE L'EDIFICACIÓ

Article 89. Ocupació

1. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i elements sortints, ja siguin de l'edificació principal o de l'auxiliar.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixa, anivellaments o excavacions, no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, o aquella que determini cada zona.

Article 90. Ocupació en parcel·les amb pendent

1. Les parcel·les amb pendent superior al 30% reduiran l'ocupació màxima permesa en els següents percentatges:
 - a. del 30% al 50%, es disminueix en 1/3.
 - b. del 50% al 100%, es disminueix en 1/2.
 - c. Més del 100%, es prohibeix l'edificació.
2. El càlcul de l'ocupació màxima total d'una parcel·la serà l'ocupació més baixa que resulti d'aplicar les reduccions anteriors al perfil original de la parcel·la, o al perfil final que resulti del projecte d'adaptació topogràfica i moviments de terres.

Article 91. Ocupació dels elements no vegetals

1. Les pèrgoles, hivernacles, ombracles, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars, tenen la consideració d'elements que computen als efectes de l'ocupació de la parcel·la, prohibint-se la seva instal·lació dins de les bandes de separació mínima a l'indar.
2. Queden excloses d'aquesta categoria els elements vegetals i el mobiliari.
3. Les piscines no computen a nivell d'ocupació quan estiguin incloses en els moviments de terres permesos, article 85⁷ d'aquesta normativa. La separació mínima a l'indar és de 1,5 m.

Article 92. Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves parts laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos. El ràfec podrà envair-la fins a un màxim de 50 cm. La resta d'elements 10 cm.
2. Les plantes soterrani, resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les parts de parcel·la, llevat que es tracti de la rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis, excepte si a cada zona s'indica el contrari.
3. Les separacions mínimes de l'edificació poden indicar-se de forma genèrica o poden venir marcades en el plànol d'ordenació amb una línia.

⁷ Fa referència a l'article 86 del PGMO

Article 93. Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte en superfície de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació.
2. Els propietaris de dues o més parcel·les contigües podran establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.
3. Els propietaris podran cedir gratuïtament aquests sòls a l'Ajuntament per a la seva utilització com a espai lliure públic.

Article 94. Parcel·les aparellades

1. Dues parcel·les estan aparellades quan hi ha un acord entre veïns per a construir els habitatges formant una sola unitat edificatòria en la que la divisió parcel·lària es fa coincidir amb una mitgera.
2. El planejament pot establir l'obligació d'aparellar certes parcel·les. Si aquest planejament no indica la dimensió i forma de la mitgera, per donar llicència a una parcel·la individual caldrà que hi hagi un projecte conjunt que afecti a les dues parcel·les o un Estudi de Detall que reguli la futura edificació. En aquest cas, la mitgera descoberta s'haurà de tractar com una façana.

PARÀMETRES REFERITS AL GÀLIB-SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 95. Planta baixa i planta soterrani referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos per la present normativa.
2. La part de planta semisoterrada que sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. En els casos d'edificació aïllada, en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cadascuna d'aquestes parts.
4. En els casos en què per raó del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Article 96. Regles per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació referida a la parcel·la

1. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
2. L'alçada reguladora és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.
3. L'alçada reguladora màxima (ARM), referida a la parcel·la, s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent que s'hauran de justificar inexcusablement en el projecte.
4. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi de manera esglaonada, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes que posseeixin la consideració de planta baixa se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui, en raó de cadascuna de les parts esmentades.

5. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en l'article 65 (coberta) d'aquestes Normes.
6. En els casos que s'indiqui, el paviment de la planta baixa s'haurà de situar, a més, dins d'uns límits màxims i mínims referits a la rasant del carrer.

Article 97. Separació entre diferents edificis

1. La distància entre edificis a l'interior de la parcel·la serà, en els casos que estiguin al mateix nivell, serà com a mínim igual a l'alçada del més alt.
2. Aquesta norma no serà d'aplicació per als edificis en PB, quan el seu ús no sigui residencial.

Article 98. Volum màxim dels elements no vegetals

1. Les pèrgoles, hivernacles, ombracles, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars, han de complir els mateixos paràmetres de gàlib-secció que els cossos edificats.

Article 99. Tanques

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'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
 - b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.
 - c. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.
 - d. 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 a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
 - e. Les tanques tindran una alçada màxima de 2 m, amidats des de rasant de l'espai públic, dels quals només 1,00 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. Si existeix un mur d'alçada màxima 1,50 m en el límit de la parcel·la, la part opaca o massissa de la tanca es considerarà inclosa en l'esmentat mur. En aquest cas la tanca calada per sobre tindrà una alçada màxima de 1,80 m.
 - f. En cas de carrers en pendent, la tanca s'haurà d'esglaonar per tal complir l'apartat anterior.
 - g. Es permet superar la part opaca de la tanca en aquells punts necessaris per la formació d'armaris per aparells de comptatge, sempre que es disposin de manera perpendicular a la façana.
2. Tanques de separació entre veïns.
 - a. Les tanques tindran una alçada màxima de 2 m, amidats des del nivell natural del terreny, dels quals només 0,40 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats: amb materials metàl·lics o vegetals.
 - b. En els casos que es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 0,80m, la tanca solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.

SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DELS PROJECTES EN ZONES AMB RISC

Article 100. Projecte de consolidació de la parcel·la en àmbits de risc geològic.

Totes les parcel·les situades en àrees de risc geològic – identificades amb el subíndex “r” – hauran de redactar un projecte de consolidació geològica de la parcel·la, al qual s’incorpori :

- a. Un informe geotècnic sobre problemes d’estabilitat i capacitat portant del sòl per suportar la seva manipulació i edificació.
- b. Un projecte de consolidació i conformació del sòl per a la seva adaptació topogràfica i edificació.

Article 101. Projecte de consolidació de la parcel·la en àmbits de risc hidrològic

Totes les parcel·les situades en àrees de risc hidrològic – identificades amb el subíndex “h” – hauran de redactar un projecte de control de inundació, al qual s’incorpori :

- a. Un informe hidrològic sobre els problemes de les avingudes i els períodes de recurrència.
- b. Un projecte de protecció en front de avingudes.

CAPÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS.

Article 102. Classes d'usos segons aquest Pla

A efectes d'aquest Planejament i el que es desplegui, s'estableixen les següents classes d'usos:

- 1.1. Usos permesos
- 1.2. Usos prohibits
- 2.1. Usos públics
- 2.2. Usos privats
- 2.3. Usos col·lectius
- 3.1. Ús d'habitatge
- 3.2. Ús hotel·ler
- 3.3. Ús comercial
- 3.4. Ús d'oficines i serveis
- 3.5. Ús de magatzem
- 3.6. Ús industrial
- 3.7. Ús de restauració
- 3.8. Ús recreatiu i espectacles
- 3.9. Ús de càmping
- 3.10. Ús de garatge i aparcament
- 4.1. Ús sanitari
- 4.2. Ús sociocultural
- 4.3. Ús docent
- 4.4. Ús esportiu
- 5.1. Ús agrícola
- 5.2. Ús hortícola
- 5.3. Ús pecuari
- 5.4. Ús forestal

Article 103. Usos permesos o admesos

1. Són usos permesos els expressament admesos a la regulació de zona o subzona. Les característiques dels usos admesos són:
 - a. Usos principals
 - b. Usos complementaris
 - c. Usos compatibles
 - d. Usos condicionants
 - e. Usos condicionats
 - f. Usos temporals, i
 - g. Usos provisionals.
2. Ús o usos principals és aquell ús o usos dominants a cada zona en funció de les seves característiques morfològiques i posició en el territori, i que s'estableix en la regulació de cada zona.
3. Ús o usos complementaris és aquell ús o usos compatibles amb l'ús o usos principals a cada zona i que estan al servei d'aquests. S'estableixen en la regulació de cada zona.
4. Usos compatibles són els que es poden simultanejar o coexistir en un mateix sòl, edifici o lloc
5. Usos condicionants són aquells que per les seves característiques requereixen regulacions específiques dels seus entorns. En el cas dels usos docents, sanitaris, socioculturals i esportius, els condicionants a la localització d'altres usos s'establirà en el corresponent Pla Especial de cadascun d'ells.
6. Usos condicionats són els que suporten de certes limitacions urbanístiques per a ser admesos, bé

per la presència d'altres usos condicionants, per ser complementaris d'altres usos principals, o per les condicions urbanístiques que s'estableixin en la normativa específica corresponent.

7. Usos temporals són els establerts per terminis limitats o per temps indeterminat, revocables a voluntat de l'Administració en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.
8. Usos provisionals són els que poden autoritzar-se en els termes establerts en la legislació urbanística, i que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla correspon al contingut de l'article 91 del D.L. 1/1990.

Article 104. Usos prohibits

Els usos prohibits són aquells que no es citen de forma explícita a cada categoria i tipus de sòl.

Article 105. Usos públics, privats i col·lectius

1. Són usos públics, als efectes d'aquest Pla, els referents als usos o serveis públics prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic.
2. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
3. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: s'hi accedeix per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o preu o alguna altra contraprestació.
4. En els usos públics s'inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

Article 106. Limitacions als usos i a les activitats a cada tipus de sòl

1. A cada categoria i tipus de sòl, els usos i les activitats que s'instal·lin hauran de donar compliment a les normatives generals sobre sorolls i vibracions, risc d'incendi i explosió, i les altres que amb aquest caràcter estableixi en cada moment la legislació vigent.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum. Per a la qualificació de les activitats com a Molestes, Insalubres, Nocives o Perilloses, es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, i que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla correspon a la Llei 3/1998, de 3 de febrer, de la Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.
3. Sobre els sorolls i vibracions es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial i en la corresponent Ordenança Municipal. Mentre no es desenvolupi aquesta, s'aplicarà l'Ordenança Municipal tipus establerta en la Resolució del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya de 30 d'octubre de 1995.
4. Sobre el risc d'incendi i explosió, es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial i que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla correspon al Reial Decret 2177/1996 (NBE-CPI/96), i el Decret 241/1994 de la Generalitat de Catalunya sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementari de la Norma Bàsica.
5. Quan així ho consideri oportú, l'Administració podrà exigir l'adopció de mesures complementàries o supletòries basades en criteris o normatives d'idoneïtat demostrable que es considerin necessàries.

Article 107. Ús d'habitatge

1. L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar, així com aquell que s'ofereix mitjançant preu per motiu de vacances o turístics i per un temps determinat.
2. Els requisits mínims d'habitabilitat en cada tipus d'habitatge o espais habitables seran els que s'estableixin en les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial i que en el

moment de l'aprovació d'aquest Pla corresponen al Decret 23/1999 pel que fa als habitatges familiars i al Decret 163/1998 pels denominats "apartaments turístics". En aquest darrer cas, només s'admeten en l'àmbit d'aplicació del Pla els denominats "apartaments complets".

Article 108. Ús hoteler^{8 9}

1. Als efectes d'aquest Pla, es consideren establiments hotelers els establiments públics on, mitjançant un preu, es dona allotjament a les persones en unitats d'allotjament, amb altres serveis complementaris o sense, i amb les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial aplicable que, que en el moment de l'aprovació d'aquesta Modificació del Pla, corresponen al Decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic, (DOGC núm. 5764 de 26 de novembre de 2010), pels que s'estableixen l'ordenació i classificació dels establiments d'allotjament turístic i els requisits tècnics i serveis mínims exigibles a aquests tipus d'establiments, i el Decret 183/2010, d'establiments d'allotjament turístic pel que fa a la modalitat anomenada allotjaments rurals.

2.1. Quan la regulació zonal no especifiqui el nombre mínim de places d'aparcament per als establiments hotelers, aquest s'estableix, genèricament, per a cada categoria d'establiment s'estableix en:

GL Gran luxe	1 plaça per unitat d'allotjament
5 estrelles	1 plaça per unitat d'allotjament
4 estrelles superior	0,85 per unitat d'allotjament
4 estrelles	0,85 places per unitat d'allotjament
3 estrelles	0,70 places per unitat d'allotjament
2 estrelles	0,55 places per unitat d'allotjament
1 estrella o bàsic	0,40 places per unitat d'allotjament

Els allotjament rurals tindran la consideració a aquests efectes d'establiments de 3 estrelles, a aquests efectes.

2.2. Aquestes places d'aparcament estaran localitzades en el mateix edifici o recinte hotelier, excepte en el cas que la normativa zonal admeti altres alternatives.

3. Els establiments hotelers en zones de sòl urbà on està admès també l'ús d'habitatge, computaran en la proporció d'1 habitatge per cada 3 unitats d'allotjament (6 places turístiques), als efectes de càlcul de les densitats zonals.

4. Els establiments hotelers de nova implantació en aplicació d'aquest Pla compliran els requisits tècnics i els serveis mínims que s'especifiquen en les respectives qualificacions zonals.

5. En les qualificacions de sòl no urbanitzable on s'admet l'ús hotelier, els establiments justificaran el nombre d'habitacions en funció de les característiques del lloc on s'emplaça i de les edificacions preexistents que es rehabiliten o s'amplien.

6. Els establiments destinats a activitats amb infants i joves, regulats per les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla corresponen a la Llei 38/1991 i el Reglament 276/1994 de la Generalitat de Catalunya, en l'àmbit d'aplicació d'aquest Pla, hauran de complir els següents requisits:

- Les cases de colònies, els albergs de joventut i les granges escola o aules de natura en sòl urbà i urbanitzable hauran de complir també els requisits tècnics i serveis mínims de les instal·lacions hoteleres.
- Les cases de colònies, els albergs de joventut i les granges escola o aules de natura en sòl no urbanitzable hauran de complir l'estàndard de 60 m² de sòl per llit.
- Es prohibeix la implantació de campaments juvenils.

7. Pel que fa a les noves implantacions hoteleres, en sòl urbà consolidat, on sigui necessari

⁸ Modificat: MP del PGOM en relació a la regulació de l'ús hotelier a l'àmbit de l'Estartit, AD segons acord de la CTU de 24.03.2005

⁹ Modificat: MP referent a la regulació complementària de l'ús hotelier en sòl no urbanitzable, AD segons acord de la CTU de 02.05.2013

incrementar el sostre, en les proporcions determinades en aquest document, prèviament, caldrà la tramitació d'un pla de millora urbana que concreti la volumetria de la nova edificació i situï la dotació d'espais lliures necessària per l'increment proposat.

8. En sòl no urbanitzable serà el mateix Pla especial qui establirà aquesta edificabilitat complementària i les condicions de l'ampliació.

Article 109. Ús comercial

1. L'ús comercial fa referència a totes aquelles activitats d'establiments destinats a la venda al detall de productes de consum quotidià i no quotidià. Aquestes activitats estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla corresponen a la Llei 17/2000 d'equipaments comercials, als Decret 244 i 245/1997 que la desenvolupen i l'Ordre de 26 de setembre de 1997 sobre tipologia dels establiments comercials.
2. En l'àmbit d'aplicació d'aquest Pla, els establiments comercials de més de 840 m² construïts hauran de complir les condicions d'implantació que s'estableixen per als Equipaments Privats Turístics Comercials.
3. El creixement de l'oferta comercial queda limitat a aquells establiments la implantació dels quals sigui competència estrictament municipal, d'acord amb els paràmetres establerts en la legislació sectorial vigent, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla correspon a la Llei 17/2000, de 29 de desembre d'equipaments comercials, i als establiments comercials considerats com a excepció als criteris d'ubicació del PTSEC. Per a aquests establiments s'haurà de preveure una dotació d'aparcament, de com a mínim, 2 places per a cada 100 m² edificats, d'acord amb allò que preveu l'Ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.

Article 110. Ús d'oficines i serveis

1. 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, i per tant, s'inclouen en aquest ús les instal·lacions de les Administracions Públiques.
2. Dins d'aquest ús s'estableixen dues categories:
 - a. oficines privades, que són aquelles en que l'activitat no està oberta al públic.
 - b. oficines i serveis oberts al públic, que són aquelles activitats que al menys en una part s'atén al públic en general.

Article 111. Ús de magatzem

1. És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.
2. Els magatzems hauran de preveure dins de la pròpia parcel·la el moll de càrrega i descàrrega, amb una sortida i entrada de vehicles de tal manera que la maniobra envers al carrer d'accés es pugui fer d'un sol cop, tant de cara com d'esquena. A tal fi, la banda de maniobra pel càlcul de l'amplada serà:
 - per a furgonetes, una banda definida per dues circumferències de radi 6,5 i 3 metres.
 - per a camions, una banda definida per dues circumferències de radi 12 i 5 metres.

Article 112. Ús d'indústria

1. Comprèn les activitats manufactureres i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Per a la qualificació de les activitats industrials com a Molestes, Insalubres, Nocives o Perilloses, es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, i que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla correspon al Decret 2414/1961.

2. Dins d'aquest ús s'estableixen dues categories:
 - a. indústria artesana, que és aquella activitat compatible amb l'habitatge que per les seves característiques no causa molèsties amb despreniments de gasos, pols i olors, i que no ocasionen remors ni vibracions que puguin ser causa de molèsties pel veïnat.
 - b. indústria manufacturera i de transformació que per les seves característiques causa algun tipus de nocivitat, perillositat sorolls o vibracions molestes pel veïnat, i per tant, requereixen d'una localització específica.
3. Mentre no es desenvolupi una Ordenança Municipal sobre les activitats econòmiques, es considerarà petita indústria o taller aquells establiments que no superin els 15 CV de potència i no generin soroll superior a 45 db.

Article 113. Ús de restauració

1. L'ús de restauració fa referència a totes aquelles activitats d'establiments oberts al públic destinats a subministrar mitjançant preu menjar i begudes perquè hi siguin consumits, activitat compatible amb la venda de menjar per endur-se. Aquestes activitats estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla correspon al Decret 317/1994 de la Generalitat de Catalunya sobre la ordenació i classificació d'aquest establiments, així com per la Llei 10/1990 en tant que establiments públics, i en allò que aquesta Llei no regula, pel Reial Decret 2816/1982.
2. En l'àmbit d'aplicació d'aquest Pla, els bars musicals, cafès-teatre, cafès-cantant i cafès concert només es podran implantar on s'assenyali el subíndex n (nocturn), o bé, tenir un horari de tancament amb 4 hores d'antelació respecte l'horari màxim establert per l'autoritat competent.

Article 114. Usos recreatius i d'espectacles

1. Aquests usos corresponen a les activitats desenvolupades en els establiments que s'assenyalen en els apartats I.1 (espectacles públics), i III (activitats recreatives) de la Llei 10/1990 de la Generalitat de Catalunya o norma que la substitueixi.
2. En l'àmbit d'aplicació d'aquest Pla, els establiments de varietats i folklore, teleclubs i taulats flamencs només es podran implantar on s'assenyali el subíndex n (nocturn), o bé, tenir un horari de tancament amb 4 hores d'antelació respecte l'horari màxim establert per l'autoritat competent, que es reduirà a 2 hores en el cas dels establiments i sales de festa de joventut.
3. Així mateix, les discoteques i sales de ball i sales de festa amb espectacles només es podran implantar on s'assenyali el subíndex n (nocturn), o bé, tenir un horari de tancament amb 6 hores d'antelació respecte l'horari màxim establert per l'autoritat competent.

Article 115. Ús de càmping.

1. És l'ús relacionat amb l'acampada temporal en establiments degudament autoritzats. La superfície destinada a acampar estarà subdividida en "unitats d'acampada", espai de terreny destinat a la ubicació d'un vehicle i d'un alberg mòbil. Aquesta activitat està subjecta a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla corresponen al Decret 167/1985 de la Generalitat de Catalunya i l'Ordre d'11 de juliol de 1986 sobre requisits per a la instal·lació i funcionament dels càmpings.
2. Les noves instal·lacions de càmping que no es situïn dins de zones d'equipament privat turístic per a càmping tindran el caràcter d'ús provisional, no admetent-se mòbil-homes ni bungalows.
3. Al tenir els establiments d'aquest ús un caràcter condicionant, a través del corresponent Pla Especial s'establiran en cada cas les restriccions de localització dels usos condicionats, especialment aquells que presentin característiques de molèstia, nocivitat o perillositat envers l'activitat d'acampada.

Article 116. Ús de garatge-aparcament

1. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i els públics.
2. El garatge privat que aculli les necessitats d'aparcament segons les diverses zones d'aquest Pla i les disposicions específiques a cada tipus d'ús, és obligat per a tot edifici nou. Aquest garatge pot ser substituït per places d'aparcament a l'aire lliure de la pròpia parcel·la o per unes places d'aparcament situades a un altre edifici pròxim. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin.
3. Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer.

Article 117. Ús sanitari

1. És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars. També inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.
2. Dins d'aquest ús s'estableixen dues categories:
 - a. establiments de petit volum d'activitat i amb poca incidència. Comprèn consultes i dispensaris fins a un màxim de 5 sales de visita
 - b. establiments amb un volum d'activitat important. Comprèn hospitals, sanatoris, clíniques i consultes quan el nombre de sales de visita sigui superior a 5.
3. Al tenir alguns dels establiments d'aquest ús un caràcter condicionant, a través del corresponent Pla Especial s'establiran en cada cas les restriccions de localització dels usos condicionats.

Article 118. Ús sociocultural

1. Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen, per tant, les Cases de Cultura, Centres Socials, Biblioteques, Casinos, Sales d'Art, Sales d'Exposicions, etc., així com també les Esglésies, Temples, Capelles, Centres Parroquials, Convents i similars.
2. Aquelles activitats que tenen la consideració d'establiment públic estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla correspon a la Llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i establiments públics, i en allò que aquesta Llei no regula, pel Reial Decret 2816/1982.
3. Els establiments que, tot i pertànyer a una entitat sociocultural, per les seves condicions siguin assimilables als usos de restauració i/o espectacles que puguin generar molèsties als veïns, s'assimilaran pel que fa a les condicions de localització, implantació i instal·lació a aquests darrers tipus d'usos.
4. Al tenir alguns dels establiments d'aquest ús un caràcter condicionant, a través del corresponent Pla Especial s'establiran en cada cas les restriccions de localització dels usos condicionats.

Article 119. Ús docent

1. Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament infantil, de primària, de secundària, batxillerat i formació professional, així com altres activitats docents específiques, incloses les seves instal·lacions esportives, patis de joc i edificacions annexes.
2. Al tenir alguns dels establiments d'aquest ús un caràcter condicionant, a través del corresponent Pla Especial s'establiran en cada cas les restriccions de localització dels usos condicionats.

Article 120. Ús esportiu

1. Inclou els locals i edificis acondicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura

física i esports.

2. Aquelles activitats que tenen la consideració d'establiment públic estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla correspon a la Llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i establiments públics, i en allò que aquesta Llei no regula, pel Reial Decret 2816/1982.
3. Al tenir alguns dels establiments d'aquest ús un caràcter condicionant, a través del corresponent Pla Especial s'establiran en cada cas les restriccions de localització dels usos condicionats.

Article 121. Ús agrícola

1. Comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp i amb la producció agrícola en general, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins.
2. Aquestes activitats estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla corresponen al Decret 169/1983 sobre Unitats Mímines de Conreu.

Article 122. Ús hortícola

Comprèn les activitats relacionades amb la plantació de verdures, llegums i arbres fruiters en terrenys agrícoles de poca extensió.

Article 123. Ús ramader

1. Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers. No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, ni que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals i a menys d'1 km. de qualsevol sòl classificat com a urbà.
2. Aquestes activitats estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla corresponen al Decret 61/1994 sobre regulació d'explotacions ramaderes.

Article 124. Ús forestal

1. Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació dels boscos en els casos en què sigui permesa la mateixa.
2. Aquestes activitats estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla corresponen a la Llei 6/1988 forestal de Catalunya i al Decret Legislatiu 10/1994 d'adequació de la Llei.

Article 125. Regulació del sòl apte per a urbanitzar

Plans parcials d'ordenació

Sens perjudici de les determinacions del Pla General i de les previsions del Decret Legislatiu 1/1990 quan al contingut dels plans parcials, cal indicar addicionalment que, pel que fa a la protecció del medi ambient, els plans parcials destinats a usos industrials han de preveure:

- Determinació específica i completa de la classe, categoria i envergadura de les indústries que s'hi poden instal·lar com a conseqüència dels requeriments ambientals del territori.
- Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per facilitar la gestió ambiental: Xarxa de vigilància de la qualitat dels recursos naturals afectats (aire, aigua, sòl), infraestructura de recollida i tractament d'aigües residuals, reserves de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials d'acord amb les determinacions de l'article 43 de la Llei 6/93 de 15 de juliol, reguladora dels residus.
- Ordenances específiques per a la protecció del medi on, d'acord amb la normativa vigent en cadascuna de les matèries, han de regular, com a mínim, els aspectes relacionats amb les aigües residuals, residus, protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera), sorolls i vibracions.

Així mateix, es recomana que, en el desenvolupament del planejament parcial es realitzi una avaluació de la seva potencial incidència ambiental atenent a les fragilitats dels recursos naturals afectats així com la capacitat i vulnerabilitat del territori que implica a l'efecte d'introduir en la fase de desenvolupament, les mesures correctores que escaiguin.

Amb caràcter general, i d'acord amb les determinacions de la Llei 6/1993, reguladora dels residus cal que els plans parcials incloguin la normativa i les previsions necessàries per:

- a. Promoure la previsió en els edificis d'habitatges i d'oficines en els comerços de Torroella de Montgrí i altres establiments emplaçats en medis urbans, d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei.
- b. Preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

De forma anàloga, els plans parcials destinats a ús residencial hauran de contenir, d'acord amb la naturalesa i requeriments de l'ús residencial, les previsions necessàries tan d'equipaments com de normativa per tal de facilitar una correcta gestió ambiental.

Article 126. Protecció de l'ambient atmosfèric

Emissions a l'atmosfera

Totes les activitats amb focus emissors de fums i gasos, estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats pel "Decreto 833/1975", de 6 de febrer, de desplegament de la "Ley 38/1972 de protección del ambiente atmosférico" i normativa concordant, així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983.

Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió regiran els nivells que es determinin, en el seu cas, en la llicència per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment, si escau, a l'obligació instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyalin en l'esmentada llicència.

Sorolls i vibracions

Quant a la regulació de sorolls i vibracions en l'àmbit del municipi, sens perjudici d'altres actuacions municipals en aquest àmbit material, s'incorpora, amb caràcter general a les ordenances aplicables a tot el municipi l'"Ordenança municipal tipus, reguladora dels sorolls i les vibracions" aprovada per

Article 127. Aigües residuals

Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per la Junta de Sanejament, per ordenança municipal o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

Amb caràcter general (per a tot l'àmbit del municipi) quan no sigui possible la connexió amb la xarxa general de clavegueram i, per tant, amb el sistema de tractament corresponent, s'haurà de comptar amb sistemes de tractament autònoms per als quals serà necessària la preceptiva autorització d'abocament de la Junta de Sanejament. Resta prohibit qualsevol abocament a la llera pública sense l'autorització esmentada.

Article 128. Residus

La regulació de la gestió de residus es regeix actualment per la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus, la qual estableix, en el seu títol primer, entre d'altres aspectes, les competències dels ens locals i els principals instruments de gestió en aquest àmbit.

Article 129. Enderrocs i altres residus de la construcció

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavacions, i processos de desmantellament i enderroc d'edificis instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de construcció.

En aquest sentit, resulta d'especial interès l'aprovació d'una ordenança municipal que reguli la gestió d'aquests tipus de residus per tal de donar compliment a la normativa esmentada.

Cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderrocament de construccions al compliment de les determinacions del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de construcció.

TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES (clau V)

Article 130. Definició

1. Formen el Sistema de Comunicacions viàries tots aquells sòls destinats al trànsit rodat i per a vianants que assegurin l'accés a totes les parts del terme municipal. En els plànols d'ordenació es grafia la clau d'aquesta qualificació quan es pot confondre amb un altre tipus de zona.
2. Segons les característiques i funcions de cada via, aquestes es classifiquen en:
 - vies públiques de circulació general i urbana, clau V
 - vies per a vianants, clau VV
 - vies per a bicicletes, clau VB
 - camins rurals, clau VR
 - reserves per a nous camins rurals, clau VRN
3. El sistema de comunicacions viàries són espais de domini i gestió pública. Els camins poden ser privats si hi ha servitud de pas o traçats alternatius que els substitueixen. L'Ajuntament podrà, mitjançant la redacció d'un Pla Especial, executar els VRN i imposar servituds de pas en els camins privats per a millorar i gestionar l'accessibilitat general del territori.
4. El sistema de comunicacions viàries és l'únic que pot garantir l'accés rodat de les parcel·les, i per tant la seva condició de solar.
6. No formen part del sistema de comunicacions viàries els accessos rodats existents a l'interior d'àmbits de gestió unitària.

Article 131. Gestió i disseny¹⁰

1. Les vies del Sistema de comunicacions viàries s'executaran d'acord amb allò que estableix la legislació específica i el que assenyala aquest Pla General o el planejament que el desplegui.
El Municipi proposarà, per a cada subzona i tipus de tram de carrer, una secció tipus que servirà de referència per a les obres d'urbanització que es portin a terme.
2. Les carreteres (actuals i futures), s'hauran de regular mitjançant les disposicions fetes per la Llei 7/93, de 20 de setembre, de carreteres, o aquelles que les substitueixin.
3. El viari urbà s'haurà d'arbrar quan l'amplada i els usos previstos ho faci possible.
L'arbrat serà preferentment de lledoners i xicrandes al nucli de Torroella, de plàtans, en el nou passeig de Torroella a l'Estartit, i de tipuanes, sòfores i tamarius a l'Estartit. Aquestes noves espècies substituiran les anteriors a mesura que es faci la substitució. Es tendirà a utilitzar una sola espècie en cada espai urbà.
4. Els camins rurals, clau VR, es conservaran en les condicions actuals, i es prohibeix que s'edifiqui cap nova construcció a menys de 10 m de l'eix d'aquest. Si el camí presenta una geometria irregular, formant angles, caldrà separar-se 10 m d'una hipotètica "corba d'acord horitzontal" d'un

¹⁰ Modificat: MP referent a la regulació complementària de l'ús hotel·ler en sòl no urbanitzable, AD segons acord de la CTU de 02.05.2013

radi mínim de 30 m per la part interior de la corba. Els trams urbans dels camins rurals, com és el cas del camí vell de les Dunes i el camí vell de l'Estartit, s'hauran de fer amb un tractament acurat i diferenciat, que permetin mantenir el seu caràcter cicloturístic i pedestre, respectant el seu traçat i evitant l'asfaltat.

5. Es podrà modificar la traça d'un camí rural si se substitueix per un altre que respecti l'estructura del lloc i millori l'accessibilitat del conjunt.
6. Els trams de camí de la vora del l'antiga llera del riu Ter, identificats amb subíndex -v- s'han d'arbrar amb vegetació de ribera, preferentment plàtans o àlbers.
7. Els sòls destinats a aparcaments, clau VA, s'ordenaran amb vegetació i arbrat de plàtans per protegir-los ambientalment i fomentar la imatge de devesa.
8. La separació als camins es farà mitjançant la construcció de tanques vegetals arbrades amb espècies pròpies del lloc.

Article 132. Línia d'edificació

La línia d'edificació, respecte a les carreteres: *GI-640*¹¹ de Torroella de Montgrí a Verges, *GI-641* de Torroella de Montgrí a l'Estartit, i *GI-650* de Palafrugell a Torroella de Montgrí, estan situades a les següents distàncies de l'eix:

GI-640

Del PK 0,000 al PK 0,560 marge dret	6,00 m
Del PK 0,560 al PK 0,835 marge dret	13,00 m
Del PK 0,00 al PK 0,190 marge esquerre	6,00 m
Del PK 0,190 al PK 0,835 marge esquerre	13,00 m

GI-641

Del PK 0,000 al PK 0,615 ambdós marges	13,00 m
Del PK 0,615 al PK 1,135 ambdós marges	18,00 m
Del PK 1,135 al PK 3,925 ambdós marges	28,50 m de l'eix
Del PK 3,925 al PK 5,370 ambdós marges	21,00 m
Del PK 5,370 al PK 6,312 ambdós marges	13,00 m

GI-650

Del PK 15,100 al PK 15,734 ambdós marges	10,00 m
A la resta del tram	28,50 m

¹¹ Les carreteres *GI-640* i *GI-650* corresponen a dos trams de l'actual C-31

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES I ZONES VERDES (clau ELL-ZV)

Article 133. Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes (Clau ELL-ZV)

1. Formen el Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes tots els parcs, jardins, places, rambles i espais lliures verds públics amb vegetació o sense.
2. L'ús fonamental dels Espais Lliures i les Zones Verdes és el descans i l'esbarjo de la població, raó per la qual, únicament, s'admeten aquelles construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi.
3. Les construccions i instal·lacions que es facin no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'Espai Lliure o Zona Verda. Així mateix, es permet l'ús d'aparcament públic temporal, excepte en aquelles zones situades dins de la zona de domini públic marítim terrestre.
4. Temporalment s'admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats, excepte en aquelles zones situades dins de la zona de domini públic marítim terrestre.
5. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais, admetent-se, pel contrari, la instal·lació de serveis públics en el seu subsòl.
6. S'admet la possibilitat de llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics, així com accés peatonal i excepcionalment accés rodat, sempre i quan la condició de solar s'adquireixi per fer front una via en els termes que estableix l'art. 119 del DL 1/1990, o perquè així s'admet en un planejament derivat que desenvolupi aquesta zona.
7. La vegetació en els trams urbans d'aquest sistema serà la que s'estableix pel sistema viari en l'article 127 .3 d'aquestes Normes.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau E clau EP)

Article 134. Definició

1. Formen el Sistema d'Equipaments, clau E, aquells sòls destinats als usos assenyalats en el punt posterior, i que el Pla qualifica d'aquesta manera per referir-se a usos col·lectius, preferentment, de gestió pública.

El Pla reserva per a la iniciativa privada alguns dels sòls destinats a equipaments, clau EP. Aquests sòls s'hauran de desplegar mitjançant la redacció d'un Pla Especial quan les actuals condicions d'ús del sòl i desenvolupament edificatori hagin de ser modificades.

2. El sistema d'equipaments privats es divideix en sis subzones:

- EP, equipament privat
- EPC, equipament privat comercial
- EPT, equipament privat turístic de caràcter general
- EPT-C, equipament privat turístic per a càmping
- EPT-H, equipament privat turístic per a ús hotelier, i
- EPT-I, equipament privat turístic per a usos lúdics i esportius.

Article 135. Usos permesos¹²

1. Els usos principals permesos referits als usos: hotelier, comercial, oficines, recreatiu, càmping, sanitari, sociocultural, docent i esportiu, són:

Subsistema	Hotel	Comercial	Oficines	Recreatiu	Càmping	Sanitari	Soc-cult	Docent	Esportiu
E/EP	No	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí
EPC	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No
EPT	Sí	Sí	No	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí
EPT-C	No	No	No	No	Sí	No	No	No	No
EPT-H	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No
EPT-I	No	No	No	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí
Esa	No	No	No	No	No	Sí	No	No	No
Edo/Esa/Esc	No	No	No	No	No	Sí	Sí	Sí	No
Edo	No	No	No	Sí	No	No	No	Sí	No

2. L'ús comercial dels E/EP és, exclusivament, el de mercat públic; el d'oficines, exclusivament, el de serveis de l'administració, i el sanitari, inclou l'ús de cementiri.
3. L'ús comercial dels EPT, solament, inclou els comerços de productes no quotidians.

¹² Modificat per MP a la zona d'equipaments del carrer Eivissa de l'Estartit AD CTU 16.12.09.

4. Els usos complementaris permesos referits als usos: comercial, d'oficines, magatzem, restauració, recreatiu, aparcament, sanitari, sociocultural, docent i esportius són:

Subsistema	Comercial	Oficines	Magatzem	Restauració	Recreatiu
E/EP	Sí	Sí	No	Sí	Sí
EPC	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
EPT	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
EPT-C	Sí	No	Sí	Sí	Sí
EPT-H	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
EPT-I	No	No	No	Sí	Sí

Subsistema	Aparcament	Sanitari	Soci-Cultur	Docent	Esportiu
E/EP	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
EPC	Sí	No	No	No	Sí
EPT	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
EPT-C	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
EPT-H	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
EPT-I	Sí	No	Sí	Sí	Sí

Article 136. Assignació d'usos per als E i EP¹³.

1. Per ser l'actual o assenyalar-se directament en el Pla General.
2. Per l'ús que assenyalava el P.P. aprovat i que recull el P.G.
3. Per acord plenari i municipal, per a cada cas en concret, adoptat d'acord amb els criteris i objectius que pretén assolir el planejament.
4. Mitjançant un Pla Especial, els terrenys qualificats d'equipaments públics podran ser destinats a un dels usos previstos pels EPT, prèvia la cessió dels sòls a l'Ajuntament, i l'atorgament de la corresponent concessió administrativa.
5. Els terrenys d'equipaments municipals situats entre la carretera de l'Estartit, el carrer Enric Morera i el carrer Garbí, es destinaran a SISTEMA D'EQUIPAMENTS PER AL TRANSPORT PÚBLIC I LA MOBILITAT (clau Etm) i els usos admesos estaran relacionats amb el foment de la mobilitat sostenible. Els usos admesos en aquest àmbit són: estacions de bus i transport públic, parades de taxis, centres d'informació, aparcaments i serveis complementaris.

Article 137. Ordenació de l'edificació en els E i EP^{14 15 16 17}.

1. L'edificació dels sòls afectats a Sistema d'Equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals del lloc.
2. La intensitat d'edificació neta d'aquests sòls serà:
 - a. per aquells equipaments, que es desenvolupin amb edificacions ordenades segons tipologies semblants a les del seu entorn, serà la de les zones collindants.
 - b. per aquells equipaments que es desenvolupin amb edificació oberta, serà de 0,5 m².sostre/m².sòl. En els àmbits amb subíndex -b-, l'ocupació del sòl per edificacions no podria

¹³ Modificat per la MP per la implantació de l'estació d'autobusos AD RC 29.07.10.

¹⁴ Modificat per la MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06 i posteriorment per la MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09.

¹⁵ Modificat per la MP per destinar a Equipaments la finca de l'arxiu municipal situada al C/ Hospital, 18 AD CTU 04.11.09.

¹⁶ Modificat per la MP a la zona d'equipaments del carrer Eivissa de l'Estartit AD CTU 16.12.09.

¹⁷ Modificat per la MP per la implantació de l'estació d'autobusos AD RC 29.07.10.

superar el 5% de la superfície de la zona, encara que això signifiqui reducció de l'edificabilitat possible.

c*. En el cas específic del pavelló firal situat a la façana sud, atenent a la tipologia edificatòria i a la posició de la parcel·la, l'índex serà de 1,00 m²sostre/m²sòl, amb una alçària màxima de l'edificació de 12 metres.

c. El solar d'equipaments minicipals destinat a arxiu municipal (Clau Ear), per tal d'adaptar-se a les condicions de l'entorn, s'ajustarà a les següents condicions:

Ordenació de l'edificació: alineada al carrer en un mínim del 50% de la longitud de la façana.

Sostre màxim edificable: 800 m².

Ocupació màxima: 80 % de la parcel·la

Disposició del pati: lliure, preferiblement amb façana al carrer per conformar una entrada ampla a l'equipament

Alçada reguladora màxima: 10 m

d. A la subzona Esa l'edificabilitat màxima permesa serà de 1,00 m² sostre/m² sòl

e. A la subzona Edo/Esa/Esc l'edificabilitat màxima permesa serà de 1,00 m² sostre/m² sòl

f. A la subzona Edo l'edificabilitat màxima permesa serà de 0,80 m² sostre/m² sòl

g Els terrenys destinats a sistema d'equipaments per al transport públic i la mobilitat (clau Etm), per tal d'adaptar-se a les condicions de l'entorn, s'ajustaran als següents paràmetres:

Ordenació de l'edificació: aïllada (podrà agrupar-se el sostre edificable en una de les dues porcions de sòl que conformen el conjunt del sistema)

Separacions mínimes a límits: 10 m a la carretera de l'Estartit
3 m a altres límits

Coef. d'edificabilitat màxima: 0,5 m²/m²

Ocupació màxima: 50 % de la parcel·la

Alçada reguladora màxima: 8 m

Condicions per al desenvolupament urbanístic d'aquesta zona:

- El promotor ha de complir, en el projecte d'urbanització i l'execució de l'obra, la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- El promotor ha de complir, en el projecte d'urbanització i l'execució de l'obra, la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. El sistema d'il·luminació definit en el projecte d'urbanització no afectarà negativament als usuaris de la carretera.
- Prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació dintre de la zona d'afectació de la carretera, caldrà demanar la preceptiva autorització a l'organisme encarregat de la seva explotació, d'acord amb el que disposa l'article 29 de la Llei 7/1993.

3. La configuració i distribució dels cossos edificats haurà de ser aquella que compagini l'ús i els factors de representació i jerarquia urbana de l'equipament en el teixit on estigui situat.

4. L'alçada màxima permesa, llevat casos excepcionals, que s'ordenarà a través d'un Estudi de Detall o PE, serà la permesa a l'entorn.

a. A la subzona Esa, l'alçada màxima permesa serà de PB+2 PP (9,40 m)

b. A la subzona Edo/Esa/Esc, l'alçada màxima permesa serà de PB+2 PP (9,40 m)

c. A la subzona Edo, l'alçada màxima permesa serà de PB+P1 (6,50 m)

Article 138. Parcel·lació

Es prohibeix parcel·lar els sòls qualificats d'equipament. No obstant s'admet la parcel·lació quan aquest pla o el planejament derivat estableixi parcel·la mínima.

Article 139. Ordenació urbanística dels EPC.

1. L'ordenació dels equipaments privats comercials es farà a través de la redacció d'un Pla Especial que asseguri el compliment de les regulacions que estableix la legislació sectorial i les condicions que s'estableixen en aquest Pla General.

No serà necessari la redacció d'un Pla Especial quan sigui possible donar compliment a aquelles regulacions per aplicació directa de l'ordenació del Pla General.

2. Paràmetres per l'ordenació de l'edificació
 - a. El tipus d'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada.
 - b. La forma i grandària de la parcel·la serà l'assenyalada en el Pla General.
 - c. La intensitat d'edificació màxima serà de 0,4m²sostre/m² sòl.
 - d. L'ocupació màxima d'edificació serà del 35%.
 - e. L'alçada màxima serà de 7,5m.
 - f. El nombre màxim de plantes de planta baixa i una planta pis.
3. Paràmetres a ordenar referits a l'espai lliure privat.
 - a. La dotació d'aparcament serà, com a mínim, de 2 places per a cada 100 m² edificats.
 - b. L'àrea d'aparcament privat es vegetarà i urbanitzarà de manera que pugui utilitzar-se com a zona verda.
4. Condicions accessibilitat a ordenar i executar pel Pla Especial: La connexió i accés a l'equipament es resoldrà i executarà de tal manera que es pugui accedir directament des d'un eix del sistema bàsic de comunicacions, obligant-se a la construcció d'aquells elements, rotondes, vies de servei o similars que siguin necessaris.

Article 140. Ordenació urbanística del EPT

1. L'ordenació d'aquests equipaments es farà a través d'un Pla Especial, en el sòl urbà, i a través dels corresponents plans parcials, en el sòl urbanitzable.
2. L'ordenació de l'edificació es farà segons els criteris establerts en l'article 137 per als equipaments públics en general.

Article 141. Ordenació dels equipaments turístics per a càmping (Clau EPT-C).

1. L'ordenació dels equipaments privats turístics per a càmping haurà de concretar-se en un Pla Especial en el qual s'estableixin les mesures adequades per a compatibilitzar l'activitat amb les condicions del medi on estigui enclavat.

No serà necessari la redacció d'un Pla Especial quan sigui possible justificar el compliment d'aquelles regulacions per aplicació directa de l'ordenació d'aquest Pla General.

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 de:

- 2 m² construïts per cada unitat d'acampada per als serveis higiènics.
- una ocupació màxima del 5% de la superfície del càmping per a altres tipus de construccions, edificades en una sola planta.
- si aquestes s'edifiquen en dues plantes, l'ocupació total de l'edificació serà la que resulti de sumar l'ocupació de cada planta.
- els càmpings de luxe podran augmentar aquests estàndards en un 20%.

3. Paràmetres a ordenar referits a les unitats d'acampada.

- a. El Pla Especial ordenarà les unitats d'acampada prenen com a superfície mitjana 90 m² per unitat. Els càmpings de menys de 300 unitats podran ampliar la superfície qualificada d'EPT-C per augmentar la grandària mitjana de les unitats d'acampada, sempre que mantinguin o

- redueixin el nombre total d'unitats. Per aquelles que no arribin a aquesta mitjana, hauran de confegir un programa de reconversió a determinar en el PE.
- 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
- a. 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.
 - b. Els EPT-C situats en sòl no urbanitzable no podran reclamar a l'Ajuntament els serveis propis dels nuclis urbans, com són: enllumenat públic, la portada d'aigües, el clavegueram, etc.
5. Ordenació de l'entorn del càmping
- a. El Pla Especial tractarà els camins o carrers perifèrics públics, assegurant una secció i tractament adequats pels usos que hi transitin. Així mateix, els càmpings es faran càrrec del manteniment d'aquests, quan aquests siguin camins rurals.
 - b. El Pla Especial tractarà el tancament dels límits, utilitzant vegetació adequada al lloc, de manera que quedi ocult el tancament resistent, sense que aquell destaquï indegudament en la fisonomia natural del paisatge.
6. Condicions d'accessibilitat a ordenar i executar pel Pla Especial:
- El Pla Especial resoldrà i executarà la connexió del càmping a un eix bàsic del sistema general de comunicacions. Aquesta connexió haurà de tenir el disseny i la capacitat adequada per a resoldre els accessos rodats al càmping.

Article 142. Ordenació dels equipaments turístics per a usos hotelers. (clau EPT-H)^{18 19}

1. L'ordenació dels equipaments turístics per a usos hotelers es concretarà a través d'un pla especial urbanístic, el qual fixarà, en cada cas, la resta de condicions i paràmetres no fixats en aquest article, en funció de l'ordenació de l'entorn i el paisatge.
2. En la modalitat EPT-H4, les condicions d'ordenació i els paràmetres per a l'edificació seran els següents:
 - a. El tipus arquitectònic és el d'edificació aïllada.
 - b. Parcel·la mínima: 4.000 m²
 - c. Front mínim de parcel·la: 30 m.
 - d. Intensitat d'edificació neta: 0,90 m² sostre/m²sòl
 - e. Intensitat d'edificació neta complementària: 0,10 sostre/m²sòl
 - f. Ocupació màxima edificació principal: 30%
 - g. Ocupació màxima edificació complementària: 5%
 - h. Ocupació màxima soterrani: 45%
 - i. Separació a llindars: 3 m.
 - j. Alçada reguladora màxima: 12,45 m.
 - k. Nombre màxim de plantes: planta baixa, dues plantes pis i un soterrani
 - l. Superfície mínima dels espais destinats a jardins, piscines i pistes esportives: 35% de la superfície total del solar
 - m. Les places d'aparcament se situaran, obligatòriament, en el mateix solar o recinte hotel·ler.

¹⁸ Modificat: MP del PGOM en relació a la regulació de l'ús hotel·ler a l'àmbit de l'Estartit AD CTU 24.03.2005

¹⁹ Modificat: MP referent a la regulació complementària de l'ús hotel·ler en sòl no urbanitzable, AD segons acord de la CTU de 02.05.2013

3. En la modalitat EPT-H5, les condicions d'ordenació i els paràmetres per a l'edificació seran els següents:
 - a. El tipus arquitectònic és el d'edificació aïllada.
 - b. Parcel·la mínima: 5.000 m²
 - c. Front mínim de parcel·la: 30 m.
 - d. Intensitat d'edificació neta: 1,60 m² sostre/m²sòl
 - e. Intensitat d'edificació neta complementària, 0,1 m² sostre/m²sòl
 - f. Ocupació màxima edificació principal: 30%
 - g. Ocupació màxima edificació complementària: 5%
 - h. Ocupació màxima soterrani: 45%
 - i. Separació a l'indors: al passeig marítim de l'Estartit, 20 m; a la resta de l'indors, 3 m.
 - j. Alçada reguladora màxima: 18,40 m.
 - k. Nombre màxim de plantes: planta baixa, cinc plantes pis i un soterrani.
 - l. Superfície mínima dels espais destinats a jardins, piscines i pistes esportives: 50% de la superfície total del solar
 - m. Les places d'aparcament se situaran, obligatòriament, en el mateix solar o recinte hotel·ler.
4. En la modalitat EPT-H8, les condicions d'ordenació i els paràmetres per a l'edificació seran els següents:
 - a. El tipus arquitectònic de l'edificació és el d'edificació aïllada.
 - b. Parcel·la mínima: 8.000 m²
 - c. Intensitat edificació neta: 0,35 m² sostre/m²sòl
 - d. Intensitat edificació neta complementària: 0,15 m² sostre/m²sòl
 - e. Superfície mínima dels espais destinats a jardins, piscines i pistes esportives: 60% de la superfície total del solar.
 - f. La densitat màxima de llits hotelers en relació a la superfície del solar serà d'un llit per cada 60 m² de solar.
 - g. Solament, es permet l'ús hotel·ler en la categoria d'hotel, i es restringeix l'ús d'hotel apartament o similar a un màxim d'un 20% del nombre total de places de cada unitat d'explotació hotel·lera.
 - h. L'Estudi de detall o el Pla especial concretarà l'ordenació i fixarà la resta de paràmetres en funció de l'ordenació de l'entorn i el paisatge.
5. Els establiments hotelers de nova implantació, en aplicació d'aquest Pla en aquesta zona, compliran els requisits tècnics i els serveis mínims corresponents als establiments hotelers de categoria igual o superior a quatre estrelles. No s'admet l'ús d'hotel apartament en les modalitats EPT-H4 i EPT-H5.
6. En sòl no urbanitzable, l'equipament privat turístic per a ús hotel·ler, EPT-H, es podrà situar en masies, molins i altres construccions incloses en el Catàleg específic corresponent.
 Els criteris per valorar favorablement la instal·lació seran els següents:
 - a. Els hotels a situar a les masies compliran la normativa sectorial en matèria de turisme.
 - b. Les intervencions s'adaptaran a la tipologia arquitectònica pròpia de les masies i compliran les exigències pròpies de la rehabilitació o restauració o intervenció paisatgística.
 - c. És recomanable que l'edificació preexistent a rehabilitar o reconstruir disposi d'una superfície construïda aproximada de 1.000 m², sense perjudici que, si queda degudament justificat per les característiques de l'edificació i per l'actuació hotel·lera que es proposi, es pugui admetre la implantació d'aquest ús amb superfícies construïdes inferiors. L'edificació haurà de disposar d'accés rodat i poder-se dotar dels serveis necessaris per a la implantació.
 - d. Adoptar ratis més alts dels establiments hotelers de superfície construïda en relació amb el nombre d'habitacions.
 - e. La incorporació de majors serveis als usuaris i al conjunt de territori.
 - f. La preservació d'elements que confereixen la identitat al paisatge i aquells que assegurin el manteniment de l'ús agrícola.

- g. La recuperació del patrimoni arquitectònic i, especialment, la dels edificis de major valor o que formin part del Pre-Catàleg del municipi.
7. Els planejaments derivats que concretin la proposta d'ordenació, zonificació i rasants d'urbanització en el sòl no urbanitzable afectat per aquesta modificació (La Galera i Molí del Mig), s'establiran a partir dels resultats de la PEF del Baix Ter, resultats que seran determinants per a establir les actuacions d'infraestructura hidràulica o, preferentment, les mesures constructives de protecció passiva a adoptar per a reduir el risc actual d'inundació dels terrenys a valors concordants amb els usos del sòl previstos en el planejament urbanístic.

El Pla Especial serà l'instrument urbanístic adequat per a la tramitació, el qual justificarà l'adequació d'usos, les raons funcionals, econòmiques, la dotació de majors serveis o major nombre d'habitacions que justifiquin la implantació o l'ampliació i l'adequació als objectius de qualitat paisatgística definits per aquesta modificació.

Article 143. Ordenació dels equipaments turístics per a usos lúdics i esportius. (clau EPT-I)

- a. L'ordenació dels equipaments privats turístics de baixa densitat es concretarà a través d'un ED o un PE.
- b. Els usos permesos són l'esportiu, restauració i lúdic.
- c. En aquests sòls es permet, solament, una ocupació d'un 5% per instal·lacions fixes, sempre que no atentin a les condicions ambientals i paisatgístiques del lloc.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (clau ST)

Article 144. Definició

Formen el Sistema de Serveis Tècnics tots aquells sòls destinats als serveis d'abastament d'aigües, evacuació d'aigües residuals, depuradores, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica la xarxa d'abaratiment, les centrals de comunicació i de telèfon, els parcs mòbils de maquinària, les benzineres, abocadors de deixalles i residus i altres possibles serveis de caràcter afí.

Article 145. Regulació de l'edificació

1. Les construccions que siguin necessàries per a desenvolupar els esmentats serveis s'ajustaran a les seves necessitats funcionals, i s'executaran de manera que harmonitzi amb l'entorn. A aquests efectes, s'hauran de prendre mesures necessàries per evitar qualsevol impacte negatiu sobre el medi el paisatge.
2. En tot cas, en Sòl Urbà i Urbanitzable, les xarxes de distribució, incloses les línies elèctriques, telefòniques i similars seran soterrades.

Article 146. Previsions i servituds.

1. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'alguns dels serveis abans assenyalats, i no existeixi una reserva de sòl adequada en el Pla General, els esmentats serveis podran situar-se en el Sòl No Urbanitzable, prèvia la corresponent aprovació d'un Pla Especial.
2. A part dels sòls qualificats directament com sistemes tècnics, quedaran afectats a aquest sistema els espais de protecció establerts per la legislació sectorial corresponent.

SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA HIDROLÒGIC (**claus HT, HC, HR, HD**)

Article 147. Definició.

1. Formen el Sistema Hidrològic aquells sòls que aconduïxen les aigües superficials i recullen les aigües plujanes.
2. Aquest sistema es divideix en quatre subsistemes:
 - a. sistema format per les lleres del riu Ter, i els torrents, clau HT.
 - b. els cadenys, clau HC.
 - c. els àmbits de regulació hidrològica, clau HR
 - d. els sistemes de distribució i control de l'aigua: recs i escórrecs, clau HD.
3. A més dels sòls qualificats directament com sistema hidrològic queden afectes a aquest sistema els espais de protecció establerts per la legislació sectorial corresponent.

Article 148. Servituds

1. Les obres de canalització i condicionament d'aquests sòls es farà en base a les necessitats i cabdals que hagi d'absorbir el sistema. S'evitaran, si és possible, aquelles obres que dificultin el manteniment i bon funcionament del sistema.
2. Les construccions que s'executin al costat d'aquest sistema hauran de respectar les servituds d'aquests, i mantenir la seva capacitat.
3. Mentre no es redacti un Pla Especial que reguli tot el sistema hidrològic del municipi la reserva mínima d'espai lliure per el sistema de recs i torrents, claus HT, HR i HD, serà de 10m, amb una franja de protecció a banda i banda de 25m.
4. Els cadenys, clau HC, hauran de mantenir-se oberts i acurats, sense cap impediment pel pas de l'aigua. Les façanes que donen als cadenys tenen la consideració de façana i per tant hauran de tractar-se com a tal.

Article 149. Pla Especial d'infraestructures de drenatge a l'Estartit

A l'Estartit es redactarà un Pla Especial d'infraestructures de drenatge urbà per resoldre el problema de la inundabilitat de la zona. En aquest pla s'hauran d'identificar, dissenyar i reduir els punts de concentració dels escórrecs, connectant-los si és possible, modificar les rasants dels vials per afavorir el desguàs en superfície, conservar els recs del sector dels Salats, i completar el sistema amb un conjunt d'estacions de bombejament per a poder vessar al Ter Vell. En aquest sentit, les motes del Ter Vell s'hauran de considerar dins del sistema hidrològic, com un element a conservar per a garantir el sistema d'evacuació de la zona urbana de l'Estartit.

SECCIÓ SISENA. SISTEMA LITORAL (claus S clau P).

Article 150. Definició:

1. Formen el Sistema litoral aquells sòls que formen part de l'àmbit de transició terra-mar.
2. Aquest sistema es divideix en quatre subsistemes::
 - sistema litoral del domini marítim-terrestre, les dunes i els salobres, clau SL.
 - sistema litoral dels penya-segats, clau SC.
 - sistema litoral de les illes Medes, clau SM.
 - sistema litoral ocupat pel Port de l'Estartit, clau PO.
3. El Pla General proposa la conservació d'aquests espais pels seus valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials, didàctics i recreatius. Per això, proposa la protecció i conservació dels seus valors, i garantir el seu ús i gaudi públic, amb les limitacions que la conservació i la gestió comporten.

Article 151. Ordenació:

L'ordenació d'aquests sòls es farà d'acord amb la legislació sectorial corresponent, i amb la redacció de plans especials en els quals es determini la intensitat i els usos permesos, la forma per a conservar i millorar l'espai i els valors a protegir i a gestionar.

Article 151 bis. Definició:

1. Correspon a aquells sòls previstos per localitzar les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades d'acord amb les polítiques socials municipals o definides pel planejament urbanístic.
2. L'Ajuntament podrà destinar a sistema d'habitatges dotacionals públics, en règim de lloguer, els sòls qualificats com a sistema d'equipaments públics o altres sòls pertanyents al patrimoni municipal del sòl.
3. El sòl adscrit al sistema d'habitatges dotacionals públics serà de titularitat pública.
5. L'ordenació es resoldrà mitjançant el planejament derivat o el projecte del sòl amb qualificació de sistema d'habitatges dotacionals públics, que contindrà la disposició dels edificis destinats a habitatges, instal·lacions complementàries, espais lliures i d'aparcament.
6. Les condicions per a l'edificació seran les corresponents a l'entorn on se situï el sòl destinat a aquest sistema o, alternativament, quan es tracti d'edificacions aïllades, l'índex d'edificabilitat net sobre parcel·la serà de 1,00 m²st/m²s. La planta baixa podrà ser destinada a equipaments comunitaris o dotacions públiques. Els espais lliures de la parcel·la s'enjardinaran i tractaran com a espai lliure públic.

²⁰ Incorporat en la MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE LES ZONES

SECCIÓ PRIMERA. ÀREES HISTÒRIQUES A CONSERVAR I MILLORAR (**clau AH**)

Article 152. Definició

1. Zona que regula l'edificació dels nuclis històrics de Torroella i l'Estartit
2. El Pla General es proposa conservar i rehabilitar aquests sectors, regulant les obres de conservació, restauració, consolidació, millora i ampliació de l'edificació existent, així com les de substitució només en els casos que es demostrï l'impossibilitat de mantenir l'edificació existent per raons de seguretat, salubritat i higiene o estigui afectada per l'ordenació urbanística del Pla.
3. La zona es subdivideix en 6 subzones:
 - àrea històrica, clau AH2, AH3 i AH4,
 - edificis i jardins protegits, clau AHP,
 - àrea històrica de la muralla de Torroella, clau AHM, i
 - àrea històrica del carrer Illes, clau AHE
4. El tipus d'ordenació d'aquesta zona és el referit al carrer.

Article 153. Aprofitament urbanístic.

1. Es considera parcel·la mínima, la parcel·la inscrita en el Registre de la Propietat en el moment de l'aprovació inicial de la Revisió del Pla General, sempre que compleixi els següents requisits:
 - a. front de parcel·la mínim: 4 m.
 - b. superfície mínima de la parcel·la: 35 m²
2. Agrupacions de parcel·les:
 - a. En el nucli vell de Torroella, en cas d'actuacions que suposin l'agregació de parcel·les, s'admet l'agrupació màxima de tres parcel·les existents, amb un front màxim de 18 metres sobre un mateix tram de carrer o plaça.
 - b. En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, haurà de fer-se sobre un front mínim el carrer de 16 metres.
3. Sostre màxim edificable: el que resulti d'aplicar les regulacions que s'estableixen en aquesta secció.
4. Densitat màxima d'habitatges:
 - a. Parcel·les amb front de parcel·la principal menor a 6,3 m: un habitatge per parcel·la.
 - b. Parcel·les amb front de parcel·la principal igual o superior a 6,3 m.: un habitatge per cada 80 m². construïts possibles, descomptada la planta baixa quan aquesta no sigui residencial.

Article 154. Geometria de la parcel·la.

1. Es podrà subdividir una parcel·la si les resultants tenen un front de parcel·la principal igual o major a 6 m, una profunditat de parcel·la major o igual a 15 m, i una superfície mínima de 120 m².
2. Les parcel·les corresponents a la subzona AHP, no són divisibles.

Article 155. Planimetria de l'edificació.

1. Alineació de l'edificació
 - a. Posició de la línia de façana a carrer: obligatòriament sobre l'alineació del carrer.

- b. En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, l'espai públic davant tot el front de la nova edificació haurà de tenir com a mínim vuit metres (8) d'amplada.
2. Ocupació de l'edificació
- a. Percentatge mínim de patis en actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent: 25% de la superfície de la parcel·la. En els patis resultants a cada planta de l'edificació, s'haurà de poder inscriure un cercle mínim de 3 m de diàmetre. Es podrà ocupar totalment la planta baixa només quan el seu ús no sigui residencial. Així mateix, no s'aplicarà el paràmetre del 25% per pati de parcel·la en les parcel·les amb cantonada inferior a 95m².
- b. En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, s'estableix una fondària edificable màxima de 12m, sempre que les condicions de seguretat geològica de la parcel·la ho permeti.
3. Ocupació màxima de les plantes soterrànies permeses: la mateixa que la de la planta baixa construïda.
4. La planimetria de la subzona AH.P és la que té l'edificació principal existent, admetent-se un increment del 10% en l'ocupació de la parcel·la, prèvia formulació d'un Estudi de Detall.

Article 156. Gàlib-secció de l'edificació.

1. Límit superior per a la cota del paviment de la planta baixa: 0,30 m.

Límit inferior per a la cota del paviment de la planta baixa: 0,30 m.

Subzona	Alçada PB	ARM (m)	Núm. màx. de plantes	Núm. màx. plant. sot.
AH.M**	3,00 m.	10,00	PB+2PP	1 PS
AH.3	3,00 m.	10,00	PB+2PP	1 PS
AH.4*	3,00 m.	13,00	PB+3PP	1 PS
AH.E*	3,00 m.	13,00	PB+3PP	1 PS

* Al nucli vell de l'Estartit, a la subzona AH.4 que donin front a un carrer amb una amplada igual o inferior a 7m., i a la subzona AH.E, en actuacions d'ampliació o substitució, hauran de retirar la darrera planta 3m. de la façana.

** Les edificacions qualificades de AH.M situades entre el Portal de les Bruixes i la Torre de Santa Caterina tindran una alçada màxima de 8,50 m.

2. Les alçades de les diverses plantes s'adaptaran, amb una diferència màxima de més/menys 50 cm en relació a les alçades de les plantes de les edificacions collindants, exclosa l'alçada màxima, sempre i quan l'edifici collindant sigui anterior a 1950. A tota llicència d'obra que suposi qualsevol tipus d'intervenció sobre les façanes visibles des dels espais públics haurà de constar un reportatge fotogràfic de les façanes de les finques collindants i un alçat complet del tram de carrer o espai públic.
3. Regulació dels cossos sortits:
- a. es prohibeix cap tipus de cos sortit en les façanes dels patis interiors de parcel·la.
- b. s'admeten únicament com a cossos sortits en les façanes exteriors dels edificis, els cossos oberts.
- c. la longitud dels cossos sortits oberts no ocuparà més del 60% de l'amplada de la façana de les plantes pis.
- d. la volada dels cossos sortits no podrà superar 60 cm., el 10% de l'amplada del carrer i el total de la voravia menys 15 cm.
- e. el límit lateral del vol dels cossos sortits ve definit per un pla normal a la façana a 1m. de la paret mitgera.
- f. l'alçada lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos sortits serà de 3,3m.

4. Regulació dels elements sortits:
 - a. els elements sortits en la façana a carrer no poden volar més de 25 cm.
 - b. el ràfec de la planta coberta haurà d'arrencar de sobre el darrer forjat i podrà volar fins a 0,50m.
 - c. per sobre el ràfec només s'admetrà una barana d'obra amb els mateixos acabats de la façana, amb una alçada màxima 1,20m.
5. En la subzona AHP, corresponent als edificis i jardins protegits, s'admet un increment màxim del 5% del sostre de l'edificació principal existent, prèvia formulació d'un Estudi de Detall en el que es justifiqui aquest augment per necessitats de l'ús de l'edifici i millor conservació i restauració de l'edificació protegida.
6. Només s'atorgarà llicència d'enderroc als edificis que no estiguin catalogats, quan concorrin alguna d'aquestes dues condicions:
 - a. que s'hagi declarat en ferm l'estat ruïnós de l'edifici, i la declaració expressi explícitament la necessitat d'enderrocar parcialment o totalment la construcció per raons de seguretat.
 - b. que s'hagi admès a tràmit un expedient d'obra nova que afecti a la parcel·la i es justifiqui la urgència de l'enderroc de la construcció existent.
7. La documentació per a la llicència d'enderrocar, o l'ordre d'execució que es derivi d'una declaració de ruïna, contindrà totes les especificacions tècniques necessàries per garantir la protecció, seguretat i manteniment de totes les parets mitgeres collindants amb la finca. En cas que l'opció que s'adopti en un expedient de ruïna sigui la de no enderrocar, per una millor seguretat de les finques collindants, s'adoptaran les mesures tècniques adients per garantir el buidat d'activitats i la impossibilitat d'accessos a la finca.
8. En cap cas s'admet la tala d'arbres o espècies vegetals existents als jardins, excepte allò estrictament necessari en el supòsit previst en *el punt 4.4²¹*.
9. En la subzona AHM, serà preceptiu, previ a qualsevol actuació sobre l'edificació i els usos, presentar un informe sobre l'estat de la muralla i l'aprovació municipal dels criteris per el tractament a aplicar a aquesta per a la seva conservació i, s'escau, restauració.

Article 157. Regulacions formals.

1. L'amplada total dels forats de façana a cada planta serà com a màxim la meitat de l'amplada total de la façana, amb un màxim per a cada forat d'1,40 m, amb excepció de les plantes baixes.
2. La disposició i proporció dels forats és lliure, però entre les diverses plantes haurà d'establir-se uns eixos de composició vertical.
3. En les superfícies opaques de les façanes no s'admeten aplacats, acabats d'obra vista o pedra resultant de repicar revestiments existents. Només s'admeten acabats en pedra natural: als sòcols de les plantes baixes, emmarcats dels forats, cantoneres i a les superfícies opaques d'aquells edificis que originàriament haguessin estat dissenyats per anar amb pedra natural vista.
4. Els elements de tancament dels forats aniran sempre col·locats per la cara interior, ja siguin tipus porticó, llibret o persiana. En aquest cas, les caixes de persiana es col·locaran sense ocupar el forat de façana, per tal que no sigui visible des de l'exterior. Les portes de veïns, i dels locals de la planta baixa, sigui quin sigui el seu ús, seran dels mateixos materials que la resta de tancaments de la façana.
5. Les parets mitgeres que donin sobre espais privats, que siguin visibles des de l'espai públic, hauran de tenir el mateix tractament en quan a material i acabats que la façana de l'edifici al qual pertanyin, dins dels criteris de la present secció, garantint les condicions d'aïllament i impermeabilització exigibles com a façana. Quan es tracti de mitgeres sobre espais de domini públic, es seguiran els criteris anteriors o bé els que es determinin a través d'un projecte concret de paisatge urbà.
6. Els materials i tractament de les superfícies opaques de les façanes i elements a conservar, així com els colors de tots els elements que les configuren s'establiran a partir de la normativa de protecció del paisatge que acompanyarà al Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric-artístic del

²¹ Fa referència a l'article 155.4 del PGMO

Municipi que es realitzi, simultàniament o posteriorment a l'aprovació d'aquest Pla.

7. Quan hi hagi contradicció en l'aplicació de la normativa zonal, el Catàleg de protecció del patrimoni històric artístic del municipi, l'ordenança de protecció del paisatge o el PERI del nucli de Torroella, prevaldrà el criteri que comporti millors nivells de protecció.
8. A la zona AH4 de l'Estartit, seran d'aplicació en quant a regulacions formals les corresponents a la zona S4.

Article 158. Usos permesos.²²

1. Estan permesos els usos: habitatge, hotel·ler, comercial, tallers artesanals, oficines, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu i aparcament segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
2. Els establiments hotelers, la categoria dels quals sigui de tres estrelles o superior, han de preveure el nombre de places d'aparcament per unitat d'allotjament que s'especifica a l'article 108. Aquestes places estaran al mateix edifici o recinte hotel·ler només, quan les condicions d'accessibilitat, gir i condicions de restricció al tràfic rodat del carrer ho facin possible, segons l'informe tècnic municipal previ a la llicència d'obres. Quan això no sigui possible, es situaran en un altre solar o indret pròxim a l'hotel, dins o fora de l'àrea històrica aquí regulada. En aquest darrer cas, per concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament, o la garantia suficient de reserva exclusiva de les places a l'establiment hotel·ler en tots els dies en què aquest romanguí obert al públic.
3. A la planta baixa es permet, així mateix, l'ús d'indústria artesana, assegurant-se, en qualsevol cas, que no puguin produir molèsties com ara sorolls, fums, vibracions, o altres anàlogues als veïns, i segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.

²² Modificat: MP del PGOM en relació a la regulació de l'ús hotel·ler a l'àmbit de l'Estartit AD CTU 24.03.05

SECCIÓ SEGONA. EIXAMPLES SUBURBANS A COMPLETAR (**clau S**)

Article 159. Definició.

1. Aquesta zona ordena les àrees de creixement suburbà en procés de colmatació.
2. El Pla General regula la forma com s'han de completar aquests teixits, seguint les pautes pròpies d'aquestes àrees.
3. La zona es subdivideix en sis subzones: S2, S3, S4, S2p, S3p, i S4p.
4. El tipus d'ordenació de l'edificació és el referit al carrer.

Article 160. Aprofitament urbanístic.

1. Parcel·la mínima: 120 m².
2. Front mínim de parcel·la : 4,6 m.
3. Densitat màxima d'habitatges per parcel·la:
 - a. un habitatge en totes les subzones amb un front de parcel·la menor de 6,3 m, i, en la subzona S3p, de 8 m.
 - b. un habitatge per cada 80 m². construïts possibles, descomptada la planta baixa, quan aquesta no sigui residencial, en totes les subzones amb un front de parcel·la igual o superior a 6,3 m, i, en la subzona S3p, a 8m.

Article 161. Geometria de la parcel·la.

1. Es podrà subdividir una parcel·la si les resultants tenen un front de parcel·la igual o major a 5 m., i una profunditat de parcel·la major o igual a 15 m.

Article 162. Planimetria de l'edificació.²³

1. Posició de la línia de façana a carrer: sobre l'alineació del carrer, o sobre la línia de protecció de carreteres que ve marcada en el Pla.
2. Valors màxims i mínims dels paràmetres referits a: la profunditat edificable de cada planta, segons usos, i el percentatge mínim del pati d'illa.

Subzona	Prof. edif. P.B. no resid.	Prof. edif. P.B. resid.	Prof. edif. P.Pis	Prof. màx. soterrani	% Pati d'illa
S2	18,00 m	15,00 m	15,00 m	Els límits de parcel·la	30%
S3	18,00 m	15,00 m	15,00 m	Els límits de parcel·la	30%
S4	18,00 m	15,00 m	15,00 m	Els límits de parcel·la	30%
S2p	-	15,00 m	12,00 m	15,00 m	-
S3p	15,00 m	15,00 m	12,00 m	15,00 m	-
S4p	18,00 m	18,00 m	18,00 m	la de PB construïda	30%

3. Aquelles parcel·les que donin façana a dos carrers confrontats podran modificar les profunditats edificables que vénen definides des de la façana de cada carrer en més/menys un 10%, sempre

²³ Modificat: MP per ampliació de la ocupació del soterrani en els eixamples suburbans (clau S). Article 162. AD CTU 07.06.12

que no hi hagi increment en el sostre edificable total de la parcel·la.

4. A les parcel·les inundables, es permet ocupar tota la planta baixa fins al fons de parcel·la per a poder cobrir les necessitats d'aparcament, si s'enjardina la coberta.
5. A les zones on es permet ocupar la totalitat de la parcel·la amb una planta soterrania, la part superior del forjat de coberta del soterrani no podrà situar-se a més d'1 metre per sobre de la rasant del terreny en cap punt del perímetre.

Article 163. Gàlib-secció de l'edificació.²⁴

1. Valors dels paràmetres referits al límit superior i inferior de la cota de referència de la planta baixa de cada subzona, i l'alçària lliure interior mínima i màxima de la planta baixa:

Subzona	Lím. sup. màx. P.B.	Lím. inf. màx. P.B.	Alçària lliure mín. P.B.	Alçària lliure int max. P.B.
S2	0,30 m	0,30 m	3,00 m	3,50 m
S3	0,30 m	0,30 m	3,00 m	4,50 m
S4	0,30 m	0,30 m	3,00 m	4,50 m
S2p	0,30 m	0,30 m	2,55 m	3,50 m
S3p	0,30 m	0,30 m	2,55 m	3,50 m
S4p	0,30 m	0,30 m	3,00 m	4,50 m

2. Valors dels paràmetres referits a l'alçària màxima i nombre màxim de plantes:

Subzona	ARM m.	núm. màx. plantes *	núm. màx. plantes soterrani **
S2	6,50 m	PB+1PP	1PS
S3	10,00 m	PB+2PP	2PS
S4	13,00 m	PB+3PP	2PS
S2p	6,50 m	PB+1PP	1PS
S3p	10,50 m	PB+2PP	1PS
S4p	12,45 m	PB+3PP	2PS

* Les subzones S.4 que donin front a un carrer amb una amplada igual o inferior a 7m, s'haurà, de **recular** la darrera planta 3m de la façana.

** Les subzones amb subíndex i, es prohibeix el soterrani, llevat que es compleixin les condicions de l'article 63.2, quan es tracti d'un solar edificable i per a cobrir les necessitats de situar les places d'aparcament exigibles.

3. A les subzones inundables, que porten el subíndex i, es podrà augmentar el límit superior de la planta baixa fins a 1.20 metres, sempre que es respectin tots els altres paràmetres urbanístics que afectin l'edifici, la normativa sectorial aplicable i l'alçària reguladora màxima, redistribuint i modificant la alçària lliure mínima de la planta baixa de l'apartat 1.
4. Regulació dels cossos sortits:
 - a. Es prohibeix els cossos **sortints** en planta baixa. A la façana al pati d'illa, es permeten els cossos sortints, únicament oberts, sempre que, al pati d'illa, es pugui inscriure un cercle de 8 m de diàmetre.
 - b. Es prohibeixen els cossos **sortints** tancats i semitancats.
 - c. La longitud dels cossos **sortints** oberts no ocuparà més del 70% de l'amplada de la façana de les plantes pis.
 - d. La volada dels cossos **sortints** no podrà superar 1,2 m, el 10% de l'amplada del carrer i el total de la voravia real o possible restats 0,15 m. La volada dels cossos **sortints** al pati d'illa, no

²⁴ Modificat: MP del PGOM referent a la cota de la planta baixa per raons d'inundabilitat i de topografia AD CTU 20.12.12

- podrà superar 1,5 m o el 10% del diàmetre del cercle màxim inscribible al pati d'illa real o possible.
- e. El límit lateral **de la volada** dels cossos **sortints** ve definit per un pla normal a la façana a 1m de la paret mitgera.
 - f. **L'alçària** lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos **sortints** serà de 3,3 m.
5. Regulació dels elements **sortints**:
- a. Els elements **sortints de** la façana a carrer i a la façana **del** pati no poden volar més de 0,30 m.
 - b. El ràfec de la planta coberta podrà volar fins a 0,50 m.

Article 164. Usos permesos.²⁵

1. Estan permesos els usos: habitatge, hotel·ler, comercial, tallers artesanals, oficines, sanitari, sociocultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu i aparcament segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
2. És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar o a un altre indret pròxim a la habitatge. En aquest darrer cas, per a concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament.
3. A les zones amb subíndex i de l'Estartit l'ocupació de la planta baixa podrà ser del 100% si la part que excedeixi a la profunditat edificable de 18 m es destina, **tota ella**, a aparcament. En aquest cas, el sostre de la planta baixa s'enjardinarà.
4. Es permet, així mateix, l'ús de magatzem i indústria artesana, assegurant-se, **en tot cas**, que no puguin produir molèsties com: sorolls, fums, vibracions, o altres anàlogues als veïns, i segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
5. La llicència d'obres per a establiments hotelers de nova implantació, en aplicació d'aquest Pla o per a l'ampliació dels existents, vincularà la parcel·la de manera indefinida a l'ús hotel·ler. Seran d'aplicació els paràmetres següents:
 - a. Parcel·la mínima 400 m²
 - b. Front mínim de parcel·la 12 m.
 - c. Profunditat edificable (totes les plantes) 15 metres. Aquesta profunditat edificable podrà augmentar a 18 metres, quan la parcel·la tingui una superfície mínima de 2.000 m², sempre que es mantingui la superfície mínima del jardí.
 - d. Superfície mínima del jardí 150 m².

²⁵ Modificat: MP del PGOM en relació a la regulació de l'ús hotel·ler a l'àmbit de l'Estartit, AD CTU 24.03.2005

SECCIÓ TERCERA. PARCEL·LACIONS PER A CASES AMB JARDÍ (clau PC)

Article 165. Definició.

1. Aquesta zona ordena àrees de creixement d'habitatges unifamiliars semiaïllats en procés de colmatació.
2. El Pla General regula la forma com s'han de completar aquests teixits, de manera que es tregui el màxim profit de l'espai lliure privat i s'aconsegueixi una millora en l'espai públic.
3. La zona es subdivideix en tres subzones: PC2, PC3 i PCp.
4. El tipus d'ordenació de l'edificació és el referit a carrer.

Article 166. Aprofitament urbanístic.

1. Valors dels paràmetres referits a: la parcel·la mínima, el front mínim de parcel·la i la intensitat d'edificació

Subzona	Parcel·la mín.	Front mín. parcel·la	Intensitat d'edificació neta
PC2	150 m ²	6,00 m	1,00 m ² st/m ² s
PC3	150 m ²	6,00 m	1,40 m ² st/m ² s
PCp	120 m ²	6,00 m	-----

2. Densitat màxima d'habitatges: un habitatge per parcel·la. Per a la zona PCp seran 2 habitatges per parcel·la.

Article 167. Geometria de la parcel·la

1. Es podrà subdividir una parcel·la si les resultants tenen un front de parcel·la igual o major a 9m. si són aparellades, i igual o major a 12m. si són aïllades.
2. Les parcel·les amb pendent superior al 25% aplicaran les regulacions d'adaptació topogràfica i moviment de terres establertes per l'ordenació de l'edificació aïllada.

Article 168. Planimetria de l'edificació.

1. Posició de la línia de façana a carrer: sobre l'alineació del carrer, o sobre una línia definida per un ED que contempli un tram de carrer.
2. Profunditat edificable màxima: 15 m.
3. Ocupació màxima de l'edificació i soterranis:
 - a. a les subzones PC2 i PC3: 60%.
 - b. a les subzones PCp: 80%.
 - c. a les subzones PCp solament podran tenir sortida directa al carrer les plantes soterrani de les parcel·les superiors a 250 m² de superfície.
4. Separacions mínimes de l'edificació a l'indar:
 - a. separació mínima obligada a fons de parcel·la: 3 m.
 - b. separació mínima opcional a les mitgeres: 3m.
 - c. la separació de l'edificació entre dos edificis collindants mínima opcional es pot mancomunar. En aquests casos, la separació mínima entre les dos edificacions serà de: 3m.

Article 169. Gàlib-secció de l'edificació.

1. Valors dels paràmetres referits a: el límit superior i inferior de la cota de referència de la planta baixa de cada subzona, i l'alçada lliure interior mínima i màxima de la planta baixa:

Subzona	Lím. super. ref. PB	Límit inf. ref. PB	Alçada lliure int. mín PB	Alçada lliure int. màx. PB
PC2	1,00 m	0,30 m	3,00 m	3,50 m
PC3	1,00 m	0,30 m	3,00 m	4,50 m
PCp	1,00 m	0,30 m	3,00 m	4,50 m

2. Valors dels paràmetres referits a: l'alçada màxima i, nombre màxim de plantes:

Subzona	ARM (m)	núm. plantes màx.	núm. plantes soterrani
PC2	6,50	PB+1PP	1PS
PC3	10,00	PB+2PP	1PS
PCp	10,60	PB+2PP	1PS

3. Regulació dels cossos sortits:

- es prohibeix els cossos sortits en planta baixa, i, en la façana a pati, si aquests superen la profunditat edificable.
- Es prohibeixen els cossos sortits tancats i semitancats.
- la longitud dels cossos sortits oberts no ocuparà més del 70% de l'amplada de la façana de les plantes pis.
- la volada dels cossos sortits no podrà superar 1m., el 10% de l'amplada del carrer i el total de la voravia real o possible restats 0,15 m.
- el límit lateral del vol dels cossos sortits ve definit per un pla normal a la façana a 1m. de la paret mitgera.
- l'alçada lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos sortits serà de 3,5m.

4. Regulació dels elements sortits:

- els elements sortits a la façana a carrer i a la façana a pati no poden volar més de 0,30m.
- el ràfec de la planta coberta podrà volar fins a 0,50m.

Article 170. Regulacions formals.

1. Aquelles ordenacions que es despleguin de forma individual, s'ajustaran a les següents regulacions:

- la tanca s'ajustarà a allò que disposa l'article 98²⁶ d'aquestes normes.
- la coberta serà inclinada de teula àrab i/o plana.

Article 171. Usos permesos.

- Estan permesos els usos: habitatge, comercial, oficines, sanitari, docent, restauració, esportiu i aparcament segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
- És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar o a un altre indret pròxim a la habitatge. En aquest darrer cas, per a concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament.
- Es permet així mateix l'ús d'indústria artesana, assegurant-se en qualsevol cas que no puguin produir molèsties com: sorolls, fums, vibracions, o altres anàlogues als veïns, i segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.

²⁶ Fa referència a l'article 99 del PGMO

SECCIÓ QUARTA. PROMOCIONS DE CASES EN FILERES (clau F)

Article 172. Definició.

1. Aquesta zona ordena promocions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.
2. El Pla General regula els paràmetres d'aquest tipus arquitectònic per assegurar la correcta composició d'aquestes edificacions, promogudes, normalment, en petits conjunts.
3. La zona es subdivideix en quatre subzones: F0, F3, F4 i Fp.
4. Tipus d'ordenació de l'edificació és el referit al carrer.

Article 173. Aprofitament urbanístic.

1. Parcel·la mínima: 120 m².
2. Front mínim de parcel·la : 4,6m.
3. Densitat màxima d'habitatges per parcel·la: un habitatge.

Article 174. Geometria de la parcel·la.

1. Es podrà subdividir una parcel·la si les resultants tenen un front de parcel·la igual o major a 5 m., una superfície mínima de 120m²., i si, amb aquesta subdivisió, no augmenta la densitat prevista en el planejament per el sector.
2. Es podrà reduir la parcel·la mínima en 40m². si es preveu un jardí mancomanat, d'un grup de parcel·les collindants, aquest jardí ha de tenir una superfície mínima de 500m². i una proporció mínima de 40m². per habitatge servit.
3. Les parcel·les amb pendent superior al 25% aplicaran les regulacions d'adaptació topogràfica i moviment de terres establertes per l'ordenació de l'edificació aïllada.

Article 175. Planimetria de l'edificació.

Valors dels paràmetres referits a: la posició de la línia de façana a carrer, i la profunditat edificable.

Subzona	Posició façanes a carrer	Profunditat edificable
F0	a carrer	12,50 m
F3	3m	12,00 m
F4	4m	12,00 m
Fp	segons planejament	11,00 m

Article 176. Gàlib-secció de l'edificació.

1. Valors dels paràmetres referits a: el límit superior i inferior per a la cota de referència de la planta baixa de cada subzona:

Subzona	Límit superior	Límit inferior
F0	0,30 m	0,30 m
F3	1,00 m	0,30 m
F4	1,00 m	0,30 m
Fp	3,00 m	0,30 m

2. Valors dels paràmetres referits a: l'alçada màxima i nombre de plantes de cada subzona:

Subzona	ARM (m)	Núm. màx de plantes	Núm. màx. plant. sot.
F3	6,50	PB+1PP	1 PS
F4	6,50	PB+1PP	1 PS
F0	6,50	PB+1PP	1 PS
Fp	6,20	PB+1PP	1PS

3. Regulació dels cossos sortits:

- Es prohibeix els cossos sortits en planta baixa. En la façana al pati d'illa es permeten els cossos sortits (únicament oberts), sempre que al pati d'illa es pugui inscriure un cercle de 8 m de diàmetre.
- Es prohibeixen els cossos sortits tancats i semitancats.
- La longitud dels cossos sortits oberts no ocuparà més del 70% de l'amplada de la façana de les plantes pis.
- La volada dels cossos sortits no podrà superar 1m., el 10% de l'amplada del carrer i el total de la voravia real o possible restats 0,15 m. La volada dels cossos sortits al pati d'illa, no podrà superar 1,5 m ni el 10% del diàmetre del cercle màxim inscribible al pati d'illa, real o possible.
- El límit lateral del vol dels cossos sortits ve definit per un pla normal a la façana a 1m. de la paret mitgera.

4. Regulació dels elements sortits:

- els elements sortits a la façana a carrer i a la façana a pati no poden volar més de 0,30m.
- el ràfec de la planta coberta podrà volar fins a 0,50m.

Article 177. Regulacions formals.

- Aquelles ordenacions, que tinguin aprovat un document de planejament que reguli els aspectes formals i compositius de l'edificació, hauran d'ajustar-se al que en ell s'estableixi, sempre hi quan no es contradiguin els punts anteriors.
- L'Ajuntament podrà demanar la redacció d'un ED que reguli els aspectes formals i compositius del conjunt d'aquells àmbits que consideri d'interès.
- Aquelles ordenacions que es despleguin de manera individualitzada i no tinguin aprovat un ED que reguli els aspectes formals i compositius, s'ajustaran a les següents regulacions:
 - la tanca s'ajustarà a allò que disposa l'article 82²⁷ d'aquestes normes.
 - la coberta serà inclinada de teula àrab i/o plana.

²⁷ Fa referència a l'article 83 del PGMO

Article 178. Regulacions especials pel sostre complementari destinat exclusivament a aparcament.

1. Sostre total màxim: 33m². construïts.
2. La posició d'aquest sostre vindrà determinada per un planejament que ordeni, com a mínim, un tram de carrer.

Article 179. Usos permesos

1. Es considera ús principal el d'habitatge. S'admeten com a usos complementaris el d'aparcament, i en planta baixa, el d'oficines privades, tallers artesanals i sanitari (consultes i dispensaris) segons el règim establert al capítol cinquè del títol III. S'admet també l'ús hotel·ler.
2. És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar o a un altre indret pròxim a la habitatge. En aquest darrer cas, per a concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament.

SECCIÓ CINQUENA. PARCEL·LACIONS PER A XALETES (**clau X**)

Article 180. Definició.

1. Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar en ciutat jardí.
2. El Pla General unifica criteris, ordenant l'edificació de manera que aquesta harmonitzi amb l'entorn.
3. La zona es divideix en cinc subzones: X.3, X.6, X.10, X3p i Xp.
4. El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.
5. Es permet aparellar dues parcel·les collindants, sempre i quan la superfície de cada parcel·la sigui inferior a 1.000 m².

Article 181. Aprofitament urbanístic.²⁸

Valors dels paràmetres referits a la parcel·la mínima, front mínim de parcel·la, densitat màxima i la intensitat d'edificació màxima:

Subzona	Parcel·la mínima	Front mín. parcel·la	Densitat màx. hab/parcel·la	Intensitat edificació màxima (m ² sostre/m ² sòl)	Sostre màxim edificable
X.3	300 m ²	12,00 m	1	0,50	270 m ²
X.6	600 m ²	12,00 m	1	0,45	400 m ²
X.10	1000 m ²	12,00 m	1	0,40	500 m ²
X.20	2000 m ²	12,00 m	1	0,30	600 m ²
Xp	S.P.	S.P.	1	S.P.	S.P.
X3p	S.P.	13,00 m, unifamiliars 20,00 m, aparellades	1	0,9716	S.P.

Article 182. Planimetria de l'edificació.

1. Valors dels paràmetres referits a: l'ocupació màxima de l'edificació, la separació mínima d'aquesta a carrer i a la resta de l'indar de la parcel·la:

Subzona	Ocup.màx	Separació mín. a carrer	Separació * mín. l'indar
X.3	30%	3,00 m	3,00 m
X.6	25%	3,00 m	3,00 m
X10	20%	3,00 m	3,00 m
X.20	15%	8,00	5,00 m
Xp	S.P.	S.P.	S.P.
X3p	No es fixa	4,00 m	3,00 m

* Quan s'aparellin dues parcel·les, solament s'hauran de respectar les separacions mínimes a carrer i als l'indars de les altres parcel·les.

²⁸ Modificat: MP PGOU Correcció d'errades del Pla General per a l'aprofitament urbanístic de la zona Creu de Rutlla AD CTU 24.01.03

Article 183. Gàlib-secció de l'edificació.

1. Valors dels paràmetres referits a: als límits màxims i mínim de la cota de referència del paviment de la planta baixa referits a la rasant del carrer, l'alçada màxima, i el nombre màxim de plantes:

Subzona	Limit màx. cota PB. a carrer	Limit mín. Cota PB. a carrer	ARM	Nombre màx. plantes	Nombre màx. plantes sot.
X3	3,00 m	3,00 m	6,50 m	PB+1PP	1PS
X6	3,00 m	3,00 m	6,50 m	PB+1PP	1PS
X10	3,00 m	3,00 m	6,50 m	PB+1PP	1PS
X20	3,00 m	3,00 m	6,50 m	PB+1PP	1PS
Xp	3,00 m	3,00 m	S.P.	S.P.	1PS
X3p	3,00 m	3,00 m	6,50 m	PB+1	1PS

Article 184. Regulacions formals.

1. Aquelles ordenacions que tinguin aprovat un instrument de planejament que reguli els aspectes formals i compositius de l'edificació, continuen vigents en aquells aspectes que no es contradiuen amb aquestes normes.
2. Aquelles ordenacions que no tinguin regulacions formals, s'ajustaran a les següents regles:
- la coberta serà inclinada de teula àrab i/o plana.
 - la tanca s'ajustarà allò que disposa l'article 98²⁹.

Article 185. Regulacions especials per l'edifici destinat exclusivament a aparcament.

1. La posició d'aquest edifici s'ajustarà a les condicions generals establertes en aquesta secció.
2. Per a situar aquest edifici alineat a carrer, o dins de les separacions establertes en aquesta norma, caldrà que hi hagi un planejament que ordeni, com a mínim, una àrea compositivament unitària per correspondre a un sector, tram de carrer, front urbà o similar.

Article 186. Usos permesos.

1. Es considera ús principal el d'habitatge. S'admeten com a usos complementaris el d'aparcament, i en planta baixa, el d'oficines privades, tallers artesanals i sanitari (consultes i dispensaris) segons el règim establert al capítol cinquè del títol III. S'admet també l'ús hotel·ler.
2. És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar o a un altre indret pròxim a l'habitatge. En aquest darrer cas, per a concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament.

²⁹ Fa referència a l'article 99 del PGMO

SECCIÓ SISENA. PROMOCIONS DE CONDOMINIS DE CASES UNIFAMILIARS (**clau** **CC**)

Article 187. Definició.

1. Aquesta zona ordena les promocions de grups d'habitatges unifamiliars amb jardí i serveis comuns.
2. El Pla General preveu l'ordenació d'aquestes zones mitjançant un Estudi de Detall. Aquelles promocions que no el tinguin aprovat podran realitzar les obres de conservació, millora i completació sempre que aquestes s'ajustin a les condicions de la llicència d'obra del projecte original.
3. La zona es subdivideix en quatre subzones: CC2, CC5, CCp i CC5p.
4. Tipus arquitectònic de l'edificació és el d'edificació aïllada.

Article 188. Aprofitament urbanístic.

1. Parcel·la mínima: 600 m².
2. Front mínim de parcel·la: 15 m.
3. A subzona CCp la parcel·la mínima i el front mínim de parcel·la serà l'establert en el planejament que el Pla General recull.
4. Valors dels paràmetres referits a: la intensitat d'edificació neta intensitat i la densitat màxima d'habitatges neta:

Subzona	Intensitat d'edificació neta (m ² sostre/m ² sòl)	Nombre d'hab/m ² de solar
CC2	0,25	1 hab/400m ² de solar
CC5	0,50	1hab/200m ² de solar
CCp	0,75	(1)
CC5p	0,52	(1)

(1) El nombre màxim d'habitatges per illa és l'indicat en els plànols d'ordenació d'aquest Pla Especial.

Article 189. Geometria de parcel·la.

Es prohibeix la parcel·lació i segregació dels habitatges que componen una promoció. Si alguna de les àrees qualificades de condomini han estat parcel·lada 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 el ED.

Article 190. Planimetria de l'edificació per a la redacció de nous ED o la modificació dels que recull aquest Pla General

Valors dels paràmetres referits a: l'ocupació màxima de totes les plantes, i la separació a l'indars.

Subzona	Ocupació màx. edif.	Ocupació màx. soterrani	Separació mín. l'indars
---------	------------------------	----------------------------	----------------------------

CC.2	30%	30%	3,00 m
CC.5	30%	30%	3,00 m
CCp	50%	50%	1,00 m
CC5p	30% principal	30%	3,00 m

Article 191. Gàlib-secció de l'edificació.

1. Alçada reguladora màxima: 6,50 m., per a totes les subzones, excepte a les CCp, que serà de 9,00 m.
2. Nombre màxim de plantes: planta baixa, una planta pis i un soterrani, excepte a les CCp, que serà de planta baixa, dues plantes pis i un soterrani.

Article 192. Regulacions formals.

Aquelles ordenacions que no tinguin regulacions formals, s'ajustaran a les següents regles:

- a. la tanca s'ajustarà a allò que disposa l'article 98³⁰ d'aquestes normes.
- b. la coberta serà inclinada de teula àrab i/o plana.

Article 193. Usos permesos.³¹

1. Es consideren usos principals els d'habitatge i hotel·ler. S'admeten com a usos complementaris, el d'oficines privades, sanitari (consultes i dispensaris), socio-cultural, esportiu i aparcament, segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
2. És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar o a un altre indret pròxim a la habitatge. En aquest darrer cas, per a concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament.
3. Els establiments hotel·lers de nova implantació, en aplicació d'aquest Pla, compliran els requisits següents:
 - e) Parcel·la mínima 1.000 m²
 - f) Front mínim de parcel·la 20 m.
 - g) Intensitat d'edificació neta 0,75 m² sostre/m² sòl
 - h) Ocupació màxima edificació i soterrani 50%
 - i) Alçada reguladora màxima 9 m.
 - j) Nombre màxim de plantes, planta baixa, dues plantes pis i un soterrani
 - k) Les places d'aparcament es situaran, obligatòriament, en el mateix solar o recinte hotel·ler

³⁰ Fa referència a l'article 99 del PGMO

³¹ Modificat: MP en relació amb la regulació de l'ús hotel·ler de l'Estartit AD CTU 29.09.05

SECCIÓ SETENA. PROMOCIONS DE CONDOMINIS DE BLOCS (clau CB)

Article 194. Definició.

1. Aquesta zona ordena les composicions de varis blocs aïllats dins d'una única parcel·la amb jardí i serveis comuns.
2. El Pla General preveu l'ordenació d'aquestes zones mitjançant un ED. Aquelles promocions, que no tinguin aprovat una ordenació concreta, podran realitzar les obres de conservació, millora i completació sempre que aquestes s'ajustin a les condicions de la llicència d'obra del projecte original.
3. La zona es subdivideix en tres subzones: CB.9, CB.5, i CBp.
4. El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

Article 195. Aprofitament urbanístic.

Valors dels paràmetres referits a: la parcel·la mínima, front mínim de parcel·la, intensitat d'edificació neta, intensitat d'edificació neta complementària i densitat màxima d'habitatges neta:

Subzona	Parcel·lín. m ²	Front. mín parcel·la	Inten. d'ed. Neta m ² sost/m ² sòl	Inten. d'ed. neta compl. m ² sost/m ² sòl	Hab/m ² de sòl
CB.9	2000	15,00 m	0,9	0,1	1 hab/143m ²
CB.5	2000	15,00 m	0,5	0,1	1hab/200m ²
CBp	S.P.	S.P.	S.P.	-	S.P. ³²

La intensitat d'edificació neta complementària es podrà destinar a usos no residencials.

Article 196. Planimetria de l'edificació.

Valors dels paràmetres referits a: l'ocupació màxima de les diverses plantes, i les separacions a l'indar:

Subzona	Ocupació màx. PB i P Pis	Ocupació màx. P soterrani	Separacions a carrer i a l'indar
CB.9	30%	45%	3,00 m
CB.5	30%	45%	3,00 m
CBp	S.P.	S.P.	S.P.

Article 197. Galib-secció

Valors dels paràmetres referits a: alçada màxima i nombre màxim de plantes.

Subzona	ARM	núm. mà.x. plantes	núm. màx. plantes soterrani
---------	-----	--------------------	-----------------------------

³² Veure Disposició transitòria quarta per densitat a CBp CB5p CB9p

CB.9	12,45 m	PB+3PP	1PS
CB.5	9,40 m	PB+2PP	1PS
CBp	S.P.	S.P.	S.P.

Article 198. Regulacions formals.

1. Les subzones amb subíndex p en les quals el planejament anterior reguli els aspectes formals o compositius de l'edificació, continuen vigents en aquells aspectes que no contradiuen aquesta secció.
2. Aquelles ordenacions que no tinguin regulacions formals, s'ajustaran a les següents regles:
 - a. la tanca s'ajustarà a allò que disposa l'article 98³³ d'aquestes normes.

Article 199. Usos permesos³⁴.

1. Estan permesos els usos: habitatge, hotel·ler, comercial, oficines, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu i aparcament segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
2. A la planta baixa es permet així mateix l'ús d'indústria artesana, assegurant-se en qualsevol cas que no puguin produir molèsties com: sorolls, fums, vibracions, o altres anàlogues als veïns, i segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
3. És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar o a un altre indret pròxim a la habitatge. En aquest darrer cas, per a concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament.
4. En el cas d'ús hotel·ler, les places d'aparcament es situaran, obligatòriament, en el mateix solar o recinte hotel·ler. La superfície mínima dels espais destinats a jardins, piscines i pistes esportives serà del 50% de la superfície total del solar. Els establiments hotel·lers de nova implantació, en aplicació d'aquest Pla en aquesta zona, compliran els requisits tècnics i els serveis mínims corresponents als establiments hotel·lers de categoria igual o superior a tres estrelles.

³³ Fa referència a l'article 99 del PGMO

³⁴ Modificat: MP en relació amb la regulació de l'ús hotel·ler de l'Estartit AD CTU 29.09.05

SECCIÓ VUITENA. PARCEL·LACIONS PER A BLOCS (clau PB)

Article 200. Definició.

1. Aquesta zona ordena l'edificació en bloc en relació a la parcel·la.
2. El Pla General precisa l'ordenació d'aquesta zona.
3. La zona es subdivideix en tres subzones: PB.9, PB.5, PB 3, i PBp.
4. El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

Article 201. Aprofitament urbanístic.

1. Parcel·la mínima: 600 m².
2. Front mínim de parcel·la : 15 m.
3. Valors dels paràmetres referits a: la intensitat d'edificació neta, intensitat d'edificació neta complementària i la densitat màxima d'habitatges per parcel·la:

Subzona	Intensitat d'edificació neta m ² sost/m ² sòl	Intensitat d'edi. neta comple. m ² st/m ² s	núm. hab/m ² de solar
PB.9	0,9	0,1	1hab/143m ² solar
PB.5	0,5	0,1	1hab/200m ² solar
PB.3	0,3	-----	1hab/400m ² solar
PBp	SP	-----	SP* ³⁵

* Aquest paràmetre podria venir donat com un núm. màxim d'habitatges per illa, senyalada en la planimetria d'aquest Pla General.

La intensitat d'edificació neta complementària es podrà destinar a usos residencials.

4. Sostre edificable màxim, per a la subzona PB_p: l'indicat en el planejament anterior que recull el Pla General.

Article 202. Planimetria de l'edificació.

1. Ocupació màxima de l'edificació: 30%
2. Ocupació màxima soterrani: 45%
3. Separació a llindars: 3,00 m.

Article 203. Gàlib-secció de l'edificació.

Valors dels paràmetres referits a: l'alçada màxima, i nombre màxim de plantes:

Subzona	ARM	Núm. màx. plantes	Núm. màx. soterranis
---------	-----	-------------------	----------------------

³⁵ Veure Disposició transitòria quarta

PB.9	12,45 m	PB+3PP	1 PS
PB.5	9,40 m	PB+2PP	1PS
PB.3	6,50 m	PB+1	1PS
PBp	S.P	S.P.	S.P.

Article 204. Regulacions formals.

1. Les subzones amb subíndex p en les que el planejament anterior reguli els aspectes formals o compositius de l'edificació, continuen vigents en aquells aspectes que no contradiuen aquesta secció.
2. A aquelles ordenacions que no tinguin regulacions formals, les serà d'aplicació les següents regles:
 - a. la tanca s'ajustarà a allò que disposa l'article 98³⁶ d'aquestes normes.

Article 205. Usos permesos³⁷.

1. Estan permesos els usos: habitatge, hotel·ler, comercial, oficines, sanitari, socio-cultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu i aparcament segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
2. A la planta baixa es permet, així mateix, l'ús d'indústria artesana, assegurant-se, **en tot cas**, que no puguin produir molèsties com **ara** sorolls, fums, vibracions, o altres anàlogues als veïns, i segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
3. És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar o a un altre indret pròxim a la habitatge. En aquest darrer cas, per a concedir la llicència d'edificació, caldrà acreditar l'escriptura de propietat d'aquestes places d'aparcament.
4. Els establiments hotelers de nova implantació en aplicació d'aquest Pla, compliran els requisits següents:
 - d) Parcel·la mínima 2.000 m²
 - e) Front mínim de parcel·la 15 m.
 - f) Intensitat d'edificació neta 1,00 m² sostre/m² sòl
 - g) Intensitat d'edificació neta complementària 0,1 m² sostre/m² sòl
 - h) Ocupació màxima edificació principal 30%
 - i) Ocupació màxima edificació complementària 5%
 - j) Ocupació màxima soterrani 45%
 - k) Seperació a l'indars: al passeig marítim de l'Estartit 20 m; a la resta de l'indars 3 m.
 - l) Alçària reguladora màxima 12,45 m.
 - m) Nombre màxim de plantes, planta baixa, tres plantes pis i un soterrani
 - n) Superfície mínima dels espais destinats a jardins, piscines i pistes esportives, 50% de la superfície total del solar
 - o) Les places d'aparcament es situaran, obligatòriament, en el mateix solar o recinte hotel·ler.
 - p) Els establiments hotelers de nova implantació, en aplicació d'aquest Pla en aquesta zona, compliran els requisits tècnics i els serveis mínims corresponents als establiments hotelers de categoria igual o superior a tres estrelles.

³⁶ Fa referència a l'article 99 del PGMO

³⁷ Modificat: MP en relació amb la regulació de l'ús hotel·ler de l'Estartit AD CTU 29.09.05

Annex Normes urbanístiques de modificació del Pla general al carrer Assutzena, núm. 22 de la urbanització els Griells.³⁸

Ordenació:

Edificació entre mitgeres sense pati interior d'illa. Es podrà ocupar el 100% del solar sempre i quan es compleixi amb les dimensions mínimes que el Pla General del 2001 fixa pels patis interiors de ventil·lació.

L'edificació es regularà dos metres respecte a la línia oficial del carrer i, seguint el mateix caràcter de l'edificació existent, es permetrà la construcció d'un balcó obert i descobert a nivell de planta pis que ocupi tota aquesta zona reculada.

Alçària reguladora

7 metres, amidats des de la rasant de la voravia, en el punt mig de cada façana.

Ús

S'estableix els mateixos usos que fixa el pla General de 4 d'abril de 2001.

³⁸ Incorporat a la MP al carrer Assutzena, núm. 22 de la urbanització els Griells AD CTU 24.10.07

SECCIÓ NOVENA. PARCEL·LACIONS PER A MAGATZEM-APARADOR (clau MA)

Article 206. Definició.

1. Aquesta zona ordena l'edificació de magatzems industrials situats davant d'un eix viari important.
2. El Pla General regula com s'ha d'executar l'edificació per millorar la relació d'aquesta amb l'espai públic.
3. El tipus d'ordenació de l'edificació és el referit al carrer.

Article 207. Aprofitament urbanístic.

1. Parcel·la mínima: 600 m².
2. Front mínim de parcel·la: 14 m.

Article 208. Planimetria de l'edificació.

1. Posició de la línia de façana a carrer: sobre l'alineació del carrer, o sobre la línia de protecció de carreteres que ve marcada en el Pla.
2. Profunditat edificable: 35 m.

Article 209. Gàlib-secció de l'edificació.

1. Valors dels paràmetres referits a: límit superior i inferior per a la cota de referència de la planta baixa, i l'alçada lliure interna mínima de la planta baixa.

Zona	Límit sup.	Límit inf.	Alç. lliure
MA	0,60 m	0,60 m	4,50 m

2. Valors dels paràmetres referits a alçada màxima i nombre màxim de plantes.

Zona	ARM	núm. plantes
MA	8,50 m	PB+1PP

3. Regulació dels cossos sortits:

Es prohibeix els cossos sortits en la façana a carrer, i, en la façana a pati, si aquestes superen la profunditat edificable.

4. Regulació dels elements sortits:

- a. els elements sortits a la façana a carrer i a la façana a pati no poden volar més de 0,30m.
- b. el ràfec de la planta coberta podrà volar fins a 0,50m.

Article 210. Usos permesos.³⁹

1. Es consideren usos principals els de magatzem, indústria, [comercial](#), [oficines privades i aparcament](#). S'admet, com a ús complementari el d'[habitatge](#), segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
2. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

³⁹ Modificat a la MP referent als usos de la zona MA (Carretera de Sant Jordi) AD CTU 21.07.10

3. L'ús comercial estarà subjecte a allò que determina la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials i el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials o la legislació que els substitueixi.
- 4 La consideració de l'ús industrial, com a ús principal, es refereix, únicament, als usos i activitats existents en l'actualitat, que podran mantenir, millorar i ampliar les activitats, d'acord amb els paràmetres urbanístics regulats en aquest article. No obstant això, per tal d'evitar incompatibilitat entre els usos industrials i comercials, es prohibeix l'ús industrial de nova implantació.

SECCIÓ DE SENA. PARCEL·LIONS DE PETITES INDÚSTRIES (clau PI)

Article 211. Definició.

1. Aquesta zona ordena les construccions industrials de petita mida compatible amb l'ús residencial.
2. El Pla General regula la forma i els usos d'aquestes àrees per compatibilitzar els usos permesos.
3. El tipus d'ordenació de l'edificació és el referit al carrer.

Article 212. Aprofitament urbanístic

1. Parcel·la mínima: 300 m².
2. Front mínim de parcel·la: 12m
3. Densitat màxima d'habitatges per parcel·la: 2 habitatges.

Article 213. Planimetria de l'edificació.

1. Posició de la línia de façana a carrer: sobre l'alineació del carrer.
2. Ocupació planta baixa i planta pis: 100%

Article 214. Gàlib-secció de l'edificació

1. Valors dels paràmetres referits a: límit superior i inferior per a la cota referència de la planta baixa, i l'alçada lliure interior mínima i màxima de la planta baixa:

Zona	Límit Sup.	Límit inf.	Alç. mín.	Alç. màx.
PI	0,30 m	0,30 m	3,00 m	4,50 m

2. Valors dels paràmetres referits a: l'alçada màxima i nombre màxim de plantes:

Zona	ARM	N. Plantes
PI	9,45m	PB+2PP

3. Regulació dels cossos sortits:

Es prohibeix els cossos sortits en la façana a carrer.

4. Regulació dels elements sortits:

- a. els elements sortits a la façana a carrer no poden volar més de 0,30m.
- b. el ràfec de la planta coberta podrà volar fins a 0,50m.

Article 215. Usos permesos

1. Es consideren usos principals els d'habitatge, magatzem i indústria. S'admeten com a usos complementaris els comercials, oficines i aparcament, segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
2. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

SECCIÓ ONZENA. PARCEL·LACIONS PER A INDÚSTRIES MITJANES (**clau I**)

Article 216. Definició⁴⁰

1. Aquesta zona ordena instal·lacions industrials de grandària mitjana, situades, majoritàriament, en el polígon industrial.
2. El Pla General regula l'ordenació interna de cada parcel·la i de la seva relació amb l'espai públic.
3. La zona es subdivideix en dues subzones: IM i IA.
4. El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada, **sens perjudici de la possibilitat d'agrupar indústries en les condicions establertes en aquestes normes.**

Article 217. Aprofitament urbanístic i agrupacions d'empreses⁴¹

1. Parcel·la mínima: 1000 m²
2. Front mínim de parcel·la: 20 m
3. Valors dels paràmetres referits a la intensitat d'edificació neta i de la intensitat d'edificació neta referida al volum.

Subzona	Intensitat neta	Intensitat neta/volum
IA	0,90 m ² sost/m ² sòl	5,00 m ³ /m ² sòl
IM	0,75 m ² sost/m ² sòl	5,00 m ³ /m ² sòl

5. **Es podran preveure unitats d'edificació per agrupacions d'empreses, sense que el sostre edificable ni la ocupació de la parcel·la excedeixi respecte del resultat de l'aplicació de les normes, segons la subzona. En aquest cas es compliran les següents condicions:**

- 5.1. **El sostre corresponent a cada establiment no serà inferior a 300 m² d'edificació.**
- 5.2. **Totes les empreses disposaran d'accés independent al vial públic, de forma que les naus o edificacions corresponents a cada empresa tindran una amplada mínima de 10 metres amb front a vial públic o a l'espai de parcel·la, paral·lel i contigu al vial públic, amb la mateixa amplada de 10 metres.**
- 5.3. **En els casos d'accés a través de zona verda mitjançant servitud de pas (única per al conjunt de la parcel·la, l'espai d'accés a la edificació paral·lel i contigu al vial públic tindrà consideració de vial interior de parcel·la, que complirà les condicions de l'article 220.2.**
- 5.4. **No s'admet la segregació de parcel·les, de forma que es constituïran comunitats de propietaris u altres fórmules legalment establertes. L'espai lliure de parcel·la (inclòs el vial interior de parcel·la) serà espai comú de totes les unitats registrals.**

Article 218. Planimetria de l'edificació

1. Valors dels paràmetres referits a l'ocupació i les separacions mínimes a l'indar, separació mínima a carretera.

⁴⁰ Modificat per la MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial AD CTU 16.03.06. ATENCIÓ: no inclòs en les normes de la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

⁴¹ Modificat per la MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial AD CTU 16.03.06. ATENCIÓ: no inclòs en les normes de la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

Subzona	Ocupació	Sep. l'indar	Sep. a carretera
IA	75%	5,00 m	3,00 m
IM	75%	5,00 m	_____

2. A la subzona IA, la posició de la línia de façana a la carretera de l'Estartit serà, obligatòriament, sobre la línia de separació de l'alineació de vial en un 50% de la longitud de la façana que doni a aquesta via.

Aquest espai tindrà el mateix tractament que l'espai públic, i serà d'accés lliure per a tothom.

Article 219. Galib-secció de l'edificació^{42 43}

1. El límit màxim i mínim de la cota del paviment de la planta baixa serà el fixat, amb caràcter general, a l'article 95 per a l'edificació aïllada.
2. Alçària reguladora màxima: 7,50 m (subzona IA) i 9,00 m (subzona IM)

Article 220. Ordenació de l'accés a la parcel·la i la determinació d'àrees d'aparcament^{44 45}

1. L'entrada dels vehicles rodats s'haurà de recular del carrer o tenir una amplada perquè un vehicle pugui entrar directament a la parcel·la, sense envair el carril de direcció contrària i sense necessitat de fer cap maniobra a la via pública.
2. Cada parcel·la disposarà d'un circuit intern de càrrega i descàrrega que permeti a un vehicle circular, donar la volta i sortir de cara a la via pública.
3. A la subzona IA, l'accés rodat no podrà fer-se des de la carretera de l'Estartit.
4. Es disposaran les servituds de pas per accedir a les parcel·les amb front als vials que disposin de bandes enjardinades o arbrades, només per a aquelles parcel·les en les que no sigui possible disposar d'un altre accés rodat. (La posició d'aquests accessos es determina en els plànols d'ordenació. Són mancomunats per a dues parcel·les veïnes i tenen una amplada de 9 metres entre tots dos.)
5. En cas d'agrupació d'empreses només es podrà constituir una única servitud de pas per parcel·la, i es compliran les condicions d'accés de l'article 217.4.
6. És obligat preveure, a l'interior de la parcel·la, una plaça d'aparcament per cada 50 m² construïts.

Article 221. Condicions formals

1. L'espai lliure de parcel·la no ocupat pel traçat viari o aparcament intern s'enjardinarà. Es prohibeix emmagatzemar materials en l'espai lliure de parcel·la, si no queden protegits de les vistes externes amb barreres visuals tractades com la tanca a la parcel·la.
2. La tanca a la parcel·la serà opaca en una alçària de 0,8 m, i vegetal o calada, fins a 1,8 m.

Article 222. Usos permesos⁴⁶

1. Es consideren usos principals els de magatzem i indústria. S'admeten com a usos complementaris els d'habitatge, oficines, restauració, aparcament i comercial. Així mateix a la subzona IA s'admet l'ús comercial com a principal quan la seva superfície sigui inferior a 600 m² i a la sub-zona IM

⁴² Modificat per la MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial AD CTU 16.03.06. ATENCIÓ: no inclòs en les normes de la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

⁴³ Modificat: MP del PGOM referent a la cota de la planta baixa per raons d'inundabilitat i de topografia AD CTU 20.12.12

⁴⁴ Modificat per la MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial AD CTU 16.03.06 . ATENCIÓ: no inclòs en les normes de la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

⁴⁵ Modificat: MP del PGOM referent a la cota de la planta baixa per raons d'inundabilitat i de topografia AD CTU 20.12.12

⁴⁶ Modificat per MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

s'admet l'ús sociocultural com a principal. La regulació d'aquests usos es faran segons el règim establert al capítol cinquè del títol III. S'admeten també els usos esportius, recreatius i espectacles.

2. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

SECCIÓ DOTZENA. PARCEL·LCIONS PER A GRANS INDÚSTRIES (**clau GI**)

Article 223. Definició

1. Aquesta zona ordena les instal·lacions industrials que ocupen grans superfícies.
2. El Pla General regula l'ordenació interna de cada parcel·la i de la seva relació amb l'espai públic.

Article 224. Aprofitament urbanístic

1. Parcel·la mínima: 2.000 m²
2. Front mínim de parcel·la: 30 m
3. Intensitat d'edificació neta: 0,9 m² sostre/m² sòl
4. Intensitat d'edificació neta referida al volum edificable: 6,75 m³/m² sòl

Article 225. Planimetria de l'edificació

1. Ocupació màxima: 75%
2. Separació mínima lindars: 5,00 m

Article 226. Galib-secció de l'edificació

1. Alçada reguladora màxima: 12,00 m

Article 227. Ordenació de l'accés a la parcel·la i la determinació d'àrees d'aparcament.⁴⁷

1. L'entrada dels vehicles rodats haurà de recular del carrer o tenir una amplada tal que un tràiler pugui entrar directament a la parcel·la sense envair el carril de direcció contrària i sense necessitat de fer cap maniobra en la via pública.
2. Es disposaran les servituds de pas per accedir a les parcel·les amb front als vials que disposin de bandes enjardinades o arbrades, només per aquelles parcel·les en les que no sigui possible disposar d'un altre accés rodat. La posició d'aquests accessos es determina en els plànols d'ordenació. Són mancomunats per a dues parcel·les veïnes i tenen una amplada de 9 metres entre tots dos.
3. Cada parcel·la disposarà d'un circuit intern de càrrega i descàrrega que permeti circular, i donar la volta i sortir de cara a la via pública a un tràiler.
4. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'aparcament per a cada 100 m² construïts i una plaça d'aparcament per un tràiler per a cada 1.000 m² construïts.

Article 228. Condicions formals⁴⁸

1. L'espai lliure de parcel·la no ocupat pel traçat viari o aparcament intern s'enjardinarà. Es prohibeix emmagatzemar materials en l'espai lliure de parcel·la, si no queden protegits de les vistes externes amb barreres visuals tractades com la tanca a la parcel·la.
2. La tanca a la parcel·la serà opaca en una alçada de 0,8 m, i vegetal o calada fins a 1,8 m.

⁴⁷ Modificat per la MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial AD CTU 16.03.06. ATENCIÓ: no inclòs en les normes de la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

⁴⁸ Modificat per la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

Article 229. Usos permesos⁴⁹

1. Es consideren usos principals els de magatzem, indústria i sociocultural. S'admeten, com a usos complementaris, els d'habitatge, oficines, restauració i aparcament, segons el règim establert en el capítol cinquè del títol III. S'admeten també els usos esportius, recreatius i espectacles.
2. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

⁴⁹ Modificat per la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

SECCIÓ TRETZENA. JARDINS PRIVATS (**clau JP**)

Article 230. Definició.

1. Aquesta zona ordena els jardins i espais lliures no edificats de domini i ús privat.
2. El Pla General dóna els criteris per al tractament i intervencions en aquests espais de manera que harmonitzin amb l'entorn.

Article 231. Aprofitament urbanístic

Només es permeten construccions per a instal·lar serveis tècnics, sempre que el volum d'aquestes construccions i ocupin menys del 5% de la superfície de la parcel·la.

Article 232. Usos permesos.

1. Solament es permeten els usos relacionats amb el tractament vegetal dels espais lliures, jardineria i horticultura, de caràcter domèstic.
2. Les espècies vegetals hauran d'estar en harmonia amb la vegetació del lloc

Article 233. Condicions formals de la tanca.

La tanca s'ajustarà a alguna de les assenyalades en el Catàleg de Tanques que redactarà el Municipi.

SECCIÓ CATORZENA. RURAL DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (clau RA)

Article 234. Definició

1. Aquesta zona ordena aquells sòls quan s'han de protegir pel seu valor agrícola i paisatgístic.
2. El Pla no inclou aquests sòls en el procés d'urbanització per protegir els seus valors i evitar processos de degradació.
3. La zona es subdivideix en cinc subzones:
 - rural de protecció agrícola general, clau RA-G,
 - rural de protecció agrícola amb agrupacions residencials rurals, clau RA-A,
 - rural de protecció agrícola amb agrupacions de magatzems no agrícoles, clau RA-M.
 - rural de protecció agrícola per a hortes, clau RA-H,
 - rural de protecció agrícola situada a l'antiga llera del riu Ter, clau RA-LL,
 - rural de protecció agrícola situada en zones inundables, clau RA-E,

Article 235. Usos permesos⁵⁰

1. Usos principals de cada subzona referits a l'ús són: agrícola, horticultura, ramader, habitatge, hotel, restauració i magatzem no agrícola.

Subzona	Agrícola	Horticultura	Ramaderia	Habitatge	Hoteler	Restauració	Magatzem
RA-G	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No
RA-A	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	No
RA-M	Sí	Sí	Sí	No	No	No	Si
RA-H	Sí	Sí	No	No	No	No	No
RA-LL	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No
RA-E	Sí	Sí	Sí	No	No	No	No

2. Usos complementaris de cada subzona referits a l'ús: habitatge, hotel, restauració i esportiu

Subzona	Habitatge*	Hoteler	Restauració	Esportiu
RA-G	Sí	Sí	Sí	Sí
RA-A	Sí	Sí	Sí	No
RA-M	No	No	No	No
RA-H	No	No	No	No
RA-LL	No	No	No	No
RA-E	No	No	No	No

* A les zones incloses dins dels espais naturals del Massís del Montgrí, dels aiguamolls del Baix Empordà, només es permet aquest ús quan sigui un ús existent en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General.

3. A la subzona RA-E es prohibeixen les activitats intensives de dessecació dels terrenys.
4. Els usos complementaris descrits a l'apartat 2 son compatibles amb l'ús principal, i poden estar al

⁵⁰ Modificat: MP referent a la regulació complementària de l'ús hotel, AD segons acord de la CTU de 02.05.2013

servei d'aquests o bé son usos que són compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu, d'acord amb el que disposa l'article 47 3 bis de la Llei 3/2012.

Article 236. Parcel·lació

1. La unitat mínima de conreu en aquesta zona serà la senyalada en la legislació agrària.
2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques, en els termes que s'estableix en l'Art. 139 del DL 1/90.
3. Es permet l'agregació de finques. Perquè aquesta agregació constitueixi una unitat mínima de conreu, on es pugui edificar un habitatge, caldrà que les finques agregades siguin collindants.

Article 237. Construccions permeses⁵¹

I. Condicions generals

1. La superfície mínima de la finca per a cada conjunt edificat serà de 45.000 m², excepte a les subzones RA-A i RA-H. El volum edificable màxim dins de cada finca serà de 900 m³. L'alçària màxima serà de 5 m en qualsevol punt del terreny, excepte les sitges o instal·lacions complementàries de característiques singulars.
2. Construccions permeses d'acord amb el que preveu l'article 27.1b⁵² del Decret legislatiu 1/90, destinades a explotacions agrícoles, habitatge, edificacions i instal·lacions d'unitat pública o interès social i edificacions auxiliars.

Subzona	Instal·lacions agràries	Habitatge	Utilitat pública	Edificacions auxiliars
RA-G	Sí	Sí	Sí	No
RA-A	No	Sí	Sí	No
RA-M	Sí	No	Sí	No
RA-H	Sí	No	Sí	Sí
RA-LL	Sí	No	Sí	No
RA-E	Sí	Sí	Sí	No

A les terres incloses dins dels espais naturals del Massís del Montgrí i dels Aiguamolls del Baix Empordà, totes les construccions estaran sotmeses a les limitacions resultants de l'aprovació del PEIN.

3. Les construccions destinades a explotacions agrícoles hauran de tenir relació amb la naturalesa i destinació de la finca i ajustar-se als plans i normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
4. Les construccions destinades a habitatges unifamiliars relacionades amb les activitats principals i les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social es tramitaran seguint el procediment previst a l'article 68 del Decret llei 1/90.
Les construccions d'aquesta naturalesa que hagin estat autoritzades segons aquest procediment, abans de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla general, podran ampliar-se un màxim del 20% sense necessitat de repetir aquell tràmit.
5. A la subzona RA-H, a les finques agràries superiors a 200 m², es permet una construcció auxiliar de 9 m² construïts, d'una alçària màxima de 3 m i una sola planta per a magatzem d'eines, projectats segons els criteris establerts pel municipi.
6. Per a les construccions permeses, altres que les especificades en aquest article, els volums edificables seran els establerts en document de pla especial urbanístic tramitat d'acord amb la Llei d'urbanisme.

⁵¹ Modificat: MP referent a la regulació complementària de l'ús hotel·ler en sòl no urbanitzable, AD segons acord de la CTU de 02.05.2013

⁵² Fa referència a l'article 127.1.b del DL 1/90

II. Condicions referents a la qualitat arquitectònica i paisatgística dels projectes

El Pla especial justificarà els objectius de qualitat arquitectònica i paisatgística i, especialment, atindrà les condicions següents:

1. La intervenció no suposa una alteració dels valors dels elements patrimonials de les masies, molins i masies fortificades.
2. Es conservaran i es restituiran, en el seu cas, les xarxes de reg i els canals històrics.
3. El Pla Especial s'acompanyarà d'un estudi d'impacte d'integració paisatgística que ha de permetre avaluar el seu impacte visual derivat de l'emplaçament i de la volumetria en el paisatge. A aquest efecte, contindrà la documentació de plantes, tractament de façanes, cobertes, vegetació i la memòria justificativa.
4. Ha de tenir garantit l'accés rodat i el tractament d'aigües negres. Es considerarà prioritària l'opció de soterrar les xarxes de subministrament.

Article 238. Regulació específica per a l'edificació

1. Les construccions destinades a habitatges, qualificades de RA-A, podran augmentar el seu volum edificat en un màxim del 20%, sempre i quan conservin les característiques tipològiques i constructives de l'edificació, i es millorin les condicions higièniques de la mateixa.
2. Les construccions destinades a habitatge unifamiliar es regularan segons els paràmetres tipològics definits per a l'edificació aïllada:
 - la superfície màxima edificable per unitat mínima de conreu serà de 350 m².
 - l'alçada màxima serà de 7 m.
 - el nombre màxim de plantes serà de: planta baixa i una planta pis.
3. La nova construcció haurà de fer-se amb materials i formes tradicionals, utilitzant paredat de pedra antiga o arrebossat i coberta de material ceràmic. Quan es vulgui utilitzar un altre tipus de solució, haurà de presentar-se un estudi que justifiqui la bondat de l'alternativa proposada.
4. L'ordenació de les construccions de la zona RA-M es regularà mitjançant un Pla Especial que determinarà la forma i posició de l'edificació dels magatzems en les finques ja ocupades i en les no ocupades. Els paràmetres a fixar pel Pla Especial es correspondran amb els de les finques ocupades i amb les condicions establertes en l'article següent.
5. Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o de flor no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals superiors a un metre. En aquestes instal·lacions (hivernacles) no es permetrà cap altre ús que no sigui de cultiu.
6. Les finques en els quals s'edifiqui, per complir els requisits necessaris per la llicència, hauran d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitats indivisibles als efectes que preveu l'article 140 del DL 1/90 de 12 de juliol sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.
7. En cap cas la nova edificació podrà donar lloc a la formació d'un nucli de població, entenent-se per tal l'assentament humà generador de requeriments o necessitats de serveis urbanístics.

Per això, tota edificació feta en un terreny fora del nucli urbà, no tindrà dret a reclamar a l'Ajuntament els serveis propis d'un nucli de població, com són: enllumenat públic, la portada d'aigües, el clavegueram, etc.

Les noves edificacions hauran de disposar d'una depuradora d'oxidació total o fosa sèptica amb decantador i filtre biològic.

Article 239. Regulacions per a les edificacions destinades a explotacions agrícoles i per les d'utilitat pública o interès social.

1. Per aquestes edificacions o construccions s'haurà de redactar un projecte, que contemplarà:
 - a. La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
 - b. Els efectes territorials de la seva implantació.

- c. L'àmbit de servituds no edificables a regular, als efectes d'evitar la formació del nucli de població, i
- d. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Article 240. Tractament del terreny

1. Es permet manipular el relleu del terreny sempre i quan no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn, i no es modifiqui la cota natural del terreny en més o menys mig metre.
2. No es permeten les activitats extractives, ni l'aportació de terres, excepte terra vegetal.
3. Excepte en la RA-H i la RA-M, solament es permet tancar les finques amb elements vegetals i elements de dissuasió elèctric o similar per a la ramaderia.
4. En la subzona RA-H es permet un tancament rígid de no més de 2m d'alçada, sempre que s'oculti amb una barrera visual vegetal. La porta d'accés a aquest recinte haurà de ser calada.

SECCIÓ QUINZENA. RURAL DE PROTECCIÓ DEL MONTGRÍ (clau RF)

Article 241. Definició

1. Aquesta zona ordena els sòls que constitueixen la unitat paisatgística del Montgrí.
2. El Pla no inclou aquests sòls en el procés d'urbanització per protegir els seus valors i evitar processos de degradació.
3. La zona es subdivideix en tres subzones:
 - rural de protecció del Montgrí, forestal, clau RF-M,
 - rural de protecció del Montgrí, forestal a transformar o a reforestar, clau RF-T,
 - rural de protecció del Montgrí, agrícola, clau RF-A.

Article 242. Usos permesos

1. Usos principals permesos en cada subzona

Subzona	Agrícola	Forestal	Ramadera
RF-M	No	Sí	Sí
RF-T	No	Sí	Sí
RF-A	Sí	No	Sí

2. Usos complementaris permesos en cada subzona en construccions existents.

Subzona	Habitatge	Hoteler	Restauració
RF-M	Sí*	Sí	Sí
RF-T	Sí*	Sí	Sí
RF-A	Sí*	Sí	Sí

* Aquest ús només es permetrà quan sigui un ús existent en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General.

3. Queden especialment prohibides les activitats extractives.

Article 243. Parcel·lació

1. La unitat mínima de conreu en aquesta zona és la senyalada en la legislació agrària per a les zones de bosc per a les subzones RF-M i RF-T, i la de conreus de secà per a la subzona RF-A.
2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en els termes del que s'estableix en l'art. 139 del DL 1/90.
3. Es permet l'agregació de finques.

Article 244. Construccions permeses

1. Construccions permeses d'acord amb el previst en l'art. 127.1.b del Decret Legislatiu 1/90, destinades a explotacions agrícoles, habitatge, edificacions i instal·lacions d'unitat pública o interès social, amb les limitacions resultants de l'aplicació del PEIN.

Subzona	Instal·lacions agràries	Unitat pública	Habitatges nous
RF-M	Sí	Sí	No
RF-T	Sí	Sí	No
RF-A	Sí	Sí	No

2. Les construccions destinades a explotacions agrícoles hauran de tenir relació amb la naturalesa i destinació de la finca i ajustar-se als plans i normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
3. Les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social es tramitaran seguint el procediment previst a l'article 68 del Decret Llei 1/90.

Les construccions d'aquesta naturalesa que hagin estat autoritzades segons aquell procediment abans de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla, podran ampliar-se un màxim del 20% sense necessitat de repetir aquell tràmit.

Article 245. Regulació específica per a l'edificació

1. Les construccions destinades a habitatges existents, podran augmentar el seu volum edificat en un màxim del 20%, sempre i quan conservin les característiques tipològiques i constructives de l'edificació, i es millorin les condicions higièniques de la mateixa.
2. La nova construcció haurà de fer-se amb materials i formes tradicionals, utilitzant paredat de pedra antiga o arrebossat i coberta de material ceràmic. Quan es vulgui utilitzar un altre tipus de solució, haurà de presentar-se un estudi que justifiqui la bondat de l'alternativa proposada.
3. En cap cas la nova edificació podrà donar lloc a la formació d'un nucli de població, entenent-se per tal l'assentament humà generador de requeriments o necessitats de serveis urbanístics.

Per això, tota edificació feta en un terreny fora del nucli urbà, no tindrà dret a reclamar a l'Ajuntament els serveis propis d'un nucli de població, com són: enllumenat públic, la portada d'aigües, el clavegueram, etc.

Les noves edificacions hauran de disposar d'una depuradora d'oxidació total o fosa sèptica amb decantador i filtre biològic.

Article 246. Regulacions per a les edificacions destinades a explotacions agrícoles i per a les d'utilitat pública o d'interès social.

1. Aquelles edificacions o construccions que es declarin d'utilitat pública i d'interès social s'haurà de redactar un projecte, el qual serà tramitat d'acord amb l'art. 127 del DL 1/90 de 12 de juliol, que contemplarà:
 - a. La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
 - b. Els efectes territorials de la seva implantació.
 - c. L'àmbit de servituds no edificables a regular, als efectes d'evitar la formació del nucli de població, i
 - d. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Article 247. Tractament del terreny

Solament es permet manipular el relleu del terreny per a millorar la seva explotació agrícola i la seva qualitat paisatgística. A aquests efectes serà necessari, prèviament a qualsevol tipus de manipulació redactar un PE en el qual es justifiqui i determini el tipus d'intervenció a realitzar.

SECCIÓ SETZENA. RURAL DE SECÀ DELS ASPRES (**clau RS**)

Article 248. Definició

1. Aquesta zona ordena aquells sòls que tenen un especial valor natural, paisatgístic o geològic per ésser situats en la zona de transició entre la plana i el massís del Montgrí.
2. El Pla no inclou aquests sòls en el procés d'urbanització per protegir els seus valors i evitar processos de degradació.

Article 249. Usos permesos

1. Els usos principals permesos són: l'agrícola, el forestal i el ramader.
2. Els usos complementaris permesos són: habitatge i restauració. A les zones incloses dins de l'àmbit de l'espai natural protegit del Massís del Montgrí, només s'admetrà l'ús d'habitatge en les edificacions existents destinades a aquest ús, en el moment de l'aprovació d'aquest Pla General.

Article 250. Parcel·lació

1. La unitat mínima de conreu en aquesta zona és l'assenyalada en la legislació agrària per als conreus de secà.
2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en els termes del que s'estableix en l'art. 139 del DL 1/90.
3. Es permet l'agrupació de finques.

Article 251. Construccions permeses.

1. Es permeten les construccions previstes en l'Art. 127.1b del DL 1/90, destinades a explotacions agrícoles, habitatge, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social. A les terres incloses dins de l'espai natural del Massís del Montgrí, totes les construccions estaran sotmeses a les limitacions resultants de l'aplicació del PEIN.
2. Les construccions destinades a explotacions agrícoles hauran de tenir relació amb la naturalesa i destinació de la finca i ajustar-se als plans i normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
3. Les construccions destinades a habitatges unifamiliars relacionats amb les activitats principals i les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social es tramitaran seguint el procediment previst a l'article 68 del Decret Llei 1/90.

Article 252. Regulació específica per a l'edificació

1. Les construccions destinades a habitatges existents podran augmentar el seu volum edificat en un màxim del 20%, sempre i quan conservin les característiques tipològiques i constructives de l'edificació, i es millorin les condicions higièniques de la mateixa.
2. Les construccions destinades a habitatge unifamiliar, es regularan segons els paràmetres tipològics definits per a l'edificació aïllada:
 - la superfície màxima edificable per unitat mínima de conreu serà de 350 m².
 - l'alçada màxima serà de 7 m.
 - el nombre màxim de plantes serà de: planta baixa i una planta pis.
3. La nova construcció haurà de fer-se amb materials i formes tradicionals, utilitzant paredat de pedra

antiga o arrebossat i coberta de material ceràmic. Quan es vulgui utilitzar un altre tipus de solució, haurà de presentar-se un ED que justifiqui la bondat de l'alternativa proposada.

4. Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o de flor no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals superiors a un metre. En aquestes instal·lacions (hivernacles) no es permetrà cap altre ús que no sigui de cultiu.
5. Les finques en els quals s'edifiqui, per complir els requisits necessaris per la llicència, hauran d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitats indivisibles als efectes que preveu l'article 140 del DL 1/90 de 12 de juliol sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.
6. En cap cas la nova edificació podrà donar lloc a la formació d'un nucli de població, entenent-se per tal l'assentament humà generador de requeriments o necessitats de serveis urbanístics.

Per això, tota edificació feta en un terreny fora del nucli urbà, no tindrà dret a reclamar a l'Ajuntament els serveis propis d'un nucli de població, com són: enllumenat públic, la portada d'aigües, el clavegueram, etc.

Les noves edificacions hauran de disposar d'una depuradora d'oxidació total o fosa sèptica amb decantador i filtre biològic.

Article 253. Regulacions per a les edificacions destinades a explotacions agrícoles i per les d'utilitat pública o interès social.

1. Per a aquestes edificacions o construccions s'haurà de redactar un projecte, que contemplarà:
 - a. La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
 - b. Els efectes territorials de la seva implantació.
 - c. L'àmbit de servituds no edificables a regular, als efectes d'evitar la formació del nucli de població, i
 - d. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Article 254. Tractament del terreny

1. Solament es permet manipular el relleu del terreny per a millorar la seva explotació agrícola i la seva qualitat paisatgística, sempre i quan no es modifiqui el sistema d'escorrenties de la finca respecte al seu entorn i no es modifiqui la cota natural del terreny en més o menys mig metre. A aquests efectes serà necessari, prèviament a qualsevol tipus de manipulació redactar un PE on es justifiqui i determini el tipus de la intervenció a realitzar.
2. No es permeten les activitats extractives, ni l'aportació de terres, excepte terra vegetal.

SECCIÓ DISETENA. PROTECCIÓ DE BÉNS D'INTERÈS ARQUEOLÒGIC, CULTURAL I BOTÀNIC (clau CP)

Article 255. Definició

1. Aquesta zona ordena aquells sòls amb valors arqueològics, culturals i botànics a protegir.
2. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització per estar al marge del model d'urbanització del Pla i per tenir uns valors propis que obliguin al seu manteniment i conservació.
3. La zona es subdivideix en quatre subzones:
 - protecció de béns d'interès arqueològic, clau CPB-A,
 - protecció de béns d'interès cultural de caràcter monumental, clau CPB-M,
 - protecció de béns d'interès cultural de conjunts d'interès històric, clau CPB-H,
 - protecció de béns d'interès botànic, clau CPB-V.
4. El Pla General conté un Precatàleg d'aquests sòls.

Article 256. Desenvolupament del Catàleg

1. El desenvolupament del Precatàleg en Catàleg o qualsevol altra figura de planejament es podrà fer de forma general o parcial. Aquests desplegaments normatius hauran d'establir els criteris de protecció i conservació de cada bé, regulant: els usos permesos, les normes d'edificació i les formes de manteniment i gestió.
2. Mentre no es redacti el Catàleg es poden fer obres de conservació i manteniment dels béns protegits, admetent-se solament aquells usos que siguin compatibles amb aquella protecció.
3. Així mateix, aquells béns catalogats per altres administracions estaran subjectes al règim jurídic sectorial que els hi correspongui.

Article 257. Regulació específica per a l'edificació

1. Es permet el manteniment i rehabilitació de les construccions existents si no afecten les condicions de protecció i conservació dels béns protegits.
2. Solament es permeten noves construccions al servei dels béns protegits o compatibles, si així ho permet el Catàleg.
3. Aquelles edificacions que tinguin la consideració d'utilitat pública i interès social, hauran de redactar un projecte que serà tramitat en conformitat a l'art. 127 del DL 1/90 de 12 de juliol que justifiquin:
 - a. la impossibilitat de fer aquestes edificacions en una altra zona.
 - b. la posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
 - c. els efectes territorials de la seva implantació.
 - d. l'àmbit de servituds no edificables a regular, als efectes d'evitar la formació del nucli de població, i
 - e. les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Article 258. Usos permesos

1. Es permet l'ús existent en el moment d'aprovació inicial del Pla General, sempre que sigui respectuós amb la conservació del bé protegit.

2. Així mateix, es permet el canvi d'ús a agrícola, hortícola, ramader, habitatge, hotel·ler, restauració i recreatiu, que sigui respectuós amb la conservació del bé protegit, a través de la redacció d'un Pla Especial, o perquè ho permet el Catàleg definitiu a redactar.

SECCIÓ DIVUITENA PROTECCIÓ ECOLÒGICA (clau PE)

Article 259. Definició

1. Aquesta zona ordena els sòls que són de gran riquesa botànica i faunística i que s'han de protegir.
2. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització, tant per estar alguns dins l'àmbit del PEIN, com per estar al marge del model d'urbanització del Pla.
3. La zona es subdivideix en cinc subzones:
 - protecció ecològica del Ter Vell i les basses, clau PE-T,
 - protecció ecològica de les dunes, clau PE-D,
 - protecció ecològica de la duna continental, clau PE-DC, i
 - protecció ecològica de l'alzina, clau PE-A.
 - protecció ecològica dels prats salats, clau PE-P

Article 260. Usos permesos

1. No s'admet altre ús que no sigui el vinculat a la utilització racional d'aquest sòl, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic dels sòls protegits, així com els derivats de l'aplicació de l'art 127 del DL1/90 de 12 de juliol vigent amb les limitacions resultants de l'aplicació del PEIN.

Article 261. Regulacions per a l'edificació

1. En les edificacions existents abans de l'aprovació del Pla General, i que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic es podran permetre obres de conservació, restauració i consolidació que no comportin augment de volum .
2. Per a aquelles edificacions que es considerin d'utilitat pública i interès social, s'haurà de redactar un projecte que serà tramitat en conformitat a l'art. l'art 127 del DL1/90 de 12 de juliol que contempli:
 - a. La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
 - b. Els efectes territorials de la seva implantació.
 - c. L'àmbit de servituds no edificables a regular, als efectes d'evitar la formació del nucli de població, i
 - d. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

SECCIÓ DINOVENA. PROTECCIÓ GEOLÒGICA (**clau PG**)

Article 262. Definició

1. Zona que ordena aquells sòls que presenten risc geològic i no són adequats per a l'edificació.
2. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització.

Article 263. Usos permesos

1. El Pla prohibeix expressament qualsevol edificació en la zona.
2. No s'admet cap altra activitat que no sigui l'encaminada a l'estabilització dels terrenys, raó per la qual queda prohibida qualsevol transformació del sòl que vagi en contra d'aquests principis.

Article 264. Regulacions per a l'edificació

En les edificacions existents, que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic, podran permetre obres de conservació, restauració i consolidació que no comporten augment de volum, i que compleixin les condicions establertes per a les edificacions en zones de risc geològic.

Article 265. Regulacions per a les edificacions d'utilitat pública i interès social.

Queden prohibides.

SECCIÓ VINTENA. PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA (clau PP)

Article 266. Definició

1. Aquesta zona ordena els sòls que tenen una gran importància paisatgística, per estar molt exposats visualment i perquè tenen valors naturals singulars, alhora que estan subjectes a una antropització significativa.
2. El Pla els exclou aquests sòls del procés d'urbanització, defensant-los d'usos que els puguin malmetre.
3. La zona es subdivideix en dues subzones:
 - protecció paisatgística de litoral, clau PP-L, i
 - protecció paisatgística de Santa Caterina, clau PP-C.

Article 267. Usos permesos

1. Usos principals permesos
2. No s'admet altre ús que no sigui l'agrícola, forestal, ramader i habitatge existent; segons l'establert a l'Annex Normatiu 7, així com els derivats de l'aplicació de l'art. 127 del DL1/90. de 12 de juliol
3. L'aprofitament dels productes agrícoles, pecuaris i forestals es realitzarà dintre dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la legislació sectorial sobre la mateixa.

Article 268. Regulacions per a l'edificació

Podran permetre obres de conservació, restauració i consolidació que no comportin augment de volum .

Article 269. Regulacions per a les edificacions d'utilitat pública i interès social.

Per a aquelles edificacions que es considerin d'utilitat pública i interès social, s'haurà de redactar un projecte que serà tramitat en conformitat a l'art. l'art. 127 del DL1/90 de 12 de juliol que contempli:

- a. La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
- b. Els efectes territorials de la seva implantació.
- c. L'àmbit de servituds no edificables a regular, als efectes d'evitar la formació del nucli de població, i
- d. Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

SECCIÓ VINT-I-UNENA. ZONA DE TRANSFORMACIÓ (clau ZT)

Article 270. Definició.

1. Correspon a terrenys amb usos o edificacions inadequades però aptes per absorbir zones verdes ZV, equipaments E o vials V, per ser incorporades al sistema litoral clau SL o a les zones de sòl rural de protecció.
2. Aquesta qualificació permet mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, fins que no es porti endavant la transformació prevista.
3. Mentre no es realitzi l'actuació encaminada a la transformació prevista el propietari o titular del dret d'ocupació de la finca podrà:
 - a. Fer obres de reparació o millora de les condicions estètiques o higièniques de les edificacions, però no augmentar el seu volum.
 - b. Desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents.

Article 271. Regulacions per a les edificacions i instal·lacions

Les instal·lacions existents en la zona hauran de ser eliminades quan deixin de ser utilitzades. Conseqüentment tots els edificis i instal·lacions existents queden fora d'ordenació i els serà d'aplicació el previst en l'art. 93, punts 1 i 2 del DL1/90. de 12 de juliol.

TÍTOL V. PRE-CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC

Article 272. Pre-catàleg de bens d'interès cultural de caràcter monumental

S'inclouen dins d'aquest llistat totes aquelles construccions de valor històric i arquitectònic remarcable, que hauran d'ésser objecte d'especial protecció.

1. Castells i esglésies:

- Castell de Montgrí o de Santa Caterina (CPB-M). **BCIN** núm. inventari: R-I-51-6127.
- Ermita de Santa Caterina (CPB-M)
- Ermita de Santa Maria de Palau (CPB-M)
- Ermita de Santa Maria del Mar (CPB-M)

2. Masos fortificats:

- Torre Ponsa (CPB-M). **BCIN** núm. inventari: R-I-51-6136.
- Torre Gran (CPB-M). **BCIN** núm. inventari: R-I-51-6131.
- Torre Martina (CPB-M). **BCIN** núm. inventari: R-I-51-6133.
- Torre Bagura (CPB-M). **BCIN** núm. inventari: R-I-51-6130.
- Torre Quintaneta (CPB-M). **BCIN** núm. inventari: R-I-51-6132.
- Mas Ral (CPB-M)
- La Galera (CPB-M)
- Mas Cassà (CPB-M)
- Torre Ferrana (CPB-M). **BCIN** núm. R-I-51-6135.
- Torre Moratxa, a les Maures. (es creu que ocupa el lloc de l'antic Castell de Roca Maura). **BCIN** núm. inventari: R-I-51-6129.
- Torre dels Moscats, a prop de les Dunes
- La fortificació de les illes Medes, a la Meda Gran i a la Meda Petita.

Els elements fàcilment localitzables estan referits en el plànol de Classificació del sòl a escala 1/10.000 amb la clau corresponent.

Les intervencions en els edificis bens culturals d'interès cultural (**BCIN**) necessitaran, prèvia llicència d'obres, de l'informe favorable del Departament de Cultura (Comissió Territorial del Patrimoni de Girona).

Article 273. Pre-catàleg de bens situats en el barri vell de la Vila de Torroella de Montgrí.

S'inclouen dins d'aquest llistat totes aquelles construccions de valor històric i arquitectònic remarcable, que hauran d'ésser objecte d'especial protecció situades en el barri vell de la Vila de Torroella de Montgrí.

1. Església Parroquial de Sant Genís (AHP)
2. Plaça Major (AHP)
3. Casa Hospital
4. Convent de Sant Agustí (AHP)
5. Palau Solterra. **BCIN** Monument històric incoat. R 26.5.1981.
6. Hospital de Pobres i Malats de Torroella de Montgrí (AHP)
7. Casa Alió Pastors (Museu Municipal) (AHP)
8. Can Saguer / actual casa Dalfó (AHP)

9. Can Negre (AHP)
10. 10.Casa Foixà / actual casa Mascorto
11. Ajuntament
12. Can Bataller (AHP)
13. Palau del Mirador (AHP)
14. Can Marull (AHP)
15. Capella de Sant Antoni
16. Can Marques (AHP)
17. Torre de les Bruixes (AHP)
18. Portal de Santa Caterina (AHP)
19. Can Vidal (aparador)

Les intervencions en els edificis bens culturals d'interès cultural (**BCIN**) necessitaran, prèvia llicència d'obres, de l'informe favorable del Departament de Cultura (Comissió Territorial del Patrimoni de Girona).

Article 274. Pre-catàleg de bens d'interès cultural de conjunts històrics

S'inclouen dins d'aquest llistat totes aquelles masies i edificacions antigues que formen part del conjunt de masos que tradicionalment consolidaren l'aprofitament agrícola de la plana.

- Mas Figueres (CPB-H)
- Mas Marquès (CPB-H)
- Mas Julià (CPB-H)
- Mas Cremat (CPB-H)
- Mas la Rajoleria (CPB-H)
- Mas la Pagesa (CPB-H)
- Mas Ferrer de la Platera (CPB-H)
- Mas Ramades
- Mas Moreu
- Mas d'en Pi (CPB-H)
- Mas les Palmeres (CPB-H)
- Mas Boixó (CPB-H)
- Mas Pla (CPB-H)
- Mas Ferrer (CPB-H)
- Mas Pinell (CPB-H)
- Mas Pinell de Baix (CPB-H)

Els elements fàcilment localitzables estan referits en el plànol de Classificació del sòl a escala 1/10.000 amb la clau corresponent.

Article 275. Pre-catàleg de camins històrics

S'inclouen tots aquells viaris les traces dels quals es conserven força fidels a les originals i que per tant tenen un alt valor com a mostra d'ús, colonització i estructuració històrica del territori.

1. Camins d'època romana
 - "camí dels Ruscus o del coll de les sorres"
 - "camí d'Empúries" (a)
 - "camí romà que creua el Montgrí"
2. Camins medievals
 - l'antic camí ral (a)
 - camí de Mar (acompanya el Rec Vell)

Aquests camins es localitzen tant a la zona urbana com a la no urbana i , tots estan referits en el plànol de Classificació del sòl a escala 1/10.000.

Article 276. Pre-catàleg de bens d'interès cultural de caràcter hidrològic⁵³

1. Llistat dels molins que units a la construcció d'una sèrie de recs aconseguen l'aprofitament racional de l'aigua.
 - Rec del Molí (CPB-H)
 - Molins del rec del Ter Vell (CPB-H)
 - Molí del mig (CPB-H)
 - La Galera (CPB-H)

Aquests recs queden referits en el plànol de Classificació del sòl, a escala 1/10.000, amb la clau corresponent.

2. Els elements d'aquest catàleg inclosos en el catàleg de masies i cases rurals, a més de la protecció pròpia de l'apartat 1, es regiran per les determinacions següents:
 - L'ordenació es correspondrà a la dels equipaments turístics per a usos hotelers (clau EPT-H) i les normes de la present modificació especificades en l'articulat precedent.
 - Les ampliacions es faran preservant la imatge del conjunt edificat.
 - Justificaran la proposta en un estudi d'integració paisatgística que acompanyarà al Pla Especial.
3. El Planejament derivat que es redacti haurà de tenir en compte les determinacions de la Llei 9/93 del patrimoni cultural català, en el cas que es tracti d'intervencions sobre béns declarats BCIN o catalogats com a BCIL.

Es tindran en compte les dades de l'Inventari del patrimoni arqueològic i paleontològic de la DGPC, així com l'expectativa arqueològica dels edificis anteriors al segle XX i preveure el control arqueològic en el cas que s'hi executin obres que afectin el subsòl.

Article 277. Pre-catàleg de bens d'interès cultural de caràcter natural

S'inclouen:

- el Tamariuà (CPB-V)
- l'alzinar (CPB-V)
- fileres de plàtans a Mas Pinell (CPB-V)
- els tallavents (CPB-V)

Aquests elements queden referits en el plànol de Classificació del sòl, a escala 1/10.000.

Article 278. Pre-catàleg de béns de caràcter arqueològic.

S'inclouen en aquest llistat totes aquelles zones d'excavació arqueològica i els seus entorns i aquelles zones no excavades que, presumiblement, contenen restes d'importància.

1. Jaciments paleolítics:
 - Les Palloses (Montplà)
 - Còrrec del coll d'en Garrigàs
 - Carrerada dels pastors
 - Rodalies de l'ermita de Palau
2. Coves sepulcrales neolítiques:
 - Cau del Duc de Torroella (CPB-A)
 - Cau dels Ossos (la Muntanya Gran)
 - Cau de l'Olivar d'en Margall (Mont Pla)
 - Cau del Tossal Gros (ponent de Torre Moratxa)
 - Cau d'en Calvet
 - Cau de les Dents
3. Jaciments de bronze inicial-final:
 - Puig de la Fonollera (ciutat de Cípsela) (CPB-A)
 - Puig Mascaró (CPB-A)

⁵³ Modificat: MP referent a la regulació complementària de l'ús hotelier en sòl no urbanitzable, AD segons acord de la CTU de 02.05.2013

- Puig de Mas Pinell (CPB-A)
- 4. Jaciments d'època ibèrica i romana:
 - Mas Solei (CPB-A)
 - Puig de la Fonollera (CPB-A)
 - Vil·les romanes:
 - Camp de la Gruta (una de les vil·les de major importància)
 - Horta d'en Soles
 - Horta d'en Ramí
 - Vinya d'en Xarlan
 - Torre Martí
 - Santa Maria dels Mar (dels Massos o de Càrcer) (CPB-A)
 - Torre Gran (CPB-A)
 - Santa Maria de Palau (CPB-A)
 - La necròpolis tumulària de cap Castell, a la península de cap Castell
 - El paratge de mas Cassà

Els elements fàcilment localitzables estan referits en el plànol de Classificació del sòl a escala 1/10.000 amb la corresponent Clau.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera⁵⁴

1. Les construccions emparades per llicència municipal, el volum de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació d'aplicació a les noves construccions, segons aquestes normes, no resultaran fora d'ordenació. A les construccions esmentades, els serà d'aplicació el règim previst a l'article 93.3 del DL 1/90, del 12 de juliol.
2. Aquelles construccions que no esgotin l'edificabilitat, però que incompleixin alguns dels paràmetres de regulació de l'edificació, podran ordenar l'increment de volum i ajustar aquells paràmetres a la realitat existent i als paràmetres que fixa el Pla, sempre que no augmentin l'alçària, el nombre de plantes i l'ocupació màxima permesa en el Pla, i no disminueixin les condicions d'asseïllament i ventilació als veïns, que resultarien d'ampliar l'ordenació prevista en el Pla.
3. En els edificis d'habitatges que estiguin en situació de volum disconforme i tinguin esgotades l'edificabilitat i/o l'ocupació, es podran fer les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria, amb les condicions següents:
 - La instal·lació, convenientment justificada per la impossibilitat de la instal·lació d'ascensors a l'interior del volum edificat (ulls d'escala, patis de ventilació...), ha de respondre a unes necessitats reals d'accessibilitat, i la seva implantació ha de permetre suprimir, totalment, les barreres arquitectòniques per a la totalitat dels habitatges o entitats de l'edifici, sempre que la seva implantació no suposi cap afectació als valors de caràcter patrimonial i històric de l'edificació i de les edificacions de l'entorn immediat.
 - La construcció ha de ser preferentment amb materials lleugers i construïts de forma harmònica amb la resta de l'edifici.
 - Ha d'ocupar la mínima superfície i volum imprescindibles, i caldrà que doni compliment als llindars de separació que el Pla General fixi a la zona.
 - Caldrà acreditar la inscripció al Registre de la Propietat, amb la conformitat que les obres autoritzades per a aquest tipus d'instal·lació es troben en volum disconforme en relació amb els paràmetres del PGMO, i que no comporten augment del valor de l'edificació afectada, a efectes urbanístics, ni tampoc en el cas d'expropiació ni de reparcel·lació.

Segona

1. Les instal·lacions de qualsevol naturalesa existents en sòl no urbanitzable podran mantenir l'actual ús, sempre que no produeixin molèsties o perills a les propietats veïnes, que no seran susceptibles de correcció.
2. Així mateix, els usos existents en les finques emparats per llicències i situats en zones inadequades, podran continuar el seu funcionament sense perjudici que les edificacions on es realitzin tinguin la consideració de fora d'ordenació o de volum disconforme. En els assenyalats edificis, podran realitzar-se únicament les obres permeses segons la naturalesa de l'immoble de fora d'ordenació o de volum disconforme. En el supòsit de trasllat de l'activitat a una altra zona, en cap cas es podran reconvertir a l'ús residencial, a no ser que s'adaptin totalment a l'ordenació urbanística de la zona on estan situades.

⁵⁴ Modificat: MP de la DT 1a del PGMO per adaptació a la Llei 2/2011 d'economia sostenible, en relació a la supressió de barreres arquitectòniques en edificacions en situació de volum disconforme AD CTU 21.03.13

Tercera

Tindran la consideració de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'Aprovació Inicial de la Revisió⁵⁵ i que hi hagi constància en escriptura pública o qualsevol altre document públic o document privat, sempre que aquest hagi estat presentat en un registre públic amb anterioritat a l'esmentada Aprovació Inicial, i que compleixi la normativa urbanística del planejament anterior. Excepte en la zona AH que serà d'aplicació l'article 149 de les normes.

Quarta

1. Tindrà la consideració de densitat màxima d'habitatges neta aquella que consta en la llicència d'obra de les edificacions qualificades de CB, CB9, CB5 i PB amb subíndex p concedides amb anterioritat de l'Aprovació Inicial de la Revisió.
2. La densitat màxima d'habitatges neta dels solars sense llicència sense llicència anterior a l'Aprovació Inicial de la Revisió, qualificats amb el subíndex -p- o inclosos en àmbits de gestió del planejament que es revisa, serà la prevista en el Pla General anterior, o la que resulta de distribuir la densitat bruta o nombre d'habitatges màxim de l'àmbit de gestió en el qual estava inclòs, al marge del nombre d'habitatges construïts en aquest àmbit, emparats per llicència municipal.

Cinquena

Totes les actuacions per iniciativa privada, un cop rebuda l'obra urbanitzada, la seva conservació serà realitzada per entitats urbanístiques de conservació per temps indefinit.

Sisena

La delimitació de l'espai natural dels Aiguamolls del Baix Empordà no té caràcter definitiu i és només indicativa. D'acord amb les determinacions de l'article 8 del Decret 328/1992, de 14 de desembre, d'aprovació del Pla d'espais d'interès natural, la delimitació definitiva de l'espai s'ha de fer segons alguna de les modalitats de protecció especial de l'article 21.1 de la Llei 12/1985, o bé mitjançant el planejament especial a què es fa esment en l'article 5 de la mateixa Llei (article 16 de la Llei 12/1985).

Setena

Els sòls afectats pel partió del domini públic, per aplicació de l'article 12.5 de la Llei de Costes, que no passin a formar part del domini públic marítim terrestre definitiu, s'hauran d'ordenar a través d'una modificació puntual del Pla General que desenvolupi els Objectius, Criteris i Solucions de la Revisió present.

⁵⁵ Aprovació inicial de la Revisió del PGMO el 18.11.1998

Annex normatiu de desenvolupament i execució del pla

ÍNDIX

Unitats d'Actuació

UA 1T	"Camp de futbol"	PEM 4
UA 2T	"Cal Martinoy"	
UA 3T	"Camí dels Horts"	
UA 5T	"Darrera Can Coll"	
UA 6T	"Carrer Alfons Mercader"	
UA 9Ta	"Carrer Pau Casals"	
PEMU	"Definició volumètrica zona F3 UA9Ta"	
UA 9Tb	"Carrer Pau Casals"	
UA 10Tb	"Camí de Santa Caterina"	
UA 14T	"Era d'en Jana"	
UA 15T	"Rec de les monges"	
UA 16T	"Final del carrer de la Tramuntana"	
UA 17T	"Regadiu de Sentmenat"	
UA 18T	"Horta Nova"	PA ARE
UA 19T	"Carrer del Migjorn"	PA ARE
UA 20T	"Horts del Tamarit"	PA ARE
UA 21T	"Torrent del Mas Ayats"	PEM 4
UA 26T	"Frontó"	
UA 27T	"Zona Industrial de la carretera de L'Estartit"	
UA 28T	"Creuament de La Granja"	
UA 29T	"Passeig de Vicens Bou"	PA ARE
UA 2E	"Els Griells"	
UA 3E Pol. A	"Pont del Ter Vell. Pol. A"	
UA 3E Pol. B	"Pont del Ter Vell. Pol. B"	
UA 4E	"Els Salats"	
UA 5 E	"Plaça al carrer del Freu"	
UA 8E.	"Carrer Dàlia"	
UA 11E	"Càmping Empordà"	
UA 12E	"Entrada de L'Estartit"	
UA 13E	"Carrer de Barcelona"	
UA 1G	"Estartit Residencial"	
UA 2G	"Torre Gran"	
UA 3G	"Les Dunes"	
UA 6G	"La Closa rodona"	
UA 7G	"Camping Ter"	
UA 8G	"Rotonda del Mas Marqués"	
UA 1B	"Camí de Sobrestany"	
UA 2B	"La Bolleria"	
UA 1P a	"Mas Pinell". Polígon a	
UA 1P b	"Mas Pinell" Polígon b	

Plans Parcial

ASU-1	"Mas Déu"
ASU-2	"Casanova"
ASU-3	"Els Camps del Mas Marquès"
ASU-4	"Mas d'en Busquets"
ASU-5	"Mas Moreu"
ASU-6	"Camps de Can Bataller"
ASU-7	"Zona industrial"

Plans Parcial en execució

"Pla Parcial La Granja del Montgrí"
"Pla Parcial del Sector Industrial. Polígon II"
"Pla Parcial del Sector Industrial. Polígon III"
"Pla Parcial Estartit Oest"

Plans Especials d'Ordenació

PEO - 1	"Eix Eivissa" ⁵⁶
PEO - 3	"Torre Moratxa"
PEO - 4	"Entrada de Torroella"
PEO - 8	"Cementiri de Torroella"
PEO - 9	"Hortes del Molí"
PEO - 12	"Can Gori"
PA ARE	Àrea Residencial Estratègica

Plans Especial de Millores i Plans Especials de Reforma Interior

PERI - 1	"Barri vell de Torroella"
PEM - 2	"Carre Illes"
PEM - 3	"Centre Roma"
PEM - 4	"Països Catalans"
PEMU	"Definició volumètrica Hotel Can Miquel - Cala Montgó"

Plans Especials de Protecció

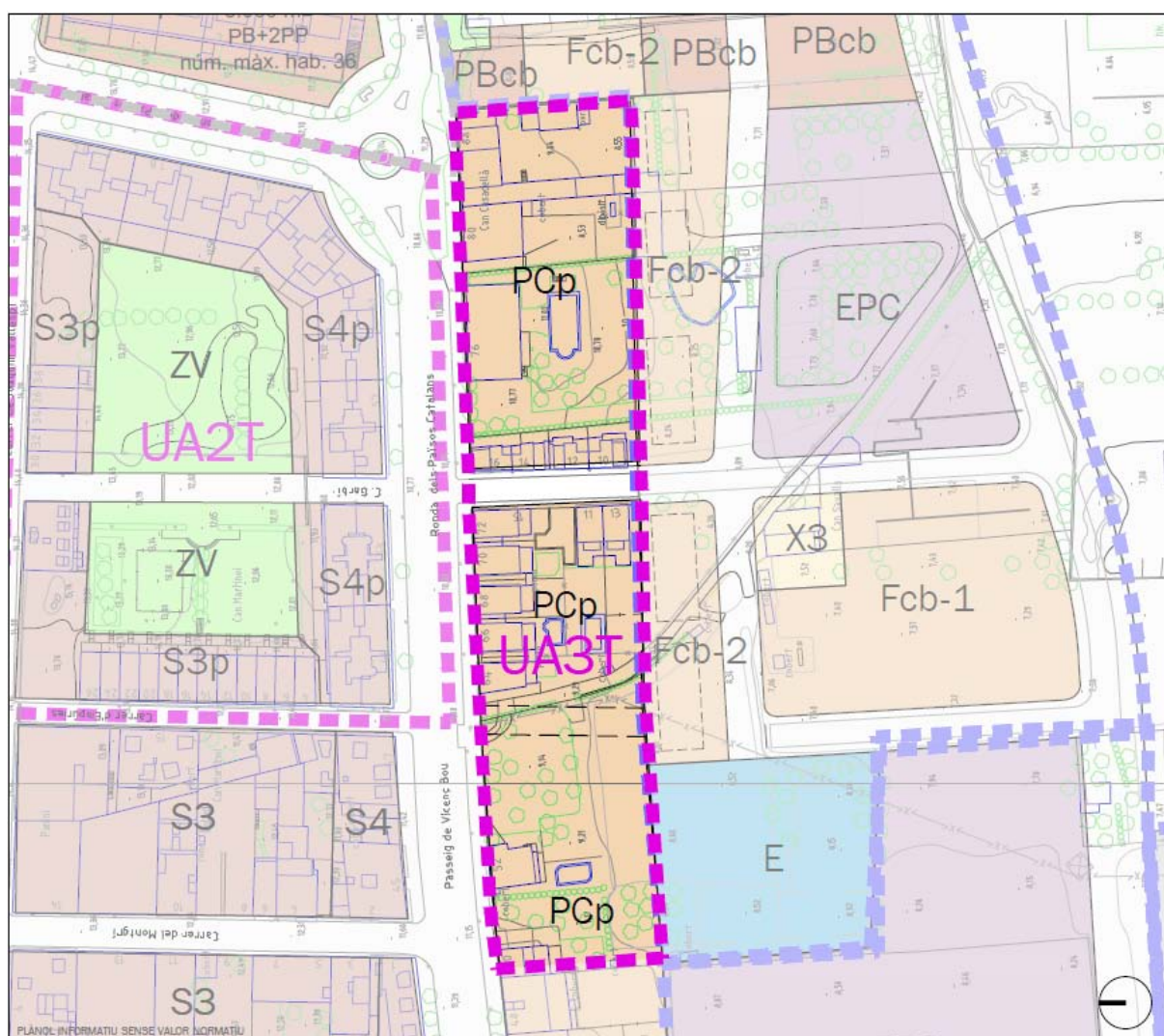
PEP - 2	"Pla especial de protecció del Front Marítim"
PEP - 3	"Pla especial de protecció del Port de l'Estartit"
PEP - 4	"Pla especial de protecció del Sal de l'Euga"
PEP - 5	"Pla especial de protecció del Càmping Castell Montgrí"
PEP - 6	"Pla especial de protecció del Càmping Delfín Verde"

Estudis de Detall

Altres Plans Especials aprovats

"PE Molí del Mig"
"PE Can Brancós"
"PE Sòl Ric"
"PE Mas la Galera"
"PE Mas d'en Bou"
"PE Catàleg de Masies i cases de pagès"
"PE del projecte de nova línia subterrània 25 kV camí vell"

⁵⁶ PEO-1 Eix Eivissa anul·lat en la MP a la zona d'equipaments del carrer Eivissa de l'Estartit AD CTU 16.12.09



Delimitació Comprèn els terrenys de la UA 3T prevista en el Pla General de 1983.

Qualif. Zonals PCp "parcel·lacions de cases"

Superfície total 9.768 m² ⁵⁷

Nombre màx.habitatges 54 habitatges

Sostre edificable 7.700 m² st

Sup.espais públics

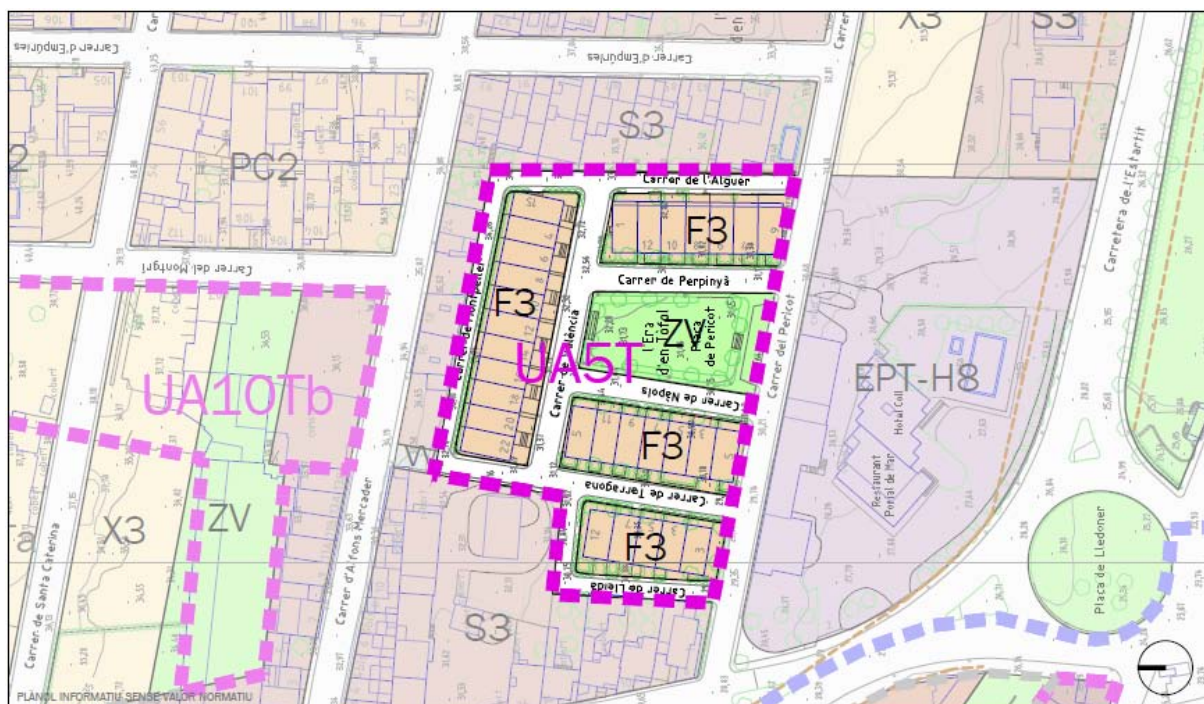
Viari 432 m² ⁵⁸

Reserva de pas 313 m².

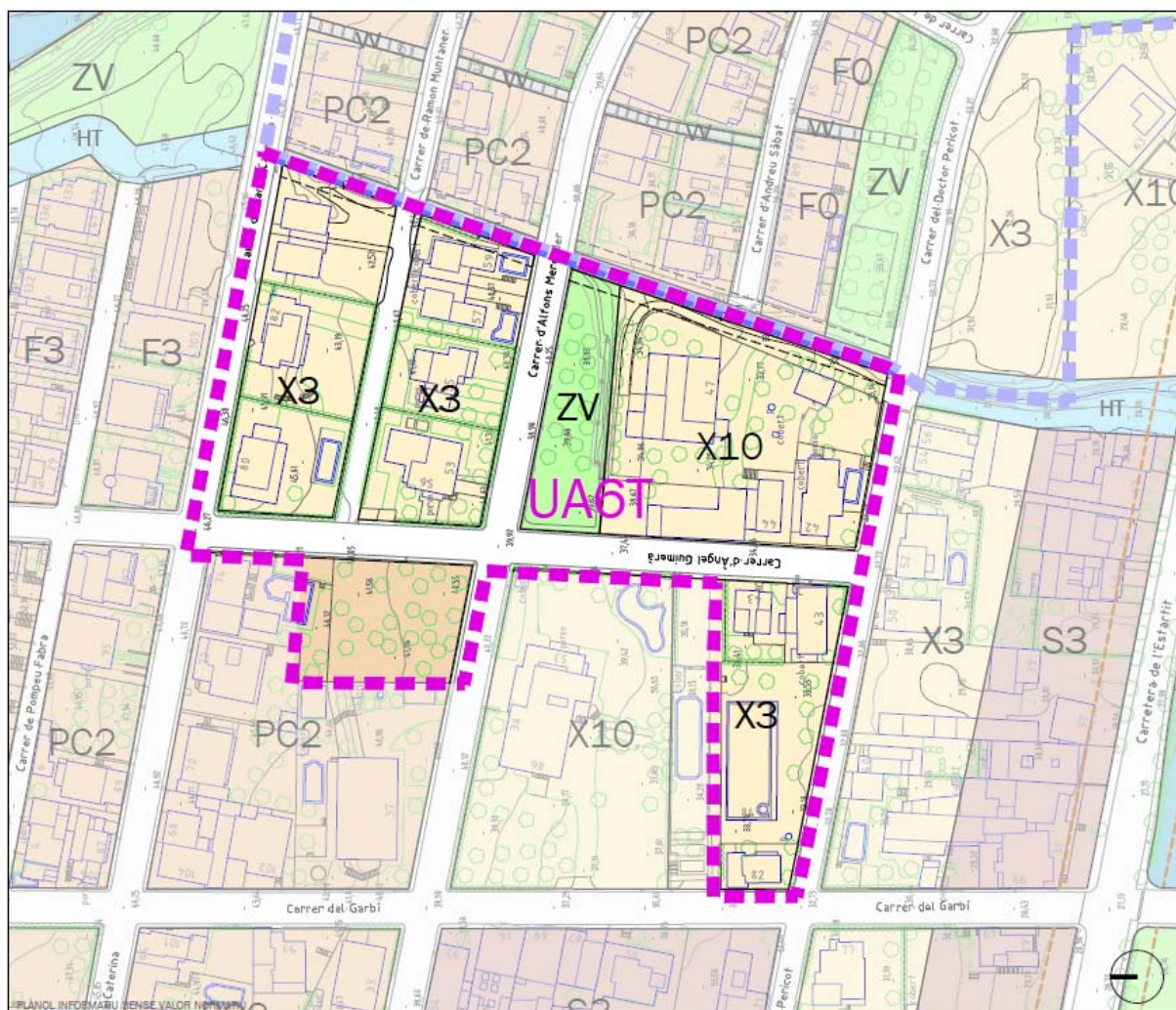
Observacions: L'objectiu d'aquesta unitat és completar les determinacions del planejament anterior.

⁵⁷ (edif. Bruta = 0,788 m²st/m²sl)

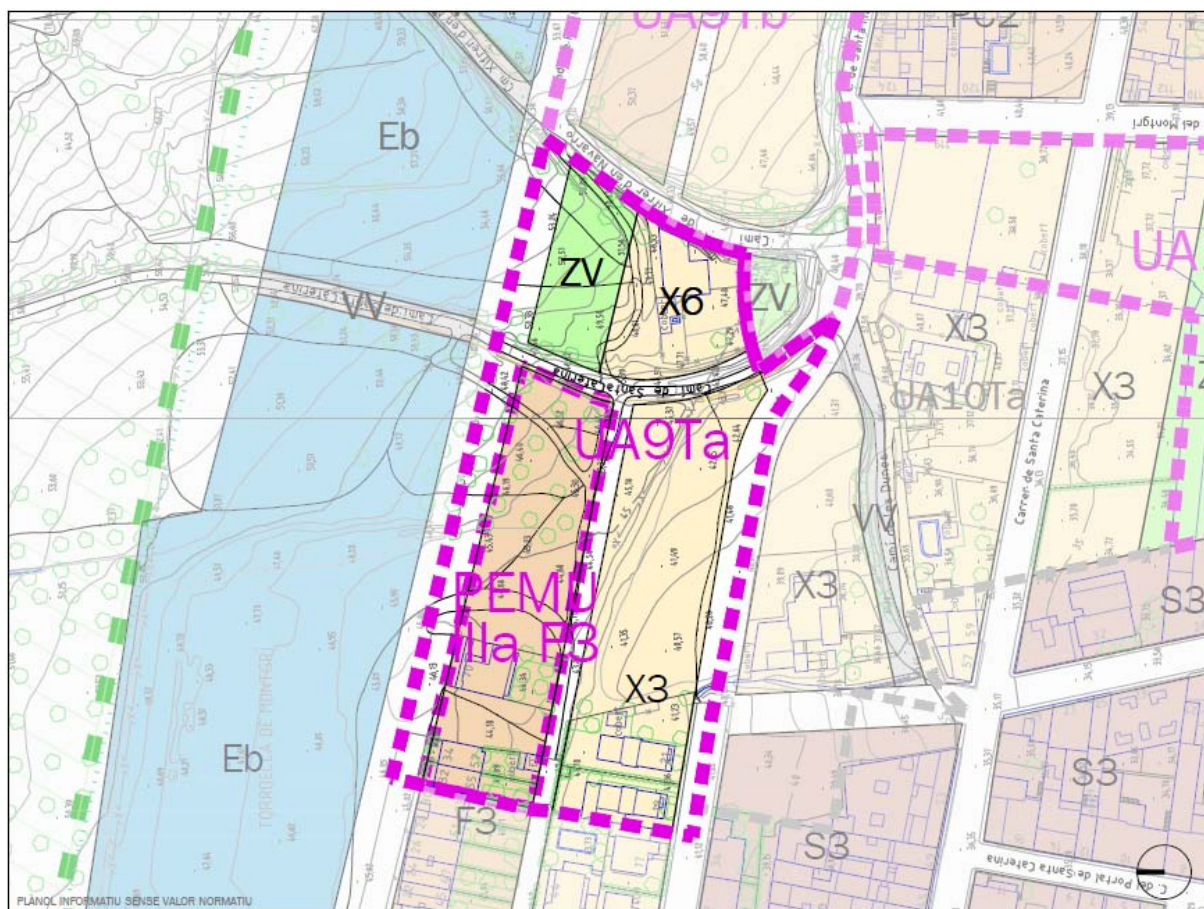
⁵⁸ (sòl net = 9.336 m², edific. Neta = 0,825 m²st/m²sl)



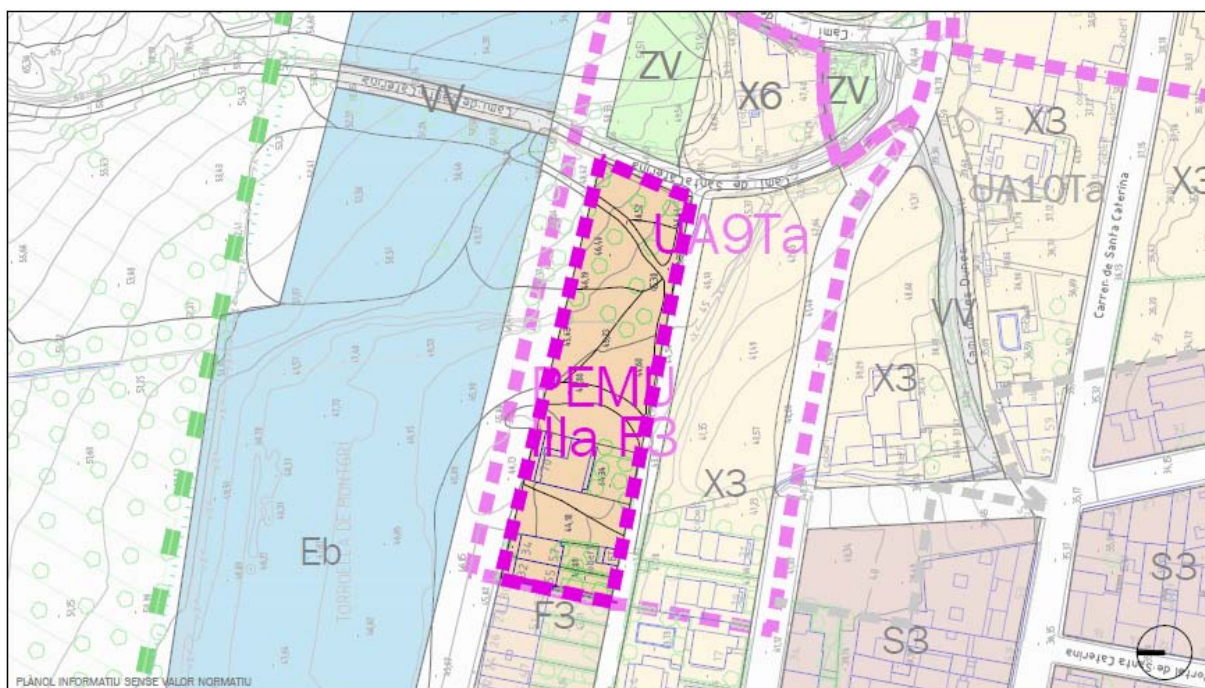
Delimitació	Comprèn els terrenys de la UA 5T prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. Zonals	F3 "Promocions de cases en fileres"
Superfície total	7.204 m ²
Nombre màx.habitatges	35 habitatges
Sostre edificable	4.682 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,65 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	1.239 m ² .
Zona verda	1.066 m ² .
Observacions:	L'objectiu d'aquesta UA és completar l'execució de la urbanització.



Delimitació	Comprèn els terrenys de la UA 6T prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona X3, X10 "Parcel·lacions de xalets"
Superfície total	17.454 m ²
Densitat	17 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	30 habitatges
Sostre edificable	5.149 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,30 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	6.706 m ² .
Espais lliures	1.085 m ² .
Sistema hidrològic	294 m ²
Observacions:	L'objectiu d'aquesta UA és completar l'ordenació del sector.



Delimitació	Comprèn la part de ponent dels terrenys de la UA 9T prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona F3 "Cases en filera" Zona X3, X6 "Parcel·lacions de xalets"
Superfície total	10.791 m ²
Densitat	40 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	43 habitatges
Sostre edificable	5.611 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,52 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	2.894 m ² .
Espais lliures	861 m ² .
Observacions:	L'objectiu d'aquesta UA és acabar l'execució de les infraestructures que li manquen.



Annex

Normes urbanístiques del PEMU de definició volumètrica de la zona F3 de la unitat d'actuació UA9Ta

Article 1. Volum complementari d'ús exclusiu com a aparcament.

- Es situa el volum complementari d'ús exclusiu com a aparcament en la franja immediata a la profunditat edificable dels habitatges unifamiliars en filera (segons article 175 de la revisió de PGOU) i amb una separació a carrer de 3 metres, separació que en el tester es de 1,50 metres.*
- Es limita el sostre complementari per parcel·la a 33 m² construïts. Els projectes d'edificació situaran el volum complementari dins d'aquesta franja.*
- L'alçada màxima d'aquest volum complementari es de 3,50 metres i/o l'alçada del forjat de la planta baixa del volum de l'habitatge.*
- S'indica gràficament l'àmbit màxim d'ocupació en planta, alçat i secció d'aquest volum complementari en els plànols d'ordenació (veure plànol O-02)*

Article 2. Elements que no disposen d'edificabilitat.

Per sobre de la coberta del volum complementari d'ús exclusiu com a aparcament i/o dins la franja on es pot ubicar el volum complementari, es podran situar aquells elements que no tenen edificabilitat però que en el PGOM sí que tenen ocupació com poden ser pèrgoles, barbacoes, petits armaris per a utensilis de jardineria, jardineres, etc.

La zona lliure d'edificació es destinarà a pas de cotxes i la resta s'enjardinarà.

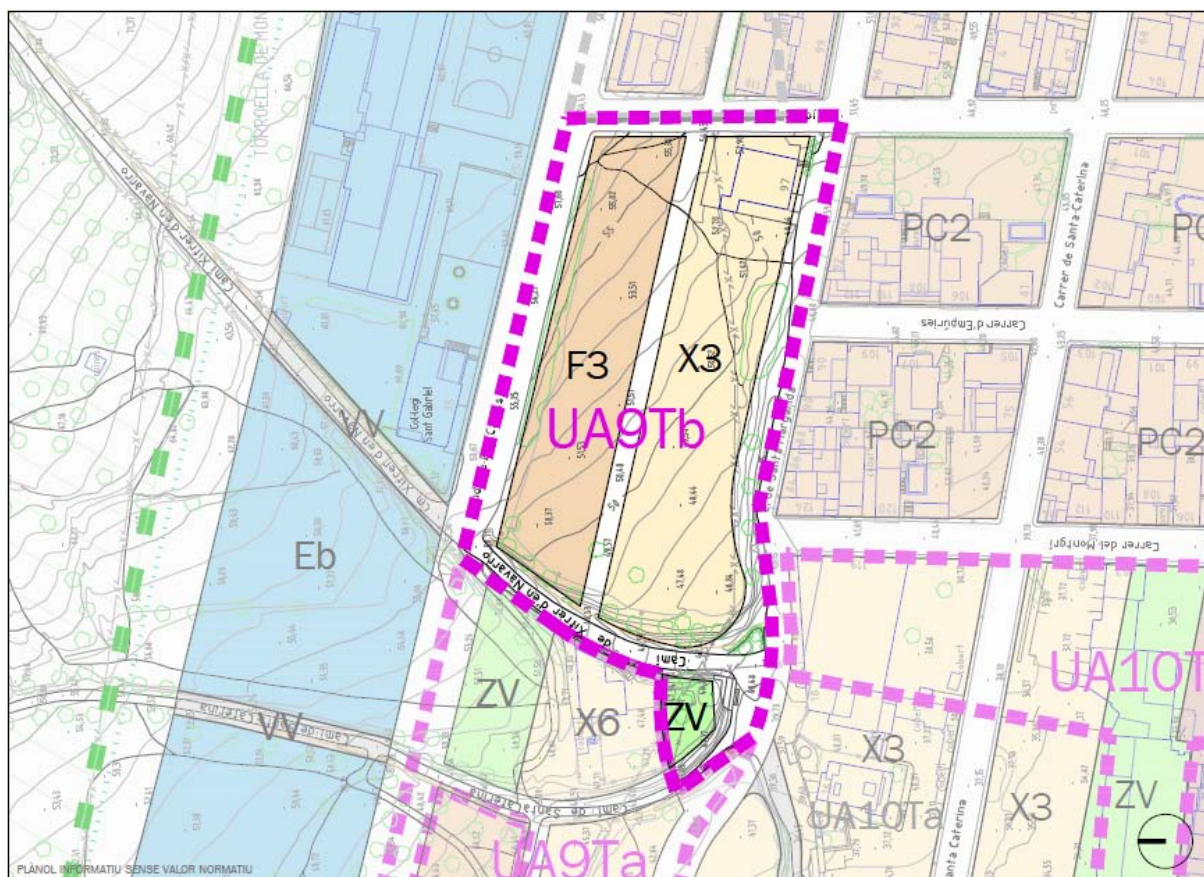
Article 3. Adaptació de la geometria i/o superfície del volum complementari.

La geometria i la superfície del volum complementari podrà modificar-se en un màxim del 5% per raons d'adaptació projectual o topogràfica.

Article 4 Paràmetres urbanístics que regulen la implantació de l'aprofitament

També, seran d'aplicació, per a l'àmbit del Pla de millora urbana de definició volumètrica de la zona F3 de la Unitat d'actuació UA9Ta, les determinacions dels articles 172 a 179, i 58 de la normativa urbanística del Pla general vigent.

⁵⁹ PEMU de definició volumètrica de la zona F3 de la unitat d'actuació UA9Ta AD CTU 14.02.13 (DOGC 6368 03.05.13)

**Delimitació**

Comprèn la part de llevant dels terrenys de la UA 9T prevista en el Pla General de 1983.

Qualif. zonals

Zona F3 "Cases en filera"

Zona X3 "Parcel·lacions de xalets"

Superfície total

9.862 m²

Densitat

40 habitatges/ha

**Nombre
màx.habitatges**

40 habitatges

Sostre edificable

5.128 m² st

**Intensitat d'edificació
bruta**

0,52 m²st/m²s

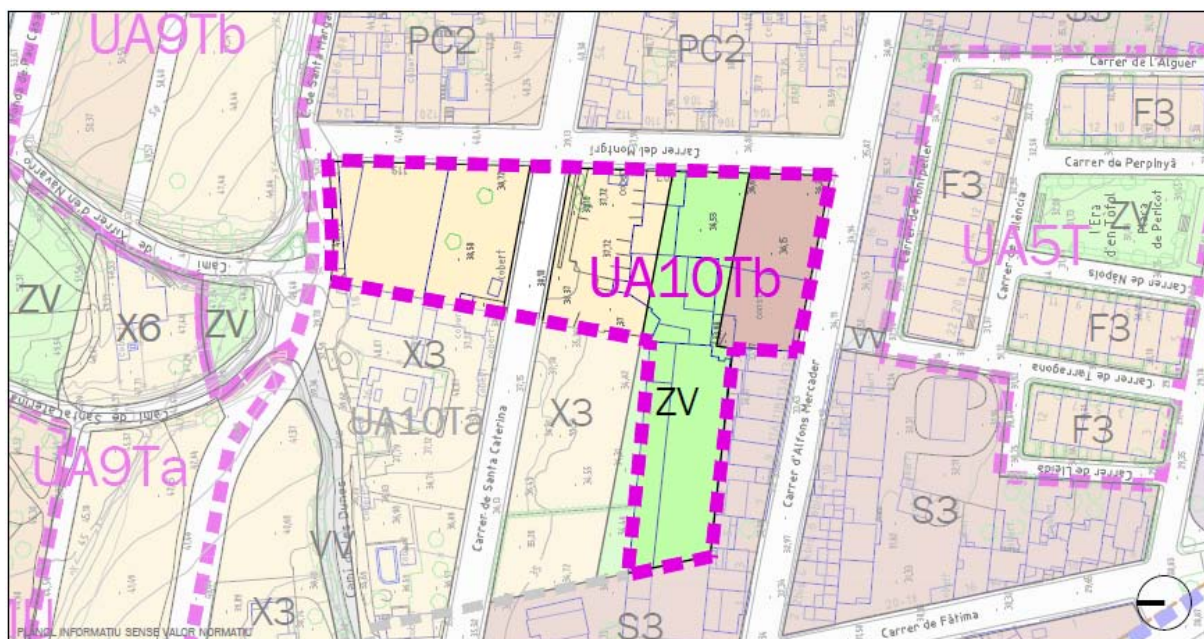
Sup.espais públics**Viari**

3.634 m².

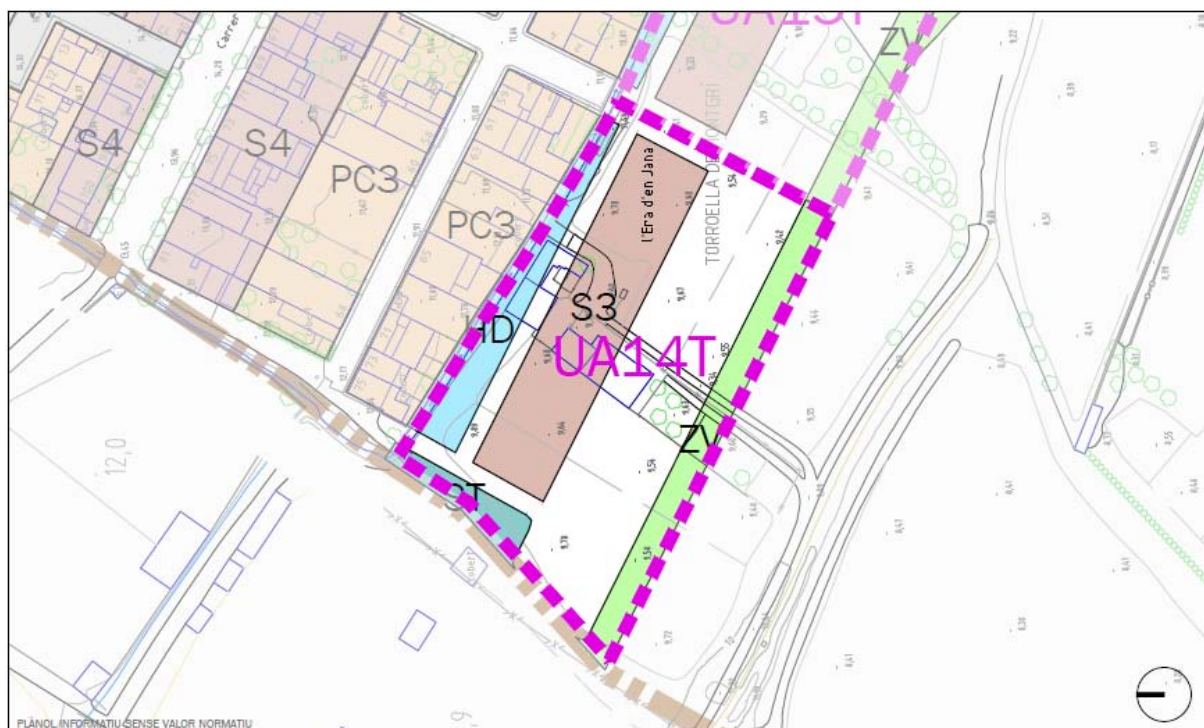
Espais lliures

236 m².

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és acabar l'execució de les infraestructures que li mancan.



Delimitació	Comprèn part dels terrenys de la UA 10T prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. Zonals	Zona S3 "Eixamples suburbans"
Superfície total	5.748 m ² .
Densitat	60 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	34 habitatges
Sostre edificable	3.736 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,65 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	346 m ²
Espais lliures	1.934 m ²
Observacions:	L'objectiu d'aquesta UA és completar les determinacions previstes en el Pla General de 1983.



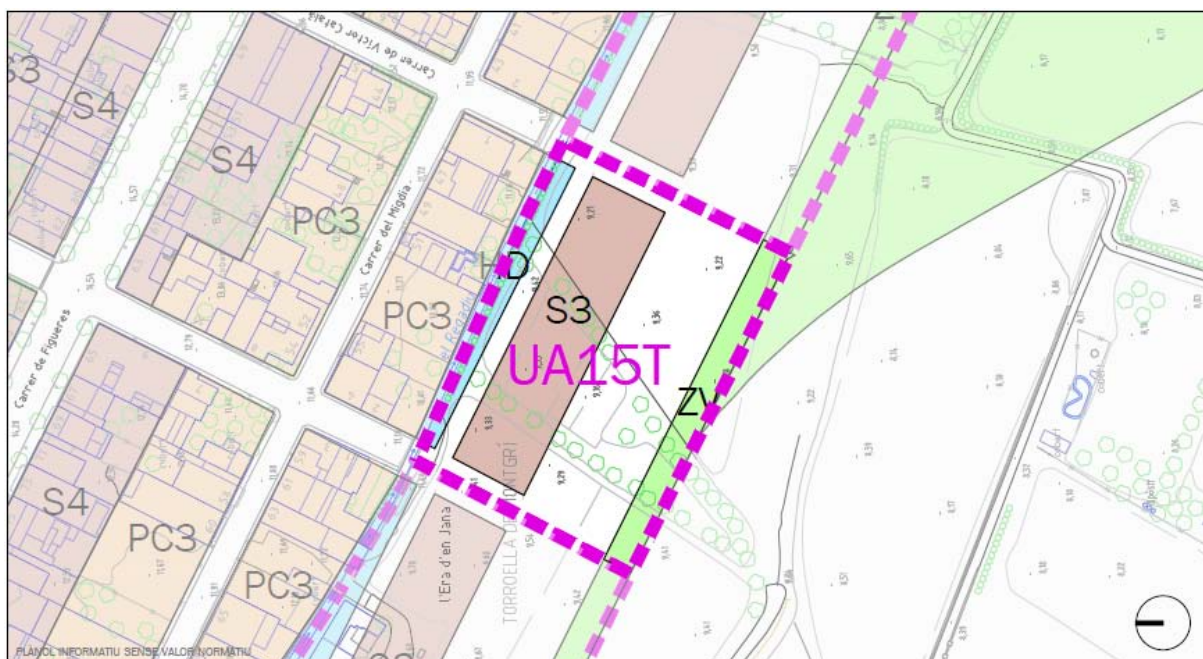
Delimitació: Comprèn els terrenys per sota del regadiu de Sentmenat, a l'esquerra de la prolongació del carrer de Sant Andreu.

Qualif. Zonals	Zona S3
Superfície total	7.734 m ² .
Densitat	60 habitatges/ha
nombre	46 habitatges
màx.habitatges	
Sost. Edif. Resid.	3.867 m ² st
Intensitat d'edificació	0,5 m ² st/m ² s
bruta	
Sup.espais públics	
Viari	3.803 m ²
Sistema hidrològic	864 m ²
Zona Verda	945 m ²
Serveis Tècnics	282
Cessió 10% a.m.	386,70 m ² st
Cessió 20% habitatge protegit	773,40 m ² st
Cessió 10 % habitatge assequible	386,70 m ² st

⁶⁰ Modificat per MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06

Observacions:

- A) Les unitats d'actuació assumiran els costos d'urbanització dels sistemes locals (vialitat, espais lliures i equipaments en la seva totalitat)
- B) Les unitats d'actuació participaran en els costos d'urbanització dels sistemes generals (xarxes generals de clavegueram i distribució d'aigua, banda d'aparcaments i carril bici de l'avinguda sud i altres sistemes tècnics de caràcter general) en proporció al seu aprofitament urbanístic i densitat consolidats amb la present modificació puntual



Delimitació	Comprèn els terrenys per sota del regadiu del Setmenat, situats entre les perllongacions dels carrers de Sant Andreu i Víctor Català.
Qualif. zonals	Zona S3
Superfície total	5.731 m ² .
Densitat	60 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	34 habitatges
Sost. Edif. Resid.	2.866 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,5 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	2.930 m ² .
Sistema hidrològic	562 m ² .
Zona Verda	670 m ²
Cessió 10% a.m.	286,60 m ² st
Cessió 20% habitatge protegit	573,20 m ² st
Cessió 10 % habitatge assequible	266,60 m ² st
Observacions:	A) Les unitats d'actuació assumiran els costos d'urbanització dels sistemes locals (vialitat, espais lliures i equipaments en la seva totalitat) B) Les unitats d'actuació participaran en els costos d'urbanització dels sistemes generals (xarxes generals de clavegueram i distribució d'aigua, banda d'aparcaments i carril bici de l'avinguda sud i altres sistemes tècnics de caràcter general) en proporció al seu aprofitament urbanístic i densitat consolidats amb la present modificació puntual

⁶¹ Modificat per MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06

**Delimitació**

Comprèn els terrenys per sota del regadiu del Setmenat, situats entre les prolongacions dels carrers de Tramuntana i Víctor Català.

Qualif. zonals

Zona S3

Superfície total

6.852 m².

Densitat

80 habitatges/ha

Nombre

53 habitatges

màx.habitatges**Sost. Edif. Resid.**

4.426 m² st

Intensitat d'edificació bruta

0,5 m²st/m²s

Sup.espais públics**Viari**

4.434 m².

Sistema hidrològic

818 m².

Zona Verda

1.035 m²

Cessió 10% a.m.

442,60 m² st

Cessió 20% habitatge protegit

885,20 m² st

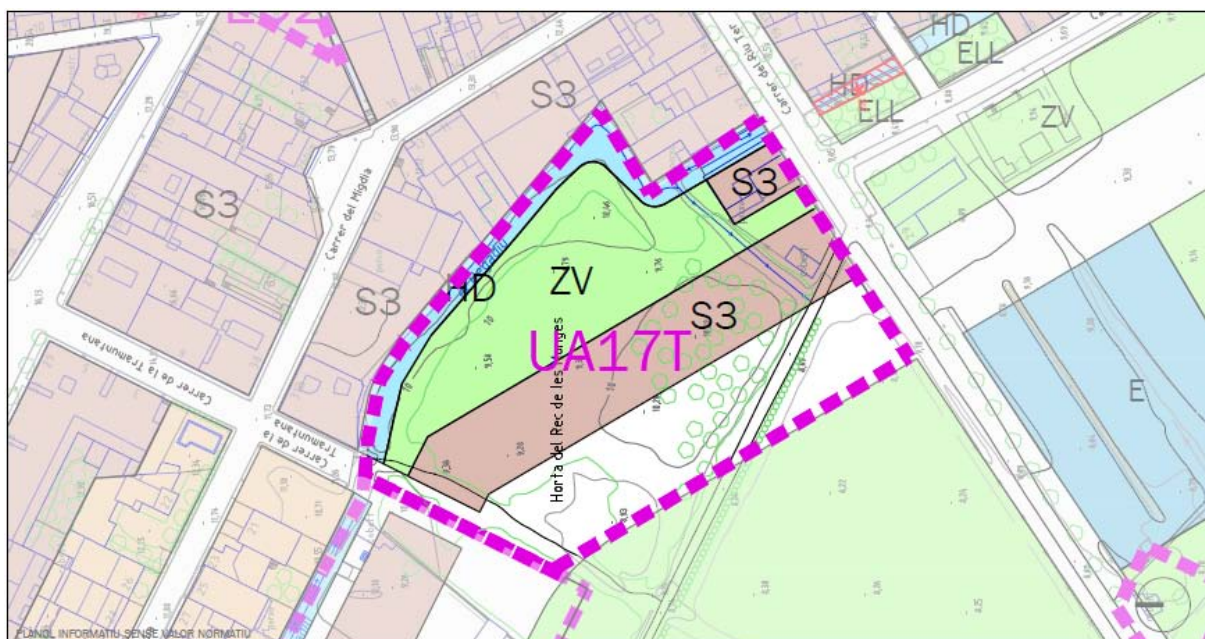
Cessió 10 % habitatge assequible

442,60 m² st

⁶² Modificat per MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06

Observacions:

- A) Les unitats d'actuació assumiran els costos d'urbanització dels sistemes locals (vialitat, espais lliures i equipaments en la seva totalitat)
- B) Les unitats d'actuació participaran en els costos d'urbanització dels sistemes generals (xarxes generals de clavegueram i distribució d'aigua, banda d'aparcaments i carril bici de l'avinguda sud i altres sistemes tècnics de caràcter general) en proporció al seu aprofitament urbanístic i densitat consolidats amb la present modificació puntual

**Delimitació**

Comprèn els terrenys delimitats per sota del carrer del Migdia, entre el carrer de Tramuntana i el carrer del Riu Ter.

Qualif. zonals

Zona S3

Superfície total

9.343 m².

Densitat

60 habitatges/ha

**Nombre
màx.habitatges**

56 habitatges

Sostre edificable

4.672 m² st

**Intensitat
bruta d'edificació**

0,5 m²st/m²s

Sup.espais públics

Viari 2.954 m².

Sistema hidrològic 1.025 m².

Zona Verda 2.756 m²

Cessió 10% a.m. 467,20 m² st

Cessió 20% habitatge protegit 934,40 m² st

Cessió 10 % habitatge assequible 467,20 m² st

⁶³ Modificat per MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06

Observacions:

- A) Les unitats d'actuació assumiran els costos d'urbanització dels sistemes locals (vialitat, espais lliures i equipaments en la seva totalitat)
- B) Les unitats d'actuació participaran en els costos d'urbanització dels sistemes generals (xarxes generals de clavegueram i distribució d'aigua, banda d'aparcaments i carril bici de l'avinguda sud i altres sistemes tècnics de caràcter general) en proporció al seu aprofitament urbanístic i densitat consolidats amb la present modificació puntual

UA 18T "Horta Nova"

Passa a formar part del PA ARE⁶⁴

UA 19T "Carrer del Migjorn"

Passa a formar part del PA ARE

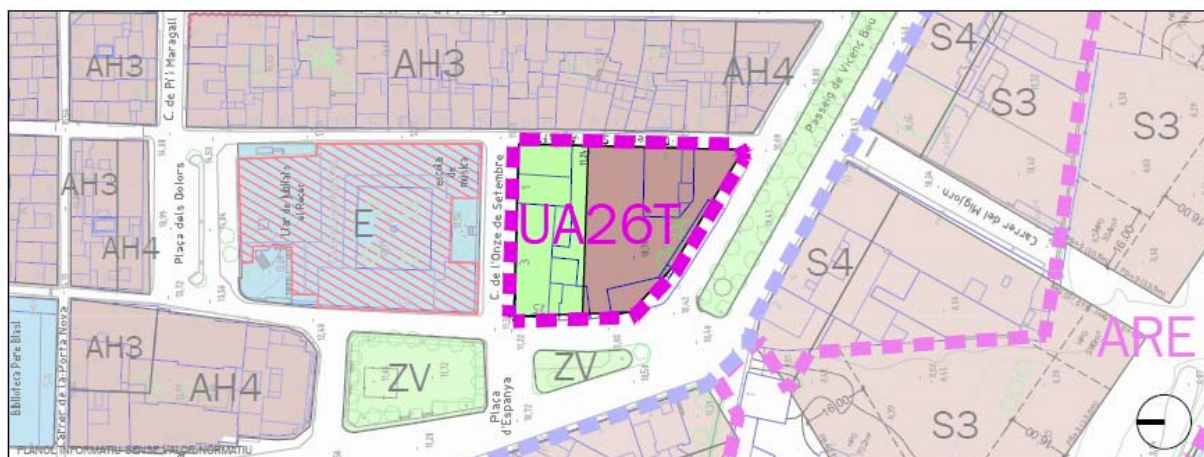
UA 20T "Horts del Tamariuà"

Passa a formar part del PA ARE

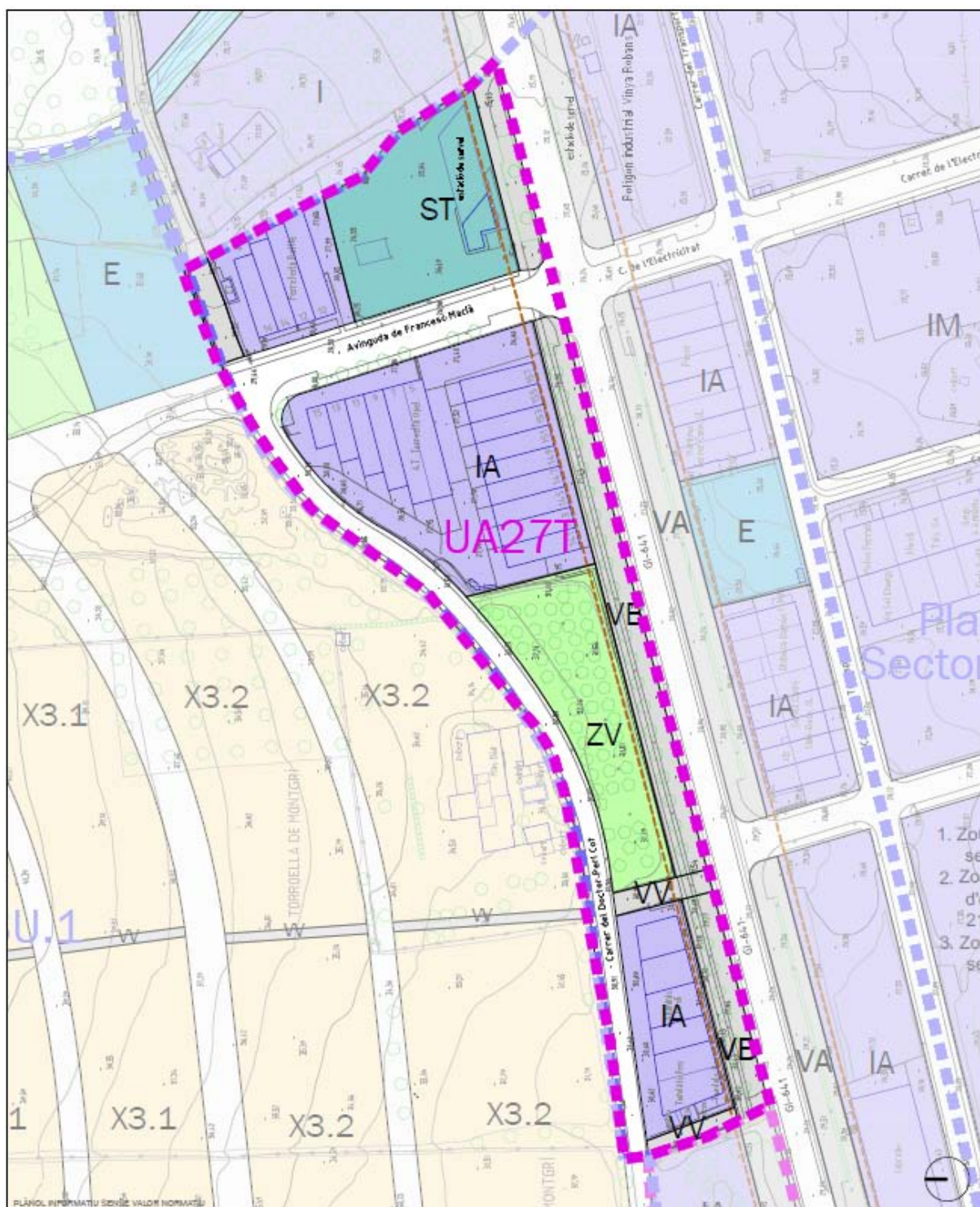
UA 21T "Torrent del Mas Ayats"

Passa a formar part del PEM-4 Països Catalans AD CTU 09.02.06

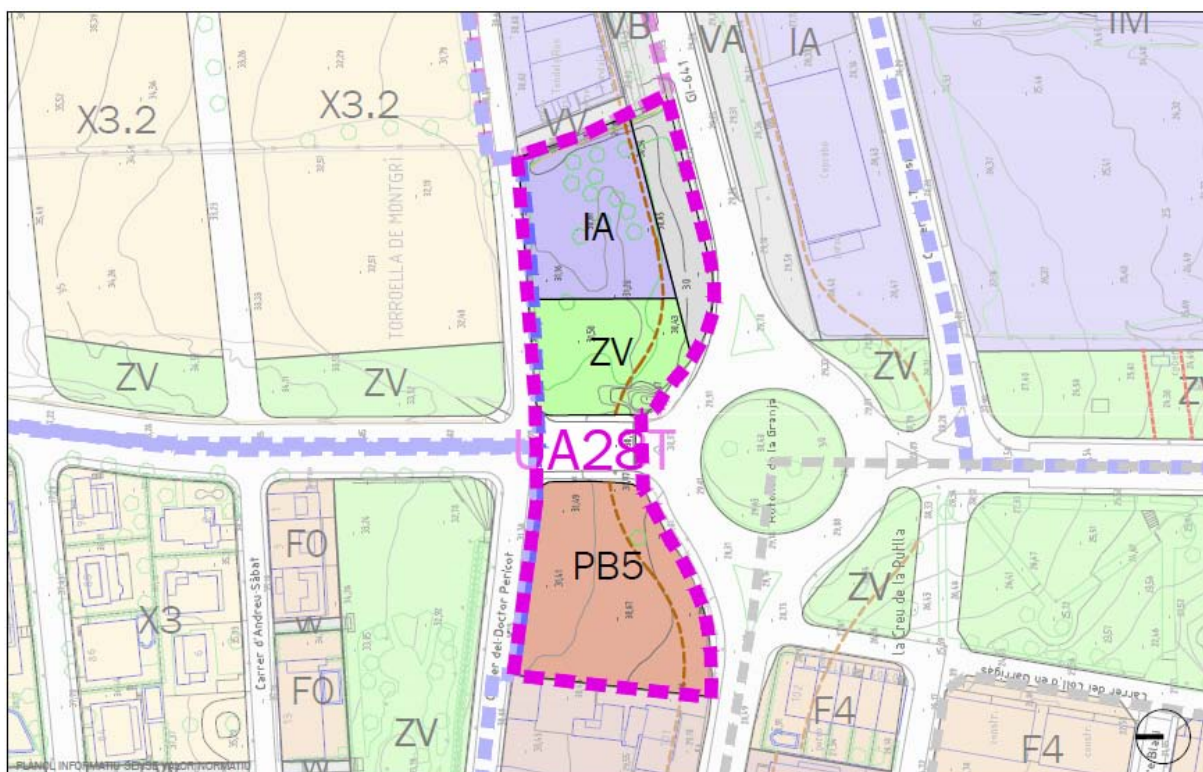
⁶⁴ MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09



Delimitació	Comprèn els terrenys situats entre el Passeig Vicenç Bou, carrer Onze de Setembre i carrer Sant Agustí.
Qualif. Zonals	Zona AH4 "Àrees històriques"
Superfície total	1.823 m ² .
Nombre màx.habitatges	20 habitatges
Sostre edificable	2.917 m ² st
Sup.espais públics	
Zona verda i Espais lliures	912 m ²
Observacions:	L'objectiu d'aquesta UA és completar l'obertura del Passeig Vicenç Bou i ordenar el front de la Plaça Espanya. Aquesta UA s'ha de resoldre a través d'un Estudi de Detall que concretarà la forma i distribució de l'edificació i l'espai lliure.



Delimitació	Comprèn els terrenys situats entre la carretera de Sant Jordi i el camí vell de L'Estartit.
Qualif. zonals	Zona IA "Mitjana indústria"
	ST serveis tècnics
Superfície total	20.697m ² .
Intensitat d'edificació bruta	0,4 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	3.943 m ² .
Viari vianants	387 m ²
Viari bicicletes	2.846 m ²
Zona verda	2.419 m ²
Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és executar l'ampliació del polígon 1 del Pla Parcial industrial, d'acord amb l'ordenació que preveu el Pla General. resituant les zones verdes.	

**Delimitació**

Comprèn els terrenys situats a l'entorn nord de la rotonda d'accés al sector de La Granja des de la carretera Torroella-L'Estartit.

Qualif. zonals

Zona PB5 "Parcel·lació de blocs"
Zona IA Indústria Mitjana

Superfície total

5.502 m².

**Nombre
màx.habitatges**

10 habitatges

**Intensitat d'edificació
bruta**

0,5m²st/m²s

Sostre edificable

1.528 m² st residencial
1.222 m²st industrial

Sup.espais públics

Viari 470 m².

Viari bicicleta 589 m²

Zona verda 1.040 m²

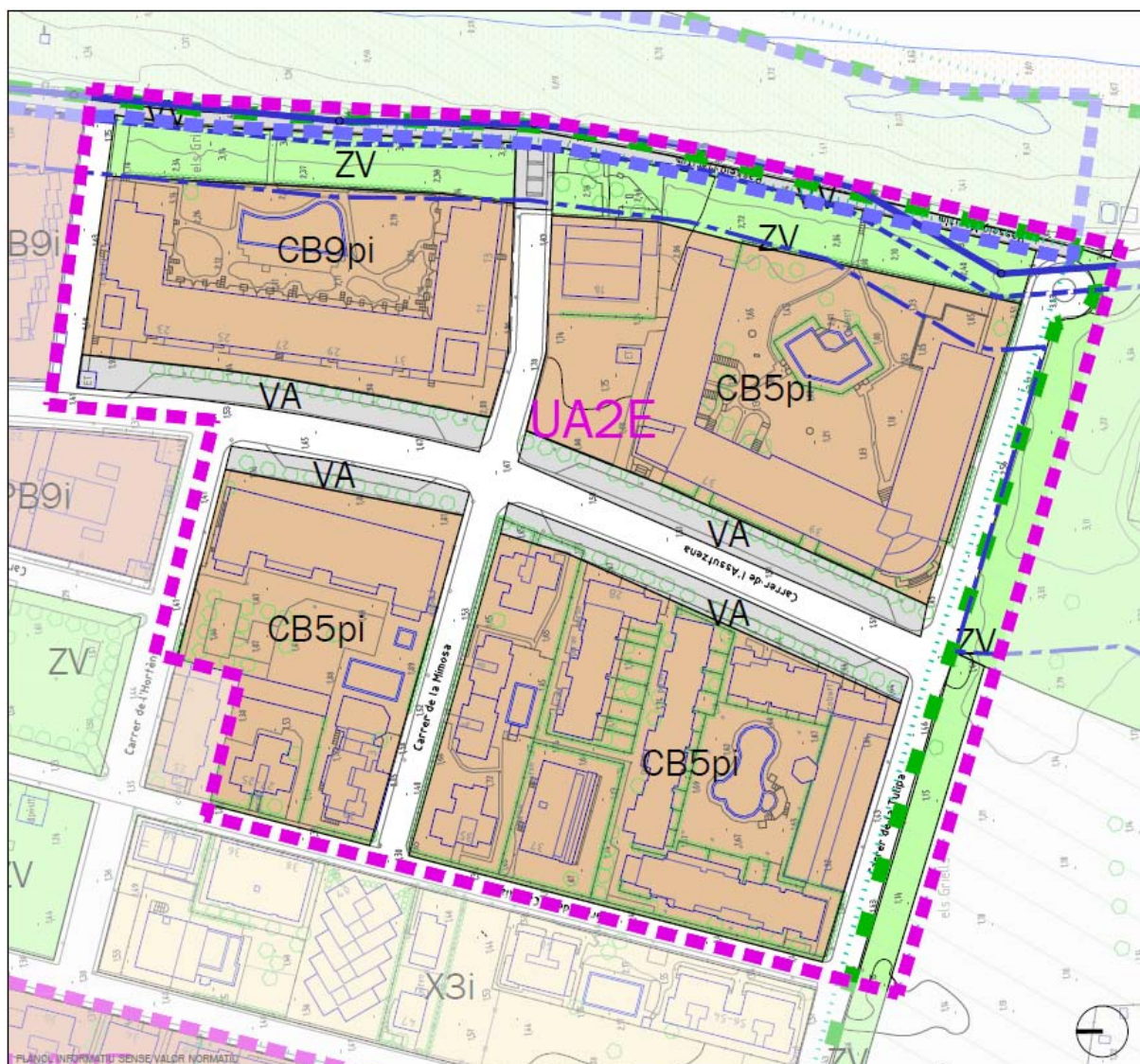
Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és la ordenació dels entorns nord de la rotonda que dona accés al sector de La Granja des de la carretera Torroella-L'Estartit.

Passa a formar part de la UA-18T⁶⁵

Passa a formar part del PA ARE⁶⁶

⁶⁵ Modificat per MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06

⁶⁶ MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09



Delimitació	Comprèn els terrenys de la UA 2E prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona CB5pi, CB9pi, "Condominis de blocs"
Superfície total	45.985 m ² .
Densitat	49 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	225 habitatges
Sostre edificable	30.337 m ² .
Intensitat d'edificació bruta	0,65 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	12.764m ² .
Espais lliures	5.240 m ² .

Observacions:

L'objectiu d'aquesta UA és completar la urbanització dels carrers i la cessió i urbanització de part de les zones verdes. Serà d'aplicació per a les zones CB5pi i CB9pi incloses en aquesta Unitat d'Actuació, els següents paràmetres específics:

- parcel·la mínima: 600 m².

- intensitat d'edificació neta màxima:

CB9pi: 1m²st/m²s

CB5pi: 0,6 m²st/m²s

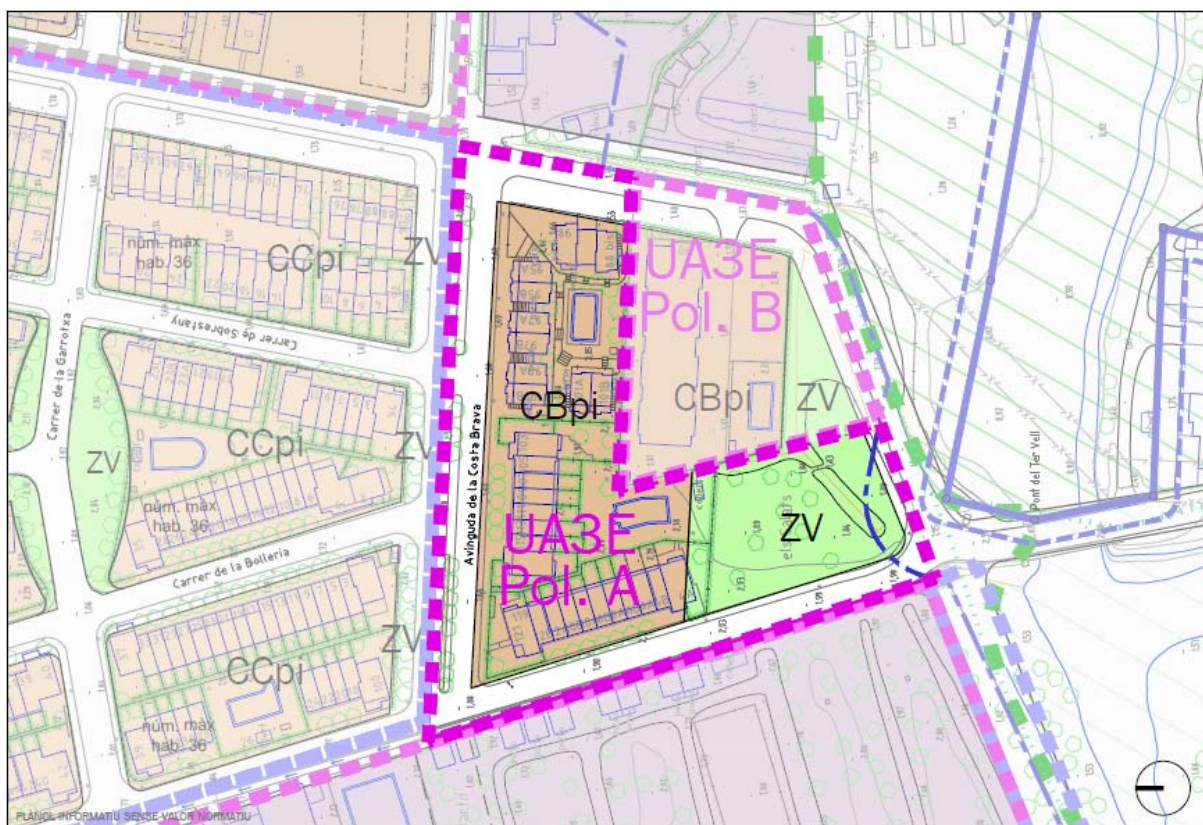
Aquests coeficients s'aplicaran a la totalitat de les illes, incloses les zones d'aparcaments públics i espais lliures.

La determinació de la densitat màxima d'habitatges neta, es farà tenint en compte l'establert en la disposició transitòria Quarta d'aquest Pla General..

En la resta de paràmetres no recollits anteriorment, serà d'aplicació:

- per a la zona CB9pi, la normativa corresponent a la zona CB.9 establerta per aquest Pla General.

- per a la zona CB5pi, la normativa corresponent a la zona CB5 establerta per aquest Pla General.

**Delimitació**

Comprèn els terrenys inclosos en el Polígon A de la subdivisió en dos polígons de la UA "Pont de Ter Vell", aprovada definitivament el 26/5/93 i publicada en el BOP 85 de 10/7/93. (G-16)

Qualif. Zonals

Zona Cbpi "Condominis de blocs" .

Superfície total

9.371 m².

Sostre edificable

4.531 m² st

Sup.espais públics

Viari 3.080 m².

Espais lliures 1.760 m².

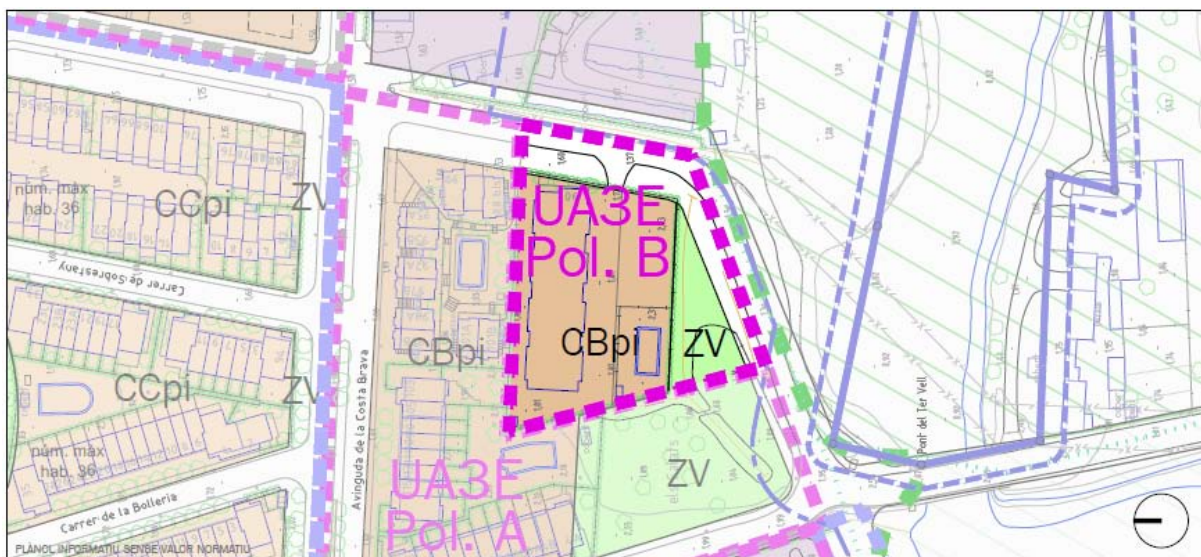
Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és completar la urbanització i la cessió dels espais públics. Seran d'aplicació per a la zona Cbpi els següents paràmetres específics:

- Parcel·la mínima: 600 m²
- Front mínim de parcel·la: 15 m
- Intensitat d'edificació neta màxima: 1m²st/m²s
- densitat màx. D'habitatges neta: 1 habitatge per a cada 143 m² de solar.
- Percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per a l'edificació principal: 30%.
- Percentage màx. D'ocupació de la parcel·la per a l'edificació auxiliar: 5%.
- Les plantes soterrani podran ocupar el 150% de la superfície ocupada per la planta baixa de l'edificació principal.
- Alçada màxima 12,45 m., PB+3P.
- No es fixa un n°. Màxim de soterranis. En qualsevol cas, aquests hauran de complir les determinacions establertes de manera genèrica per a les zones amb subíndex "i", per aquest Pla General.
- Alçada màxima de l'edificació auxiliar: 3,50 m.

Per a la resta de paràmetres no assenyalats en aquest apartat, seran d'aplicació els paràmetres establerts de manera genèrica a la normativa de les zones CB per aquest Pla General.

UA 3E. Pol. B

"Pont del Ter vell. Pol. B"



Delimitació

Correspon als terrenys inclosos en el Polígon B de la subdivisió en dos polígons de la UA "Pont de Ter Vell" aprovada definitivament el 26/5/93 i publicada en el BOP 85 de 10/7/93.

Qualif. Zonals

Cbpi "Promocions en condominis de blocs".

Superfície total

3.537 m².

Sostre edificable

2.241 m² st

Sup.espais públics

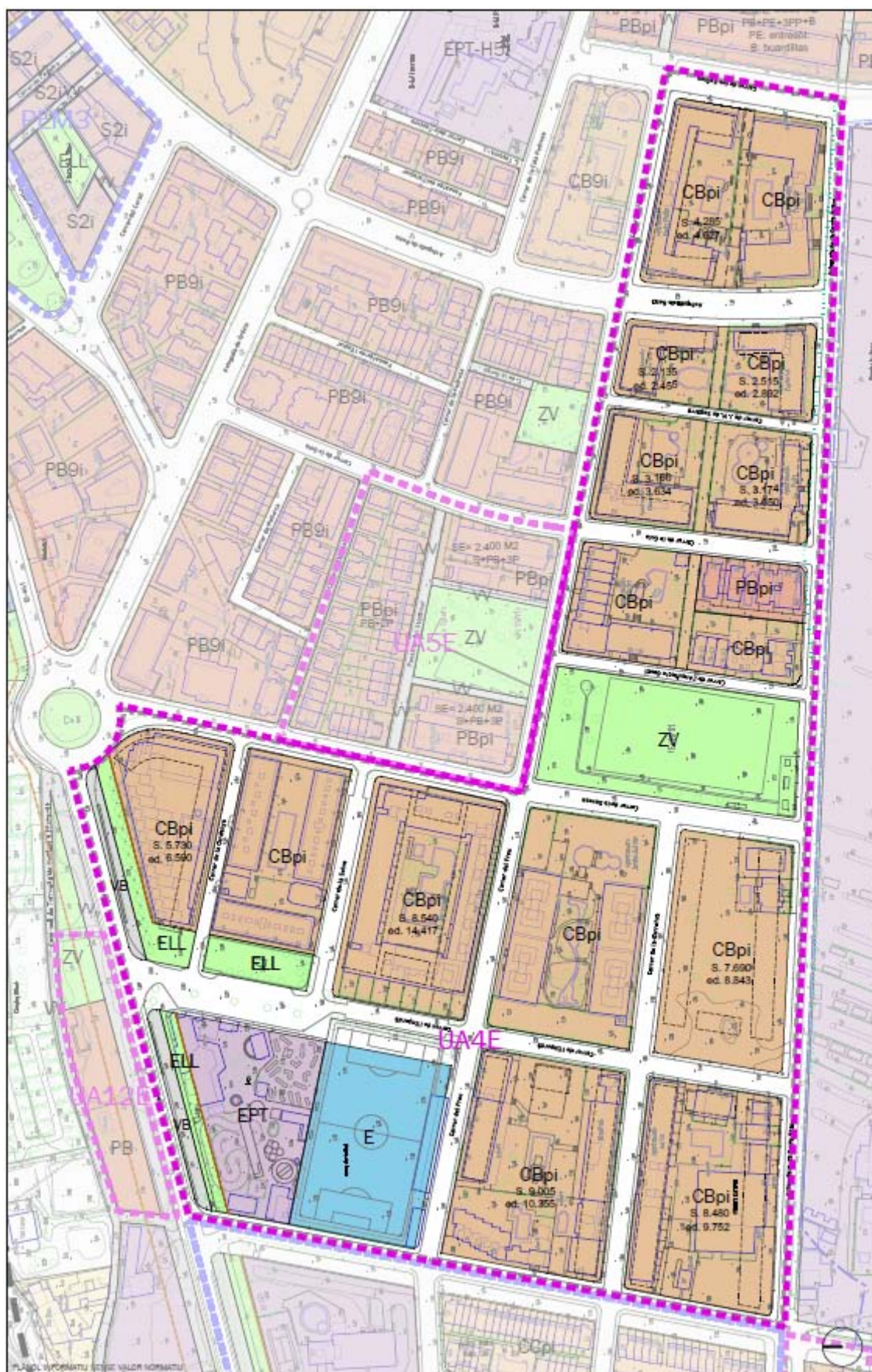
Viari 801 m².

Espais lliures 487 m²

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és completar la urbanització i la cessió dels espais públics. Seran d'aplicació per a la zona Cbpi els següents paràmetres específics:

- Parcel·la mínima: 600 m²
- Front mínim de parcel·la: 15 m
- Intensitat d'edificació neta màxima: 1m²st/m²s
- densitat màx. D'habitatges neta: 1 habitatge per a cada 143 m² de solar.
- Percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per a l'edificació principal: 30%.
- Percentatge màx. D'ocupació de la parcel·la per a l'edificació auxiliar: 5%.
- Les plantes soterrani podran ocupar el 150% de la superfície ocupada per la planta baixa de l'edificació principal.
- Alçada màxima 12,45 m. PB+3P.
- No es fixa un n°. Màxim de soterranis. En qualsevol cas, aquests hauran de complir les determinacions establertes de manera genèrica per a les zones amb subíndex "i", per aquest Pla General.
- Alçada màxima de l'edificació auxiliar: 3,50 m.

Per a la resta de paràmetres no assenyalats en aquest apartat, seran d'aplicació els paràmetres establerts de manera genèrica a la normativa de les zones CB per aquest Pla General.



Delimitació	Comprèn els terrenys de la UA 4E prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona PBpi-Cbpi "Condominis de blocs"
Superfície total	135.238 m ²
Densitat	55 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	744 habitatges
Sostre edificable	94.666 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,7 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	40.705 m ² .
Equipament	7.278 m ²
Espais lliures	12.499 m ²

Observacions:

L'objectiu d'aquesta UA és completar la cessió i la urbanització de les zones verdes.

Per a les **zones CBpi** d'aquesta UA serà d'aplicació les següents paràmetres específics:

- parcel·la mínima: 600m²
- front mínim de parcel·la: 15 m
- intensitat neta màxima, s'estableix en 1,15m²st/m²s, en aquests casos el sòl computable als efectes de l'aplicació de l'índex, és l'inclòs dins les alineacions aprovades, fins i tot el passatge peatonat previst.
- sostre edificable màxim per a cada illa i l'assenyallat en l'Estudi de Detall, que es recull en el plànol adjunt.
- per al càlcul de la densitat neta màxima per parcel·la, serà d'aplicació la disposició transitòria quarta d'aquest Pla General.
- l'edificació es situarà dins dels gàlibs assenyalats per l'Estudi de Detall que es recull en el plànol adjunt.
- les plantes soterrani podran ocupar fins al 150% de la superfície ocupada per la planta baixa de l'edificació principal, i hauran de complir amb les determinacions establertes de manera genèrica per a les zones amb subíndex "i" per aquest Pla General.
- Alçada màxima: 12,85m, PB+3P
- Alçada mínima lliure:
PB: 2,80 m
PP: 2,50m.
- Volada màxima dels cossos sortints des de la línia de façana:
façana interior, 1,50m
façana al carrer, 1m
Aquests cossos sortints es separaran com a mínim 1m. de la paret mitgera o del límit de l'edificació.
- Les tanques seran opaques fins a una alçada de 0,80m. i vegetals o calades fins 1,80m. de la rasant del carrer.
La previsió de tanques de separació entre la voravia pública i el jardí davanter de l'edificació, de caràcter privat, és obligatòria.

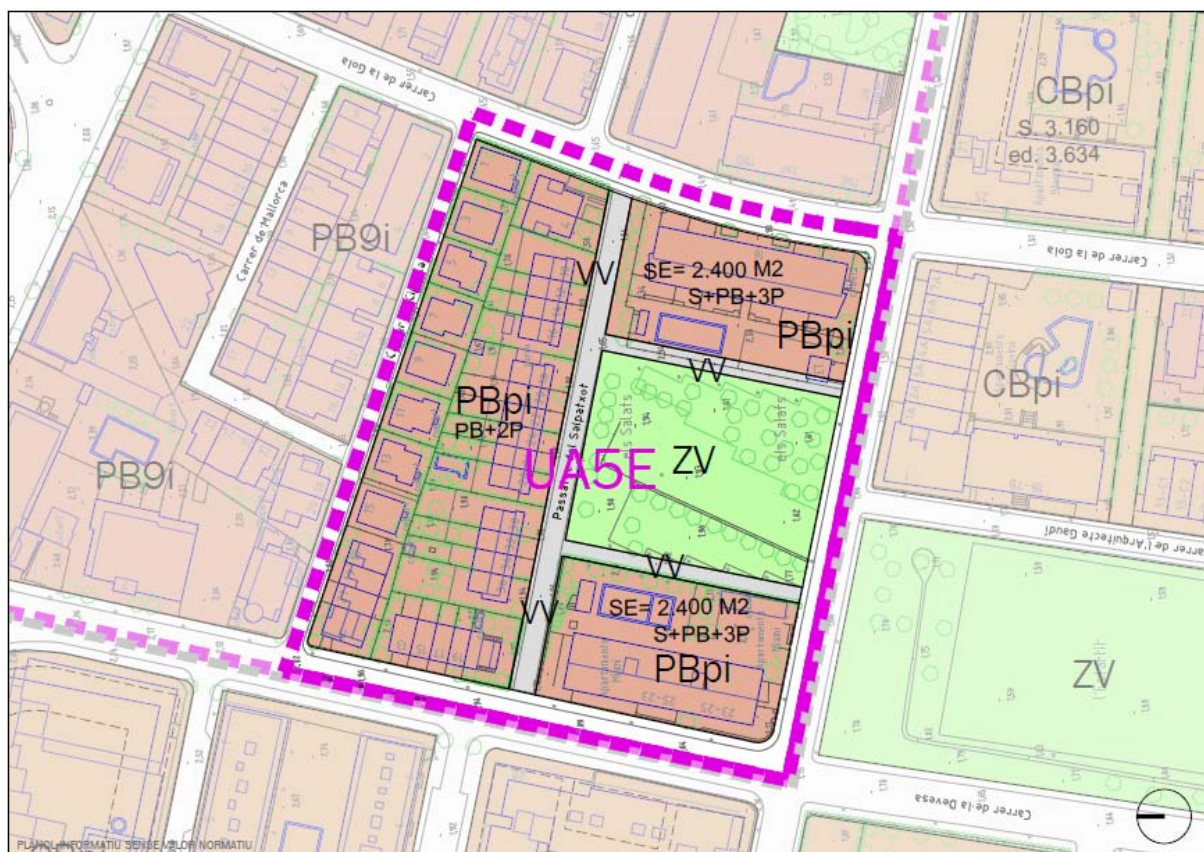
Per a la resta de paràmetres no assenyalats en aquest apartat, seran d'aplicació els paràmetres establerts de manera genèrica a la normativa de les zones CB per aquest Pla General.

Per a les **zones PBpi** d'aquesta UA serà d'aplicació els següents paràmetres específics:

- intensitat neta màxima, s'estableix en 1,15m²st/m²s, en aquests casos el sòl computable als efectes de l'aplicació de l'índex, és l'inclòs dins les alineacions aprovades, fins i tot el passatge peatonat previst.

- per al càlcul de la densitat neta màxima per parcel·la , serà d'aplicació la disposició transitòria quarta d'aquest Pla General.
- Alçada màxima: 12,85m, PB+3P
- Alçada mínima lliure:
PB: 2,80 m
PP: 2,50m.
- Volada màxima dels cossos sortints des de la línia de façana:
façana interior, 1,50m
façana al carrer, 1m
Aquests cossos sortints es separaran com a mínim 1m. de la paret mitgera o del límit de l'edificació.
- Les tanques seran opaques fins a una alçada de 0,80m. i vegetals o calades fins 1,80m. de la rasant del carrer.

Per a la resta de paràmetres no assenyalats en aquest apartat, seran d'aplicació els paràmetres establerts de manera genèrica a la normativa de les zones PB per aquest Pla General.



Delimitació	Comprèn els terrenys de la UA 5E prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona PBpi.
Superfície total	16.751 m ²
Densitat	75 habitatges/Ha
Nombre màx.habitatges	125 habitatges
Sostre edificable	9.801m ² st/m ² s.
Sup.espais públics	
Viari	2.774 m ²
Viari de vianants	1.273 m ²
Espais lliures	2.910 m ²

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és completar la urbanització i la cessió dels espais lliures. La zona verda no genera edificabilitat per ser de cessió obligatòria en l'antic Pla Parcial.

Per a les **zones PBpi**: d'aquesta unitat d'actuació serà d'aplicació la següent normativa específica:

- Intensitat d'edificació neta màxima: 1m²st/m²s.
- separacions mínimes de l'edificació principal: la fixada en el plànol d'ordenació. Si no se'n fixa cap, aquesta separació serà d'un mínim de 3 m, i si hi ha edificacions veïnes serà superior a la meitat de l'alçada de l'edificació més alta.
- ocupació de la planta soterrani: poden ocupar fins al 150% de la superfície ocupada per la planta baixa de l'edificació principal i hauran de complir amb les determinacions establertes de manera genèrica per a les zones amb subíndex "i", per a aquest Pla General.
- l'edificació auxiliar podrà ocupar un màxim del 5% de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,5

m.

- el nombre màxim de plantes de l'edificació principal ve assenyalada en el plànol d'ordenació.
- la relació entre el nombre màxim de plantes i l'alçada màxima és:
PS+PB+3P: 12,45 m des de la rasant del carrer.
PB + 2P: 9,65 m des de la rasant del carrer.
- Alçades mínimes interiors de l'edificació:
PS: 2,2 m
PB: 2,80 m
PP: 2,5 m
- Volada màxima dels cossos sortints des de la línia de façana:
façana interior de l'illa: 1,50 m.
façana carrer i tester: 1,00 m
separació de la mitgera: 1,00 m
Les cornises seran contínues i d'una volada inferior a 1,00 m.
Només s'admetran cossos sortints oberts.

Regulacions formals:

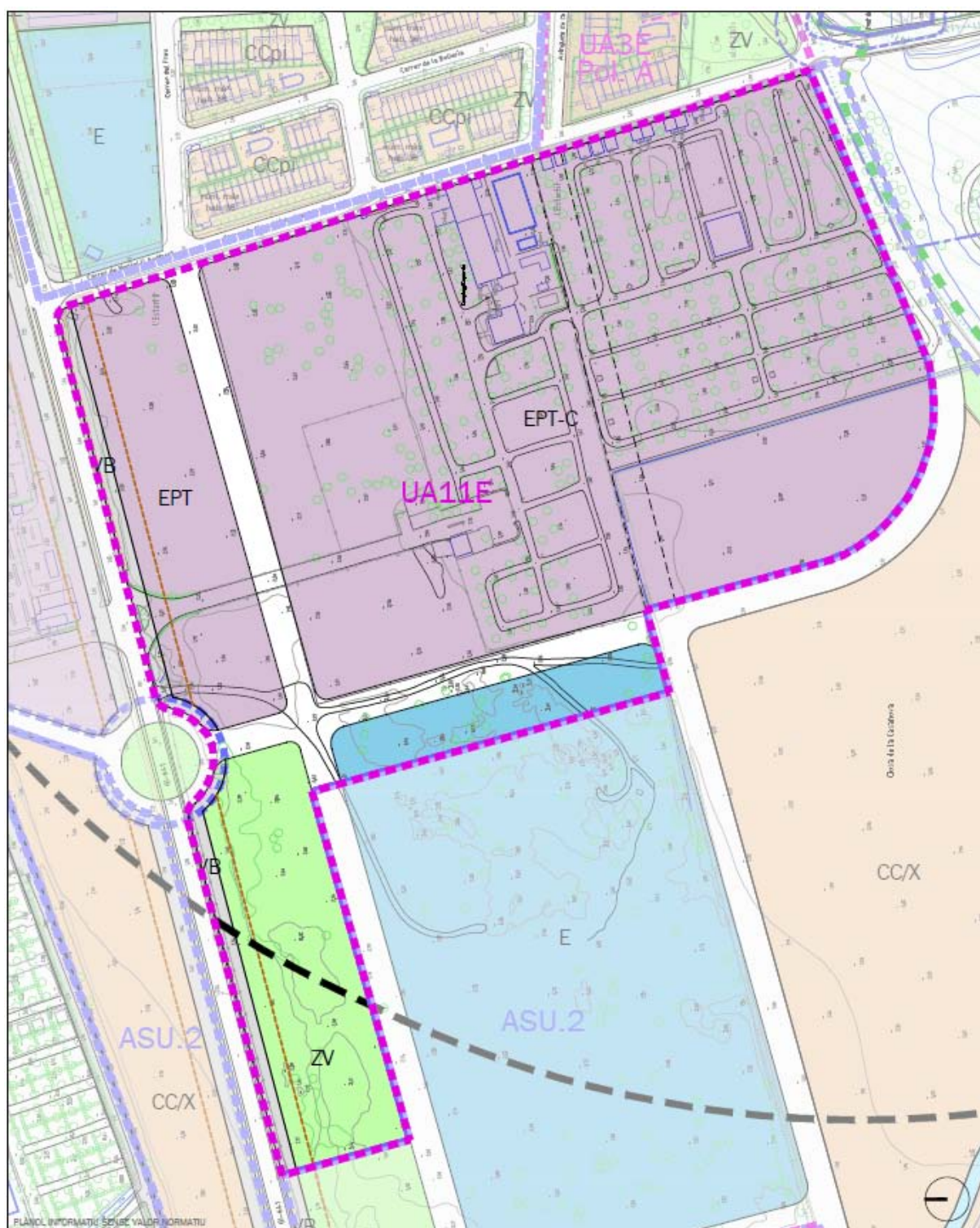
- les tanques seran opaques fins a una alçada de 0,80 m i vegetals o calades fins a una alçada d'1,80 des de la rasant del carrer. Serà obligatori unificar els criteris de disseny de les futures tanques adequant-les al conjunt amb la forma i amb el material.
- s'han d'unificar alçades entre forjats i cornises de les edificacions per illes.
- les baranes de les terrasses de les tres façanes en la zona verda tindran una part massissa de 0,50m. a la part inferior i una part calada de 0,40m a la part superior.
- Per a la resta de paràmetres no assenyalats en aquest apartat, seran d'aplicació els paràmetres establerts de manera genèrica a la normativa de les zones PB per aquest Pla General.



Delimitació	Comprèn els terrenys de la Unitat d'actuació 8 E prevista en el Pla general de 1983.
Qualif. zonals	Zona PBpi "Parcel·lacions de blocs"
Superfície total	22.938 m ² .
Densitat	60 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	138 habitatges
Intensitat d'edificació bruta	0,59 m ² st/m ² s
Sostre edificable	13.533 m ² st
Sup.espais públics	
Viari	4.011 m ² ..
Espais lliures	453 m ² .

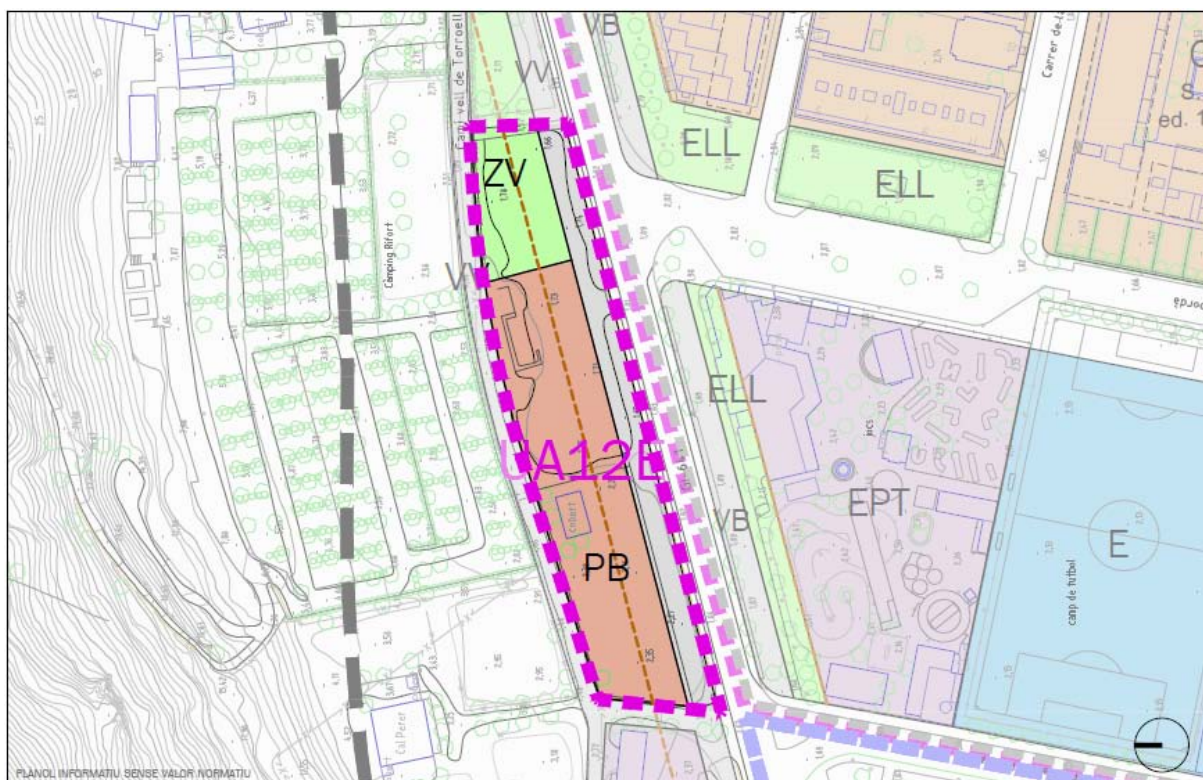
Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és completar la cessió i la urbanització dels espais públics. El viari de vianants posterior tindrà caràcter de passeig peatonal arbrat. Per a la zona PBpi, seran d'aplicació els següents paràmetres zonals:

- intensitat d'edificació neta màxima: 0,8m²st/m²s
- densitat neta: 1 habitatge/123 m² de solar. En qualsevol cas, serà d'aplicació allò que s'estableix en la disposició transitòria quarta d'aquest Pla General.
- alçada màxima: 9,15m, PB+2P
- no es fixa el nombre màxim de soterranis. En qualsevol cas, aquests hauran de complir les determinacions establertes de manera genèrica per a les zones amb subíndex "i", per aquest Pla General.
- l'edificació es situarà a un distància mínima de 30m respecte al fons de la parcel·la.
- Per a la resta de paràmetres no assenyalats en aquest apartat, seran d'aplicació els paràmetres establerts de manera genèrica a la normativa de les zones PB per aquest Pla General.

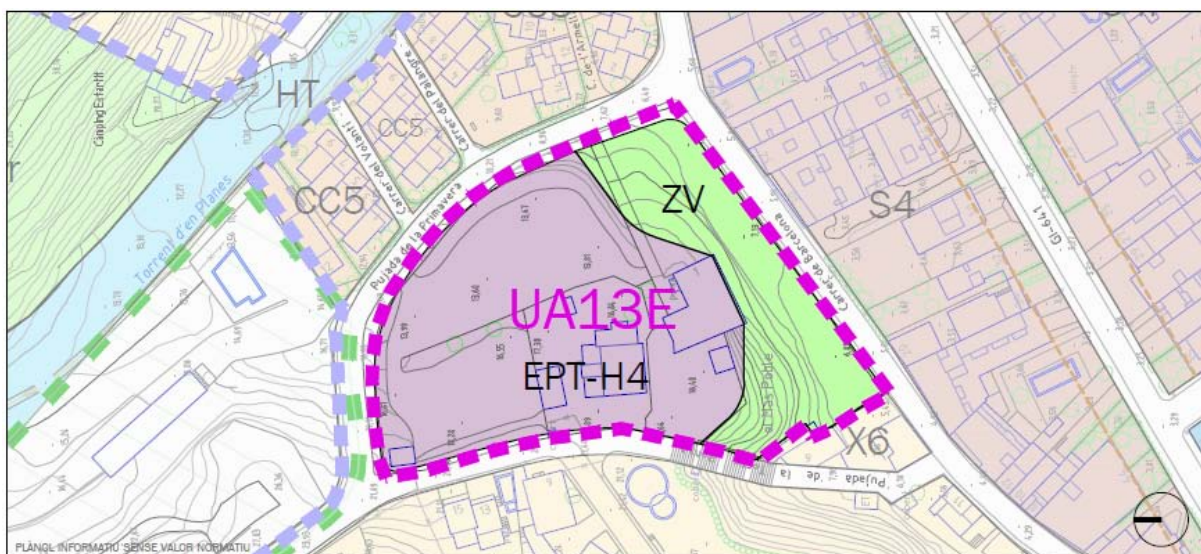


Delimitació	Comprén els terrenys i entorns del càmping Empordà.
Qualif. zonals	Sistema EPT-C, EPT "Equipaments Privats Turístics
Superfície total	97.377 m ² .
Sostre edificable	8.877 m ² .
Sup.espais públics	
Viari	7.147 m ² .
Viari bicicletes	2.761 m ²
Zona verda	9.738 m ² .
Equipament	3.895 m ²

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és ordenar el front de la carretera de L'Estartit i el recinte i els entorns del càmping. Atès que aquests terrenys i els del sector urbanitzable ASU-2, pertanyen a una mateixa propietat, el planejament derivat del desenvolupament dels sectors, podrà permetre els usos previstos de càmping i residencial, per tal de poder situar el càmping entre el nou accés a l'Estartit des del Mas Marquès i la clossa del mas d'en Bou, tot mantenint els índex d'aprofitament otorgats. L'àmbit de la reserva viària efectuada en la zona qualificada com EPT-C, no es podrà ocupar amb cap tipus d'edificació, per tal de no dificultar l'execució del planejament.

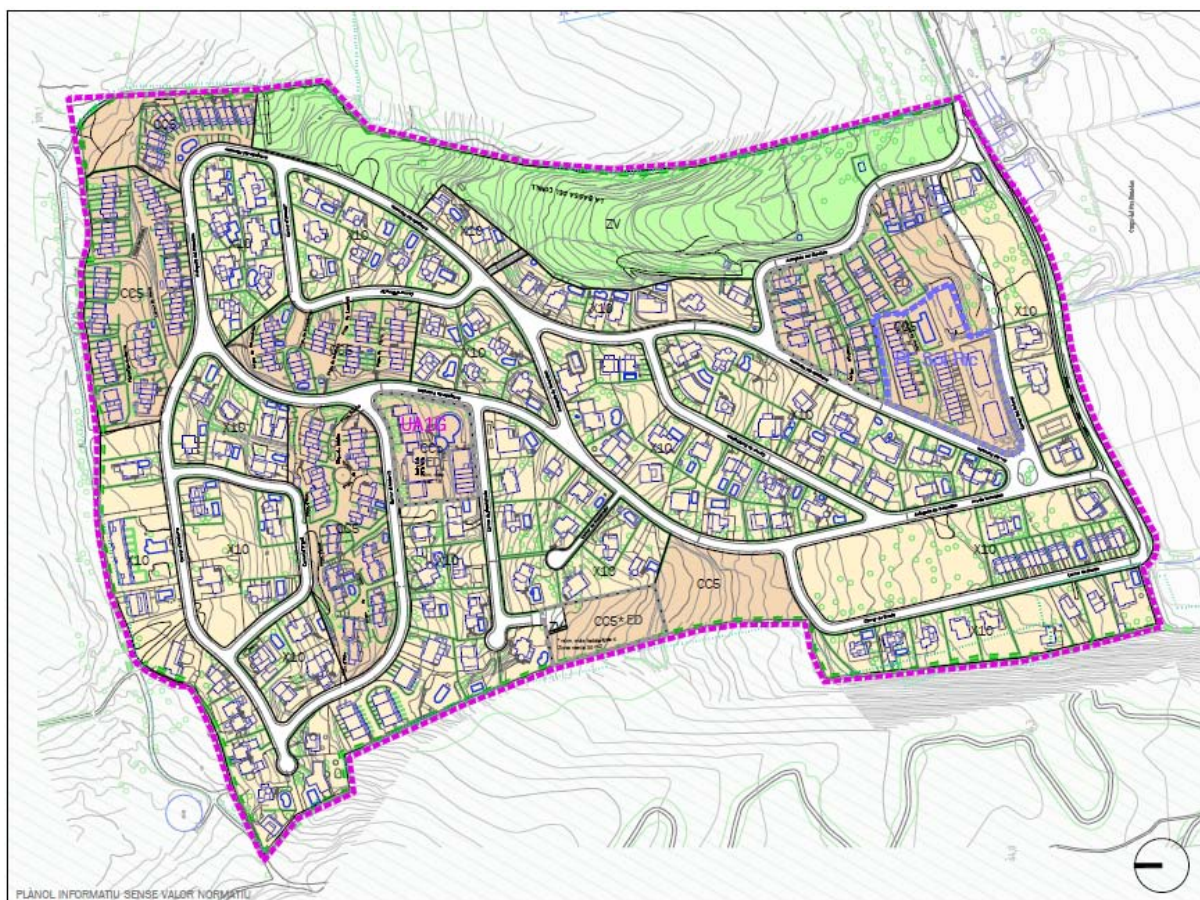


Delimitació	Compren els terrenys situats a l'entrada de L'Estartit entre el camí vell i la carretera.
Qualif. Zonals	Zona PB "Parcel·lacions de blocs"
Superfície total	4.453 m ² .
Densitat	50 habitatges/ha.
Nombre d'habitatges	màxim 22 habitatges
Intensitat d'edificació bruta	0,5m ² st/m ² s
Sostre edificable	2.226 m ² .
Sup.espais públics	
Viari bicicletes	962m ²
Zona verda	712 m ²
Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és ordenar els terrenys situats a l'entrada de L'Estartit entre el camí vell i la carretera.	



Delimitació	Comprén els terrenys situats en l'illa delimitada pels carrers de Barcelona, Primavera i la pujada a la Torre Ponsa.
Qualif. zonals	Equipament turístic per a usos hotelers (Clau EPT-H5)
Superfície total	7.431 m ² .
Densitat	16 habitatges/ha.
Nombre màxim d'habitatges	12 habitatges
Sostre edificable	1.246 m ² .
Índex brut d'edificabilitat	0,17 m ² sostre/m ² sòl
Sup.espais públics	
Viari	279 m ²
Zona verda	2.189 m ² .
Observacions:	L'objectiu d'aquesta UA és resituar la zona verda en el front del carrer Barcelona.

⁶⁷ Modificat: MP del PGOM en relació a la regulació de l'ús hotel·ler a l'àmbit de l'Estartit, AD CTU 24.03.2005



Delimitació Comprèn els terrenys de la UA 1G prevista en el Pla General de 1983.

Qualif. zonals Zona X10 "Parcel·lacions de xalets"
Zona CC5 "Condominis de blocs"

Superfície total 304.474 m².

Densitat 16 habitatges/ha

Nombre màx.habitatges 485 habitatges

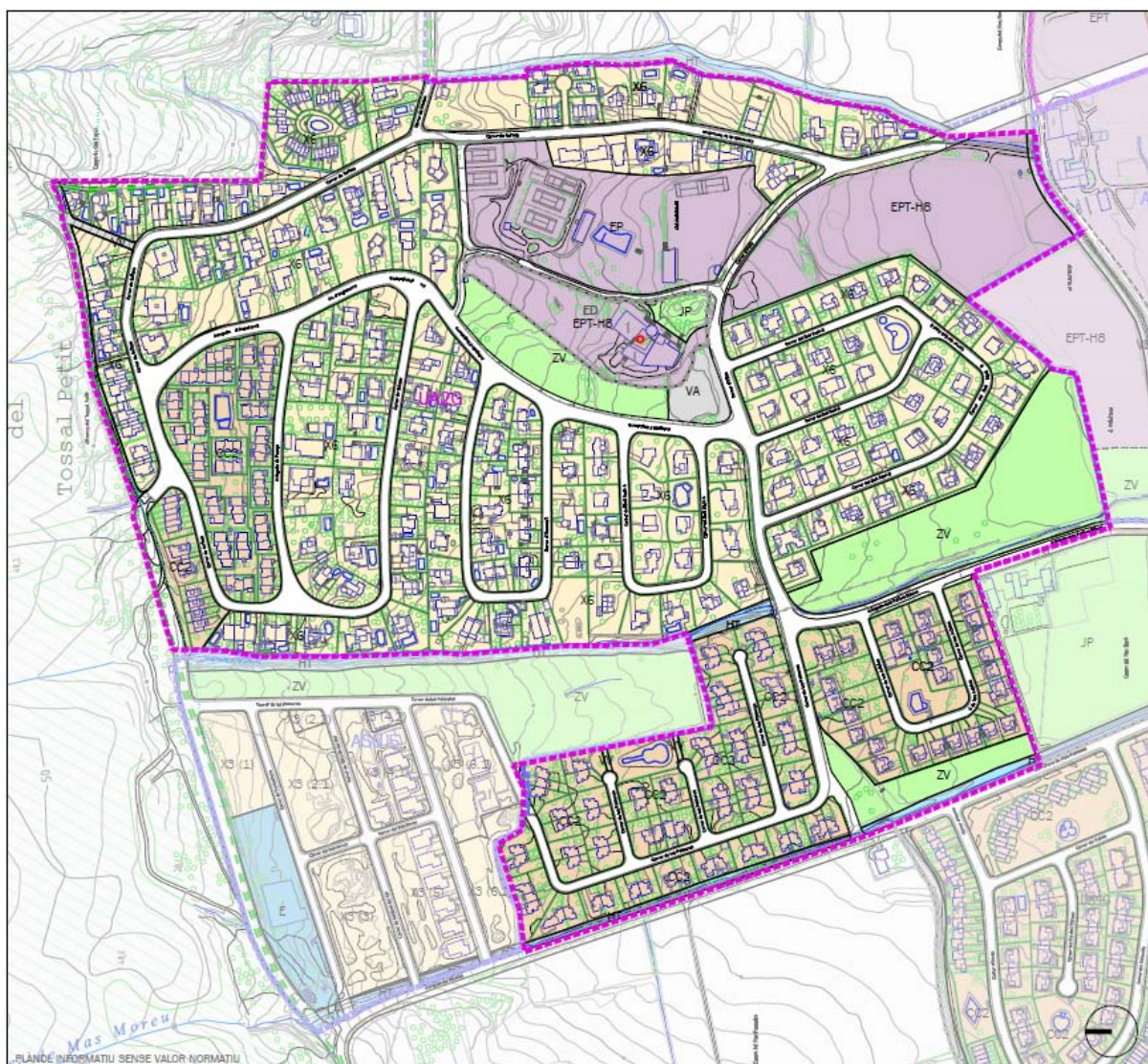
Sostre edificable 97.808 m².

Sup.espais públics

Viari 44.435 m².

Espais lliures 33.509 m².

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és la cessió de les zones verdes i solventar les deficiències d'urbanització. L'índex d'edificació neta per a cada parcel·la serà el que li correspongui en aplicació dels paràmetres corresponents a la seva qualificació zonal.

**Delimitació**

Comprèn els terrenys de la UA 2G prevista en el Pla General de 1983.

Qualif. Zonals

Zona X6 "Parcel·lacions de xalets"

Zona CC2 "Condominis de cases unifamiliars"

EP, equipament privat,

EPT-H, equipament privat turístic hotelier, i

JP, jardins privats.

Superfície total

367.893 m².

Densitat

13 habitatges/ha

**Nombre
màx.habitatges**

482 habitatges

Sostre edificable 105.828 m².

Sup.espais públics⁶⁸

Viari 52.445 m².

Viari aparcament 1.930 m²

Viari vianants 1.817 m² m².

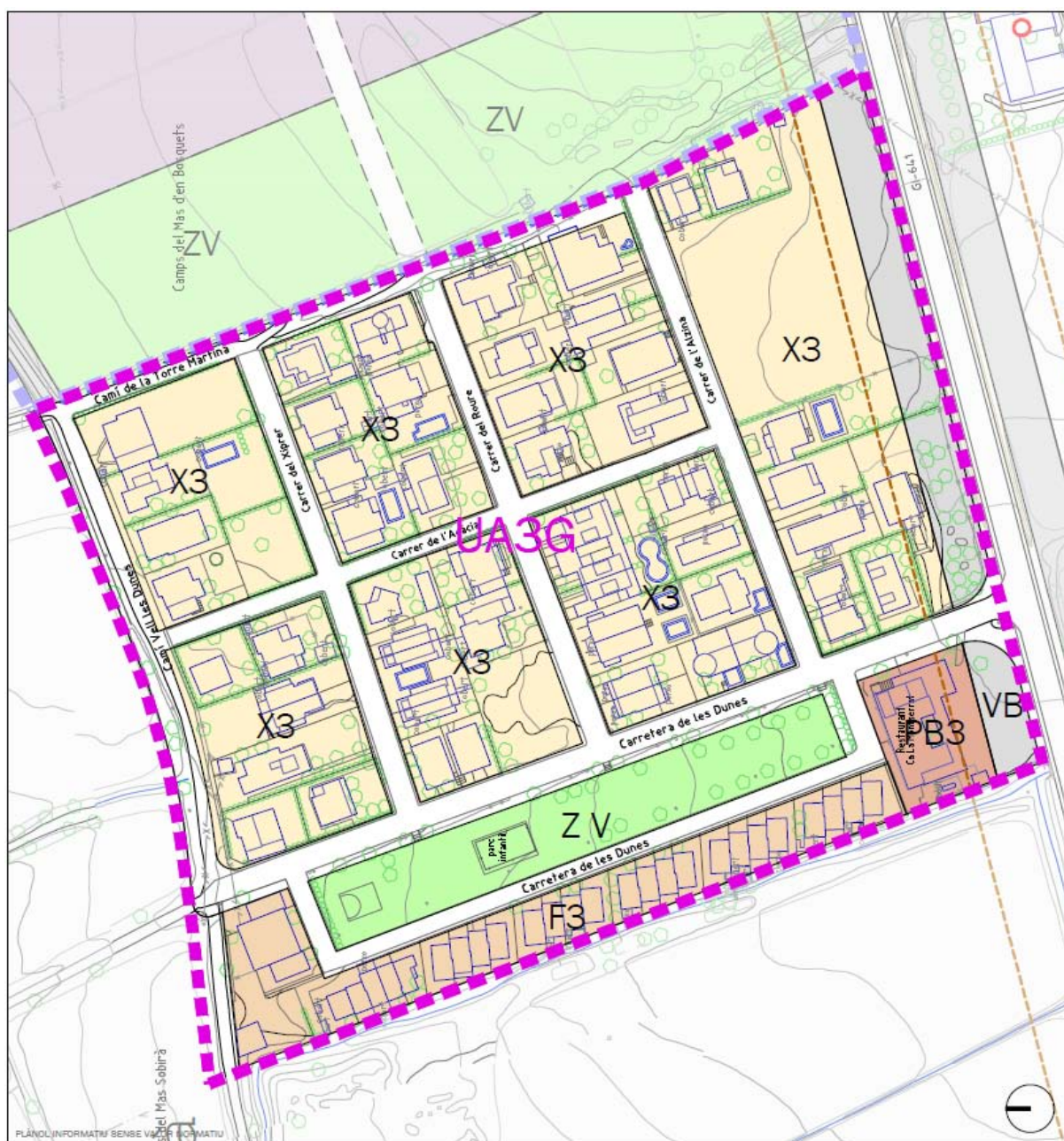
Sistema hidrològic 3.469 m².

Zones verdes 27.399 m²

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és completar la urbanització i la cessió de les zones verdes. L'índex d'edificació neta per a cada parcel·la serà el que li correspongui en aplicació dels paràmetres corresponents a la seva qualificació zonal.

Nota:

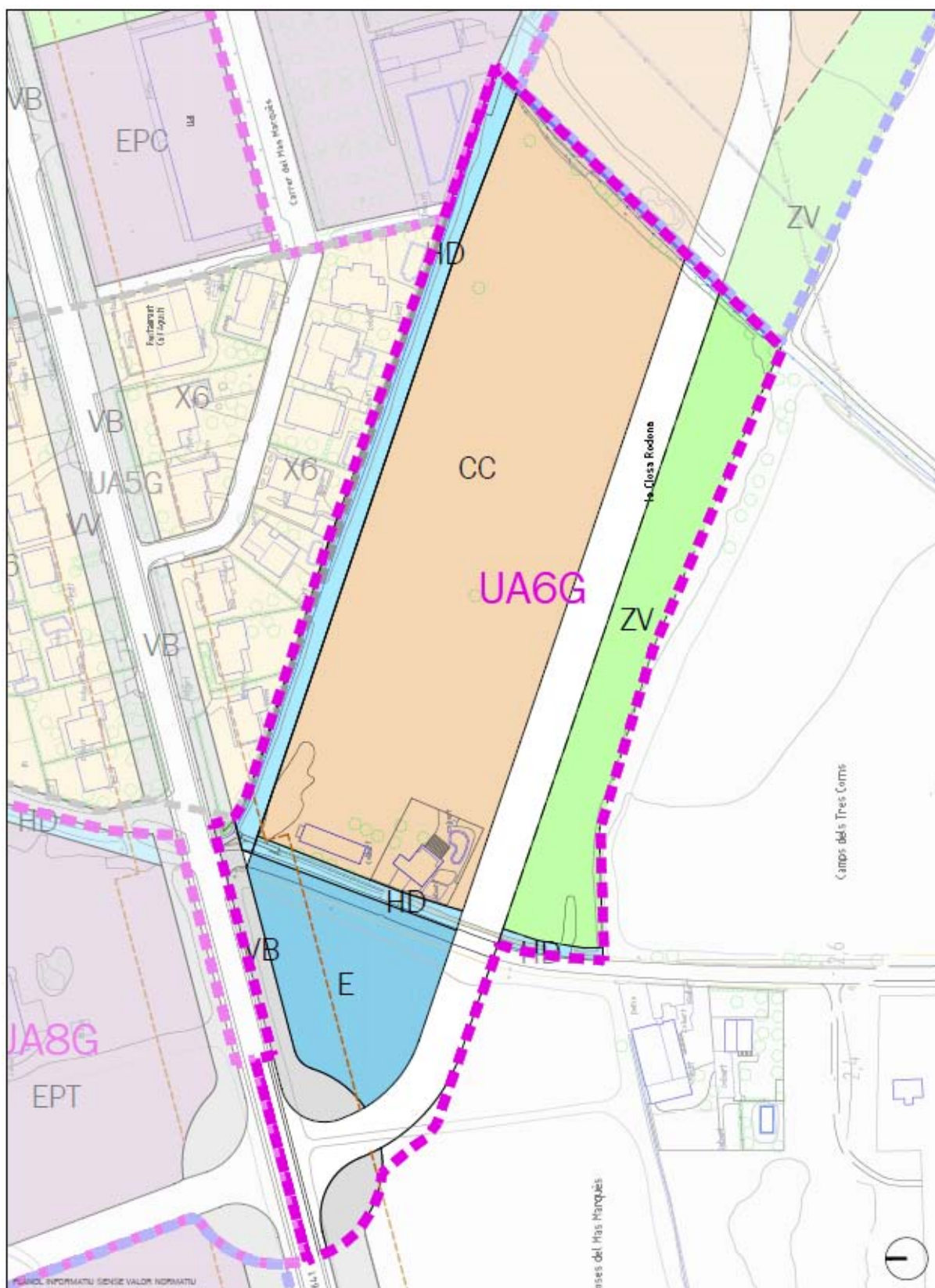
⁶⁸ Cessió de terrenys acceptada per l'Ajuntament 1 d'agost de 2002



Delimitació	Comprèn els terrenys de la UA 3G prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona X3 "Parcel·lacions de xalets" Zona F3 "Cases en filera"
Superfície total	46.784 m ² .
Densitat	20 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	88 habitatges
Sostre edificable	17.795 m ² .
Sup.espais públics	
Viari	9.920 m ² .

Viari bicicletes	2.384 m ²
Espais lliures	3.681 m ² .

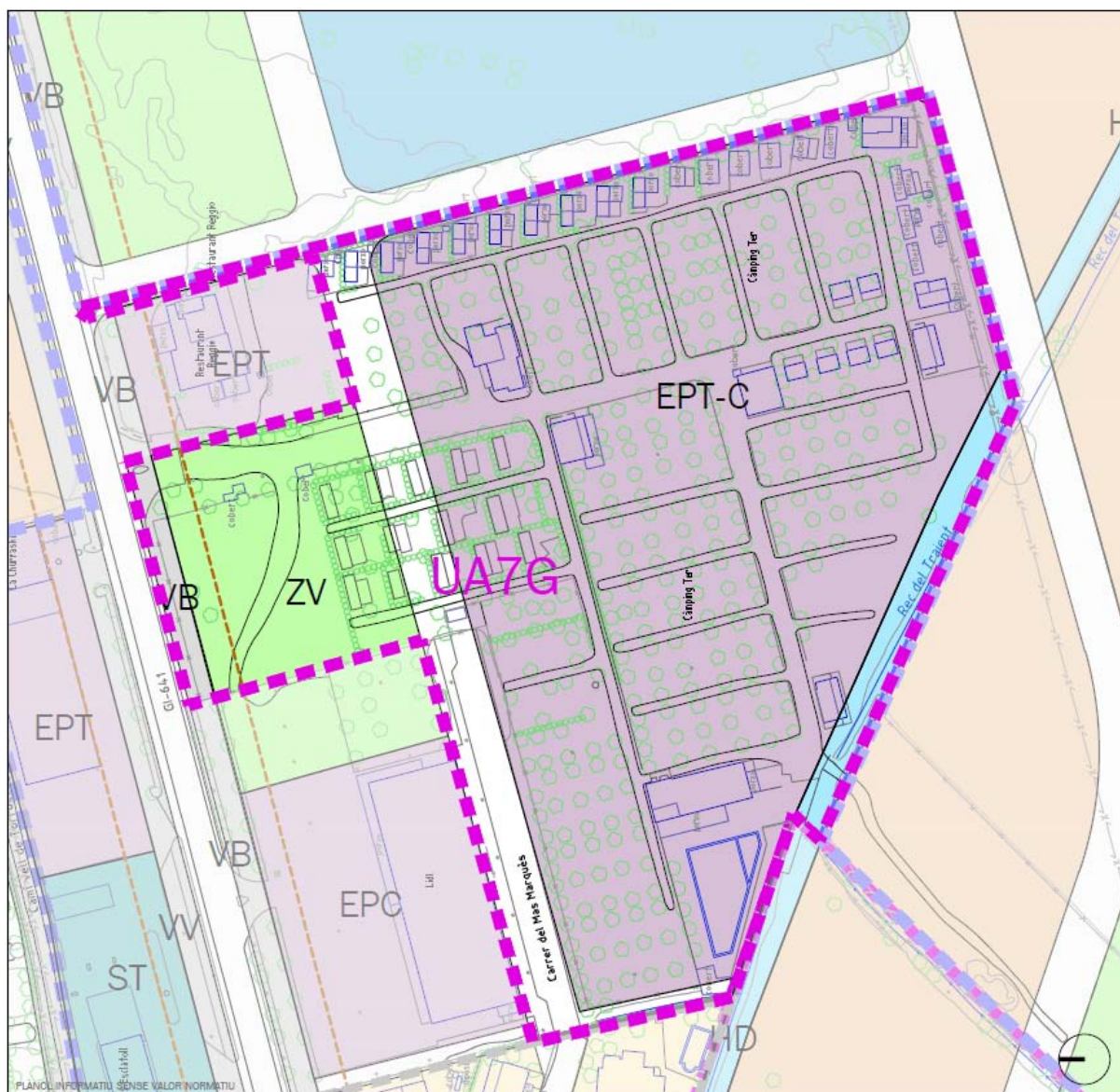
Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és completar la urbanització i la cessió de les zones verdes. L'índex d'edificació neta per a cada parcel·la serà el que li correspongui en aplicació dels paràmetres corresponents a la seva qualificació zonal."

**Delimitació**

Comprèn els terrenys situats entre Mas Marqués i el nou vial d'accés cap als sectors residencials de L'Estartit.

Qualif. zonals	Zona CC "Condominis de cases"
Superfície total	33.386 m ² .
Densitat	25 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	83 habitatges
Sostre edificable	8.346 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,25m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	5.115 m ²
Viari bicicletes	723 m ²
Sistema hidrològic	2.699 m ²
Zona verda	4.475 m ²
Equipament	3.045 m ²

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és obrir el primer tram del nou vial d'accés als sectors residencials de L'Estartit i ordenar un creixement residencial al costat de Mas Marqués.

**Delimitació**

Comprèn els terrenys i entorns del càmping Ter.

Qualif. zonals

Sistema EPTc "Equipament Privat Turístic"

Superfície total

34.465 m².

Sostre edificable

1.571 m².

Sup.espais públics

Viari

3.855 m².

Viari bicicletes

478 m²

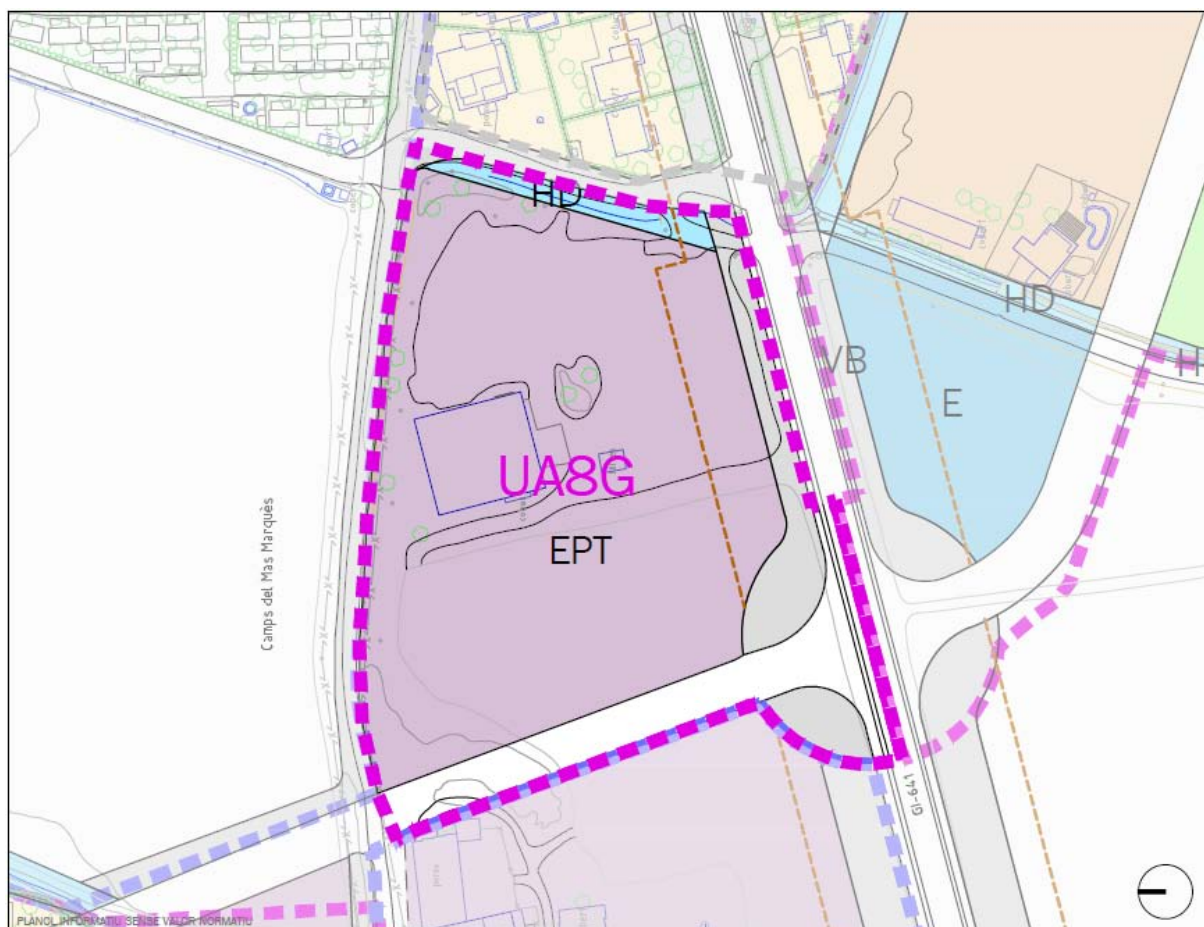
Sistema hidrològic

1.397 m²

Zona verda

3.783 m².

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és ordenar el front de la carretera de L'Estartit i el recinte i entorns del càmping.

**Delimitació**

Comprèn els terrenys situats al nord de la rotonda de Mas Marqués, entre el nou accés a Torre Gran i el càmping Castell Montgrí.

Qualif. zonals

Sistema EPT "Equipament Privat Turístic"

Superfície total

15.856.

Sostre edificable

6.009 m².

Sup.espais públics

Viari

2.531 m².

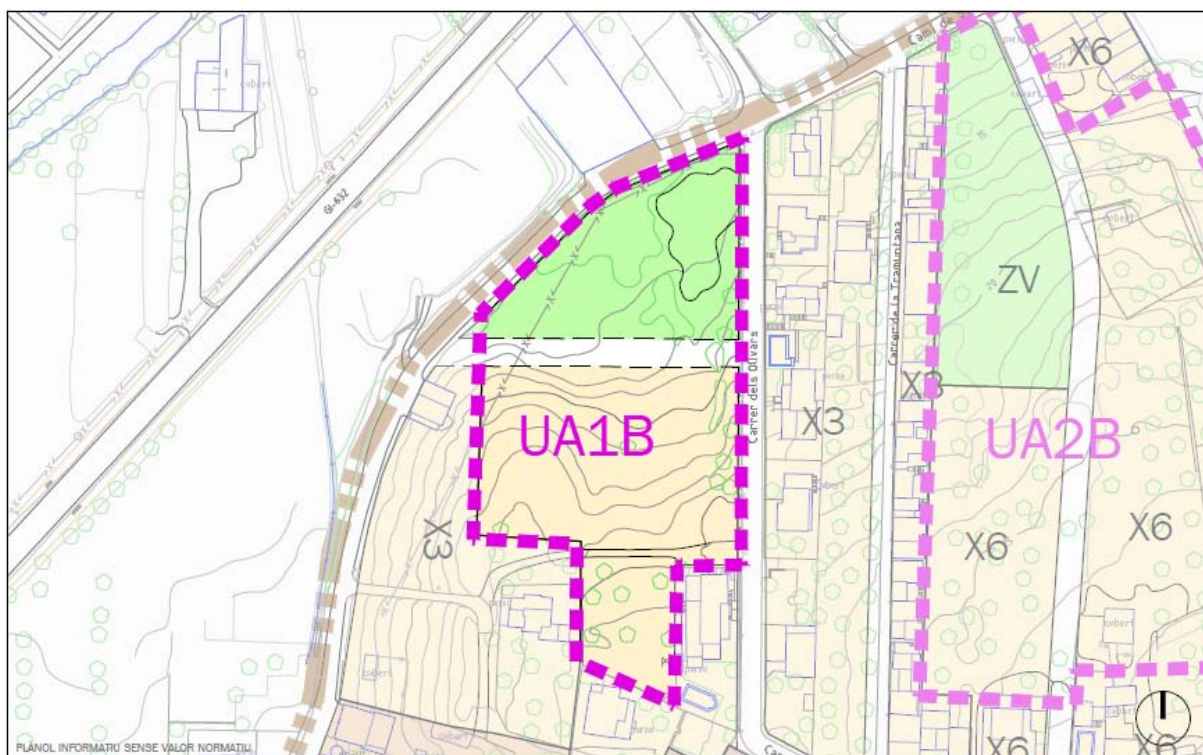
Viari vianants

884 m²

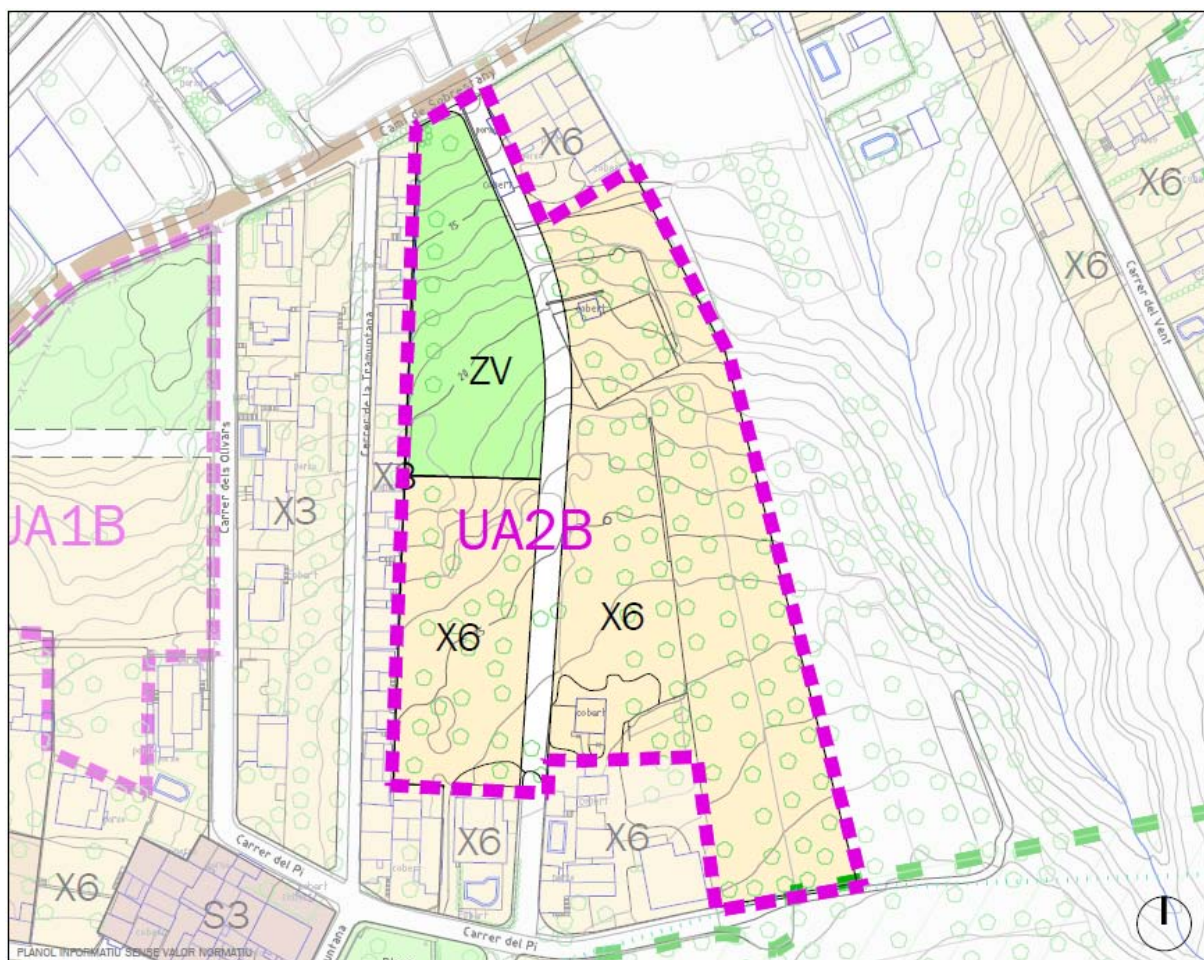
Sistema hidrològic

423 m²

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és ordenar els terrenys situats al nord de la rotonda de Mas Marqués, entre el nou accés a Torre Gran i el càmping Castell Montgrí.



Delimitació	Comprèn els terrenys situats al sector de La Bolleria davant el camí de Sobrestany.
Qualif. zonals	Zona X6 "Parcel·lacions de xalets"
Superfície total	6.227 m ² .
Densitat	10 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	6 habitatges
Sostre edificable	1.859 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,3 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	426 m ² .
Zona verda	2.047 m ²
Observacions:	L'objectiu d'aquesta UA és completar el nucli de la Bolleria amb una zona verda sobre el camí de Sobrestany.



Delimitació Comprèn els terrenys situats al sector de llevant de La Bolleria.

Qualif. zonals Zona X6 "Parcel·lacions de xalets".

Superfície total 14.139 m².

Densitat 10 habitatges/ha

Nombre màx.habitatges 14 habitatges

Sostre edificable 4.242 m² st

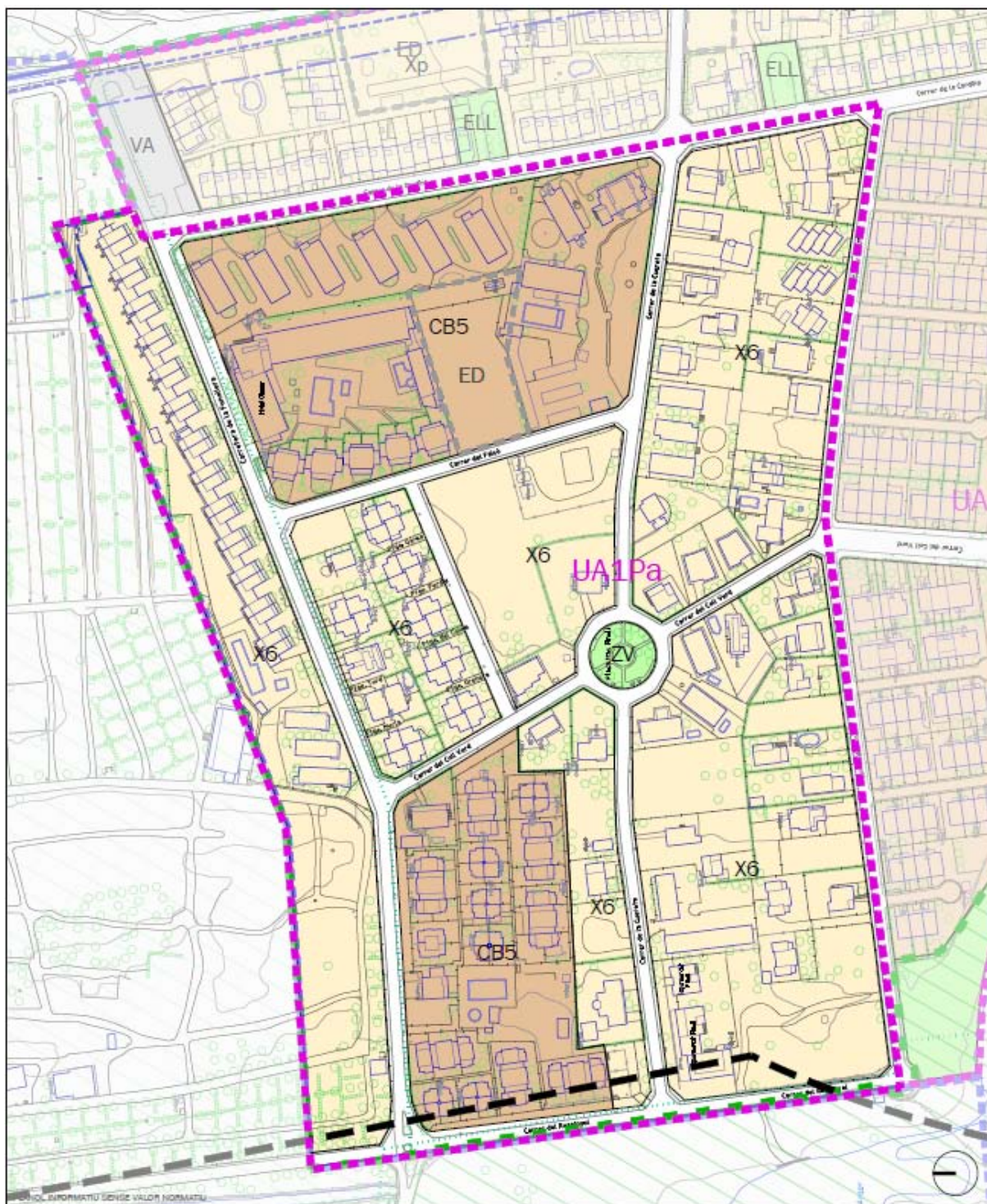
Intensitat d'edificació bruta 0,3 m²st/m²s

Sup.espais públics

Viari 1.278 m².

Zona verda 2.467 m²

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és completar el nucli de la Bolleria amb un vial interior que complerti la circulació per dins del nucli.

**Delimitació**

Comprèn els terrenys del polígon A de la UA delimitada en el Pla General de 1983.

Qualif. zonals

Zona X6 "Parcel·lacions de xalets"

Zona CB5 "Condominis de blocs"

Superfície total

128.965 m².

Densitat

22 habitatges/ha

Nombre màx.habitatges 283 habitatges

Sostre edificable 41.268 m² st

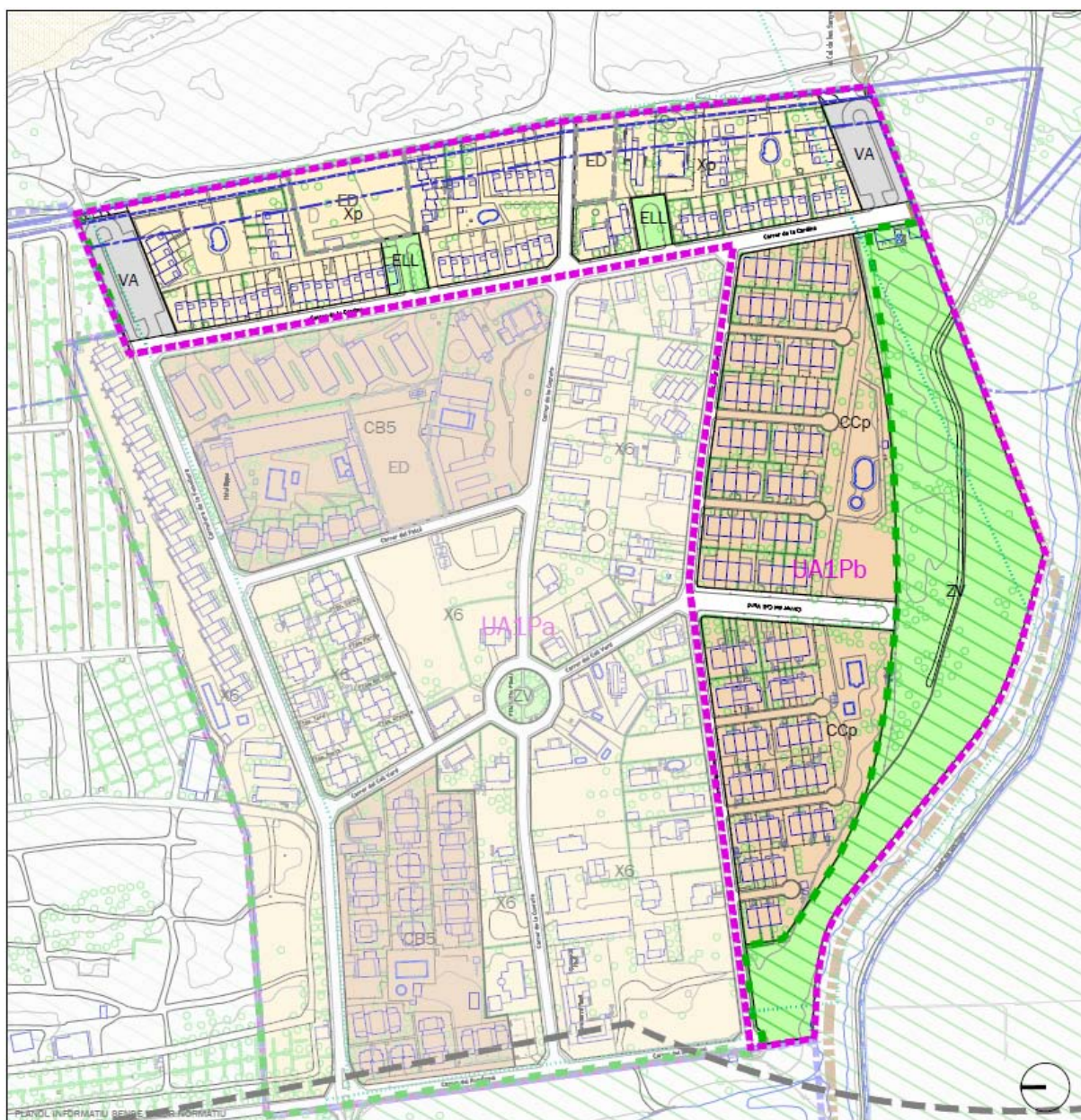
Intensitat d'edificació bruta 0,32 m²st/m²s

Sup.espais públics

Viari 18.696 m².

Zona verda 725 m²

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és completar l'urbanització i les cessions, establint la Junta de Manteniment.



Delimitació	Comprèn els terrenys del polígon B de la UA delimitada en el Pla General de 1983
Qualif. zonals	Zona Xp "Parcel·lacions de xalets" Zona CCp "Condomis de cases"
Superfície total	95.226 m ²
Densitat	20 hab/Ha
Nombre habitatges	màxim 185 habitatges
Sostre edificable	24.700 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,26 m ² st/m ² s

Sup. Espais públics

Viari	6.108 m ²
Viari aparcament	3.694 m ²
Zona Verda	22.474 m ²
Espais Lliures	1.200 m ²

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és completar la urbanització i les cessions i establir la Junta de Manteniment.

Per a les **zones Xp i CCp** serà d'aplicació la següent normativa específica establerta en el PE d'ordenació i desenvolupament de la Unitat d'Actuació UA-1P "Mas Pinell" de Torroella de Montgrí: A les zones Xp es preveu la possibilitat d'agrupar les edificacions mitjançant un Estudi de Detall, que complirà amb els següents paràmetres:

- El percentatge de sòl destinat a sòl públic de cessió serà del 10% de la superfície privada de parcel·la.
- La densitat neta màx. per a les parcel·les resultants serà d'1 habitatge per a cada 385 m² de parcel·la.
- L'índex d'edificabilitat neta màxima per a l'edificació principal serà de 0,4 m²st/m² s.
- L'espai lliure d'edificació serà comunitari. S'admet la possibilitat d'ús exclusiu de la part de jardí immediat als habitatges. Es permet la construcció de piscines comunitàries dins de zones lliures, amb la separació de 3m mínima respecte a les zones públiques.

Per a la **zona CCp** seran d'aplicació els següents paràmetres:

Es preveuen 2 parcel·les, assenyalades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla General. Poden disposar d'ús exclusiu de jardí privat al voltant dels edificis d'habitatges unifamiliars.

El nombre màxim d'habitatges per a tota aquesta zona, serà: 111.

L'índex d'edificabilitat net màxim: 0,4m²st/m².

L'ocupació màx: el 25% de la superfície de la parcel·la per a l'edificació principal.

La separació al carrer del Pinsa serà de 3m.

La separació entre edificis serà:

- de 5 m la façana principal.
- de 12m la façana posterior
- de 16m la façana principal, que dona front al carrer d'accés privat.

El nombre màxim d'habitatges per edifici serà de 4.

- Regulacions formals:
- la coberta serà de teula d'igual pendent, material textura i color (ocre o vermell).
- el revestiment a les façanes es farà de material tradicional (morter) i color clar, blanc o coloració clara de la gama d'ocres.
- les terrasses cobertes i porxos seran del mateix material o disseny (recte o arcades)-
- cobertes amb formes proporcionals, material i color igual amb la utilització de persianes, reixes i baranes en combinació amb la resta d'elements arquitectònics.

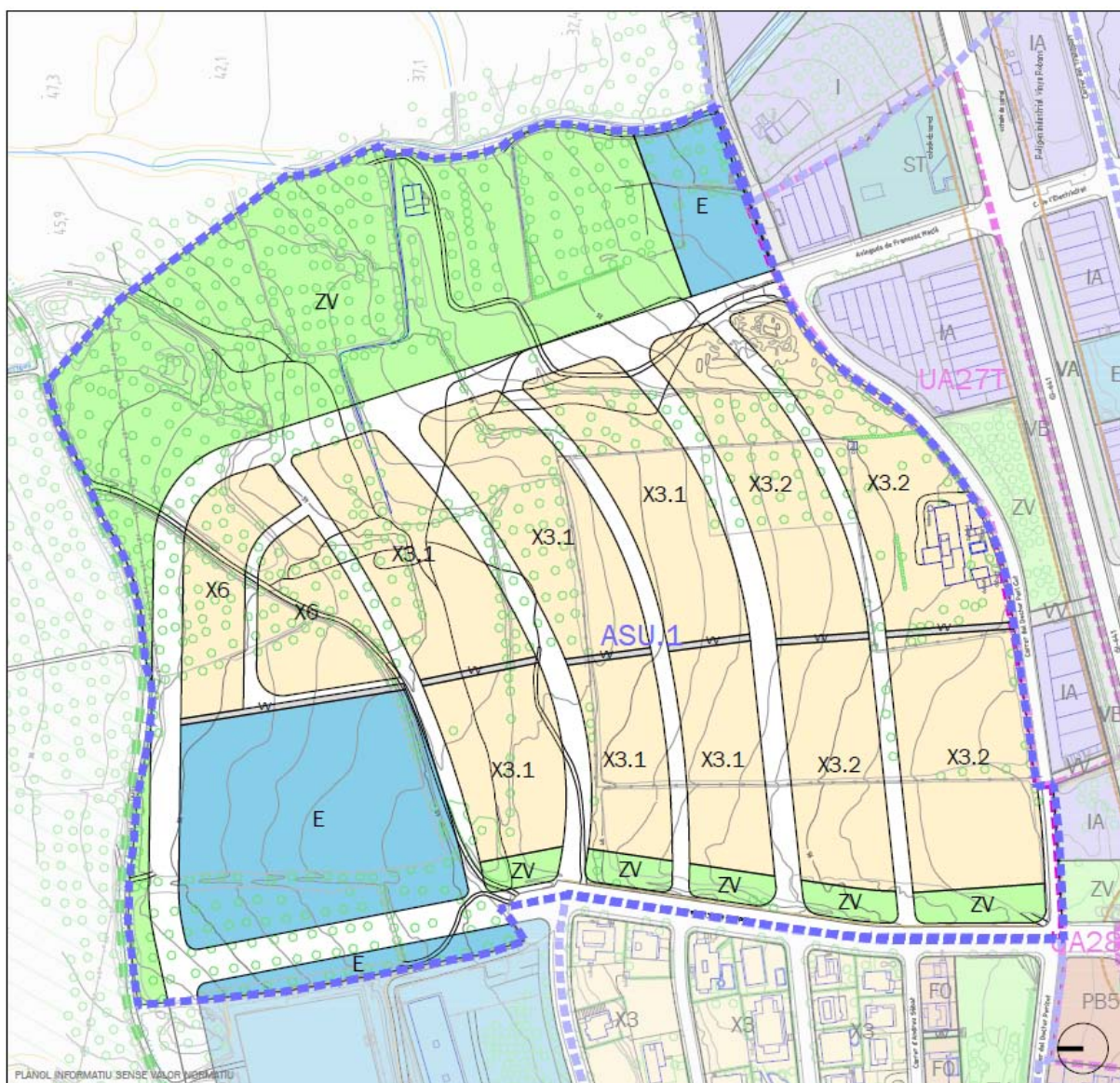
Per a la resta de paràmetres no assenyalats en aquest apartat, seran d'aplicació els paràmetres establerts de manera genèrica a la normativa de les zones CC i X, respectivament, per aquest Pla General.

En les **zones Xp**, quan no es produeixi l'agrupació de l'edificació, serà d'aplicació la normativa corresponent a les zones X6, establerta en aquest Pla General.

PLANS PARCIAIS

ASU-1

"Mas Déu"



Fitxa del sector

Delimitació

Comprèn els terrenys a continuació de La Granja i per sobre del polígon industrial

Qualif. zonals

Zona X "Parcel·lacions de xalets"

Superfície total

134.696 m²

Densitat

10 habitatges/ha

**Nombre
màx.habitatges**

134 habitatges

Sostre edificable

33.674 m²st residencial

**Intensitat d'edificació
bruta**

0,25 m²st/m²s

Sup.espais públics

Viari 17.938 m².

Viari vianants 875 m²

Zona verda i protecció de sistemes 33.828 m²

Equipament 17.692 m²

Observacions: L'objectiu d'aquest sòl urbanitzable, és ampliar l'oferta de sòl residencial amb terrenys amb parcel·la unifamiliar mitjana, amb l'objectiu de cobrir una demanda residencial que, actualment, no està satisfeta pels tipus d'habitatge que s'està construint en els sòls residencials ja consolidats.

NORMATIVA (DOGC 5507 17.11.09)

Annex. Normes urbanístiques del Pla parcial urbanístic ASU-1 Mas Déu, al terme municipal de Torroella de Montgrí

Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS

Secció 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència

Article 1 Naturalesa

Aquest Pla té la condició de Pla parcial urbanístic i respecta, en totes les seves determinacions, el DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 2 Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aquest Pla parcial urbanístic és l'assenyalat gràficament en els plànols d'ordenació i zonificació (plànol núm. 5 i 6).

Article 3 Vigència

Aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 92 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 4 Obligacions

Les disposicions contingudes en aquest Pla parcial urbanístic obliguen al seu compliment, per igual, tant a l'Administració com als particulars.

Article 5 Interpretació

La interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecta als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En tot cas, i per a allò que no estigui expressament regulat en aquesta normativa, s'aplicarà el que disposa el Pla general municipal d'ordenació de Torroella de Montgrí.

Article 6 Modificacions

Les modificacions d'aquest document hauran de respectar les determinacions per ordre de jerarquia urbanística.

No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació i rasants que no comportin distorsions en l'estructura general del sector, ni modificacions en la superfície de les il·les superiors al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, a l'edificabilitat, superior al 5%.

Article 7 Determinacions

Les determinacions d'aquest Pla parcial urbanístic es despleguen en els documents següents:

- I. Memòria
- II. Informe mediambiental
- III. Normes urbanístiques
- IV. Pla d'etapes i avaluació econòmica
- V. Estudi de mobilitat
- VI. Plànols d'informació i ordenació urbanística.

Capítol II. RÈGIM URBANÍSTIC

Secció 1. Qualificació del sòl i desplegament del Pla

Article 8 Règim del sòl

La classificació de l'àmbit del Pla parcial urbanístic ASU-1 sector "MAS DÉU" ve definit en el PGMO de Torroella de Montgrí i correspon a la de sòl urbanitzable delimitat.

Article 9 Qualificació

El Pla parcial urbanístic ASU-1 sector "Mas Déu" qualifica zones i sistemes.

- a. S'entén per zona aquella part de terrenys dins la qual es poden exercir els drets relatius a l'edificació, d'acord amb els condicionants del Pla parcial urbanístic.
- b. S'entén per sistema els terrenys que constitueixen l'estructura del sector, i que són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Torroella de Montgrí.

Article 10 Desenvolupament

Per al desenvolupament del Pla parcial urbanístic, es redactarà el projecte d'urbanització complementari, el qual respectarà les determinacions del Pla parcial urbanístic i del Pla general.

Article 11 Parcel·lacions

Conforme a les determinacions de l'article 184 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, estarà subjecta a la prèvia llicència qualsevol parcel·lació urbanística dins l'àmbit d'ordenació d'aquest Pla.

Article 12 Projectes d'urbanització complementaris

Els projectes d'urbanització complementaris, que es redactin en desenvolupament del Pla parcial urbanístic ASU-1 sector "Mas Déu", hauran d'ajustar-se a allò que disposa l'article 87 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i d'altres condicions que li siguin d'aplicació. Així mateix, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991 de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei.

Secció 2. Sistema d'actuació i divisió poligonal

Article 13 Sistema d'actuació

L'execució del Pla parcial urbanístic ASU-1 "Mas Déu" correrà a càrrec de la Junta de compensació del sector. Segons l'article 124 de la Llei d'Urbanisme, l'aplicació d'aquest sistema comporta que els propietaris o propietàries del polígon aportin els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta i que executin les obres d'urbanització a càrrec seu. Els costos d'urbanització aniran a càrrec de la propietat. L'Ajuntament de Torroella de Montgrí, com a propietari i receptor del 10% d'aprofitament mig, participarà en els esmentats costos en la proporció que li correspongui.

Article 14 Divisió poligonal

Es preveu el desenvolupament del Pla parcial urbanístic en un únic polígon d'actuació urbanística, corresponent a l'àmbit total del sector urbanitzable.

Article 15 Procediment

El procediment a seguir per a l'execució del Pla parcial urbanístic s'ajustarà a allò que disposa el Títol quart del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Secció 3. Determinacions del Pla parcial urbanístic

Article 16 Sistema i zones

El Pla parcial urbanístic ASU-1 sector "Mas Déu", conté les qualificacions següents, que segueixen les establertes en el Pla general de Torroella de Montgrí.

Sistemes:

- Sistema de comunicacions viàries (clau V – VV)
- Sistema d'espais lliures i zones verdes (clau ZV)
- Sistema d'equipaments (clau E)

Zona:

- Parcel·lacions per a xalets (clau X). La zona es divideix en 3 subzones:
- unifamiliar aparellada, parcel·la mínima 300 m² (clau X.3.1)
- unifamiliar aïllada, parcel·la mínima 300 m² (clau X.3.2)
- unifamiliar aïllada, parcel·la mínima 600 m² (clau X.6)

Article 17 Regulació detallada dels sistemes

Aquest Pla parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia pels sistemes definits en el Pla general de Torroella de Montgrí, així com les condicions i normatives generals que li són d'aplicació.

Article 18 Sistema de Comunicacions Viàries (clau V-VV)

Formen el sistema de Comunicacions viàries tots aquells sòls destinats al trànsit rodat i per a vianants que assegurin l'accés a totes les parts del terme municipal. En els plànols de zonificació i ordenació, es grafia la clau d'aquesta classificació:

Aquestes es classifiquen en:

- Vies públiques de circulació general i urbana, clau V.
- Vies per a vianants, clau VV.

En el seu subsòl, se situaran la xarxa d'infraestructures i les instal·lacions dels serveis públics.

El vial queda conformat amb l'espai existent entre dos alineacions confrontant, i dintre del qual queden compreses les voreres.

L'arbrat serà preferentment de lledoners i mèlies a la ronda Pau Casals, prolongació carrer núm. 7, carrer P-1 i P-3, mentre que, en el viari de vianants, serà de xiprers.

Per a la resta de condicions, seran d'aplicació les determinacions de la normativa general del PGMO de Torroella de Montgrí.

Article 19 Sistema d'espais lliures i zones verdes (clau ZV)

El sistema d'espais lliures i zones verdes el parc del Torrent del Coll d'en Garrigàs està format per la zona verda adjunta a la Ronda Pau Casals i la zona verda residual al nord del PP paral·lela al camí Vell de les Dunes.

S'admeten la col·locació de estacions transformadores al servei del residencial, complint les determinacions de la normativa del Pla general. Aquestes han de quedar integrades en el disseny de la zona verda per a minimitzar el seu impacte.

La vegetació serà el més autòctona possible i en el parc del Torrent del Coll d'en Garrigàs s'integraran les plantacions existent d'oliveres en el disseny del parc.

Per a la resta de condicions, seran d'aplicació les determinacions de la normativa general del PGMO de Torroella de Montgrí.

Article 20 Sistema d'equipaments (clau E)

El Sistema d'equipaments, clau E, està format per aquells sòls destinats a equipaments i dotacions d'interès públic. L'ús s'assignarà per acord plenari i municipal, per a cada cas en concret, d'acord amb els criteris i objectius que pretén assolir el planejament.

L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que caldrà respectar, i d'integració en el sector on s'emplacin.

La forma i distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització de l'espai interior dels solars per a jardins i patis.

No s'admetran les activitats que generin sorolls o molèsties per a les vivendes.

Per a la resta de condicions, seran d'aplicació les determinacions de la normativa general del PGMO de Torroella de Montgrí.

Article 21 Regulació detallada de les zones residencials

Aquest Pla parcial urbanístic manté els conceptes, determinacions i terminologia de la zona definida en el Pla general de Torroella de Montgrí, com a parcel·lacions per a xalets (clau X).

Article 22 Determinacions particulars per a la zona: Parcel·lacions per a xalets i les seves subzones

1- Definició

- Comprèn la major extensió del present Pla parcial, afecta tot el sòl residencial d'ús privat i es divideix en tres subzones: X.3.1, X.3.2 i X.6.

2- Ordenació

- El tipus d'ordenació prioritària és el d'edificació unifamiliar aïllada. A la part baixa del Pla parcial, es proposa una ordenació amb edificació unifamiliar aparellada. Les subzones queden reflectides en el plànol núm. 5, zonificació.

Subzona	Ordenació
X.3.1	aparellada
X.3.2	unifamiliar
X.6	unifamiliar

3- Aprofitament urbanístic

- *Valors dels paràmetres referits a la parcel·la mínima, front mínim de parcel·la, densitat màxima i la intensitat d'edificació màxima:*

Subzona	Parcel·la mínima	Front mínim parcel·la	Densitat màx. Habitatges/parcel·la	Edificabilitat m ² sostre/m ² sòl
X.3.1	300,00 m ²	12,00 m	1	0,50
X.3.2	300,00 m ²	12,00 m	1	0,50
X.6	600,00 m ²	12,00 m	1	0,45

- *Planimetria de l'edificació:*

Valors dels paràmetres referits a l'ocupació màxima de l'edificació, la separació mínima d'aquesta a carrer i a la resta de l'indors de la parcel·la:

Subzona	ocupació màxima	Separació mínima a carrer	Separació* mínima a l'indors
X.3.1	30%	3,00 m	3,00 m
X.3.2	30%	3,00 m	3,00 m
X.6	25%	3,00 m	3,00 m

**Pel que fa a les parcel·les aparellades, solament s'hauran de respectar les separacions mínimes a carrer i al l'indors de les altres parcel·les.*

- *Gàlib – secció de l'edificació:*

Valors dels paràmetres referits als límits màxim i mínim de la cota de referència del paviment de la planta baixa referits a la rasant del carrer, l'alçària màxima i el nombre màxim de plantes:

Subzona	Límit màx. par. PP a carrer	Límit mín. par. PP a carrer	ARM	Núm. màx. plantes	Núm. màx. plantes soterrànies
X.3.1	3,00 m	3,00 m	6,50 m	PB+1 PP	1 PS
X.3.2	3,00 m	3,00 m	6,50 m	PB+1 PP	1 PS
X.6	3,00 m	3,00 m	6,50 m	PB+1 PP	1 PS

- *Regulacions formals:*

La coberta serà inclinada i/o plana.

El pendent màxim admissible serà del 30%.

Les cobertes inclinades seran de teula àrab.

La tanca s'ajustarà a allò que disposa l'article 99 del Pla general.

Cada dues parcel·les, en el punt corresponent a la mitgera amb front al carrer, es col·locarà un armari normalitzat amb tots els comptadors de les companyies i el projecte d'urbanització en definirà la dimensió i el disseny.

Les piscines podran col·locar-se envaint la franja de protecció a veïns, amb una separació mínima a la mitgera d'1 metre. Les piscines no computaran com a ocupació.

- *Condicions d'ús:*

Únicament, s'admet un habitatge unifamiliar per parcel·la; s'admeten, com a usos complementaris en planta baixa, el d'oficina privada, taller artesanal i sanitari (consultes i dispensaris).

És obligatori preveure 1 plaça d'aparcament per habitatge o per cada 100 m² edificats.

- *Condicions estètiques:*

Materials de façana: els acabats de les façanes es faran a base d'estucs, arrebossats per a pintar o obra vista de 6 cm de gruix, com a màxim, per a pintar o bé obra vista manual. Els colors seran de la gamma colors terra, tipus beix, ocre, siena, etc. S'admeten combinacions d'aquests materials amb pedra natural.

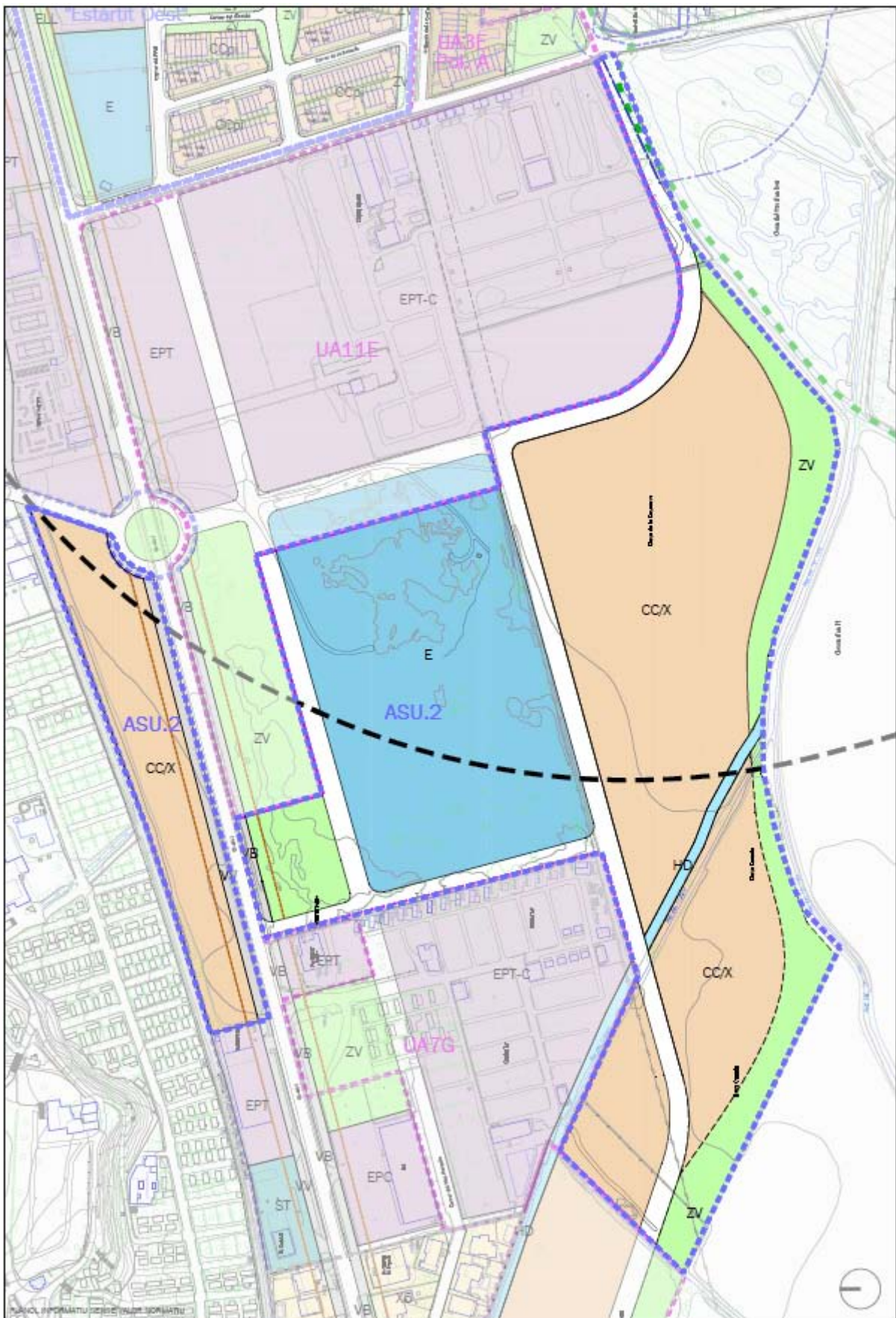
- *Jardineria: les espècies recomanades són les autòctones de la zona (xiprers, alba, pi pinyoner, pi negre, acàcia, pollancre, tamariu, lledoner,...), les àrees enjardinades es projectaran amb la voluntat de mostrar elements d'identitat paisatgística i natural, inclosa l'aplicació de principis de jardineria. Es fonamentarà l'estalvi del consum d'aigua de reg, mitjançant la gestió agronòmica amb l'elecció d'espècies vegetals amb baix consum i la pròpia gestió del reg.*

Article 23 Disposicions addicionals

1. *Per a tot el que no estigui especificat en les normes particulars, s'entén que resulta d'aplicació el que disposa el PGMO de Torroella de Montgrí.*
2. *D'acord amb el que estableix el Pla general i la legislació vigent, caldrà reservar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector a favor de l'Ajuntament.*

Article 24 Reserva de sòl per a habitatges de protecció pública

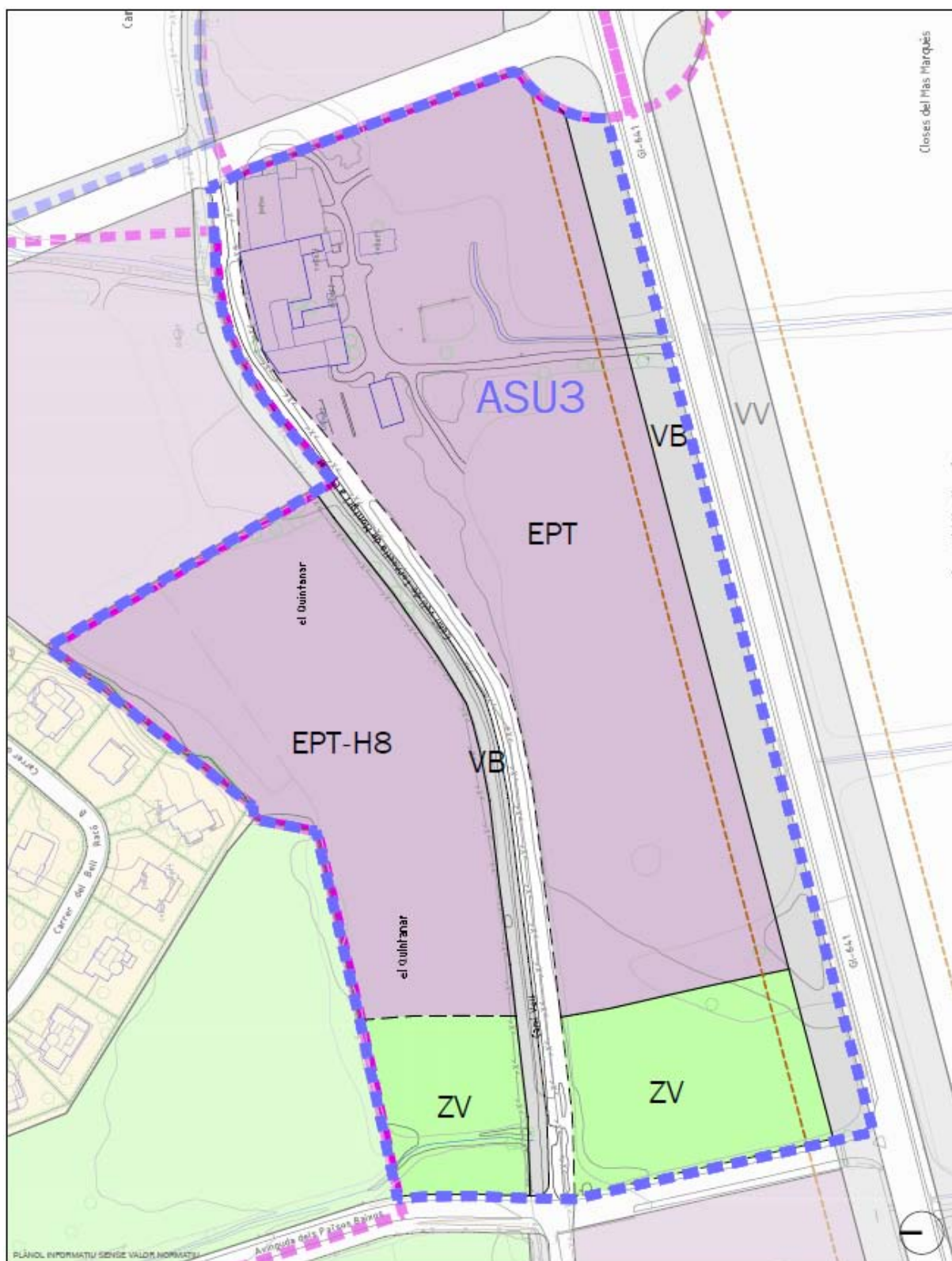
Atès el que diu l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme i vist que la densitat del Pla parcial és de 10 habitatges per hectàrea i, per tant, inferior a 25, no correspon la reserva de sòl per a habitatges de protecció pública.



Delimitació	Comprén els terrenys situats en l'entorn de la carretera de l'Estartit, situats entre els actuals càmings Empordà i Ter.
Qualif. zonals	Zona CC "Condominis de cases unifamiliars" Zona X "Parcel·lacions de xalets"
Superfície total	155.735 m ² .
Densitat	25 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	389 habitatges
Sostre edificable	39.919m ² st residencial
Intensitat d'edificació bruta	0,25m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	17.867 m ² .
Viari vianants	2.448 m ²
Viari bicicletes	501m ²
Sistema hidrològic	1.288m ²
Zona verda	15.574 m ² .
Equipament	37.809 m ²

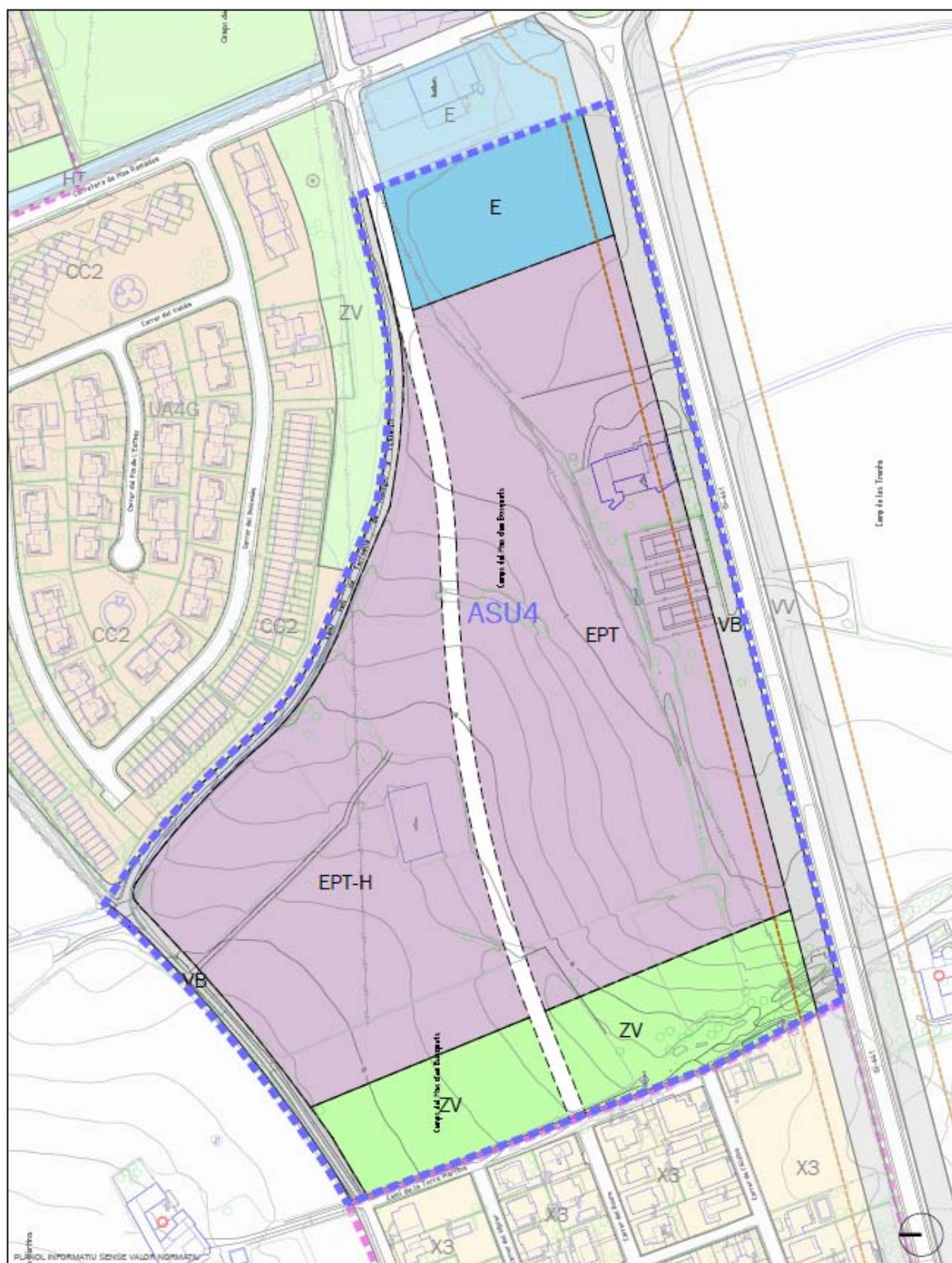
Observacions: L'objectiu d'aquesta actuació és reordenar l'entrada de l'Estartit, situant-hi una àmplia zona d'equipaments i una zona d'aparcament.

Atès que aquests terrenys i els de la UA11E, pertanyen a una mateixa propietat, el planejament derivat del desenvolupament dels sectors, podrà permetre els usos previstos de càmping i residencial, per tal de situar el càmping entre el nou accés a l'Estartit i la clossa del mas d'en Bou, tot mantenint els índexs d'aprofitament otorgats.



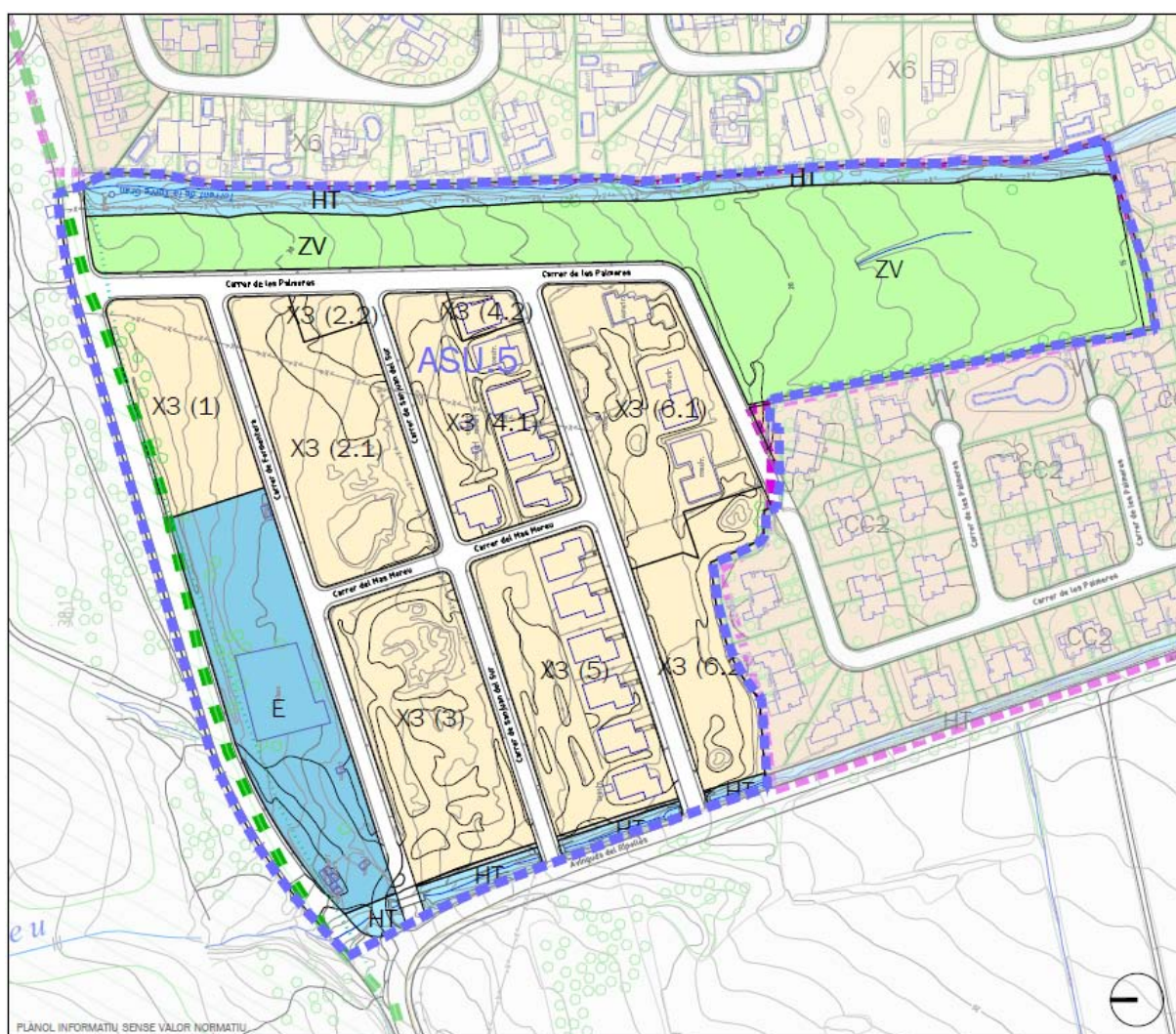
Delimitació	Comprén els terrenys per sobre de la carretera de l'Estartit, en els camps del Mas Marquès.
Qualif. zonals	Sistemes EPT, EPT-H "Equipament privat turístic.
Superfície total	51.315 m ² .
Sostre edificable	12.828 m ² st equipaments privats
Intensitat d'edificació bruta	0,25 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	2.357 m ² .
Viari bicicletes	6.074 m ²
Zona verda	5.132 m ² .
Equipament	2.053 m ²

Observacions: L'objectiu del Pla és transformar la carretera, en el sector de Torre Gran, en un passeig urbà territorial equipat. El pla parcial que el desenvolupi establirà l'ordre i posició de les futures activitats, de tal manera que cap activitat nocturna dongui façana a l'antic camí de l'Estartit.



Delimitació	Comprén els terrenys situats per sobre de la carretera de l'Estartit en els camps del Mas d'en Busquets.
Qualif. zonals	Zona EPT d'Equipament privat turístic.
Superfície total	98.306 m ² .
Sostre edificable	24.576 m ² st equipament privat
Intensitat d'edificació bruta	0,25 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	4.305 m ² .
Viari bicicletes	9.320 m ²
Zona verda	9.831 m ² .
Equipament	6.091 m ²

Observacions: L'objectiu del Pla és transformar la carretera, en el sector de Torre Gran, en un passeig urbà territorial equipat. El pla parcial que el desenvolupi establirà l'ordre i posició de les futures activitats, de tal manera que cap activitat nocturna dongui façana a l'antic camí de l'Estartit.



Annex:

Normes urbanístiques del Pla parcial ASU-5 mas Moreu de Torroella de Montgri.

B.- NORMES REGULADORES DELS PARAMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIO DEL SÒL.

Mesurat sobre nou vol aeri i topogràfic digitalitzat.

Superfície 8ha a distribuir ASU-5 Mas Moreu :

El present Text Refós de Pla parcial Urbanístic, té una superfície bruta de 7,3371 Ha, zonificant i ordenant les cessions d'acord amb la llei d'Urbanisme i el PGOU de Torroella de Montgri i les determinacions del Servei Territorial d'urbanisme.

Superfície	73.371,55 m ²
Edificabilitat	0,25 m ² sostre per m ² sòl
Densitat	10 habitatges / Ha
Sostre edificable	màxim 73.371,55 m ² x 0,25 = 18.342,88 m ² sostre
Núm. d'habitatges	màxim 7.337 Ha x 10 = 73,37 habitatges Segons el PGOU = 71, el PPU fixa 70
Pendent mitjana	5,5 %

QUADRE DE ZONES, SISTEMES CESSIONS I PARAMETRES PPU Mas Moreu.

Quadre de subzones

Subzona X.3.	Sup. Illa
(1).	2.414,21
(2.1).	5.000,00
(2.2).	380,00
(3).	5.382,78
(4.1).	4.151,37
(4.2).	393,30
(5).	5.375,62
(6.1).	5.223,55
(6.2).	3.049,25
TOTAL	31.370,08

SISTEMES

Sistema de comunicació viària

V-viari general = 12.758,76 m² = 17,39 %

Sistema d'equipaments

E-Equipament públic = 6.009,93 m² = 8,19 %

Sistema Serveis Tècnics

ST = 75,00 m² = 0,12 %

Sistema hidrològic

T - torrent i rec (torrent Torre Gran 3.727,68

+rec Mas Moreu 1.574,64 = 5.302,32 m²=7,22 %

Sistema Espais Lliures i Zones Verdes

ELL/ZV = 17041,45+681,10 = 17722,55 m² = 24,15 %

Sistema Viari sobrant=

132,91 m² = 0,18%

57,25 %

QUADRE COMPARATIU SUP.ZONES I SISTEMES PGOU i PPU Mas Moreu

Text Refós

		PGOU Torroella		PPU Mas Moreu	
		M ²	%	M ²	%
ZONA	X	35.195,00	49,02	31.370,08	42,755
SISTEMES	Viari	8.317,00	11,58	12.758,76	17,39
	Hidrològic	5.266,00	7,33	5.302,32	7,22
	Z. Verda	17.050,00	23,75	17.722,55	24,15
	Equipaments	5.976,00	8,32	6.009,93	8,19
	Servei Tècnic			75,00	0,12
		71.804,00	100,00	73.371,55	100,00

QUADRE COMPARATIU DE SOSTRES I DENSITAT PGOU i PPU Mas Moreu

	PGOU ASU5-Mas Moreu	PPU Mas Moreu
SUPERFÍCIE	71.804	73.371,55
Sostre edificable	17.951	18.342,88
Nº màxim habitatge	71	70
Intensitat edufucació bruta	0,25	0,25
Intensitat edificació neta	0,50	0,50

SOSTRE EDIFICABLE

Zona x.3 =	31.370,08	x 0,5 =	15.685,04 m ² sostre
Equipament=	6.009,93	x 0,4 =	2.403,97 m ² sostre
Espai lliure=	17.041,45	x 0,01490 =	253,87 m ² sostre
Sostre Total			18.342,88 m ² sostre

NORMATIVA D'ÚS I EDIFICACIO ASU-5 " Mas Moreu"

Són d'aplicació els paràmetres i normativa regulats als art. 180 a 186 del PGOU i que es concreten en

-Zona X subzones X.3

Parcel·la mínima	300 m ²
Front mínim de parcel·la	12 m
Densitat màxima Hab./parcel·la	1
Intensitat edificació màxima	0,50
Ocupació màxima	30 %
Separació mínima carrer	3 m
Separació mínima llindes	3 m
Alçada reguladora màx. ARM	6,50 m
Nº màxim plantes	PB + 1PP
Nº màxim plantes soterrani	1 PS
Usos permesos	Ús principal habitatge (unifamiliar aïllat i aparellat)
Usos Complementaris	En PB, oficines privades, petit taller artesanal i sanitari
Aparcament	1 Plaça per habitatge o per cada 100 m ² construïts

B1.- NORMATIVA ESPECIFICA PPU Mas Moreu

- a) **Ambit d'aplicació**
Es d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del PPU mas Moreu segons queda delimitat a plànols que integren el present document.
- b) **Marc legal de referència**
L'àmbit del present PPU esta qualificat de sòl urbanitzables delimitat al PGOU de Torroella de Montgrí que fixa una ordenació en subzona X.3 definida als art. 180 a 186 que queden reflectides al apartat 1.6 del present document. En tot allò que no sigui regulat en la present normativa o sigui de dubtosa interpretació s'estarà allò que determina el PGOU.
- c) **Definició conceptes**
Sempre i quan no quedin definits expressament els conceptes en aquest document, s'estarà a la normativa del PGOU per els sòls urbanitzables delimitats.
- d) **Desenvolupament del PPU**
Es podran redactar projectes de parcel·lació d'ajust de parcel·les que respectin les determinacions del PPU i del PGOU així com petites modificacions en les obres d'infraestructura a traves de projectes complementaris d'urbanització. S'admeten modificacions no superiors al 2% en la superfície d'illes.
- e) **Règim urbanístic del sòl**
El sòl comprès en l'àmbit del PPU es qualifica en zones i sistemes, s'entén per zona aquella part de terreny dins el qual i d'acord amb el present PPU es poden exercir els drets relatius a l'edificació, s'entén per sistemes, els terrenys que constitueixen l'estructura del sector i són de cessions obligatòria i gratuïta a l'ajuntament de Torroella de Montgrí.
- f) **zones**
es defineix una zona, zonza X parcel·les de xalets, amb diferents subzones definides al plànol núm. 15 a fi de fixar un núm. Màxim de parcel·les per illa.
- g) **sistemes locals**
Es defineix els següents sistemes:
sistema viari
sistema d'equipament inclou el servei tècnic

B1.1 Normes particulars per a la zona i sistemes

Zones:

- *Alineació vial*
línia que separa la vialitat pública de l'espai privat
- *Alçada reguladora màxima*
Es l'alçada que poden assolir les edificacions i s'amidarà des de la cota de paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes i fins la Cara superior de l'últim forjat. Per sobre de l'alçada reguladora màxima sols es permetran els elements de formació de coberta plana o les de pendent de coberta.
El paviment d'origen de la cota d'alçària no superarà en més de 50 cm la cota natural del terreny en el centre de gravetat de la planta edificada i aquesta tampoc superarà la cota de 1 m des de la rasant natural del terrenys fins el paviment de planta baixa en el pla de façana principal. Aquest criteris són els regulats als paràmetres normatius del PGOU que són d'aplicació al PPU.
- *Nombre màxim de plantes*
Es fixa dues plantes sobre rasant i una planta sota rasant.
- *Separacions a carrer llinde veïns*
Són les separacions que tenen que quedar lliures d'edificació
- *Recs*
Es la part de coberta que sobresurt del pla de façana, pot envair les franges de separació a llinde amb un vol màxim de 60 cm.
- *Aparellament de dues edificacions*
Es podran aparellar edificacions en una mitgera comú si responen a un projecte unitari.
- *Accés*
Es permetrà la construcció de gual per accés de vehicles i les portes seran obertes cap a d'interior
- *Tanques*
Les tanques a carrer i veïns seran d'un màxim de 1,00 m opac i la resta fins 1,80 m amb malla senzilla.
Les tanques seran totes iguals amb l'obligatorietat de fer 1,00 m opac a carrer, acabat remolinat i pintat de color terrós i malla vertical amb passamà superior i inferior pintada color acer.
Les tanques a veïns podran fer-se amb suports metàl·lics, filats i barrera xipresos amb aaria de 1,80.

Sistemes:

- *Sistema d'espais lliures*
No es permet cap construcció llevat de les relacionades amb el seu ús amb una ocupació màxima de 1,45% i un índex edificable de 0,0149 m²/m²s i alçària màxima 4 m
- *Sistema equipament*
Es permetrà la reconstrucció i ampliació del Mas Moreu o bé altre equipament dins l'àmbit amb una ocupació màxima del 20% i un índex d'edificabilitat de 0,40 m²/m²s (sostre màxim àrea equipament 6.009,93 x 0,40 = 2.403 m² sostre)

B1.2 Normativa d'edificació

- *Superfície mínima de parcel·la*
La superfície mínima de parcel·la que es fixa per cada subzona:

Subzona X.3.	Parcel·la mínima m ²
(1).	500
(2.1).	425
(2.2).	380
(3).	425
(4.1).	425
(4.2).	380
(5).	425
(6.1).	380
(6.2).	383

- Ocupació màxima
L'ocupació màxima de l'edificació privada és del 30 %, les piscines no computen a efectes d'ocupació
- Edificabilitat
L'índex d'edificabilitat net és de 0,5 m²s/m²s
- Alçària màxima i núm. de plantes
L'alçària màxima és de 6,50 m corresponent a PB+1 en aplicació dels paràmetres normatius del PGOU
- Front mínim de parcel·la
El front mínim de parcel·la és de 12,00 m. S'admet en una única parcel·la, la situada a la part sud i que articula la connexió del PPU Mas Moreu amb l'urbanització inferior, un front mínim de 8,00 m, atès que d'acord amb el PGOU vigent a la part interior de la parcel·la es pot inscriure un cercle de 17 m de diàmetre.
- Densitat
Un habitatge per parcel·la
- Separacions
*Les separacions mínimes seran:
Carrer = 3 m.
Llindars = 3 m.*
- Núm. de plantes soterrani
Es fixa una sola planta soterrani de 2,60 m màxim
- Cobertes
S'admeten les cobertes planes i en pendent
- Usos principals
*S'admeten els següents usos:
Habitatge aïllat o aparellat a raó d'un habitatge per parcel·la*
- Usos complementaris
*Oficines privades. Únicament en planta baixa, dimensions màximes 50 m² fetes pels propis residents i sense retolació comercial i dins l'habitatge.
Petits tallers artesanals. Únicament en planta baixa, ha de ser una activitat inoqua, superfície màxima 50 m² com a complement de l'habitatge.
Sanitari-consulta. Exclusivament en planta baixa dimensions 50 m² i annexa al propi habitatge*
- Composició estètica
Els edificis guardaran harmonia amb el caràcter de la zona i la composició arquitectònica serà adequada a l'entorn. Els projectes de dues vivendes aparellades que ho seran preferentment pet garatge en planta baixa tindran que Fer-se en projecte unitari.

Sector equipament

- Ocupació màxima = 20%
- Índex edificable = 0,40 m²s/m²s
- Alçària = 8,00 m

Sector espai lliure (zona Verda)

- Sols edificacions compatibles amb l'ús de zona verda
- Ocupació màxima = 1,45%
- Índex edificable = 0,0149 m²s/m²s
- Alçària màxima = 4 m

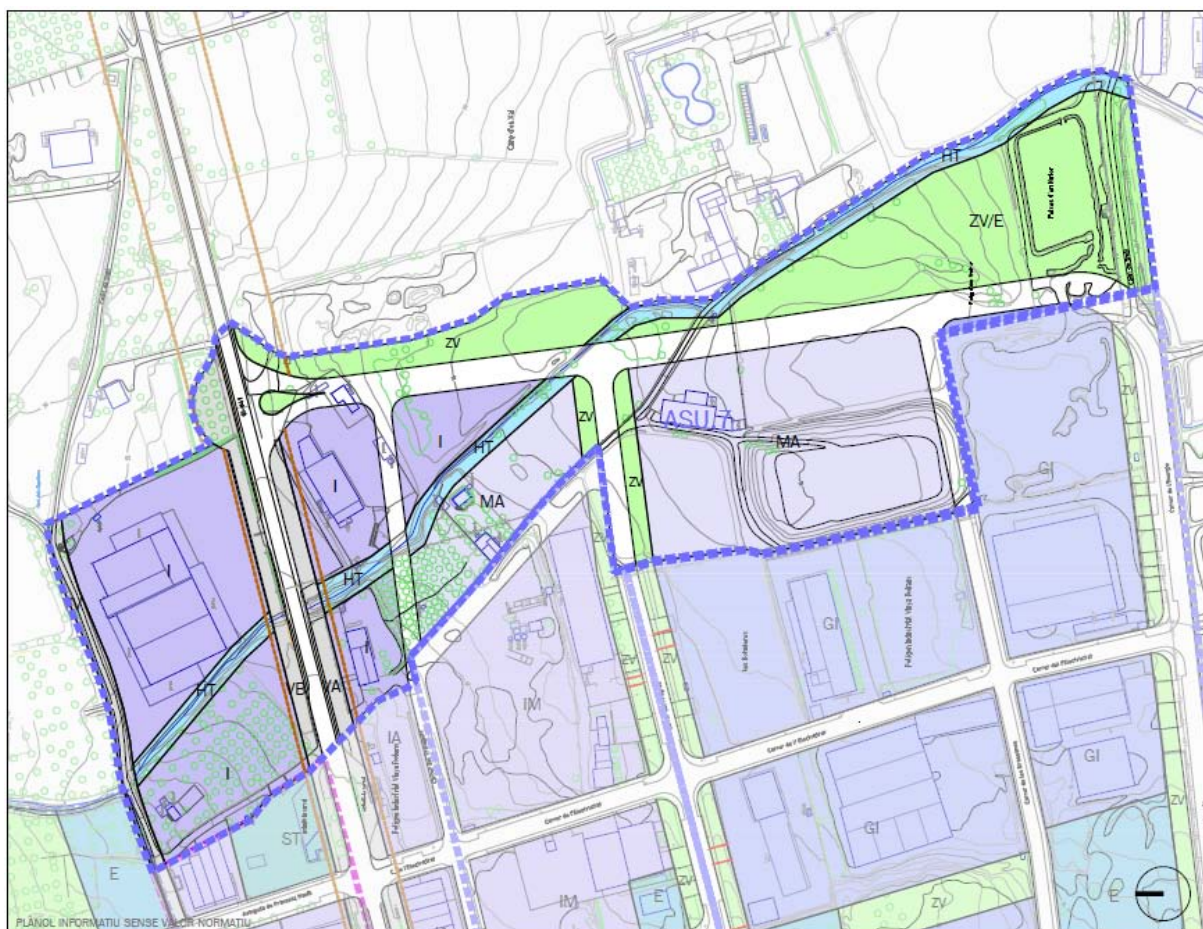
Seguiment arqueològic

En fase d'execució d'obres es comunicarà al Servei d'Arqueologia la data d'obertura dels fonaments de les edificacions així com de les rases de serveis urbanístics



Delimitació	Comprén els terrenys situats entre la urbanització Creu de la Rutlla i el nou vial de circumval.lació del nucli de Torroella.	
Qualif. zonals	Zona F "Fileres" i PC "Parcel.lacions de cases"	
	Sistema EPC "Equipament privat comercial"	
Superfície total	64.700 m ² .	
Densitat	40 habitatges/Ha.	
Nombre habitatges	màx.	258 habitatges
Sostre edificable	32.350 m ²	
Intensitat d'edificació bruta	0,5 m ² sostre/m ² sòl	
Sup. espais públics		
Viari	19.149 m ² .	
Sistema hidrològic	2.474 m ²	
Zona verda	7.933 m ²	
Equipaments	2.600 m ² .	

Observacions: L'objectiu d'aquest pla parcial és ordenar el creixement del nucli de Torroella, en la seva façana Sud, seguint els criteris d'articulació viaria que resulten de l'ordenació definitiva del Pla General en aquest sector.



Delimitació Comprén els terrenys situats a continuació del Pla Parcial industrial, entre aquest i la nova variant perifèrica d'accés a la carretera de L'Estartit.

Qualif. zonals Zona MA "Magatzems aparador" i I "Mitjanes indústries"

Superfície total 100.737,81 m²s.

Sostre edificable 40.295,12 m²st

Intensitat d'edificació bruta 0,4 m²sostre/m²sòl

Sup. espais públics

Viari 18.500 m²

Viari vianants 1.538 m².

Viari bicicletes 1.548 m²

Sistema hidrològic 6.539 m²

Zona verda i equipament 21.718 m²

Observacions: L'objectiu d'aquest pla parcial és completar el sector industrial de Torroella per llevant, i un tram del nou perifèric pel Sud de la població.

El traçat viari que dibuixa el Pla General té caràcter indicatiu.

⁶⁹ Incorporat a la MP en el Camí del Mas Blanch del sector industrial AD CTU 05.03.08

NORMATIVA:

Article 1. Objecte

És objecte de la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació de Torroella de Montgrí la incorporació al sòl urbà la totalitat del Polígon II del sector industrial de Torroella, d'acord amb el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat amb data de 4 d'octubre de 2001.

Article 2. Classificació del sòl

Es classifica com a sòl urbà el sòl actualment classificat com a sòl urbanitzable (situat en el sector ASU 7) que forma part del polígon II amb projecte de reparcel·lació definitivament aprovat.

Article 3. Sistema viari

S'incorpora al sòl urbà el vial previst en el projecte de reparcel·lació aprovat amb data de 4 d'octubre de 2001, corresponent a un tram del camí del Mas Blanc.

Article 4. Qualificacions urbanístiques

Es qualifica com a zona de Mitjanes Indústries (Clau IM) el sòl parcel·lat actualment qualificat com a zona de Magatzem-aparador (Clau MA) situat en el perímetre quin règim de sòl es modifica d'acord amb l'article 2 anterior.

"Pla Parcial La Granja del Montgrí"



Comprén els terrenys inclosos en el Pla Parcial d'Ordenació "La Granja del Montgrí".

Qualif. zonals PC2, "Parcel·lacions per a cases amb jardí".
FO, "Promocions de cases en fileres"
X3, "Parcel·lacions per a xalets"
EP, "Sistema d'equipaments privats".

Superfície total 74.807 m²

Nombre màxim d'habitatges 174 habitatges

Sup. espais públics

Viari 21.621 m²

Viari vianants 1.001 m²

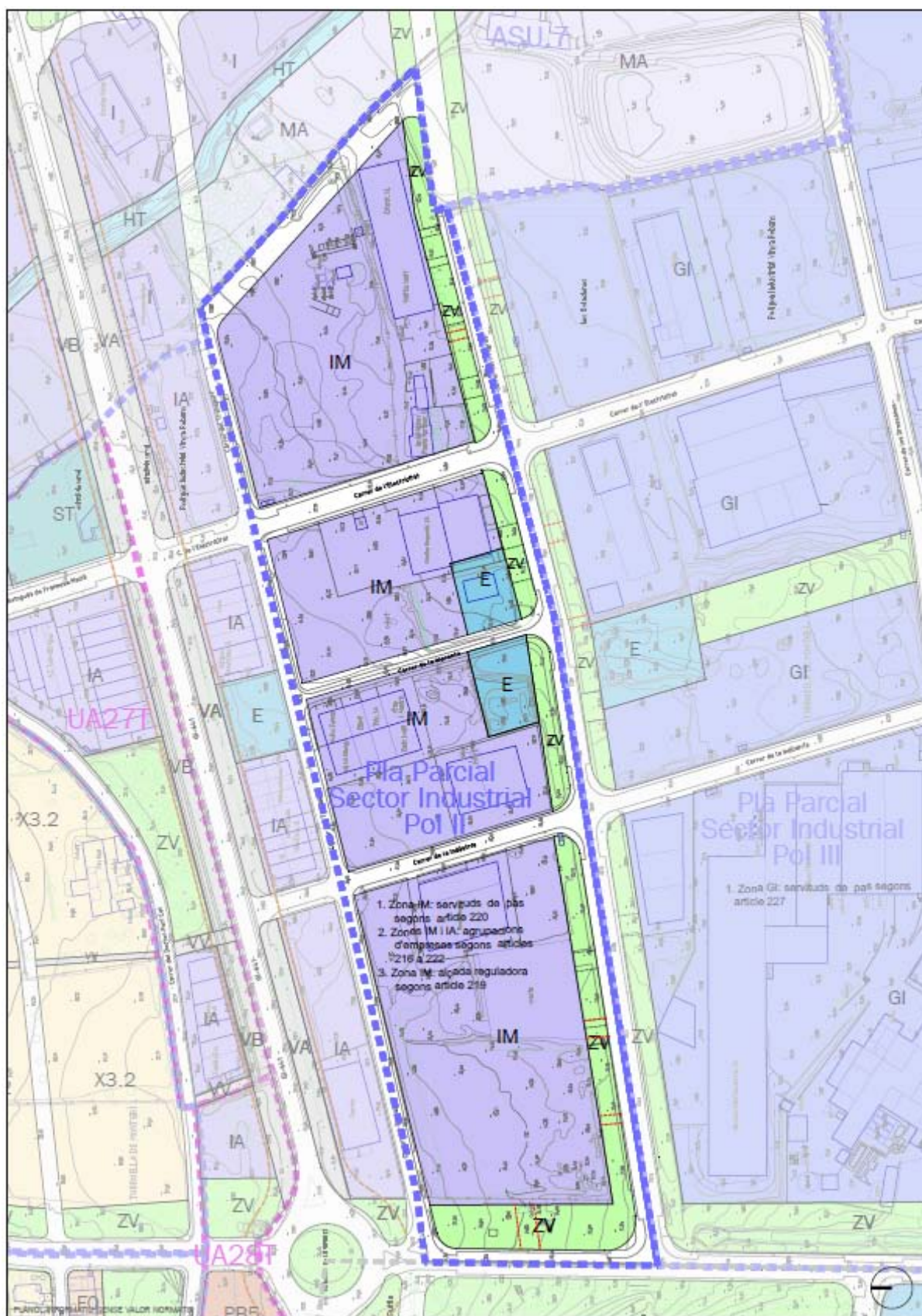
Zona verda 8.206 m²

Sistema hidrològic 506 m²

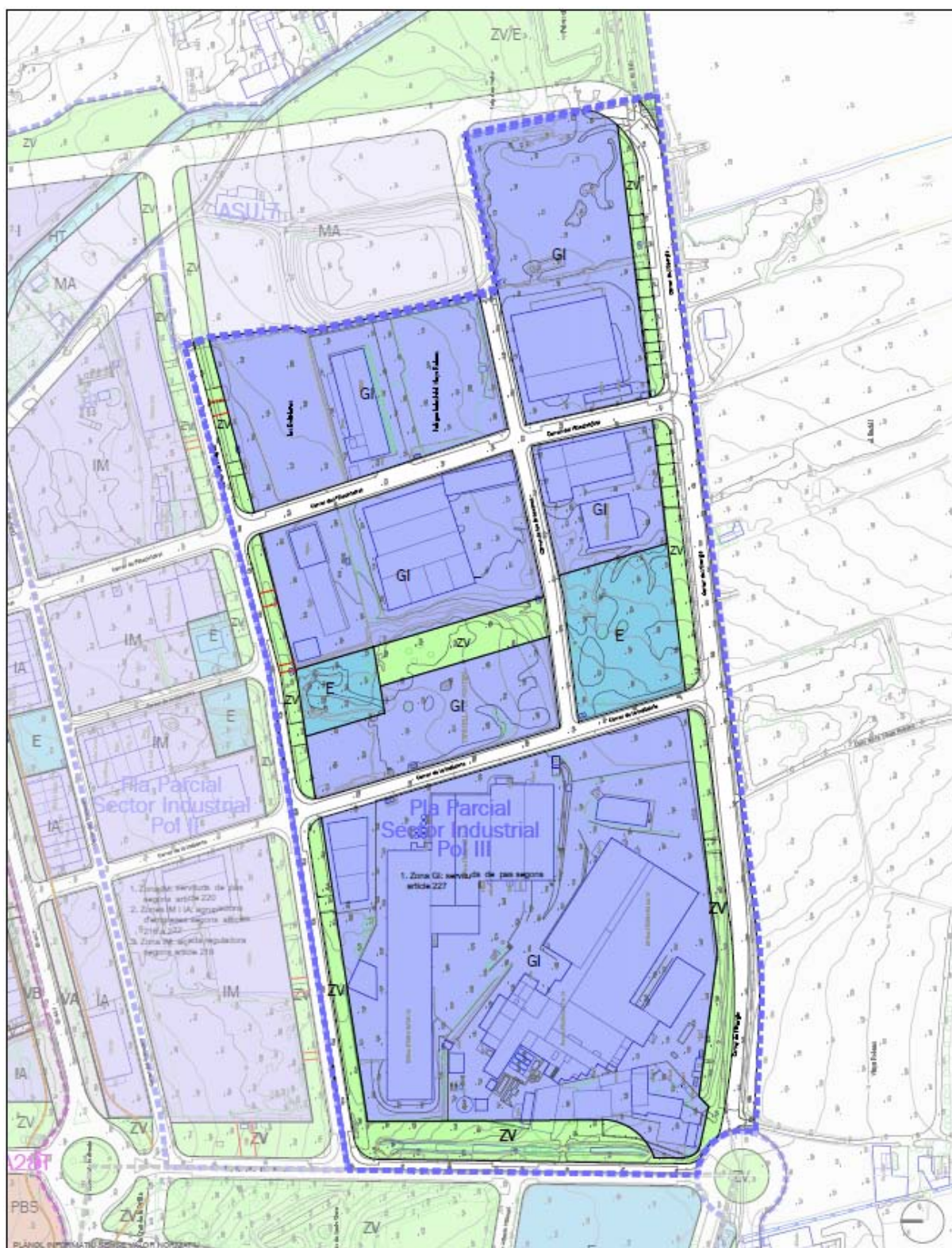
Equipament 1.807 m²

Observacions: L'objecte d'aquest àmbit de planejament és garantir l'execució de la urbanització i cessió dels terrenys públics previstos en el seu Pla Parcial.

El sostre edificable i la densitat seran els resultants d'aplicar la normativa zonal corresponent assenyalades en aquest Pla General.



Delimitació	Es correspon amb els terrenys compresos en el Polígon II del "Pla Parcial d'Ordenació del Sector Industrial".
Qualif. zonals	IM, "Parcel·lacions per a indústries"
Superfície total	63.251 m ²
Sup. espais públics	
Viari	11.779 m ²
Zona verda	5.585 m ²
Equipament	2.163 m ²
Observacions: L'objecte d'aquest àmbit de planejament és garantir l'execució de la urbanització i cessió dels terrenys públics previstos en el seu Pla Parcial.	
El sostre edificable serà el resultat d'aplicar la normativa zonal corresponent assenyalada en aquest Pla General.	



Delimitació	Es correspon amb els terrenys compresos en el Polígon III del "Pla Parcial d'Ordenació del Sector Industrial".
Qualif. zonals	GI, "Parcel·lacions per a indústries"
Superfície total	168.470 m ²

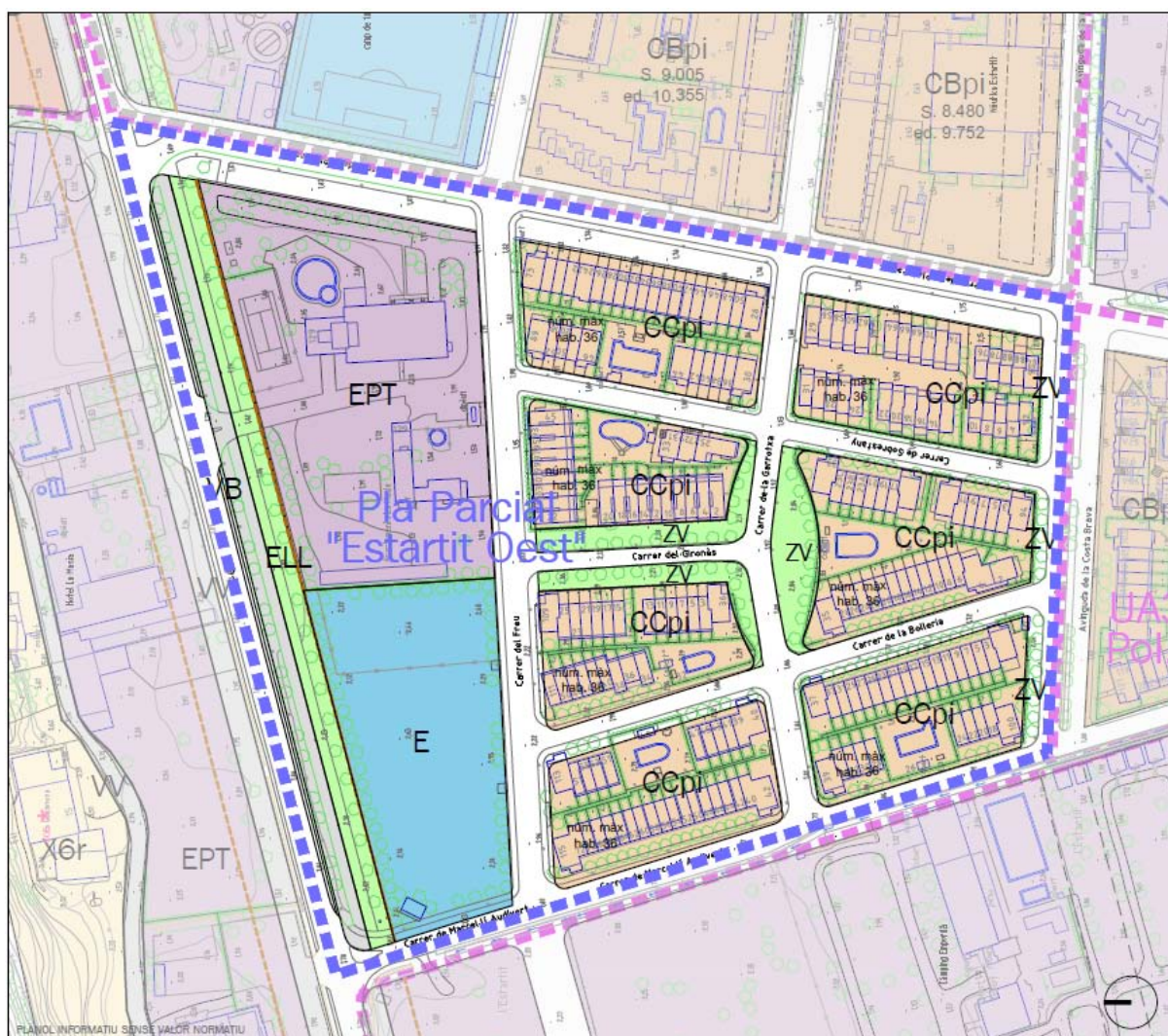
Sup. espais públics

Viari	26.173 m ²
Zona verda	18.579 m ²
Equipament	8.603 m ²

Observacions:

L'objecte d'aquest àmbit de planejament és garantir l'execució de la urbanització i cessió dels terrenys públics previstos en el seu Pla Parcial.

El sostre edificable serà el resultat d'aplicar la normativa zonal corresponent assenyalada en aquest Pla General.



Delimitació	Comprén els terrenys delimitats pel Pla Parcial del mateix nom.	
Qualif. zonals	Zona CCp"Condominis de cases unifamiliars"	
Nº. d'habitatges	màxim	205 habitatges
Sup. espais públics		
Viari		17.960 m ² .
Espais lliures		4.278 m ² .
Equipament		5.650 m ²

Observacions: L'objecte d'aquest àmbit de planejament és garantir l'execució de la urbanització i cessió dels terrenys públics previstos en el seu Pla Parcial.

El sostre edificable i la densitat seran el resultat d'aplicar les normatives zonals corresponents assenyalades en aquest Pla General.

Per a la zona CCp, seran d'aplicació els següents paràmetres específics:

Separacions mínimes entre edificacions:

- per a edificacions de PB+PP, 5 m
- per a edificacions de PB+2PP, 7,5 m

Condicions de l'edificació:

- la coberta serà inclinada amb teula àrab de color ocre clar.
 - les façanes seran revestides i pintades de colors clars.
 - no es permetran cossos volats tancats.
 - separacions entre parcel·les amb tanca i elements vegetals. Solament és permès obra de fàbrica revestida i pintada en façana a carrer com a suport del portal d'accés.
 - no es permet l'alumini en tancaments de façanes ni persianes enrotllables de plàstic o alumini.
- Per a la resta de paràmetres no assenyalats en aquest apartat, seran d'aplicació els paràmetres establerts de manera genèrica a la normativa de les zones CCp per aquest Pla General.

PLANS ESPECIALS D'ORDENACIÓ

PEO - 1 "Eix Eivissa"

Anul·lat en la MP a la zona d'equipaments del carrer Eivissa de l'Estartit AD CTU 16.12.09

PEO - 3 "Torre Moratxa"

MODIFICAT⁷⁰



⁷⁰ MP per al canvi de sistema d'actuació al polígon PE03 Torre Moratxa, de l'Estartit AD Ple 07.04.2011

Delimitació	Comprén l'àmbit de la "Modificació del Pla Parcial de Torre Moratxa".
Qualif. zonals	Zona Xpr "Parcel·lacions de xalets" Zona Frp "Cases en filera". Eprp "Equipament privat"
Superfície total	160.005m ² .
Sostre edificable	45.246 m ² st.
Sup.espais públics	
Viari	32.016m ² .
Espais lliures	30.086 m ² .
Equipament	6.643m ²
Iniciativa	Privada
Sistema d'actuació:	Reparacel·lació amb la modalitat de cooperació

Observacions:

Atès que la urbanització a Torre Moratxa es desplega en un territori de risc geològic en el qual es produeixen esllavissades i moviments de terres.

Atès que hi ha una manifesta dificultat topogràfica entre el tipus d'ordenació que compona el Pla i la realitat física, amb parcel·les 5 metres per sota de la rasant del carrer, i

Atès el gran impacte paisatgístic que suposa la urbanització d'aquesta part de la muntanya, es proposa la redacció d'aquest Pla Especial per a que estudiï i estableixi quins són:

1. els límits que imposa la realitat geològica del terreny en la construcció d'infraestructures i en l'edificació privada de les seves parcel·les.
2. els límits que imposa la topografia en la construcció de certes parts d'aquest territori per a que es donin les condicions d'accessibilitat i d'assentament adequades per a l'edificació privada en certes àrees parcel·lades d'aquesta urbanització, i
3. les regulacions adequades per a protegir la zona boscosa i minimitzar l' impacte visual del conjunt sobre la plana.

A tals efectes el Pla haurà de contenir un informe geològic on es precisi, de forma detallada, les característiques del sòl, la seva capacitat portant i els riscos derivats de la construcció d'infraestructures i nova edificació. En funció d'aquest informe, el Pla Especial haurà d'establir quines han de ser les obres necessàries per evitar qualsevol nova situació de risc.

4. Atesos els informes emesos pel Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, amb data 21 i 28 d'abril de 1999, en el moment de redactar aquest Pla, s'haurà de procedir al partiment i al fitat del mont d'UP. Els terrenys inclosos dins del mont d'UP quedaran exclosos de les zones urbanes i classificades com a sòl no urbanitzables.

Paràmetres zonals específics:

Per a la subzona X1p i X2p, d'aquest sector seran d'aplicació els següents paràmetres zonals:

Aprofitament urbanístic:

- parcel·la mínima:
502 m² per a X1p
440 m² per a X2p
- front mínim de parcel·la: segons parcel·lació recollida en els plànols adjunts.
- intensitat d'edificació màxima:
0,2714 m²st/m²s per a X1p
0,3418 m²st/m²s per a X2p

Planimetria de l'edificació:

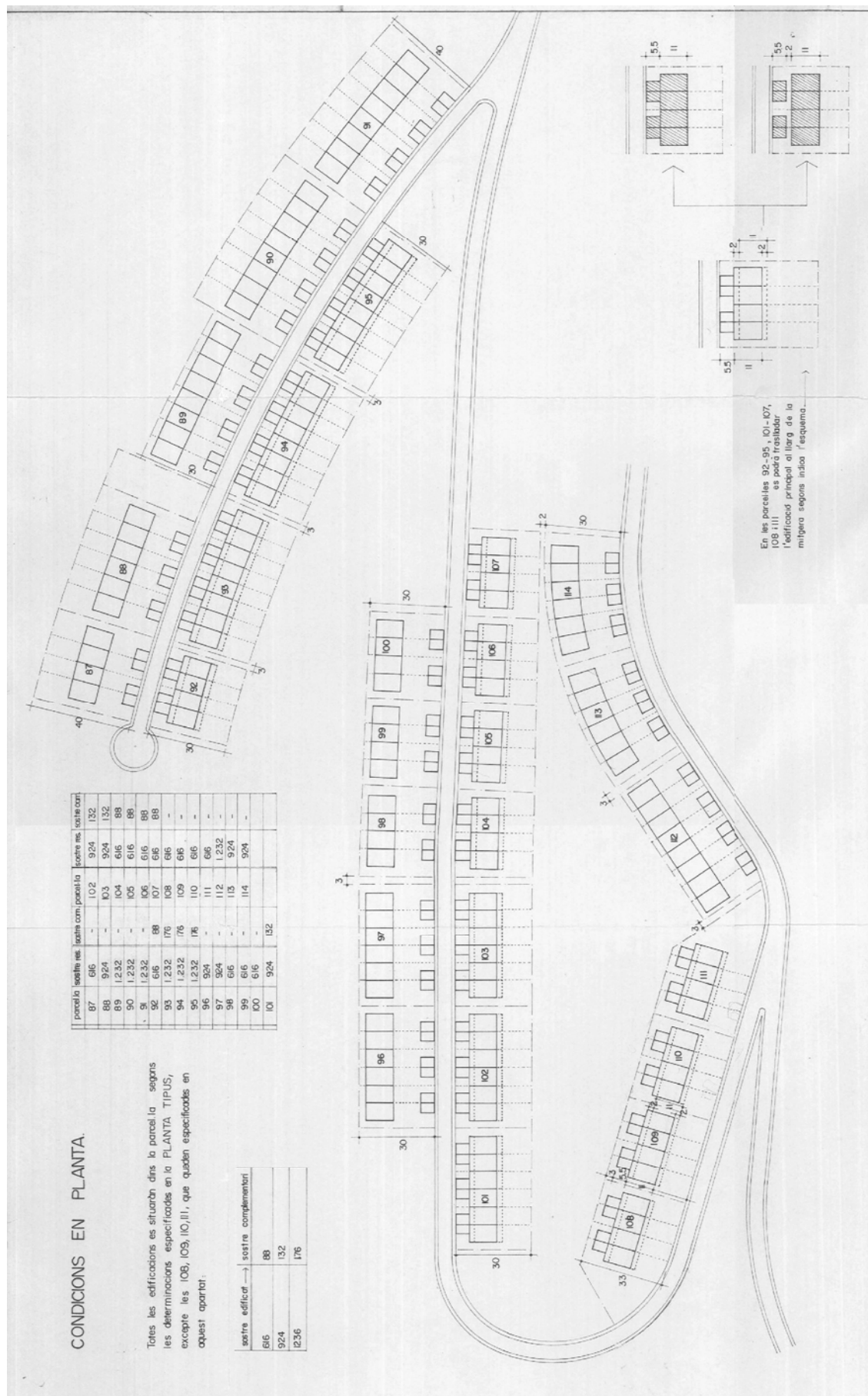
- ocupació màxima:
26,5% per a X1p
15,5% per a X2p
- separació mínima a carrer: segons es marca en el plànol adjunt.
- separació mínima a lindars: segons es marca en els plànols adjunts.

Gàlib-secció de l'edificació:

- alçada màxima:
6,7 m, PB+1PP per a X1p
6,2 m, PB+1PP per a X2p

Per a la resta de paràmetres no assenyalats en aquest apartat, seran d'aplicació els paràmetres establerts de manera genèrica a la normativa de les zones Xp per aquest Pla General.

La posició de l'edificació de les zones Fp, es regirà per les disposicions contingudes en els plànols adjunts. Per a la resta de paràmetres seran d'aplicació els paràmetres establerts de manera genèrica a la normativa de les zones Fp per aquest Pla General.

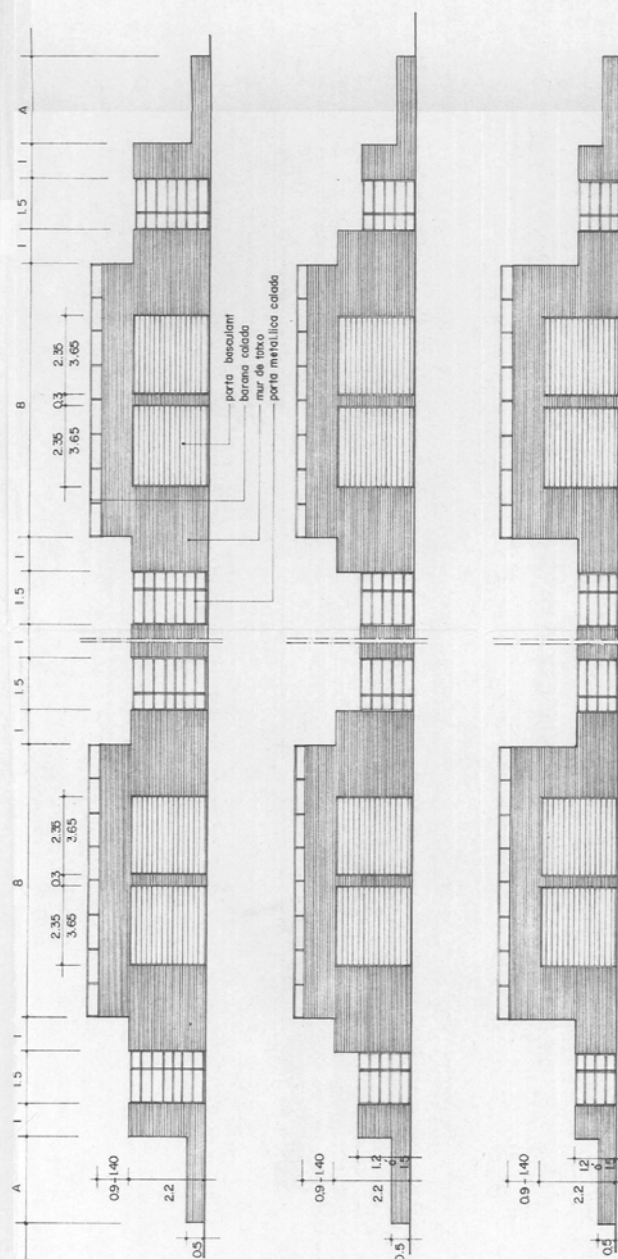


Ordenances d'edificació per a la zona Fpr del PEO-3
(Plànol reduït respecte la seva escala original)

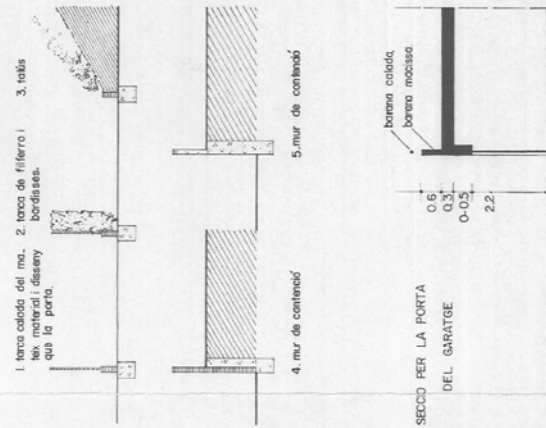
ORDENANCES PER A LA TANCA.

E: 1/100

Les parcel·les 103, 109, 110 i 111 no estan subjectes a l'ordenança de tanques.



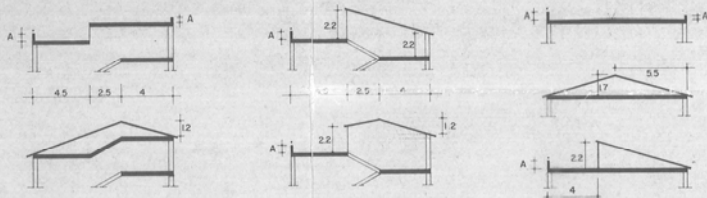
SOLUCIONS PER A LA PART DE TANCA "A".



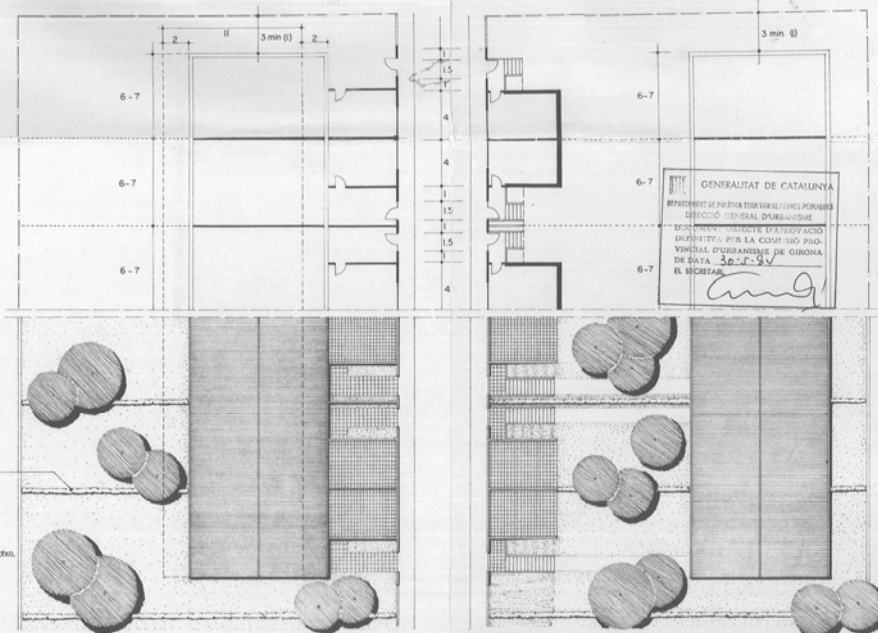
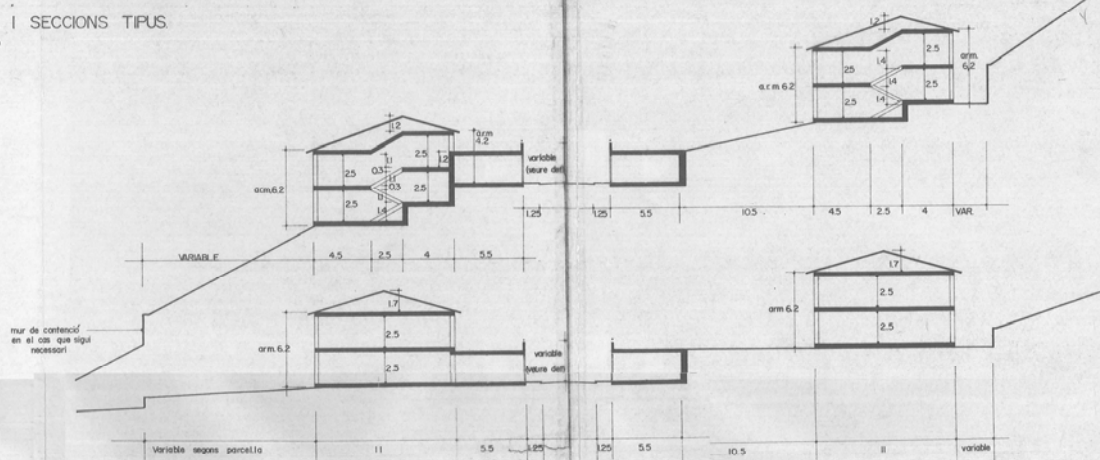
Ordenances d'edificació per a la zona Fpr del PEO-3
(Plànol reduït respectela seva escala original)

E: 1/200

A: 0,3 per a cobertes planes no transmissibles.

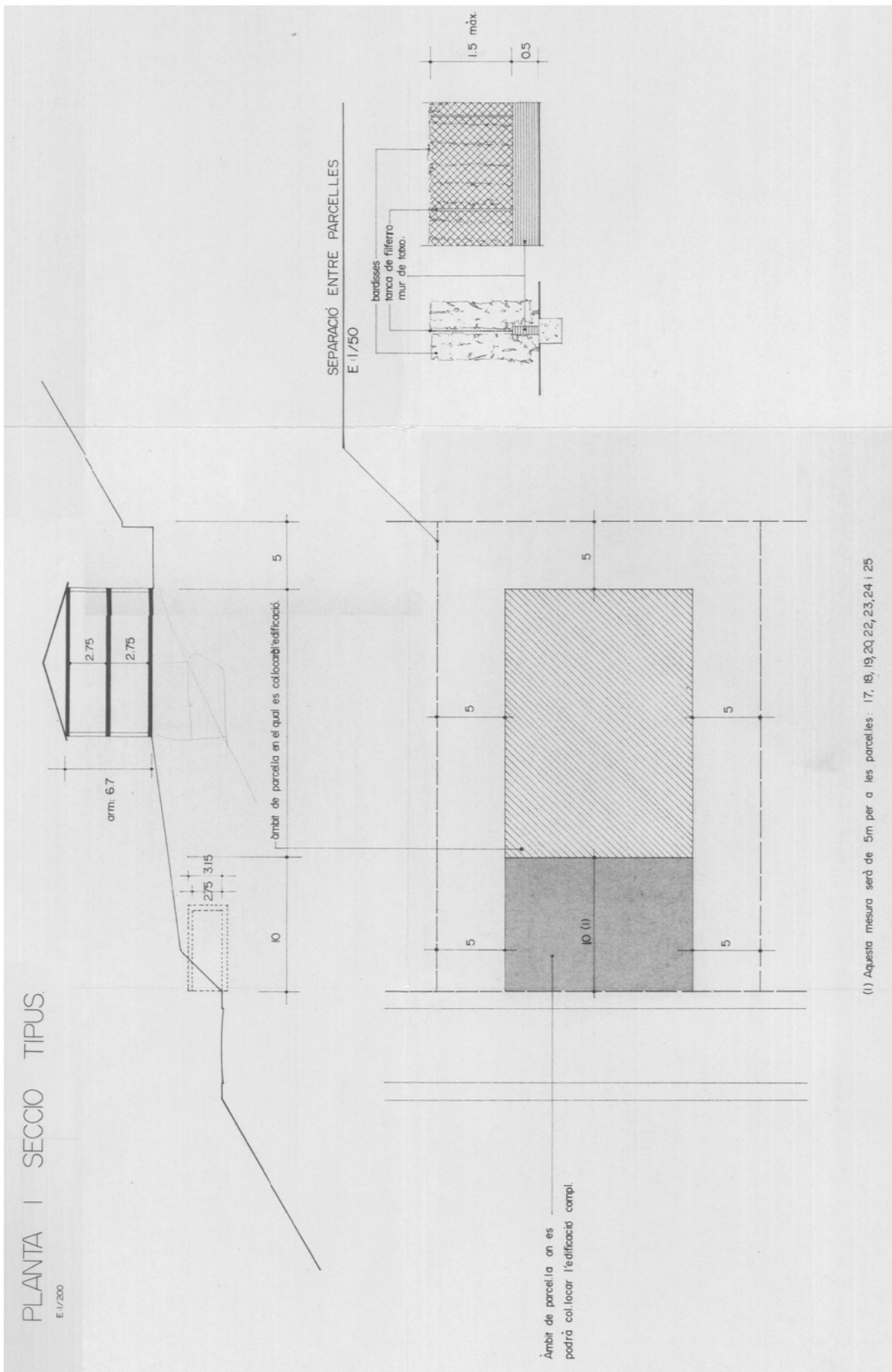


E: 1/200



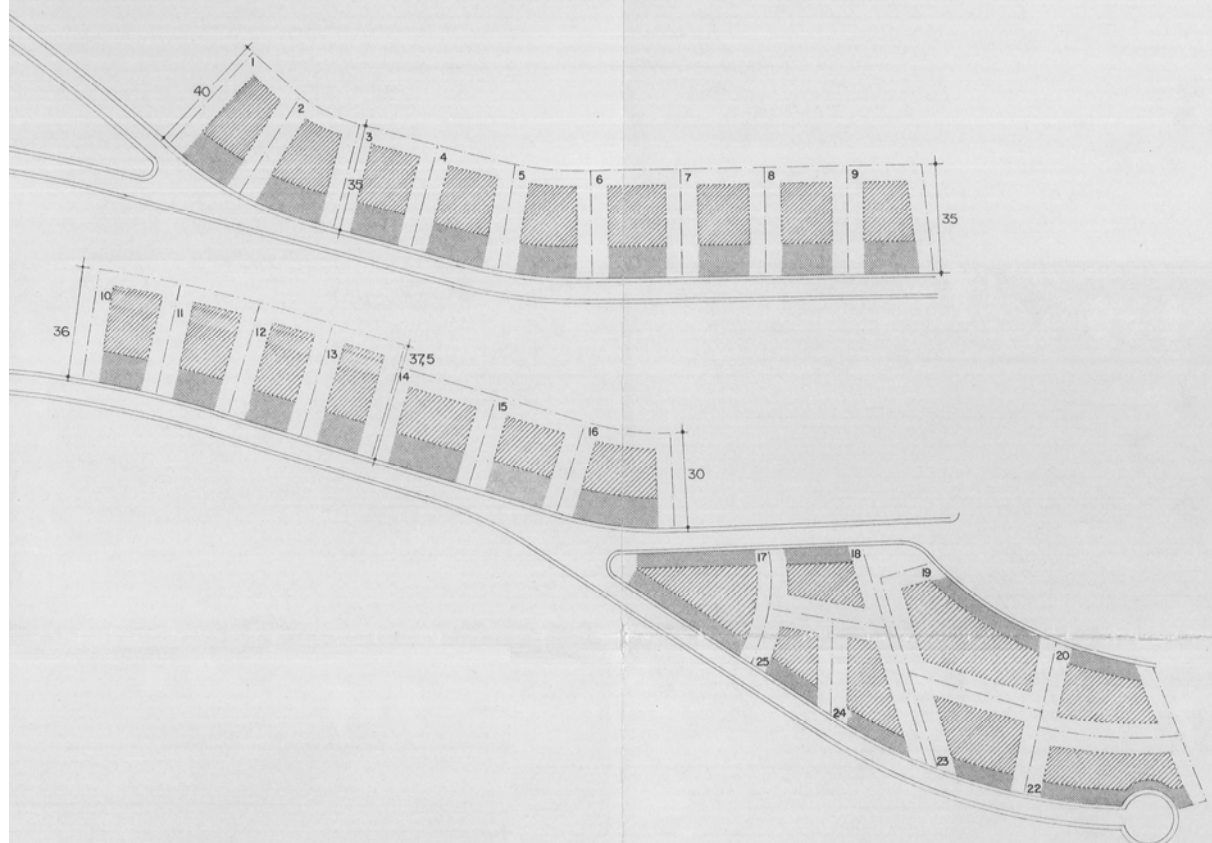
(1) Aquesta mesura serà 1.5 min per les parcel·les 92, 93, 94, 95, 112 i 115.

195



Ordenances d'edificació per a la zona X1pr del PEO-3
(Plànol reduït respecte la seva escala original)

CONDICIONS EN PLANTA.



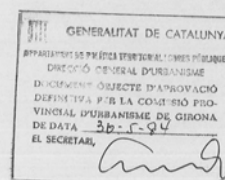
àmbit de la parcel·la on es col·locarà l'edificació.



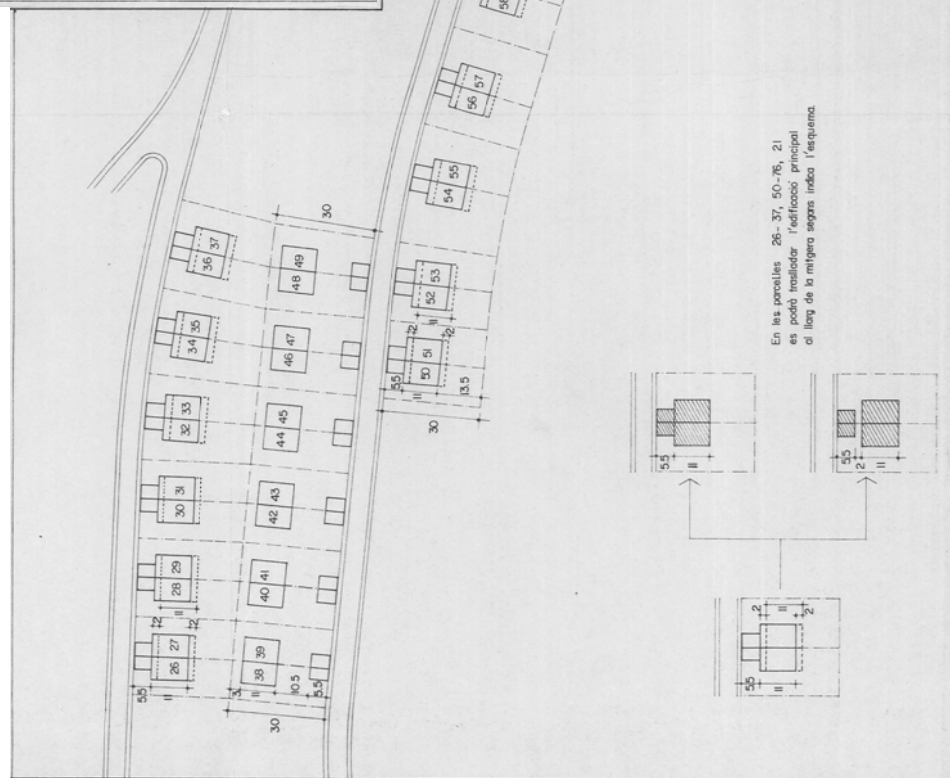
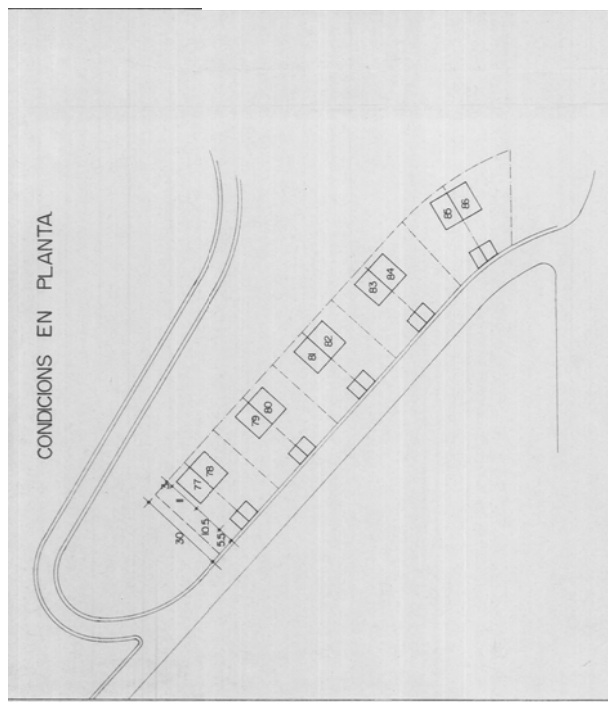
àmbit de la parcel·la on es col·locarà l'edificació complementària.

parcel·les	sostre resid.
1a 20 i 22a 25	250 m. ²

parcel·les	sostre compl.
18-19-20	48 m. ²



Ordenances d'edificació per a la zona X1pr del PEO-3
(Plànol reduït respecte la seva escala original)

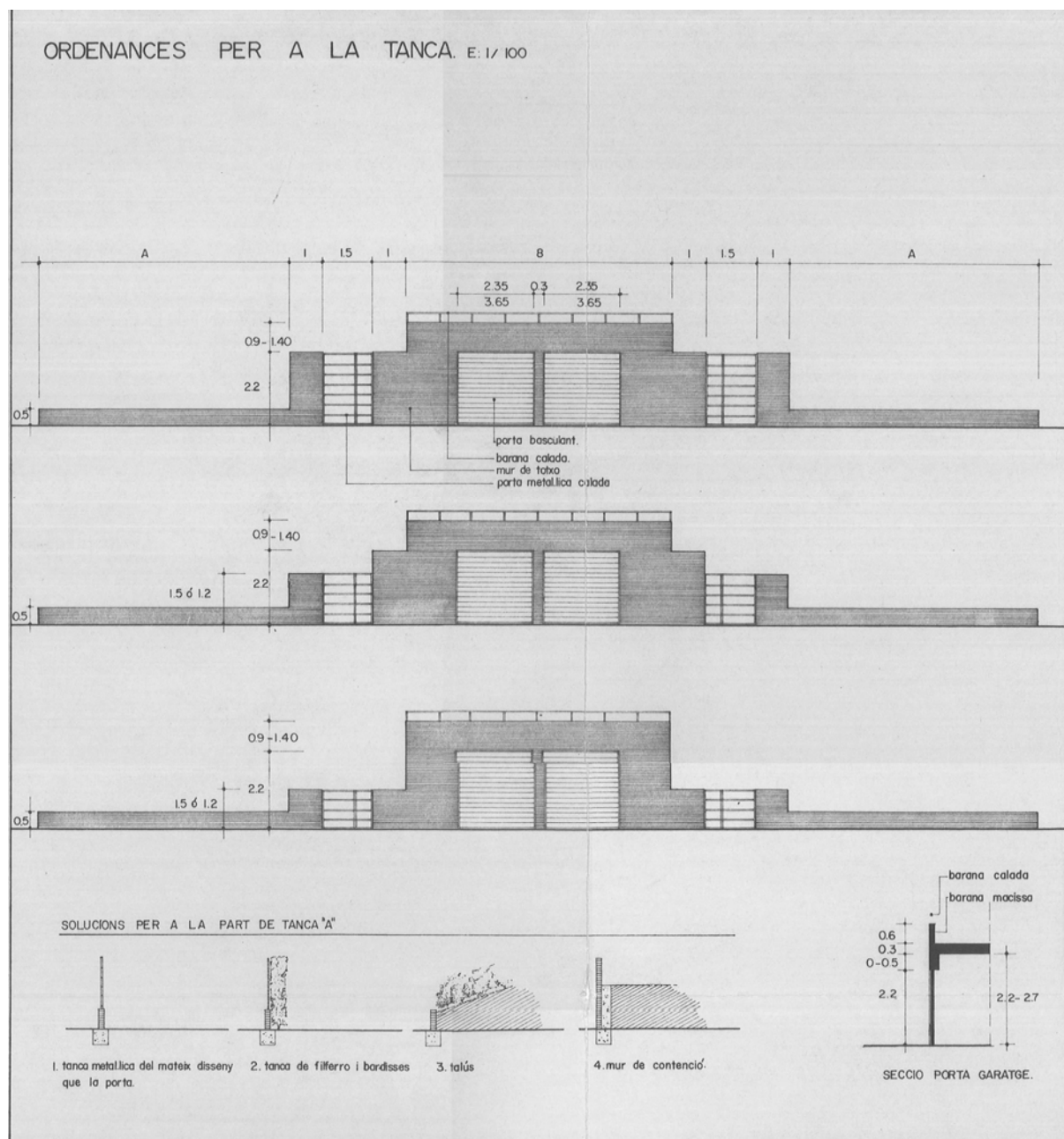


Totes les edificacions es situaran dins la parcel·la seguint les determinacions de la PLANTA TIPUS, excepte la 21 i la 72 que queden especificades en aquest apartat:

parcel·les	sostre resid.
21 i 72	264 m ²
26 a 71, 73 a 96	132 m ²

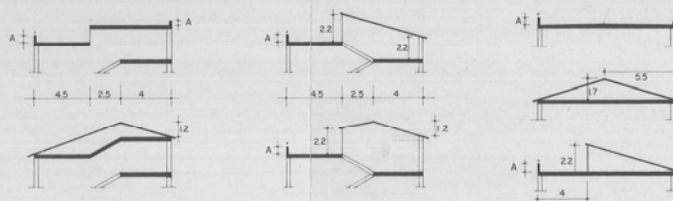
parcel·les	sostre compl.
21, 26 a 37	22 m ²
50 a 76	22 m ²

Ordenances d'edificació per a la zona X2pr del PEO-3
(Plànol reduït respecte la seva escala original)

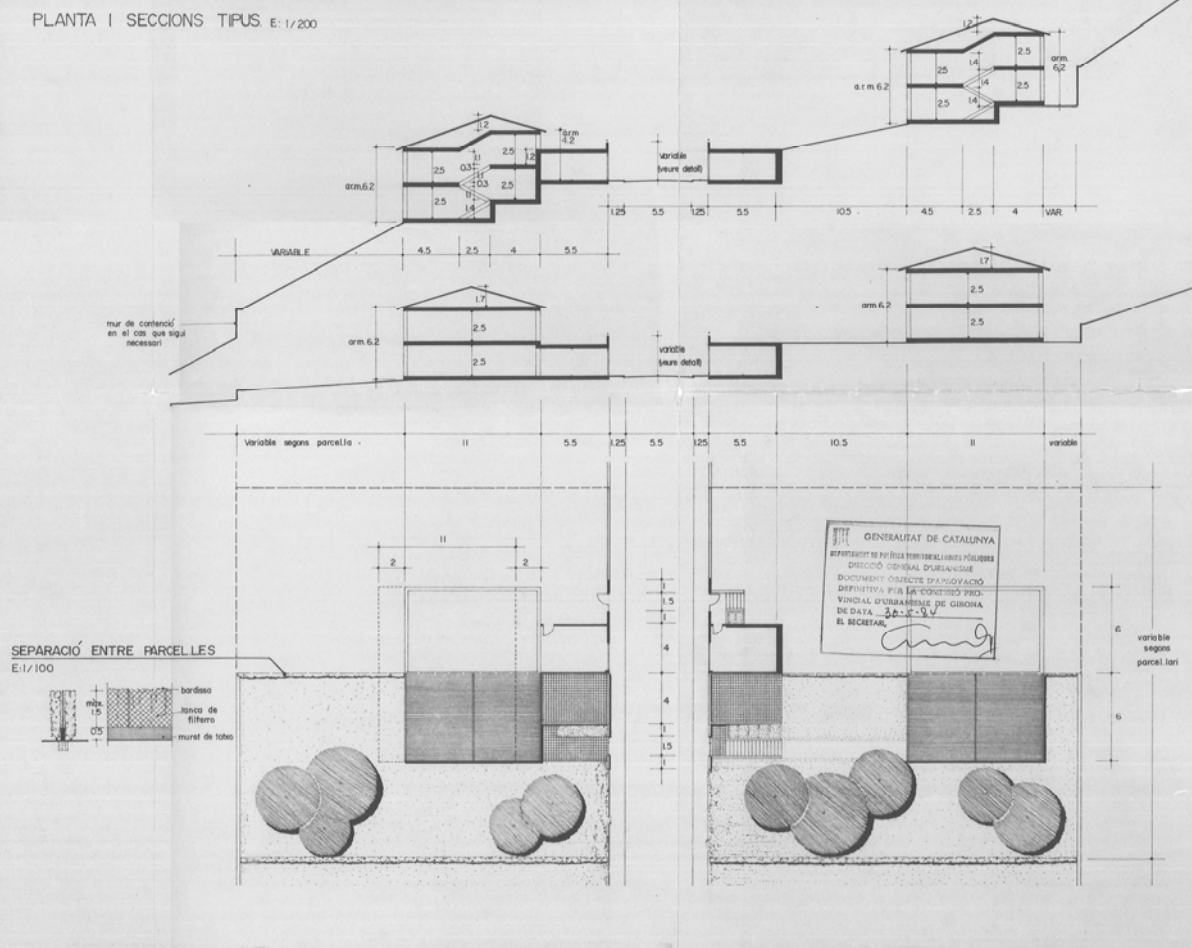


Ordenances d'edificació per a la zona X2pr del PEO-3
(Plànol reduït respecte la seva escala original)

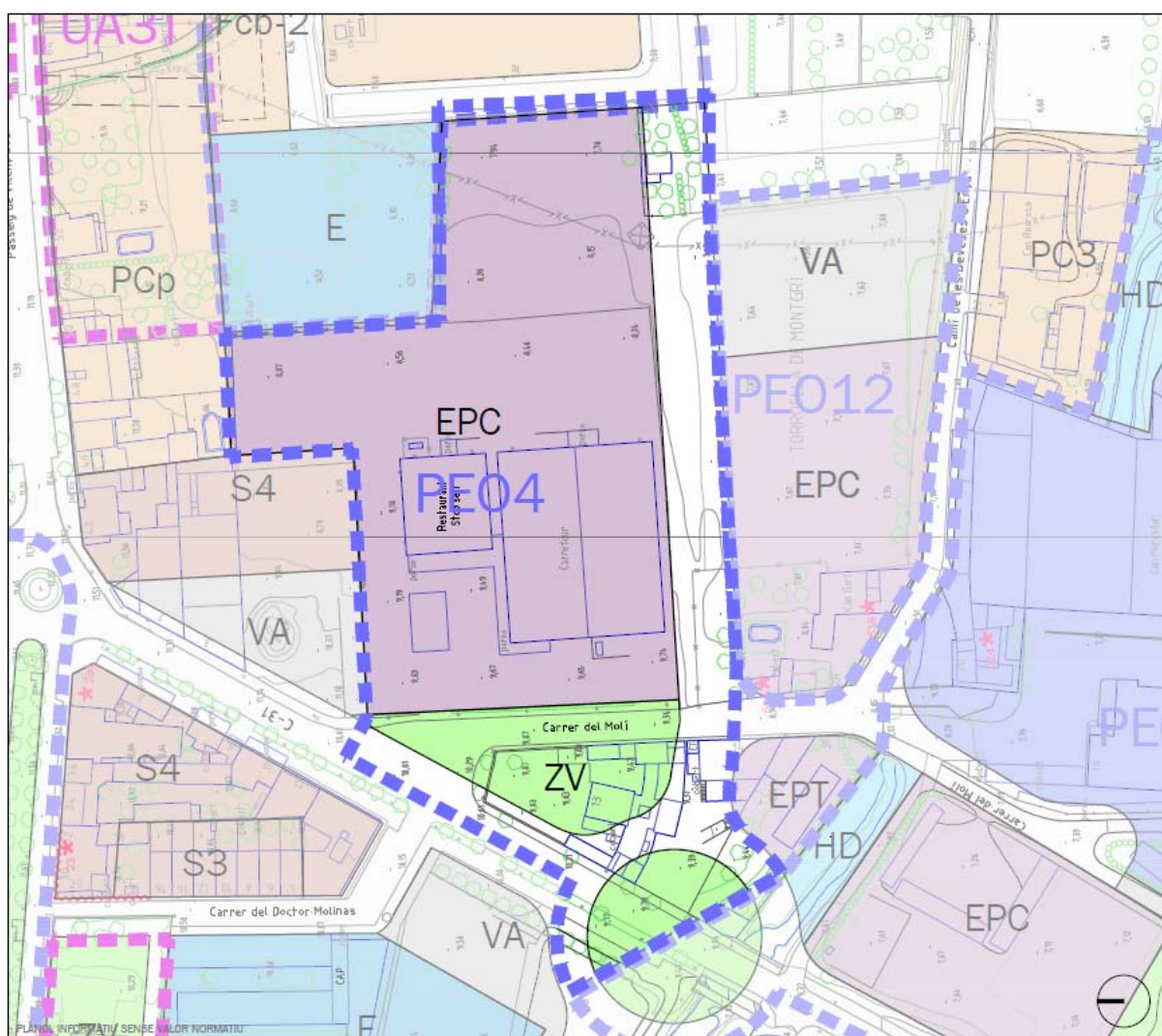
A: 0,3 per a cobertes planes no transitables.
barana macissa del mateix material que la fixava fins a 0,6 m.



mur de contenció
en el cas que sigui
necessari.

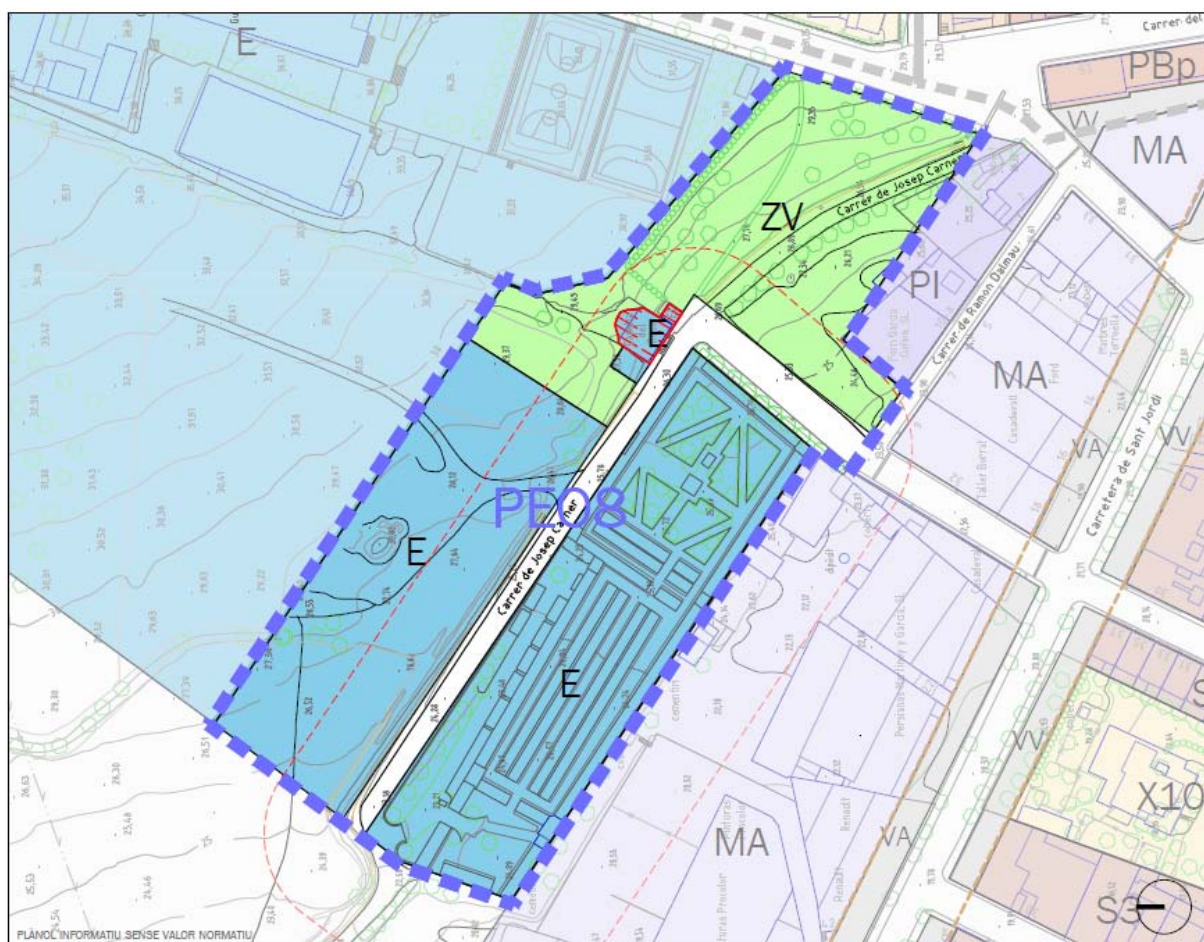


200



Delimitació	Comprén els terrenys situats a l'entorn de l'antic escorxador, inclosa una gran superfície, actualment en funcionament.
Qualif. zonals	Zona EPC "Equipament Privat"
Superfície total	19.197m ² .
Sostre edificable	4.808 m ² st.
Sup.espais públics	
Viari	4.621 m ² .
Zona verda	2.555 m ²
Iniciativa	Privada

Observacions: L'objectiu d'aquest PEO és la reordenació dels terrenys de l'entorn supermercat, la contribució a l'execució de la rotonda d'accés a aquest sector i a la gran superfície, i la transformació del solar de l'escorxador en zona verda. Si la nova ordenació amplia el sostre comercial, aquest solament es podrà destinar a comerç de productes no quotidians.

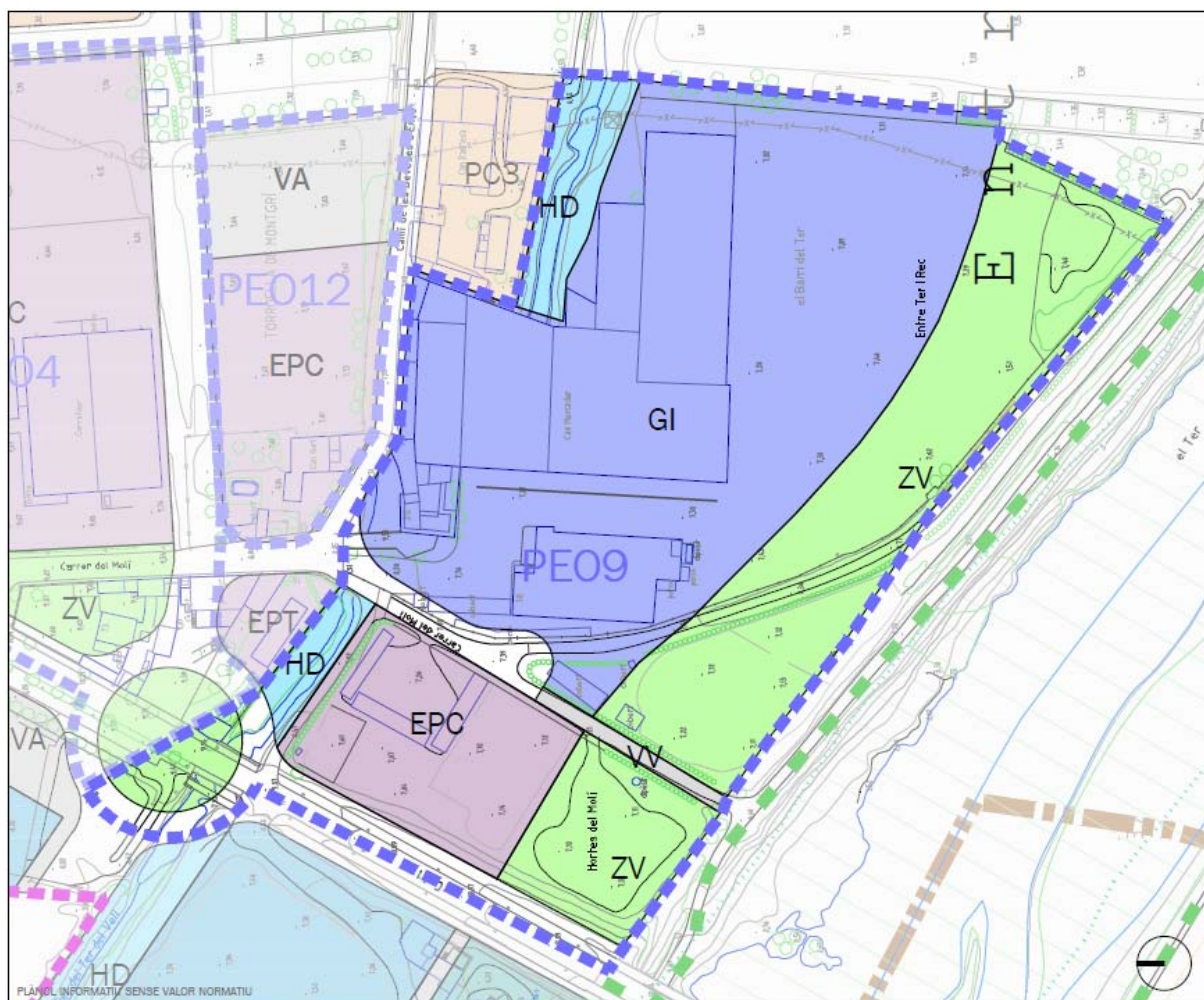


Delimitació	Comprèn els entorns del Cementiri de Torroella
Qualif. zonals	Equipaments públics
Superfície total	16.922 m ² .
Sup.espais públics	
Viari aparcament	2.246 m ² .
Zona verda	4.234 m ² .
Equipament	10.442 m ²
Edificabilitat neta	0,5 m ² /m ²
Ocupació	20%
Alçària reguladora	7,5 m lineals (cota sobre PB)
màxima	
Volum màxim admès	PB + PP
Dotació d'aparcaments	1 plaça per cada 50 m ² construïts, com a mínim
Usos permesos	Serveis funeraris
Iniciativa	Pública
Sistema d'actuació	Expropiació

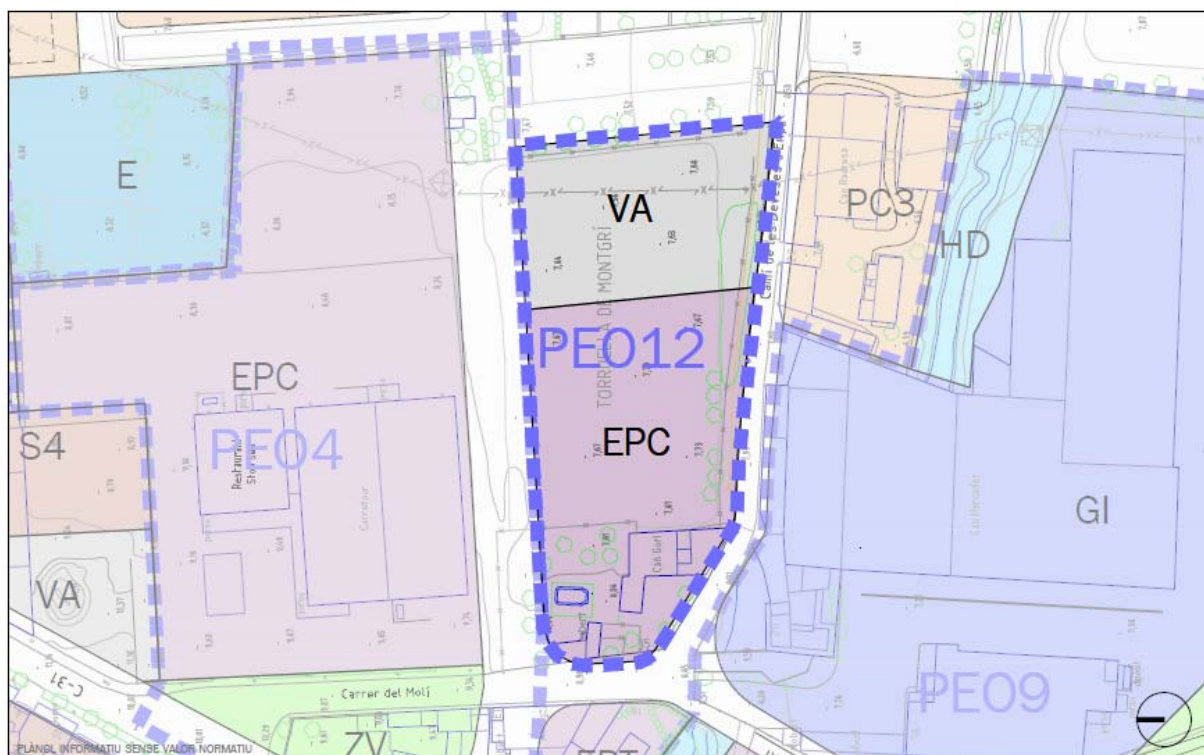
⁷¹ Modificat per la MP en la zona del Cementiri Municipal AD CTU 05.11.08

Observacions:

L'objectiu del PE és ordenar el creixement del cementiri de Torroella, i els seus accessos, [així com permetre la implantació dels equipaments necessaris per als usos funeraris](#)



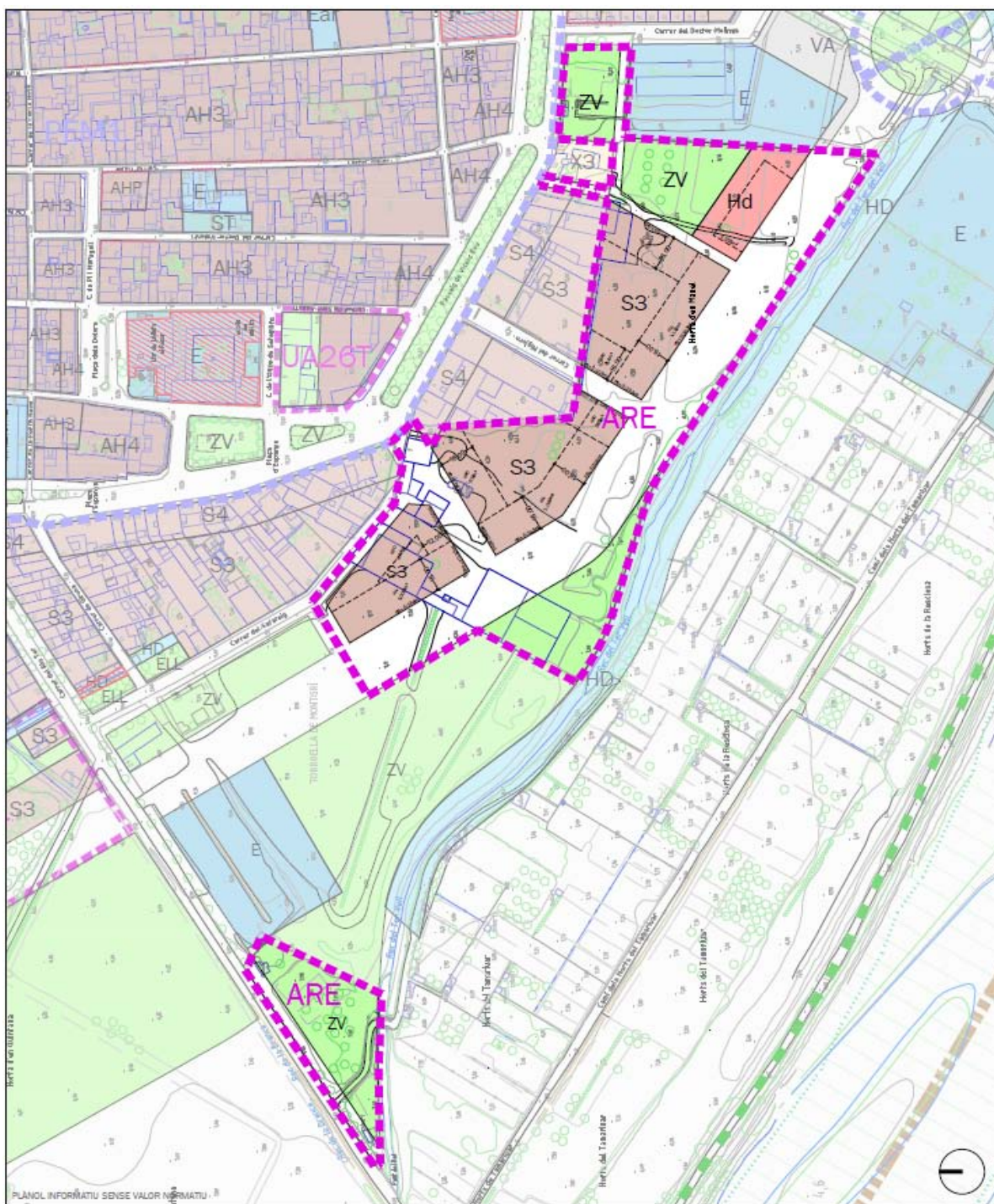
Delimitació	Comprén els terrenys al costat de la carretera de Pals entre el riu i el carrer del Molí.
Qualif. zonals	Zona GI, Gran Indústria Sistema EPC "Equipament privat comercial"
Superfície total	43.390 m ² .
Sostre edificable	1.748 m ² st al sistema EPC 8.856 m ² st a la zona I
Sup.espais públics	
Viari	3.674m ² .
Viari vianants	334 m ²
Sistema hidrològic	1.946 m ² .
Zona verda	10.927 m ²
Iniciativa	Privada
Observacions:	L'objectiu del PEO és ordenar les noves edificacions i usos de l'entrada de llevant de Torroella, des del pont del Ter, resolent una part de la rotonda de distribució de circulacions, i la protecció com a zona verda dels terrenys més propers al riu.



Delimitació	Comprén els terrenys situats per sobre del carrer del Molí i la nova travessera cap a l'Estartit.
Qualif. zonals	Sistema EPC. Equipament privat comercial
Superfície total	6.677 m ²
Sostre edificable	1.670 m ²
Sup. Espais públics	
VA	2.470 m ²
Iniciativa	Privada

Observacions:

L'objectiu d'aquest Pla Especial és ordenar la forma i disposició de l'equipament comercial i l'espai per al viari aparcament previst en el Pla General. El sostre comercial que es prevegui es destinarà al comerç de productes no quotidians.



L'Àrea residencial estratègica (ARE) s'executarà mitjançant un polígon d'actuació discontinu (PA ARE), subjecte a reparcel·lació. El polígon és coincident amb les tres unitats d'actuació anteriors (UA 18T, UA19T i UA 20T), més la zona verda amb façana al carrer del Riu, de titularitat privada. Aquesta zona verda, al incorporar-se al polígon d'actuació, serà de cessió obligatòria i gratuïta, i tindrà el seu aprofitament en les illes edificables.

El quadre 5 compara els paràmetres urbanístics corresponents al planejament vigent amb els que es proposen per al nou polígon d'actuació PA ARE. Resulta un coeficient d'edificabilitat de 0,82

⁷² Sector que substitueix les Unitats d'actuació UA18T, UA19T i UA20T, arran de la MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09

m²st/m²s que dóna lloc a un total de 22.952 m²st, d'usos residencials, comercials o terciaris.

El nombre total d'habitatges lliures i protegits és de 240, el que dóna com a resultat una densitat de 85,78 habitatges per hectàrea, que es considera correcta. D'aquest total, un 50% són habitatges lliures (120 habitatges) i l'altre 50% habitatges protegits (120 habitatges) en qualsevol de les modalitats establertes. A més, cal afegir els 20 habitatges dotacionals públics que resulten de l'ordenació del sòl qualificat com a sistema clau Hd (Quadre 5).

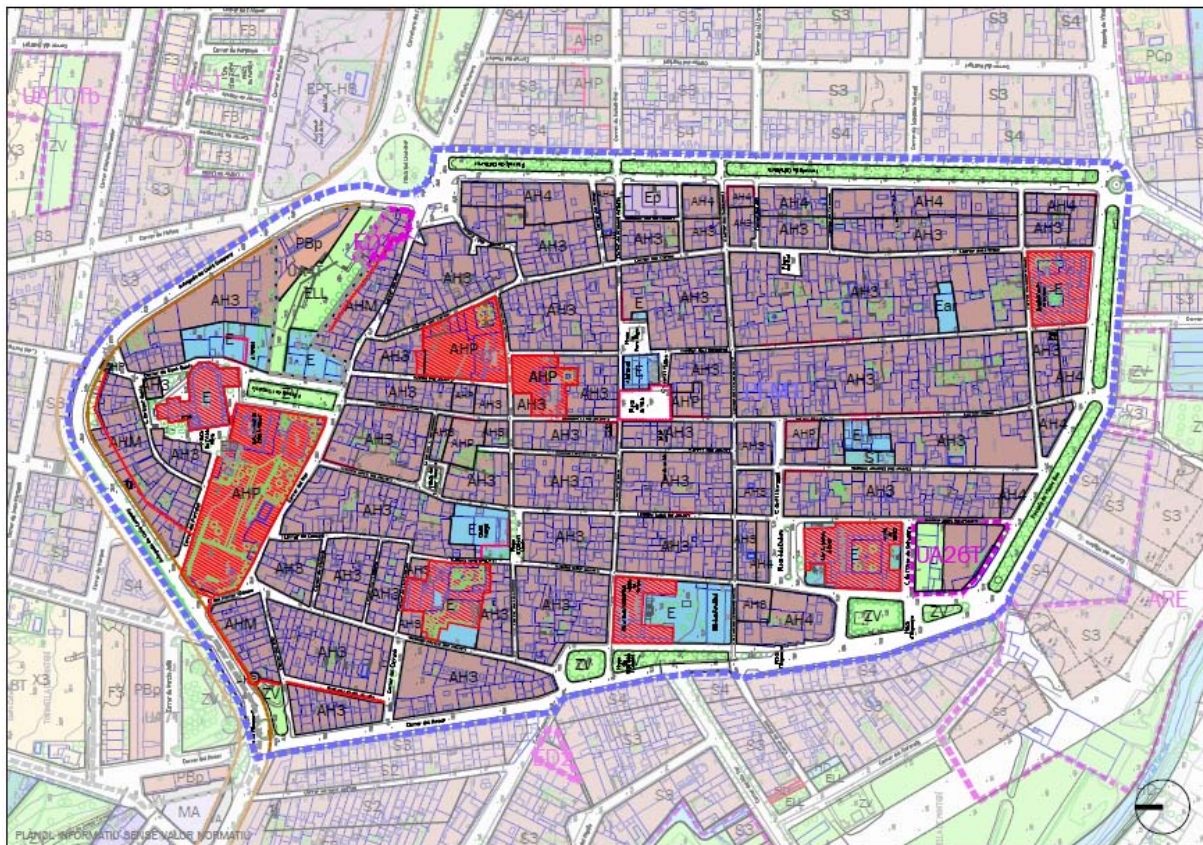
Quadre 5

Superfície	27.978 m ² .
Edificabilitat	0,82 m ² st/m ² s
Sostre edificable	22.952 m ² st
Ús principal	Residencial
Densitat	85,78 hab/ha
Nombre d'habitatges	total 240
Habitatges lliures	120
Habitatges protegits	120
Habitatges dotacionals	20

PLANS ESPECIALS DE MILLORES I PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR

PERI - 1

"Barri vell de Torroella"



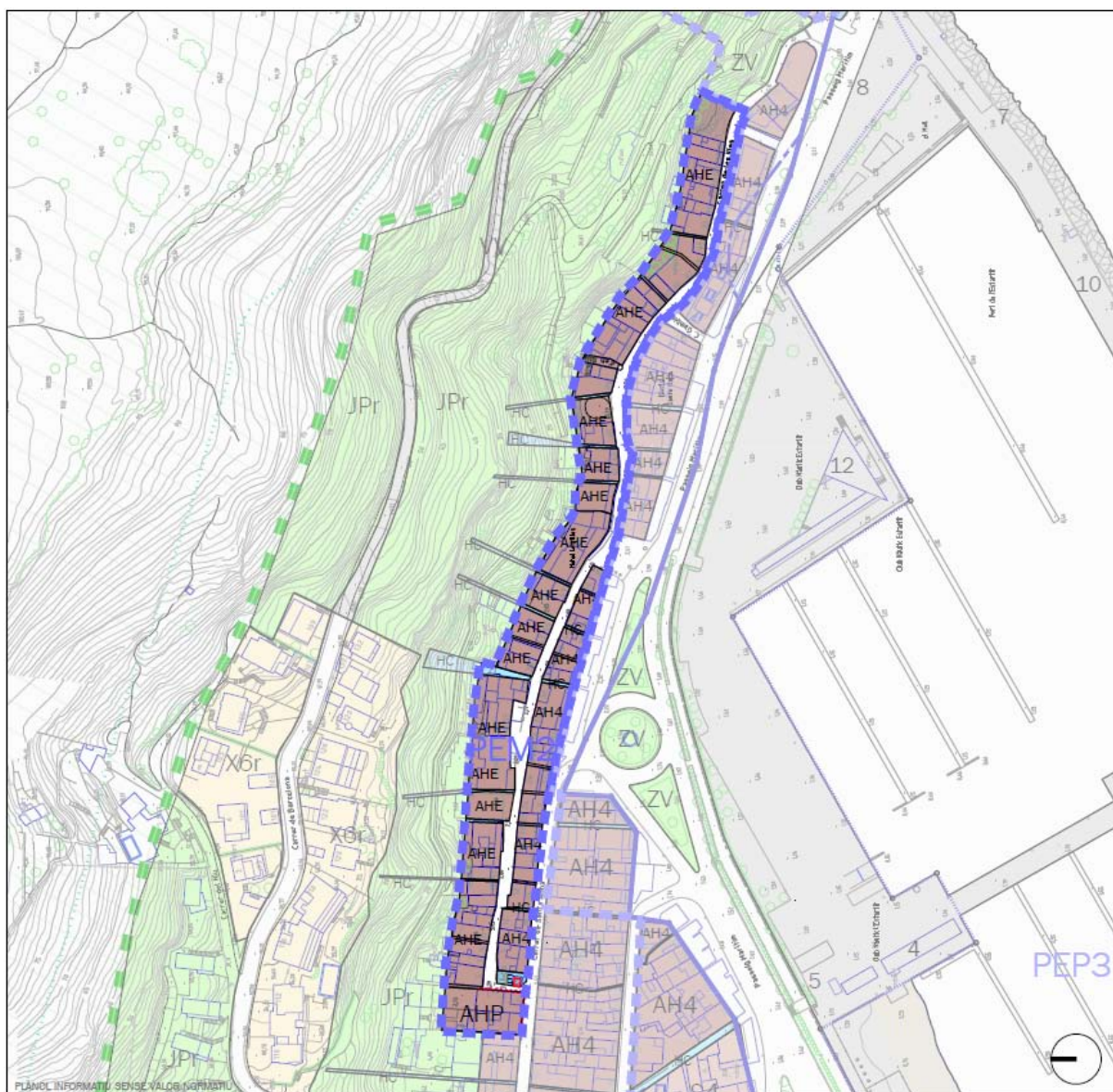
Delimitació	Comprèn l'àmbit del nucli vell de Torroella, entre el Passeig de Catalunya, Vicenç Bou, Places d'Espanya i Quintana i Combis, carrer Roser, Avinguda Lluís Companys i Plaça del Lledoner
Superfície total	189.453 m ² .
Sup.espais públics	18.000 m ²
Iniciativa	Pública

Observacions:

L'objectiu d'aquest Pla Especial és la recuperació dels valors urbans, històrics i arquitectònics dels edificis i espais públics del nucli vell de Torroella. En ell es preveuen tres tipus d'actuacions:

- la reurbanització dels carrers, per adaptar-los a les necessitats d'un nucli històric i per a millorar les infraestructures i serveis, sobretot dels carrers que configuren els recorreguts comercials i d'equipaments.
- un programa de rehabilitació i millora de les façanes dels edificis i espais públics més importants
- el reforçament dels equipaments culturals, aprofitant els edificis de més valor, protegint-los i donant-los d'un ús compatible amb les seves característiques singulars.

Aquest Pla Especial limitarà i regularà, adequadament, les modificacions possibles en les edificacions i ampliacions, modificacions que han d'estar d'acord amb les tipologies existents.



Delimitació Comprèn l'àmbit del carrer Illes entre el carrer Santa Anna i l'inici del Passeig del Molinet, lliant amb l'àmbit del Pla Especial del Port.

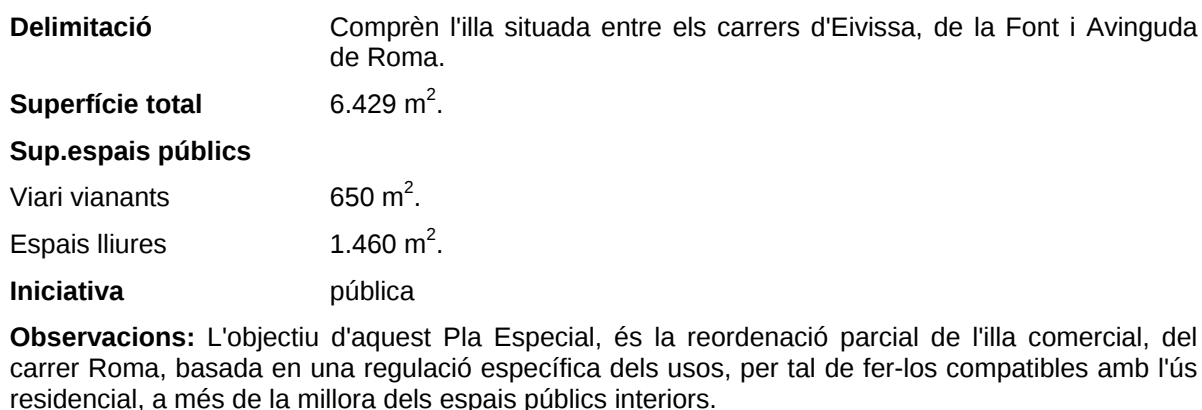
Superfície total 10.137 m².

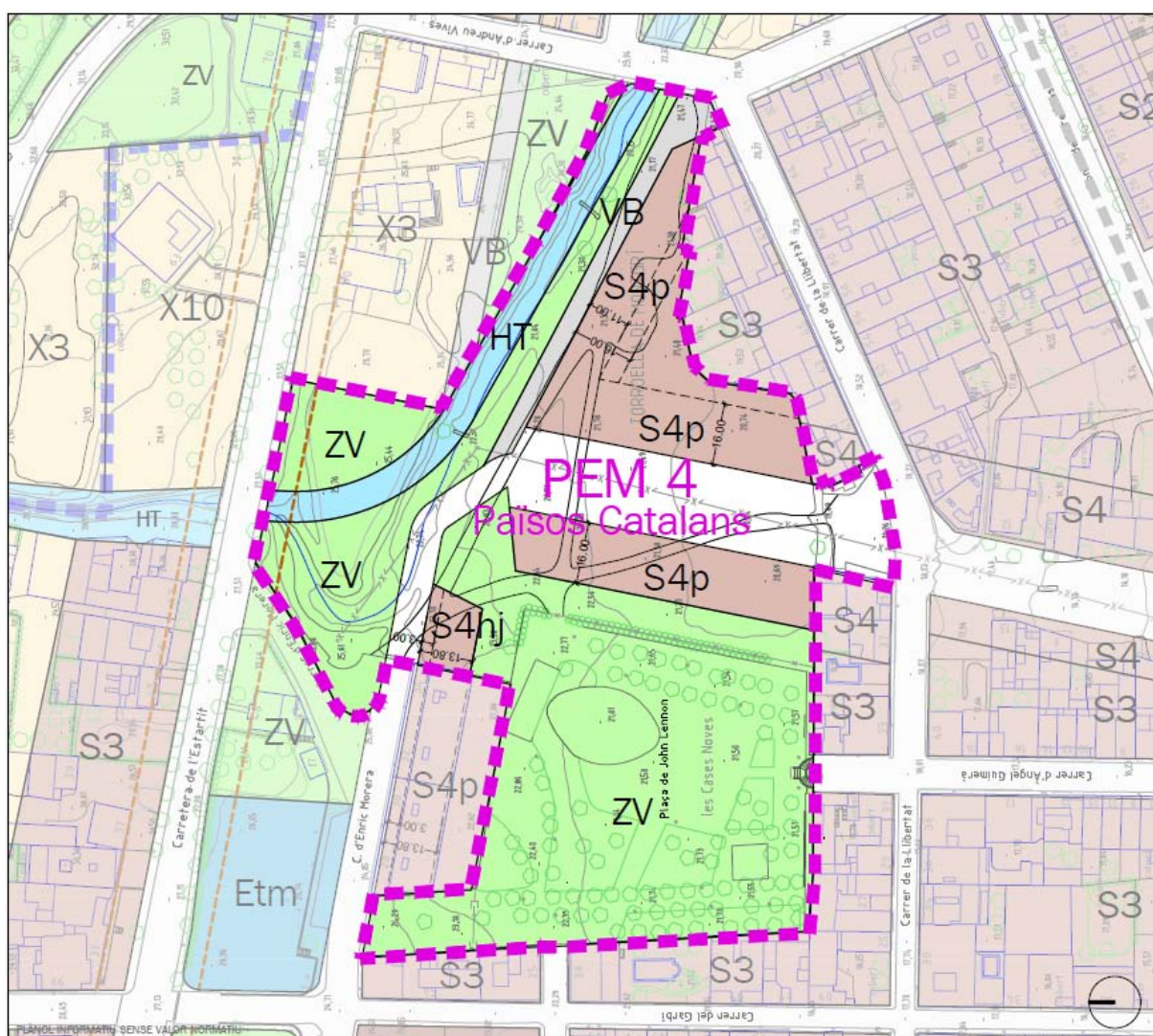
Sup.espais públics

Viari 2.400 m²

Iniciativa Pública

Observacions: L'objectiu d'aquest Pla Especial és la recuperació dels valors urbans i històrics del carrer, a través de l'establiment d'un programa de rehabilitació i millores de les edificacions i la reurbanització del carrer.



**Delimitació**

Comprèn els terrenys situats entre el Torrent del Mas Ayats, el carrer Enric Morera i la carretera de Torroella a l'Estartit, diverses edificacions que tenen façana al carrer Libertat i el mateix carrer, el carrer Amadeu Vives i l'edificació que dona façana al carrer Enric Morera i la Plaça John Lennon, a l'entorn del carrer del Països Catalans, tal i com es grafia en els plànols annexes.

Qualificació zonal

Zones S4p "Eixamples suburbans" i S4hj "habitatge per a joves"

Superfície total

20.2100,00 m².

Densitat:

50 habitatges/Ha

Nombre d'habitatges

màxim 99 habitatges.

Sostre edificable

13.075m² de sostre

Intensitat bruta

d'edificació 0,65 m²st/m²s

Sup.espais públics

Viari: 3.117 m²

Rius i Torrents: 1.250 m².

Espais Lliures: 11.753 m².

Observacions:

L'objectiu d'aquesta UA és completar les cessions necessàries per a l'obertura definitiva dels Països Catalans, l'endegament d'una part del Torrent del Mas Ayats, la creació d'un vial i la reserva per a la construcció d'habitatge de protecció pública de règim de lloguer.

ANNEX. Normes urbanístiques del Pla especial de millora PEM-4 Països Catalans, de Torroella de Montgrí

6. Normes urbanístiques.

Article 1. Naturalesa.

El present document té la condició de Pla especial de millora (PEM número 4), sector Països Catalans, i s'adequa a les prescripcions de la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya, així com al reglament parcial que la desenvolupa, aprovat pel Decret 297/2003 de 4 de novembre.

Article 2. Àmbit territorial.

Als efectes de la delimitació del polígon d'actuació, correspon a l'espai que confronta al Nord amb el límit del Torrent del Mas Ayats, el carrer Enric Morera i la carretera de Torroella a l'Estartit, al Sud amb diverses edificacions que tenen façana al carrer Llibertat i amb el mateix carrer, a l'Est amb el carrer Amadeu Vives i a l'Oest amb l'edificació que dona façana al carrer Enric Morera i amb la plaça John Lennon.

L'esmentat àmbit es troba definit gràficament en els plànols corresponents 'Emplaçament' i 'Estructura de propietats i sòl públic'.

Article 3. Vigència.

Aquest Pla especial entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i, automàticament, passarà a formar part del Pla general d'ordenació urbanística de Torroella de Montgrí i, per tant, la seva vigència serà indefinida, en tant que no es procedeixi a la seva revisió, modificació o suspensió, en aplicació dels criteris de l'article 92 de la Llei 2/2002.

La resta d'instruments de planejament derivat adquiriran vigència a partir de la seva aprovació definitiva i publicació dels corresponents acords i seran plenament executives les seves determinacions, fins que, si és el cas, el Planejament General pugui revisar-les.

Article 4. Drets i deures.

Les disposicions contingudes en aquest document obliguen per igual tant a l'Administració com als particulars. En tractar-se d'una actuació el promotor de la qual és propietari de la totalitat de les finques que no són ja de titularitat pública, és prevista l'execució pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, en la modalitat de Compensació bàsica, sense necessitat de constitució de Junta de Compensació. El promotor haurà de fer front, amb les plusvàlues que generi l'actuació urbanitzadora, a totes les despeses derivades de l'execució de les determinacions del planejament, en especial la materialització de les cessions i al urbanització de tots els vials i espais lliures previstos, incloent-hi en aquests concepte l'import de les obres complementàries que es defineixin com a compensació de les ja realitzades pel propi Ajuntament.

Article 5. Interpretació de la documentació.

La interpretació d'aquest document es farà amb el seu contingut i amb subjecció estricta als seus Objectius i finalitats. En cas de dubte o imprecisió prevaldrà la solució que atorgui menys edificabilitat i major dotació d'equipaments o dotacions públiques. Els plànols a escala més detallada prevaldran pel seu major grau de precisió. En tot cas i per tot allò no expressament regulat en aquesta normativa, s'aplicarà el que determina, s'aplicarà el que determina el Pla general d'ordenació urbanística de Torroella.

Article 6. Qualificacions.

En l'àmbit d'aquest Pla especial es defineixen diferents zonificacions que es troben grafades en els plànols 'Planejament proposat' i 'Qualificacions urbanístiques'.

El Pla especial preveu les següents claus zonals:

- (ZV): Sistema d'espais lliures i Zones verdes.
- (V): Sistema de comunicacions viàries:
 - (V): Viari general.
 - (VB): Viari bicicletes.
- (HT): Sistema hidrològic. Rius i torrents.
- (S): Eixamples suburbanes a completar:
 - (S4p)
 - (S4hj) Habitatge en règim de lloguer i protecció pública.

Article 7. Sistemes.

7.1. Sistema d'espais lliures i Zones verdes (ZV).

En els àmbits que disposin d'aquesta qualificació en el present Pla especial els hi seran d'aplicació les determinacions de l'article 133 del Pla general d'ordenació urbana. Els esmentats àmbits es troben grafats en els plànols 'Planejament proposat' i 'Qualificacions urbanístiques'.

El Pla especial de millora urbana precisa l'ordenació de les zones verdes i espais enjardinats i la seva interconnexió, que queda definida amb el màxim de detall en el Projecte d'urbanització de les obres a executar.

7.2. Sistema de comunicacions viàries (V).

El present Pla especial determina el traçat de la xarxa viària proposada, així com les xarxes bàsiques de serveis i de les obres d'urbanització bàsiques a realitzar, tal i com preveuen els articles 9 i 11 del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret 187/2003), i són complementades amb les determinacions que es fixen en el Projecte d'urbanització i obres complementaries. Per tot allò no regulat en aquests documents seran d'aplicació els articles del 130 al 132 del Pla general d'ordenació urbana.

7.3. Sistema hidrològic. Rius i torrents (HT).

En els plànols 'Planejament proposat' i 'Qualificacions urbanístiques', es delimita amb precisió la reserva corresponent per a l'endegament del torrent i l'àmbit subjecte a les determinacions fixades a l'article 148 del Pla general, llevat del seu apartat 3, que no es considera d'aplicació, als efectes de l'ordenació d'aquest Pla especial. En l'apartat corresponent de Despeses d'obra i d'urbanització, com a Projecte individualitzat d'endegament del torrent, hi figura la descripció de la intervenció a efectuar, amb els cabals, seccions i reserves d'espais de protecció previstos, així com la certificació de conformitat emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua.

Article 8. Zones amb aprofitament privat.

8.1. Zona d'exemple suburbà a completar (S4p)

Correspon als àmbits així qualificats en els plànols 'Planejament proposat' i 'Qualificacions Urbanístiques', que tenen la clau de zona (S4p). Els hi són d'aplicació, a més de les que figuren en aquest article, les determinacions dels articles del 58 al 83 i del 159 a l'164 del Pla general d'ordenació, excepte pel que fa als següents aspectes:

- a. Densitat i nombre d'habitatges: es fixa en 50 habitatges per ha, fins un màxim de 99 habitatges, per al conjunt de l'àmbit de la delimitació poligonal.
- b. Intensitat d'edificació bruta: 0,65 m²sostre/m²sòl.
- c. Profunditat màxima de parcel·la: 25 metres.
- d. Geometria de la parcel·la. Es podrà subdividir una parcel·la si les resultants tenen un front de parcel·la igual o major a 7 metres i una profunditat de parcel·la igual o major a 11 metres.
- e. Profunditat màxima edificable de cada planta:
 - Soterrani: 16 metres, en totes les zones.
 - Planta baixa: 16 metres.
 - Plantes pis: 16 metres en edificis amb façana a l'Avinguda dels Països Catalans i al carrer Enric Morera; 11 metres en edificis amb façana al carrer de nova creació paral·lela al Torrent del Mas Ayats.
- f. Nombre màxim de plantes: planta baixa més tres plantes pis en totes les zones.
- g. Usos en planta baixa: És obligatòria la previsió d'una superfície de 600 m² de sostre per a usos comercials, distribuïts en els tres edificis que formen la confluència entre l'Avinguda dels Països Catalans i el carrer Enric Morera, d'acord amb la descripció gràfica que figura en el plànol 'Qualificacions urbanístiques'.
- Els paràmetres anteriors, així com la resta de determinacions de l'actuació es descriuen de manera resumida a la fitxa corresponent PEM-4. Països Catalans. Zona d'exemple suburbà, habitatge per a joves (S4hj).

8.2. Correspon a l'àmbit així qualificat en els plànols 'Planejament proposat' i 'Qualificacions urbanístiques', que determina l'obligació de destinar els habitatges que es constitueixin sobre aquest sòl, a una actuació de promoció privada, de protecció pública, en règim de lloguer.

·La resta de paràmetres d'edificació que els seran d'aplicació són els mateixos que els definits en el punt anterior, per a la clau (S4p).

Article 9. Execució del Planejament.

El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en la modalitat de Compensació bàsica, sense necessitat de constitució de Junta de Compensació, per tractar-se d'un promotor i propietari únic.

Els instruments de planejament derivat requerits són:

- *Un Projecte d'urbanització de les Obres bàsiques i complementàries, així com el de l'endegament del Torrent Mas Ayats, L'execució de totes aquestes obres anirà a cost i càrrec del propietari promotor, com a càrrega urbanística en compensació de l'aprofitament obtingut, incloent-hi el cost de les obres ja executades per l'Ajuntament, que es xifra en 420.000 €.*
- *Un expedient de reparcel·lació, per a materialitzar les cessions a favor de l'Ajuntament de tots els espais que hagin d'esdevenir de titularitat pública, zones de protecció hidrològica, vitalitat i zones verdes.*

Article 10. Fases d'actuació i execució de les obres d'urbanització.

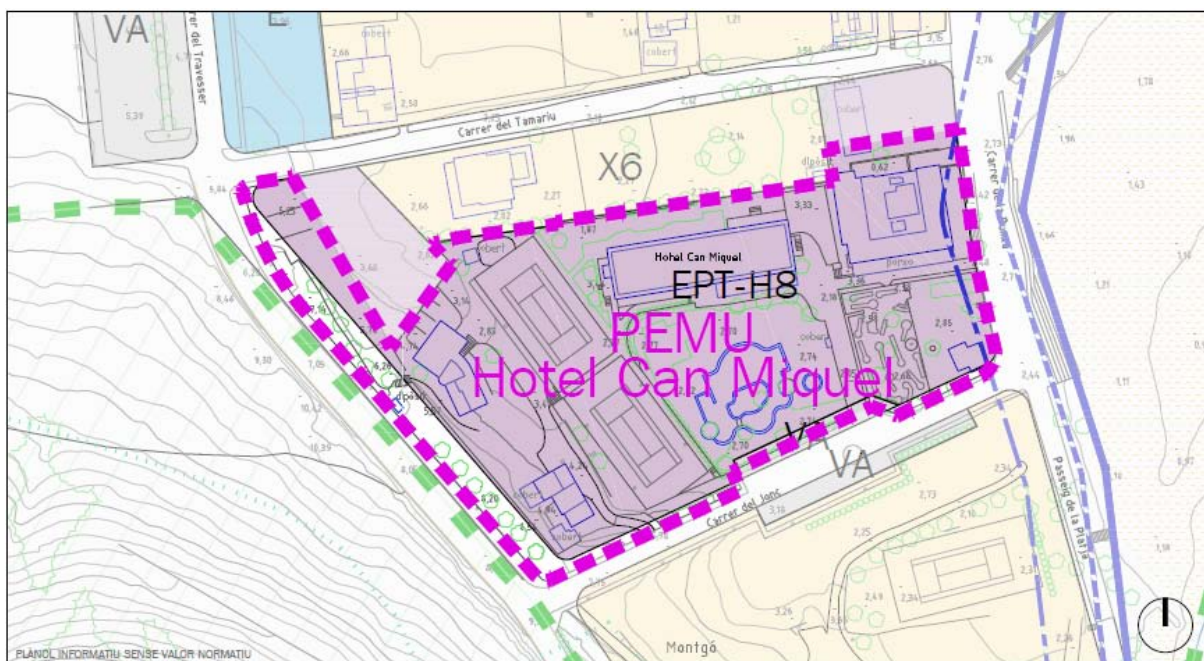
Es defineixen les següents fases d'actuació de l'obra d'urbanització:

- a. *Execució de l'obra d'endegament del Torrent del Mas Ayats.*
- b. *Obertura del tram inclòs a l'actuació de l'avinguda del Països Catalans.*
- c. *Execució de les millores a l'entorn de la plaça John Lennon.*
- d. *Urbanització del carrer de nova creació paral·lela al Torrent Mas Ayats.*
- e. *Acabament del tractament de les zones verdes a la zona contigua amb la carretera de L'Estartit.*

Simultàniament a l'execució de les obres d'urbanització es procedirà a la construcció dels habitatges en les següents fases de promoció:

- a. *Construcció simultània de 9 habitatges de protecció pública en règim de lloguer i dels 37 habitatges, aparcaments i locals comercials del bloc de l'Avinguda Països Catalans Oest.*
- b. *Construcció dels 23 habitatges i aparcaments del bloc de l'Avinguda Països Catalans Est.*
- c. *Construcció dels 30 habitatges, locals comercials i aparcaments del bloc del carrer de nova creació.*

El promotor dipositarà davant l'Ajuntament un aval per un import equivalent al 60% del cost de l'obra d'urbanització pendent d'execució en cada moment. L'aval podrà ser parcialment retornat a mesura que s'acrediti l'acompliment de l'obligació d'execució de les obres d'acord amb el Pla d'etapes previst en aquest text.



Normes urbanístiques del PEMU de definició Volumètrica de l'àmbit del'Hotel Can Miquel de Cala Montgó.

Article 1. Paràmetres referits al conjunt de la parcel·la

- Es constituirà una única parcel·la per agrupació de les actuals cinc parcel·les objecte d'aquests Pla de millora urbana. S'haurà d'acreditar que, abans de la concessió de la llicència, s'ha inscrit al Registre de la Propietat l'agrupació de les actuals parcel·les en una única parcel·la.
- L'ocupació màxima no podrà ser superior al 40% de la parcel·la resultant.
- Intensitat edificació neta, $0,35 \text{ m}^2 \text{st/m}^2 \text{s}$, de $10.875 \text{ m}^2 = 3.806,25 \text{ m}^2$. Art. 142.4.c PGMO de Torroella de Montgrí.
- Intensitat edificació neta complementaria, $0,15 \text{ m}^2 \text{st/m}^2 \text{s}$ de $10.875 \text{ m}^2 = 1.631,25 \text{ m}^2$. Art. 142.4.d PGMO de Torroella de Montgrí.
- La resta de paràmetres es concretaran a les àrees (A), (B), i (C).
- Els projectes per sol·licitar les llicències d'edificació, hauran de justificar el compliment dels paràmetres aplicables a les diferents àrees, i les d'aplicació respecte del conjunt de la parcel·la.

Article 2. Àrea (A).

- Superfície 3.412 m^2
- Separació a l'indars de parcel·la de les plantes sobre rasant: 5 m (segons plànol O-01).
- Alçada reguladora màxima: 12,45 m.
- Nombre màxim de plantes: Soterrani + Planta baixa + 2 Plantes Pis.
- Nivell de Planta Baixa segons PGMO.
- Ocupació màxima soterrani: 100% del àrea grafiada com a possible implantació de les plantes sobre rasant, més la franja de separació a l'indars tramada al plànol O-01.
- Ocupació limitada per la línia de protecció marítim - terrestre.
- Sostre potencial: 3.000 m^2

Article 3. Àrea (B)

- Superfície 1.360 m^2
- Separació a l'indars de parcel·la de les plantes sobre rasant: 5 m al Passeig de la Platja i 3 m a la resta (segons plànol O-01).
- Alçada reguladora màxima: 5,00 m.

⁷³ PEMU de definició volumètrica de l'Hotel Can Miquel de Cala Montgó (Exp. 439/12) AD CTU 20.12.12 (DOGC 6351 09.04.13)

- Nombre màxim de plantes: Soterrani + Planta baixa.
- Nivell de Planta Baixa segons PGMO.
- Ocupació màxima soterrani: 100% del àrea grafiada com a possible implantació de la planta baixa, més la franja de separació al carrer del Jonc tramada al plànol O-01.
- Ocupació limitada per la línia de protecció marítim - terrestre.
- Sostre potencial: 500 m²

Article 4. Area (C)

- Superfície 2.952 m²
- Separació a llindars de parcel·la de les plantes inclòs soterrani: 3 m (segons plànol O-01).
- Alçada reguladora màxima: 6,50 m.
- Nombre màxim de plantes: Soterrani + Planta baixa + 1 Planta Pis.
- Nivell de Planta Baixa segons PGMO.
- Ocupació màxima soterrani: 100% del àrea grafiada com a possible implantació de les plantes sobre rasant.
- Sostre potencial: 500 m²

Article 5. Adaptació de la geometria o superfície de les àrees.

La geometria i la superfície de les Àrees podrà modificar-se en un màxim d'un 5% per raons d'adaptació projectual o topogràfica.

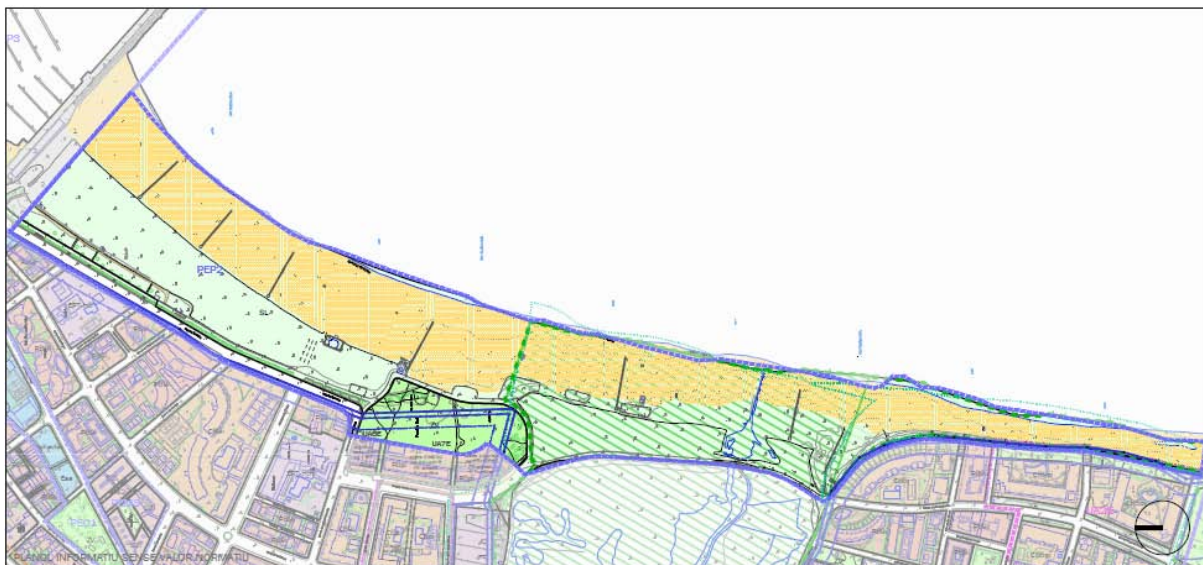
Article 6.

L'ús de les edificacions serà l'hoteler en categoria d'hotel, restringint-se l'ús d'apartament o similar a un màxim d'un 20% del nombre total de places de cada unitat d'explotació hotelera.

PLANS ESPECIALS DE PROTECCIÓ

PEP - 2

Pla especial de protecció del Front Marítim



Delimitació

Comprèn els terrenys del front de mar entre el tram de costa corresponent a la urbanització Els Griells i l'àmbit del Port de L'Estartit, inclosa la franja de servitud de la zona marítim-terrestre sobre la façana urbana de L'Estartit

Característiques dels terrenys

Es tracta d'un àmbit de gran qualitat ecològica i paisatgística i d'un valor important per a la imatge i l'ús del lleure.

Superfície total

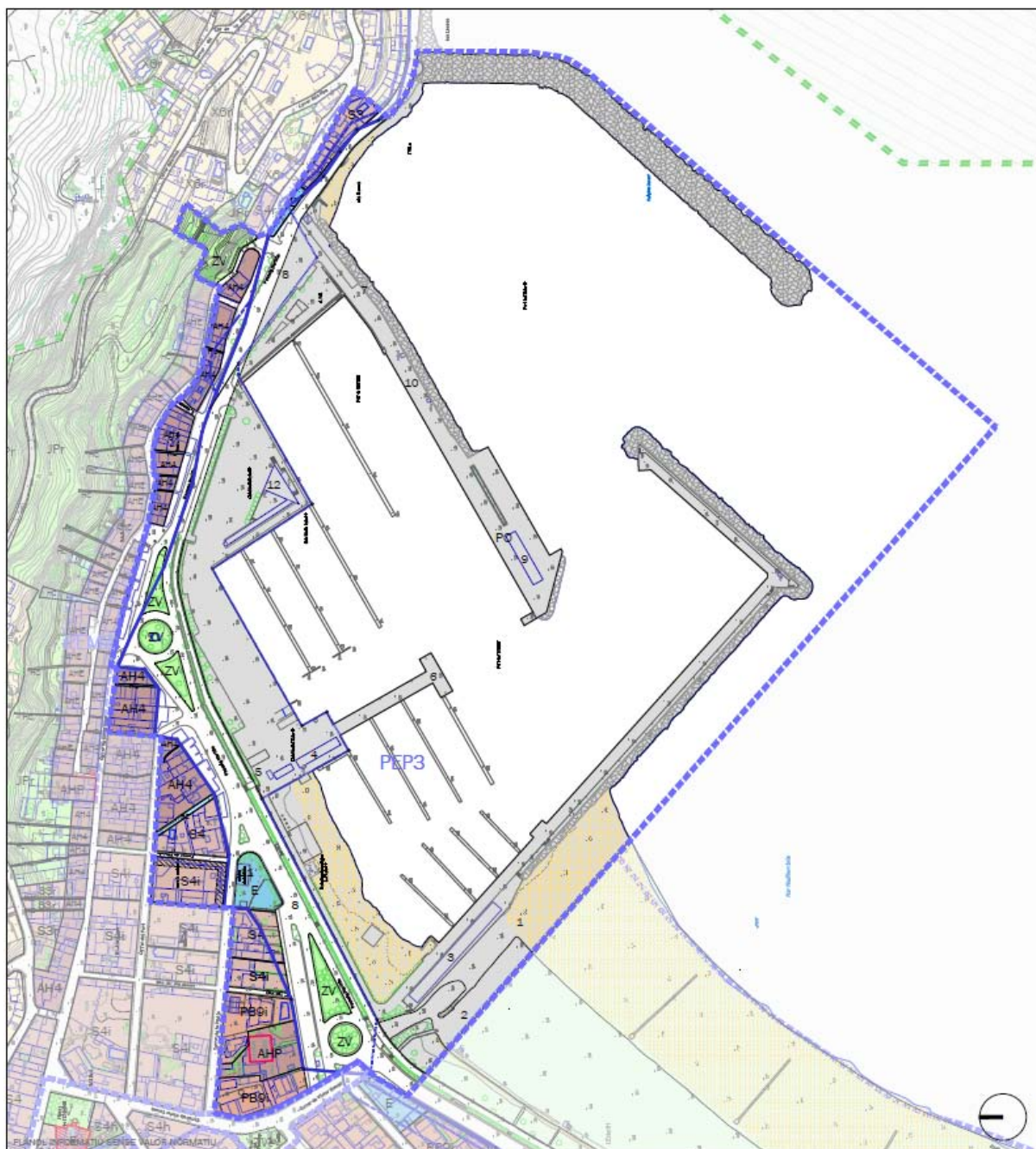
21,39 Hes.

Normativa específica PEP:

L'objectiu del Pla Especial és la construcció del passeig marítim compatible amb la recuperació ecològica de la zona i la integració en el sistema litoral. El Pla haurà de reordenar la platja, dividint l'espai sorrenc en quatre bandes:

- una primera, per a l'activitat del bany.
- una segona, pel repòs del banyista.
- una tercera, de reserva per a activitats esportives i lúdiques, i
- una darrera, per a situar-hi un gran parc urbà.

Aquesta nova secció ha de completar-se amb un nou disseny del passeig, sobretot per evitar la discontinuïtat entre el front de mar i la platja.

**Delimitació**

Comprén els terrenys de domini del Port, inclosa la franja de servitud de la zona marítim-terrestre sobre la façana urbana de L'Estartit

Característiques dels terrenys

Es tracta d'un àmbit de gran qualitat paisatgística i fonamental en l'estructura territorial i de lleure.

Superfície total

26,17 Hes

Normativa específica PEP:

L'objectiu d'aquest PE és: endreçar la façana del port vers la ciutat, ordenar els usos i activitats en el seu interior i estudiar la implantació d'algun equipament turístic d'abast territorial, tal com un Aquàrium, que enriqueixi i complementi l'oferta actual. A aquests efectes el PE haurà de establir:

- l'ordenació del mirall d'aigua i la seva integració urbana a través de diverses actuacions.
- eliminar les barreres actuals, entre el port i el nucli de l'Estartit de manera que el port sigui una extensió natural del passeig.
- traslladar les embarcacions de bussada i visita a les illes Medes al dic Sud, al costat de la platja, per evitar el trànsit de vehicles fins a l'actual emplaçament.
- mantenir el dic rebassable tal com està, per evitar que es trenquin les vistes sobre les Medes.
- utilitzar la dàrsena abrigada per aquest dic com a port de temporada.
- reservar el recó de trobada del dic amb el passeig per a situar-hi un equipament complementari a l'oferta marina. Aquest nou equipament no podrà malmetre l'actual zona natural de solàrium.

ANNEX. Normes urbanístiques del Pla especial del Port de l'Estartit, al terme municipal de Torroella de Montgrí

4.1 Normes urbanístiques i disposicions generals

4.1.1 Naturalesa, abast territorial i vigència del Pla especial

Article 1

1. *El present Pla és el Pla especial de protecció del Port de l'Estartit, que es redacta d'acord amb el que disposa la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de ports de Catalunya i el Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals en matèria urbanística de Catalunya.*
2. *L'àmbit del Pla especial de protecció és el delimitat en la revisió del Pla general de Torroella de Montgrí dins la clau PEP3, i inclou el sector portuari delimitat per la zona maritimoterrestre i qualificat com a sistema general portuari, clau PO.*
3. *La vigència del Pla és indefinida a partir de la seva aprovació definitiva, sense perjudici de la seva revisió als sis (6) anys d'aquell acte. Motivaran, no obstant, la seva modificació les circumstàncies següents:*
 - a) *Les alteracions que incideixin substancialment en el contingut del Pla, de conformitat amb l'art. 154 del Reglament de planejament urbanístic.*
 - b) *Majors exigències d'infraestructures, derivades de la pròpia activitat del port, fonamentalment del seu moviment marítim.*

Article 2

Els particulars, igual que les diferents Administracions, quedaran obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present Pla i, en especial, en aquestes Normes, de manera que qualsevol actuació o intervenció urbanística en l'àmbit territorial del Pla, de caràcter provisional o definitiu, sigui d'iniciativa privada o pública, s'haurà d'ajustar a aquestes.

4.1.2 Desenvolupament del Pla

Article 3

1. *El desenvolupament del Pla en l'àmbit de la seva competència correspondrà a Ports de la Generalitat, que és l'administració actuant a l'empara del que disposa l'article 1.b de la Llei 4/1985, de 29 de març, de l'estatut de l'empresa pública catalana, creada per la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de ports de Catalunya.*
2. *En la resta de l'àmbit del Pla, més enllà de la delimitació de la zona maritimoterrestre, l'administració actuant serà l'Ajuntament de Torroella de Montgrí.*

Article 4

Els instruments de desenvolupament d'aquest Pla són:

Els projectes d'ampliació dels molls, tant els de reompliment com les estructures singulars sobre el dic del mig i el canal de desguàs del rec d'en Planes

Els projectes d'urbanització dels espais viaris i de vianants, inclosos l'aparcament de vehicles i el canal de desguàs del torrent d'en Planes en la seva sortida a mar. Els projectes dels espais urbans abraçaran la totalitat dels espais previstos en aquest Pla, tant si estan dins la portuària com si corresponen a l'àmbit comprès entre la zona maritimoterrestre i el límit del Pla.

Els projectes d'edificació, ja siguin d'obra nova o de reforma i ampliació.

Els projectes d'ordenació d'usos que es puguin fer en desenvolupament de l'ordenació d'usos que s'estableix en aquest Pla.

Article 5

Qualsevol acte d'edificació o canvi d'ús realitzat en terrenys del sector portuari, ja sigui nova construcció o implantació, reforma o canvi, exigirà també la llicència municipal, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que escaiguin d'atorgar per part de l'òrgan competent en el sector portuari.

4.2 Règim urbanístic del sòl, edificabilitat i usos

4.2.1 Règim urbanístic del sòl

Article 6

El règim urbanístic dels sòls compresos entre la zona maritimoterrestre i el límit del Pla especial serà, a tots els efectes, el mateix que està establert en el document de la revisió del Pla general de Torroella de Montgrí.

Article 7

- 1. El sòl de la zona de servei del port és un bé de domini públic i la titularitat correspon a la Generalitat de Catalunya que l'exerceix mitjançant Ports de la Generalitat.*
- 2. Ports de la Generalitat, en ús de les seves atribucions, podrà atorgar concessions per a l'ús de determinades superfícies dins de la zona de servei del port. Aquestes concessions estaran subjectes igualment a les disposicions d'aquest Pla, a més de la seva subjecció a la Llei de Ports de Catalunya, i altres normatives específiques que siguin d'aplicació.*

Article 8

- 1. La superfície de terra s'estructura en vials que relacionen l'espai portuari amb el nucli urbà i que ordenen la mobilitat interna del port i àrees on s'ubiquen els usos permesos en l'àmbit portuari.*
- 2. Definim com a vials tot aquell espai de terra destinat al trànsit de vehicles i sobretot al de vianants, per a l'accés i la sortida des de l'àrea urbana dels diferents indrets portuaris i la comunicació pel seu interior. El conjunt dels vials proposats és el definit en el plànol d'ordenació.*
- 3. Definim com a àrees tot l'espai de terra que no sigui vial i on s'hi ubiquen els usos portuaris previstos. El conjunt d'àrees proposat és el definit en el plànol d'ordenació.*
- 4. L'ordenació dels espais en l'àmbit portuari s'indica en el plànol d'ordenació amb els codis següents:*
 - 1. canal de desguàs*
 - 2. zona de parada d'autobusos i estacionament de remolcs*
 - 3. restauració i magatzems*
 - 4. magatzems i tallers*
 - 5. nou accés*
 - 6. serveis de subministrament*
 - 7. aquàrium*
 - 8. nous espais públics*
 - 9. serveis múltiples*
 - 10. instal·lacions de temporada*
 - 11. equipament públic*
 - 12. club nàutic*
- 5. Només es podran atorgar les concessions a què fa referència l'article 7.2 en les àrees actuals o en les que es creïn de nou dins de l'àmbit portuari. L'ordenació dels usos en l'espai vial, especialment pel que fa a les places i passejos, es determinarà en base als corresponents projectes d'urbanització.*
- 6. L'ampliació dels espais de terra per guanys de terrenys al mar donarà lloc a nous vials i àrees que es regiran pel mateix criteri definit en els articles anteriors. Les àrees de nova creació estaran subjectes al règim que correspongui a l'àrea on són ubicades.*

4.2.2. Edificabilitat

Article 9

La regulació dels paràmetres referits als edificis és la que s'estableix en el capítol IV de l'annex I de les Normes urbanístiques, Definició dels paràmetres referits als edificis, en el document de la revisió del Pla general de Torroella de Montgrí.

Article 10

- 1. En el plànol d'ordenació s'indica la posició i l'ocupació màxima que poden assolir les edificacions permeses dins l'àmbit portuari, amb l'excepció de l'edifici de l'aquàrium que té només caràcter indicatiu.*
- 2. Només s'admeten edificacions en planta baixa i fins a un màxim de 3,75 metres d'alçària. Es considera planta baixa la cota actual dels dics i molls existents.*
- 3. Només s'admeten construccions per sota la planta baixa per a la ubicació de serveis tècnics, amb l'excepció de l'edifici de l'aquàrium que, per la seva singularitat, requerirà d'un projecte específic d'implantació.*
- 4. La superfície de sostre edificable és la suma de les superfícies tancades, voladissos i cossos sortints, i són les següents a cada àrea:*
 - 3 Restauració i magatzems: 1.200 m², situats en el contradic, amb un màxim d'ocupació interior de 500 m², amb una disposició de mòduls similar a l'existent.*
 - 4 Magatzems i tallers: 660 m², situats a l'encontre del dic central i el moll d'espera.*
 - 7 Aquàrium: 2.700 m², situat davant la nova plaça pública a l'inici del dic del mig*
 - 9 Edifici de serveis múltiples: 320 m², situats en l'extrem del dic del mig*
 - 10 Instal·lacions de temporada destinades a taquilles i altres activitats complementàries al passatge d'embarcacions turístiques: 500 m², situats en la cara externa del dic del mig*
 - 11 Equipament públic: 200 m², situats en el passeig marítim.*
 - 12 Club nàutic: 1.000 m² (actualment n'ocupa 909 m²), situat en el moll de la dàrsena esportiva.*

4.2.3 Usos

Article 11

Els usos admesos en cada àrea són, amb caràcter exclusiu, els següents:

- 3 Restauració i magatzems relacionats amb les activitats nàutiques esportives i de pesca. La restauració es limitarà a la ja existent.
- 4 Magatzems de material i tallers de reparació relacionats amb l'activitat de nàutica esportiva i de pesca.
- 6 Serveis de subministrament de combustible.
- 7 Aquàrium: els usos concrets es determinaran en el projecte específic d'aquesta instal·lació.
- 9 Edifici de serveis múltiples: serveis portuaris.
- 10 Instal·lacions de temporada destinades a taquilles i altres activitats complementaries al passatge d'embarcacions turístiques, no admetent restaurants i limitant el nombre de guinguetes de begudes a dues unitats.
- 11 Equipament públic.
- 12 Club nàutic: usos associatius i de restauració.

4.3. Regulació de les dàrsenes

Article 12 Dàrsena esportiva

Zona destinada exclusivament a les operacions derivades de la pràctica de la nàutica esportiva, incloent les activitats complementàries d'aquestes lligades a la seva condició de port d'hivernada o port de base. En aquestes dàrsenes s'admet la instal·lació de passeres flotants.

Article 13 Zona de varada

Zona on es poden situar activitats auxiliars del sector esportiu. S'admeten únicament les activitats de varada i neteja de tot tipus d'embarcacions, sempre que les possibilitats del mirall d'aigua, la superfície de terra i els mitjans existents ho permetin.

Article 14 Dàrsena pesquera

Zona adossada al dic del mig i al moll de ribera destinada a acollir les operacions derivades de l'activitat pesquera. Inclou una àrea de 500 m², per a la realització de les tasques d'estesa, tenyida i reparació de xarxes.

Article 15 Zona d'amarratge d'embarcacions

Zones del port on es concentra l'amarratge de les embarcacions, situades fora de les dàrsenes esportiva i pesquera. Està dividida en dues àrees diferenciades:

- a) Àrea de moll adossat en la part més externa del contradic, amb 250 metres lineals en la part orientada al sud-oest i 130 metres lineals en la part orientada al nord-oest.
- b) Àrea de moll adossat en el dic del mig, amb 310 metres lineals en la part interior i fins a 220 metres lineals en la part exterior.

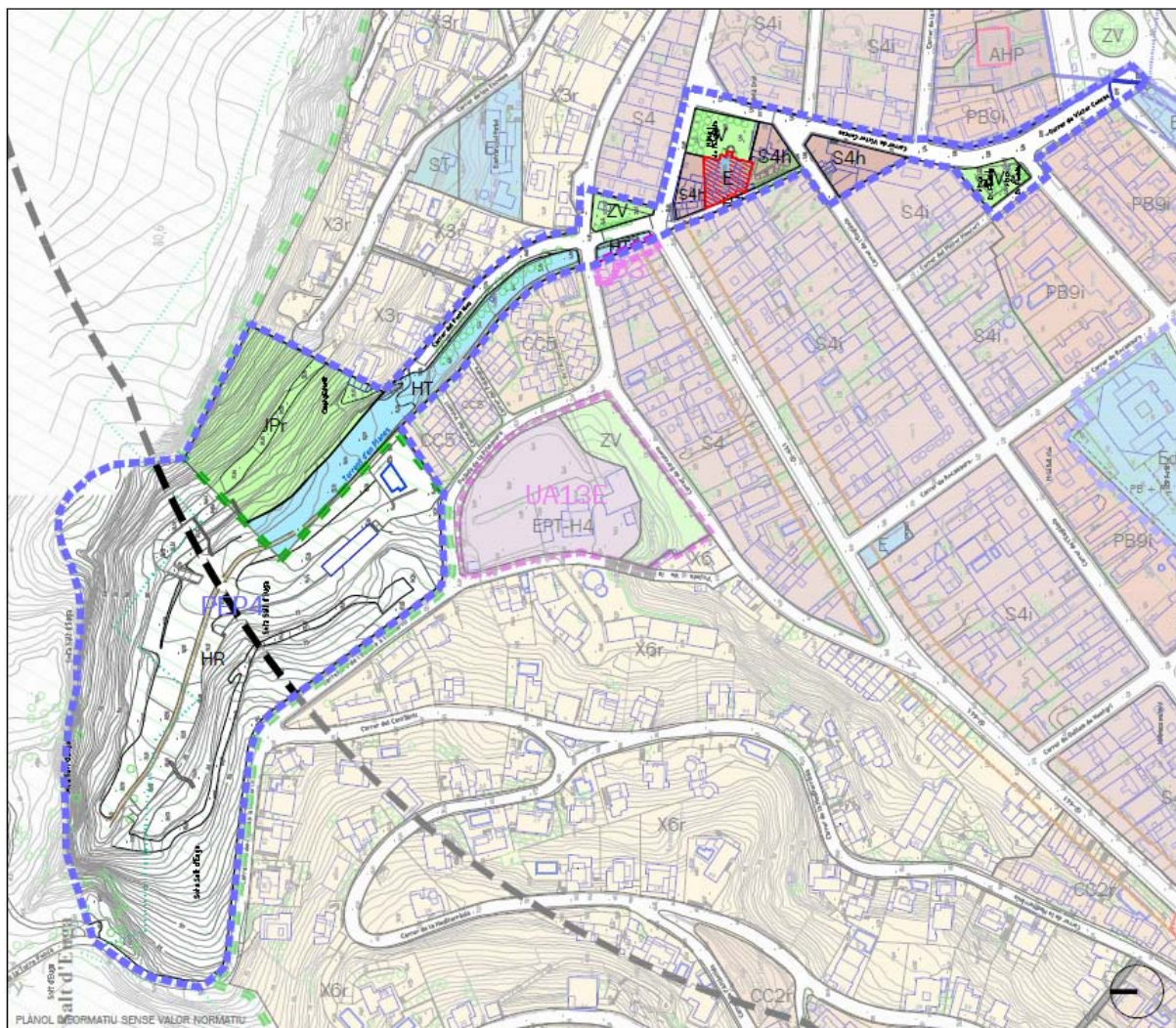
Article 16 Canals de navegació i zones d'aigües comunes

Zona d'aigua abrigada pel port, no assignada específicament a un ús concret i que roman lliure per a la navegació. No s'admetrà cap restricció a la lliure circulació d'embarcacions, exceptuant les limitacions que les tasques de dragatge o manteniment poguessin imposar.

4.4. Norma transitòria

Article 17

En el cas d'existir discrepància entre les previsions del present Pla i alguna edificació existent, en relació amb la seva alçària reguladora o amb el número màxim de plantes o àrea d'edificació, aquesta discordança no comportarà la seva consideració com a edificis fora d'ordenació. Conseqüentment, s'autoritzaran en aquests les obres de conservació i millora i es garantirà la continuïtat en el seu ús actual i la seva adequació als criteris tècnics d'aquest Pla. No obstant això, pel supòsit del seu enderrocament i subsegüent edificació, aquesta haurà d'acomodar-se a les Normes específiques d'aquest Pla.

**Delimitació**

Comprén els terrenys afectats pel torrent que va des del Salt de l'Euga fins a la platja de L'Estartit.

Característiques dels terrenys

Es tracta d'un àmbit fortament condicionat per l'existència del desgüas natural d'una part important del massís del Montgrí, i que per les seves característiques topogràfiques requereix un tractament específic en tot el seu recorregut, des del Salt de l'Euga fins al mar.

Superfície total

4,90 Hes.

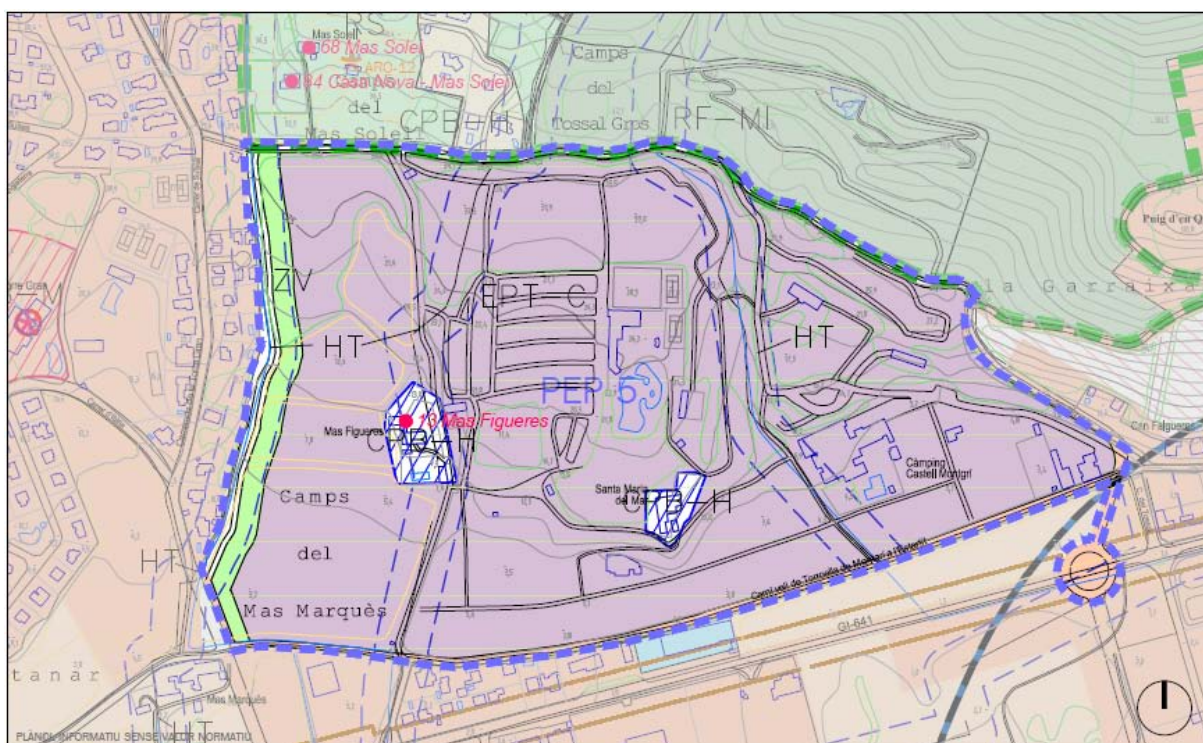
Normativa específica PEP

L'objectiu del Pla Especial és establir les mesures necessàries per a un correcte funcionament del torrent i la seva adequació paisatgística.

En el primer tram, s'haurà d'estudiar la possibilitat de realitzar un projecte de laminació i retenció de les aigües que arriben del Montgrí, per tal d'evitar la irrupció descontrolada d'aquelles dins del nucli de L'Estartit.

Dins del nucli urbà de L'Estartit, s'establiran les mesures i reserves adequades per a conduir les aigües fins a la seva sortida natural al mar, de la millor manera possible, eliminant obstacles i restriccions al desgüas natural.

En qualsevol cas, les solucions que s'adoptin hauran de tenir l'informe favorable, amb caràcter vinculant, de la Junta d'Aigües.

**Delimitació**

Comprén els terrenys del càmping, el seu creixement cap a ponent, i els espais dels entorns necessaris per a resoldre els accessos i la seva adequada implantació en el territori.

Característiques dels terrenys

Es tracta d'un àmbit de gran qualitat paisatgística i fonamental en l'estructura territorial i de lleure.

Qualificació zonal

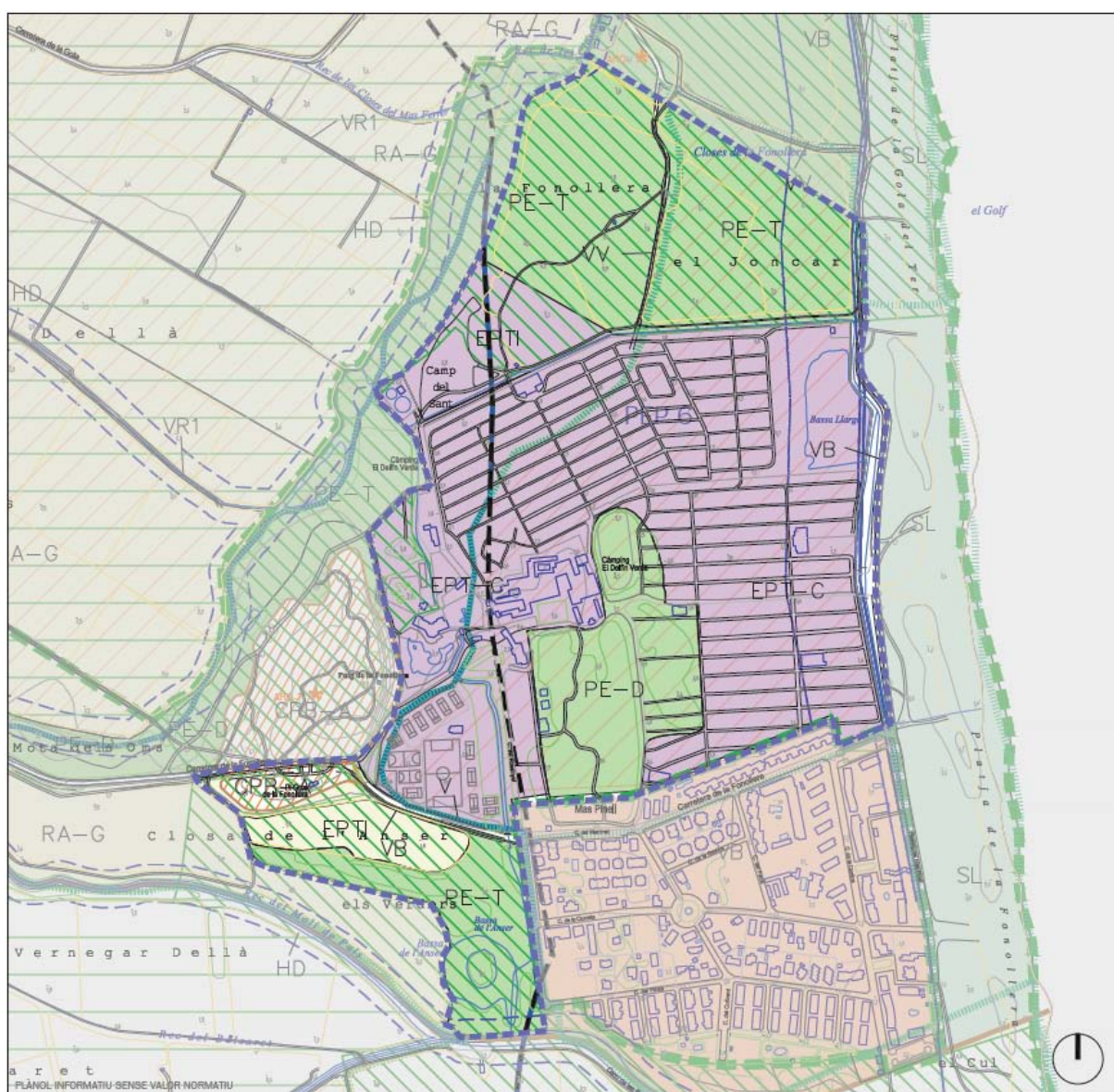
Sistema d'Equipament Privat Turístic càmping - EPTc

Superfície total

35,12 Hes.

Normativa específica PEP:

L'objectiu del Pla Especial és l'ordenació del càmping, la millora dels accessos, el tractament dels vials de l'entorn i la protecció paisatgística del conjunt.



Delimitació	Comprén els terrenys del càmping i els espais dels entorns necessaris per a resoldre els accessos i la seva adequada implantació en el territori.
Característiques dels terrenys	Es tracta d'un àmbit de gran qualitat paisatgística que inclou el sistema litoral, els sòls en aquests moments ocupat pel càmping Delfín Verde, i altres inclosos en el PEIN.
Qualificació zonal	Sistema d'Equipament Privat Turístic (EPT-C i EPT-I) Sistema Litoral (SL) Protecció Ecològica (PE-T, PE-D) Protecció de Béns d'Interès (CPB-A) Sistema Viari (V, VV, VB)
Superfície total	60,81 Hes.

Normativa específica PEP:

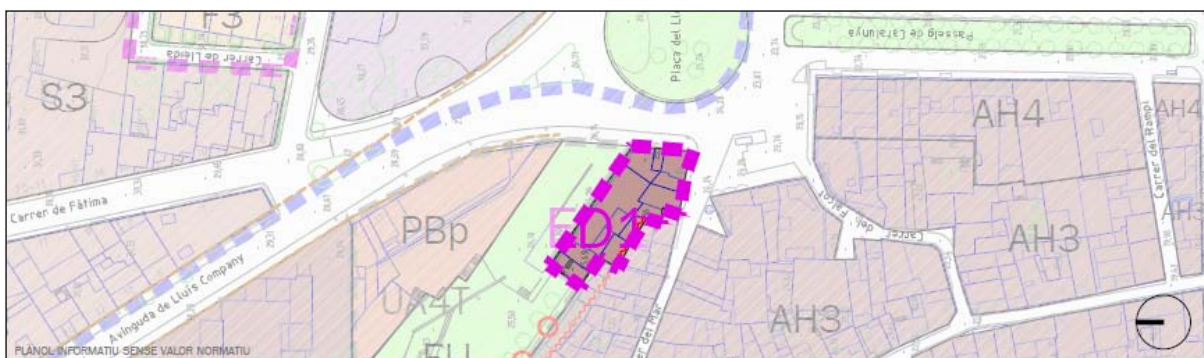
L'objectiu del Pla Especial és l'ordenació del càmping, el tractament dels entorns, amb especial cura del front costaner i la protecció paisatgística del conjunt.

Per aquest motiu, el Pla Especial determinarà les accions possibles en els sòls inclosos en l'àmbit del PEIN, ordenarà l'activitat de càmping i els seus entorns amb especial atenció al front costaner en relació al caràcter dunar del sistema litoral, i els serveis i activitats complementàries en els sòls qualificats amb aquesta finalitat.

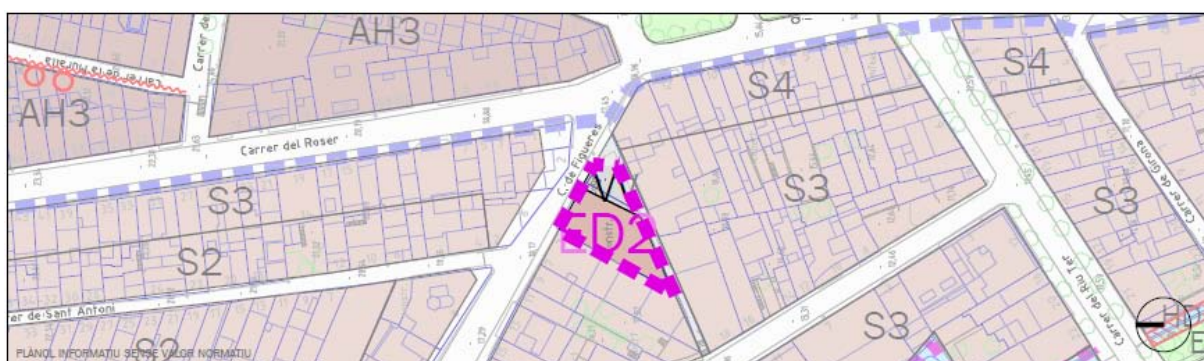
Els límits precisos de les diverses qualificacions, especialment pel que fa als límits entre les qualificacions EPT i SL, s'ajustaran en el document del Pla Especial.

Estudis de Detall

ED.1. La Muralla



ED.2. Carreró de la Bàscula

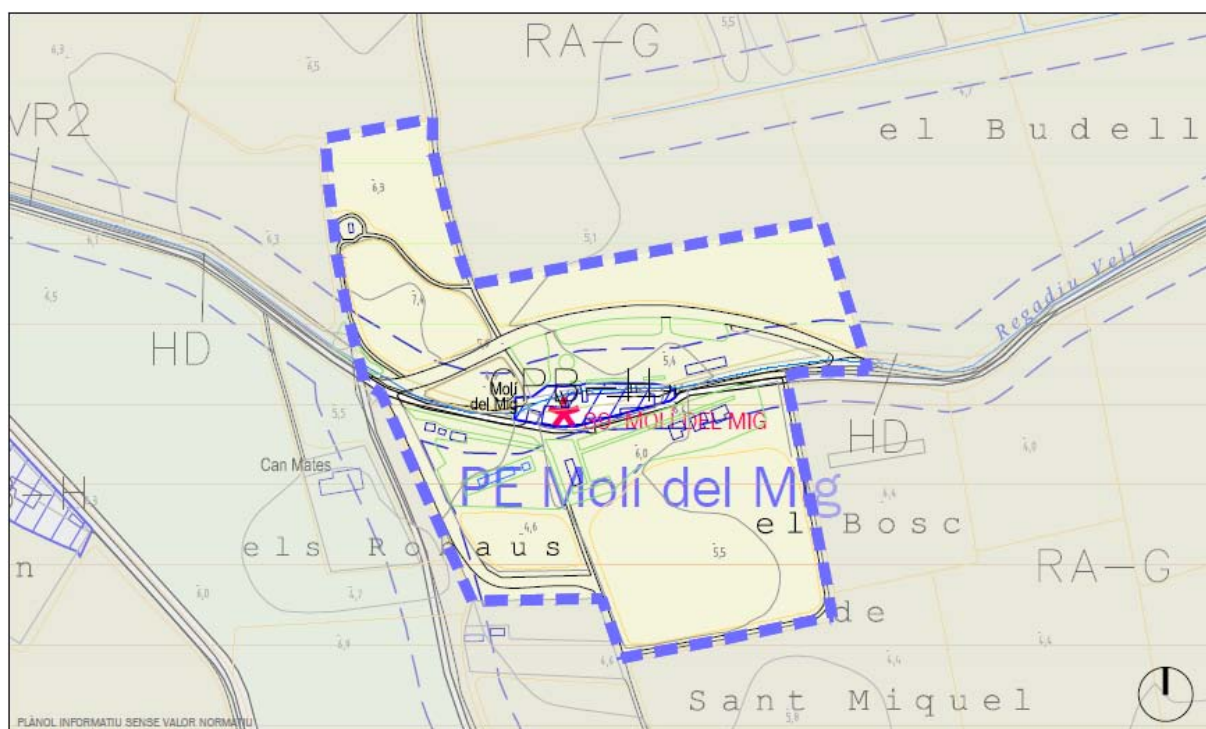


ED.3. Torrent d'en Planes .Carrer Barcelona



ALTRES PLANS ESPECIALS APROVATS

Pla Especial Molí del Mig



Normes urbanístiques del Pla especial del Molí del Mig, al terme municipal de Torroella de Montgrí

II. NORMATIVA URBANISTICA

Art. 1 Condicions generals:

Les noves edificacions es situaran dins els gàlils indicats en el plànol d'ordenació 0.8 i no podran augmentar la seva ocupació total només permeten els ajustos necessaris justificats en el propi projecte.

Els metres quadrats de sostre de la nova edificació no superaran els indicats en el plànol d'ordenació i en les fitxes de característiques que acompanyen en el present Pla Especial.

El projecte de les noves edificacions s'adaptarà als criteris generals definits per els plànols d'ordenació on es reflecteixen volums, alçades, formes d'agrupació, longituds màximes de façana i disposició de l'edificació d'acord amb les directrius físiques principals del territori.

L'ús de les noves edificacions serà l'establiment hotel·ler, entès com "aquells establiments que presten serveis d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents.

Art. 2 Condicions de l'edificació:

La nova construcció respectarà la ja existent que hagi merescut està inclosa en el Catàleg de Bens d'interès cultural de caràcter hidrològic.

Els nous materials i textures a utilitzar seran alguna de les emprades en les edificacions ja existents, tant en paraments verticals com en cobertes. Preferentment el rajol manual de colors pàl·lids i formigó vist, encofrat amb fusta i la coberta plana no transitable que ajudi a minimitzar els volums i a fer-los poc visibles des de les visuals d'aproximació.

Les actuacions d'urbanització i d'edificació s'ajustaran a les disposicions i autoritzacions necessàries determinades per part de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 3 Ampliacions:

Es justificarà per la dotació d'un ús residencial col·lectiu.

Per raons econòmiques justificades.

Per la dotació de majors serveis.

Per l'acompliment de l'Art. 142.6 i l'Art 247,II de la MPGOM

Les ampliacions es faran atenent a les determinacions del Catàleg de Masies i Cases rurals llevat que mitjançant P.E es modifiquin.

En cap cas s'admeten nous volums per sobre de la planta baixa. Es realitzaran només construccions de planta baixa.

En cap cas s'admeten construccions adossades a les façanes principals i posteriors de l'edificació inclosa al Catàleg.

Art. 4 Alçada:

Les noves construccions no superaran l'alçada de 5 m. Equivalent a planta baixa inclosa l'alçada de 1 m. corresponent al necessari per evitar el risc d'inundació.

Art. 5 Separació als límits de la finca:

- a) *La separació als límits de la finca es fixa en 3 m.*
- b) *La separació de l'edificació respecte al camí públic serà de 10m., d'acord amb l'article 131 del PGOM.*

Art. 6 Determinacions específiques:

L'ampliació preserva la imatge del conjunt ja edificat.

Es preservarà la intervenció realitzada en la memòria inclosa en el Catàleg.

La limitació de les ampliacions a que els nous volums es construeixin en planta baixa no suposa alteració de les ja realitzades que en cap cas queden en volum disconforme.

Les proteccions específiques de l'edificació existent, i concretament la del PGOM referent als Bens d'interès s'hauran de respectar.

Art. 7 Mesures correctores:

Les actuacions a realitzar adoptaran mesures per tal de:

- a) *Minimitzar l'aparença de xemeneies, ventilacions i altres.*
- b) *Integrar aparells i equips de climatització, i plaques solars o fotovoltaïques.*
- c) *Soterrar i empotrar línies elèctriques i de telèfon.*
- d) *No utilitzar balustres de qualsevol material, ni acabats de pedra aplacada, trencadisses de ceràmica, planxes de plàstic, pissarres, baixants de pvc, caixes de persianes vistes, gelosies prefabricades.*
- e) *Les cobertes planes no seran accessibles, únicament pel seu manteniment, i tindran acabats que no provoquin reflexes ni tinguin colors vius.*
- f) *La separació als camins es farà mitjançant la construcció de tanques vegetals arbrades amb espècies pròpies del lloc.*
- g) *Els tractament dels espais buits es farà de manera que es preservi el caràcter rural i s'asseguri la protecció del sòl creant espais d'amortiment que afavoreixin les relacions amb els conreus i els espais oberts.*

Art. 8 Materials i textures:

Tots els edificis hauran de tenir façanes, parets de tancament i mitgeres acabades amb materials adequats per anar vistos o pintades.

S'utilitzaran colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introduiran contrastos estranys en la seva imatge dominant.

Els colors a utilitzar seran els provinents de l'òxid de ferro aplicats a la calç, com el siena, ocre, cuir i mangre.

El projecte amb el que es sol·licita la llicència municipal incorpora el color a utilitzar i si es el cas la seva referència. Aquesta s'ajustarà a les designacions de la nova UNE 48 103 2002 basada en el sistema NCS o de segons la carta RAL 840 HR.

Les portes i finestres seran de fusta o alumini amb tonalitats fosques dins la gama dels marrons, verd fosc, granats o grisos.

Art. 9 Integració paisatgística:

Les noves edificacions es projectaran de manera que no suposin competència amb les edificacions antigues ni suposaran obstacles que alterin les referents visuals de qualitat. Les peces noves seran de poca alçada i volums petits amb geometries adaptades a l'estructura del lloc.

No s'utilitzarà il·luminació exterior amb forma de columnes o focus que provoquin contaminació lumínica del medi nocturn.

Art. 10 Canals de regadiu:

Qualsevol actuació, haurà de respectar el camí de 3 m. al llarg del recorregut, com si es tractes de una sèquia afecta al Pla Nacional de Regadiu.

Es rehabilitarà les infraestructures de rec i s'assegurarà el seu manteniment.

Art. 11 Modificació de la fitxa nº 45 del Catàleg de masies i cases rurals:

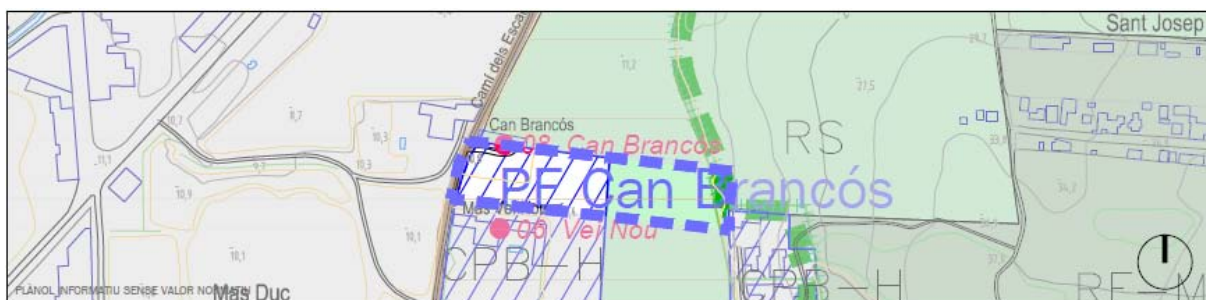
- 1. *Determinacions sobre l'edificació o conjunt:*
S'admeten obres de reforma i manteniment de l'edificació existent tot mantenint el caràcter i els elements protegits de la masia.
- 2. *Mesures correctores i/o millores:*
S'admeten les ampliacions amb noves construccions sense continuïtat amb les façanes principals de l'edificació protegida i d'acord amb la normativa i condicions d'aquest pla especial.

Art. 12 Superfície de sostre total:

La superfície de sostre total admissible per l'ampliació de les noves edificacions previstes en els Pla Especial serà de 856,50m².

Art. 13 Control arqueològic:

En el cas que es projecti alguna actuació que afecti al subsòl del camí de la finca, s'haurà de fer sota control arqueològic, atesa l'existència del jaciment del Camí de la Vinya Rohans i que aquest no ha estat delimitat.



Normes urbanístiques del Pla especial Can Brancós, al terme municipal de Torroella de Montgrí

6. Normativa en l'àmbit d'aquest pla especial

6.1 Zona de protecció de bens d'interès cultural de conjunts d'interès històric (clau CPB-H)

a) Regulació de l'edificació

- Per tal de minimitzar l'impacte ambiental de rehabilitació cal que l'edificació projectada sigui congruent amb les dimensions de l'edifici original. El sostre edificable total, l'alçada màxima de l'edificació i alineacions es mantindran inalterades respecte la seva configuració abans del canvi d'ús. La volumetria de l'edificació no es veurà modificada més que en les necessàries sortides de gasos de la instal·lació de calefacció i el volum de la caseta de maquinària per a la piscina, la qual no podrà tenir gaire impacte visual a l'entorn de la finca.
- La gestió de residus d'enderroc i residus de la construcció que se'n generin s'hauran de gestionar en les instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya i d'acord amb la normativa vigent: Llei 6/1993, de 15 ed juliol, reguladora de residus (modificada per la Llei 15/2003, de 13 de juny) i el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador d'enderrocs i altres residus de la construcció (modificat pel Decret 161/2001, de 12 de juny).
- La tipologia constructiva i els tancaments de les façanes, teulades i tancaments haurà de tenir en compte el caràcter rural de l'entorn a fi i efecte d'assolir un alt grau d'integració en el medi. Es recomana que les característiques cromàtiques dels materials previstos, inclosos els de la piscina, siguin congruents amb l'entorn rural on es preveu ubicar, evitant tipologies i colors pròpies de l'entorn urbà amb l'objecte de minimitzar l'afecció al paisatge.
- La instal·lació d'enllumenat exterior s'adaptarà a les determinacions que estableix la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. Entre d'altres prescripcions, aquesta norma estableix que l'enllumenat s'ha de dissenyar i executar de manera que es previngui la contaminació lumínica i afavoreixi l'estalvi, l'ús adequat i l'aprofitament de l'energia.

b) Usos permesos

- Allotjament de turisme rural i habitatge

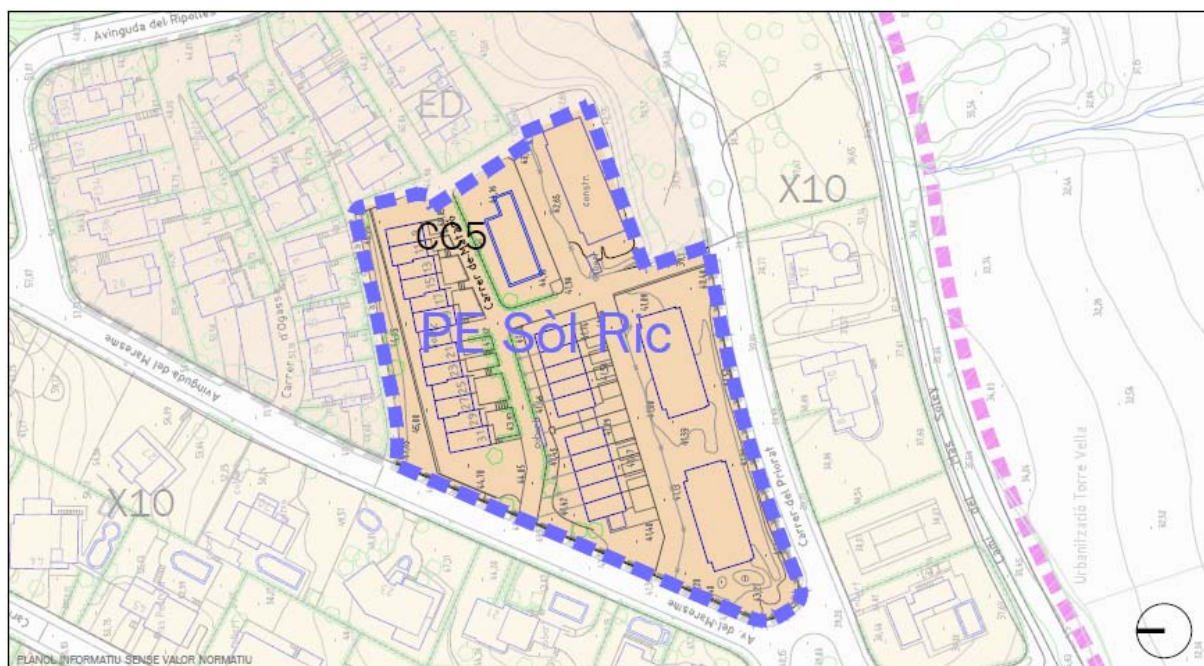
c) Criteris de protecció

- L'antic mas es reforma fins adaptar-lo adequadament al nou ús i s'equipa amb les instal·lacions imprescindibles per al confort dels seus ocupants. La major part del terreny dins aquesta zona continua sense pavimentar i es planten nous arbres de fulla caduca. La zona es manté desbrossada.

6.2 Zona rural de secà (clau RS)

La part de la finca en aquesta zona queda inalterada. Es neteja el camp periòdicament per evitar riscos innecessaris degut a la brolla que hi creix.

Pla Especial Sòl Ric



Normes urbanístiques del Pla Especial Sòl Ric, al terme municipal de Torroella de Montgrí

Paràmetres urbanístics

La superfície del polígon objecte de concretar sastre edificable i densitat és el de les parcel·les 2, 4, 7, 7 i 8, i té una superfície de 8.207 m².

En aplicació de la normativa vigent, els articles 47 i 188 del Pla General, la densitat màxima zonal o bruta es fixa en 1 unitat residencial per a cada 200 m² de sòl edificable, en resulta:

$$8.207 \text{ m}^2 \div 1 \text{ ut res} / 200 \text{ m}^2 = \mathbf{41 \text{ ut residencials}}$$

El sastre màxim edificable que li correspon a l'àmbit del Pla Especial és el de 0,50 m²st/m²sòl, que representa un total de:

$$8.207 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 0,50 \text{ m}^2 \text{st/m}^2 \text{ sòl} = \mathbf{4.103,50 \text{ m}^2 \text{ sastre}}$$

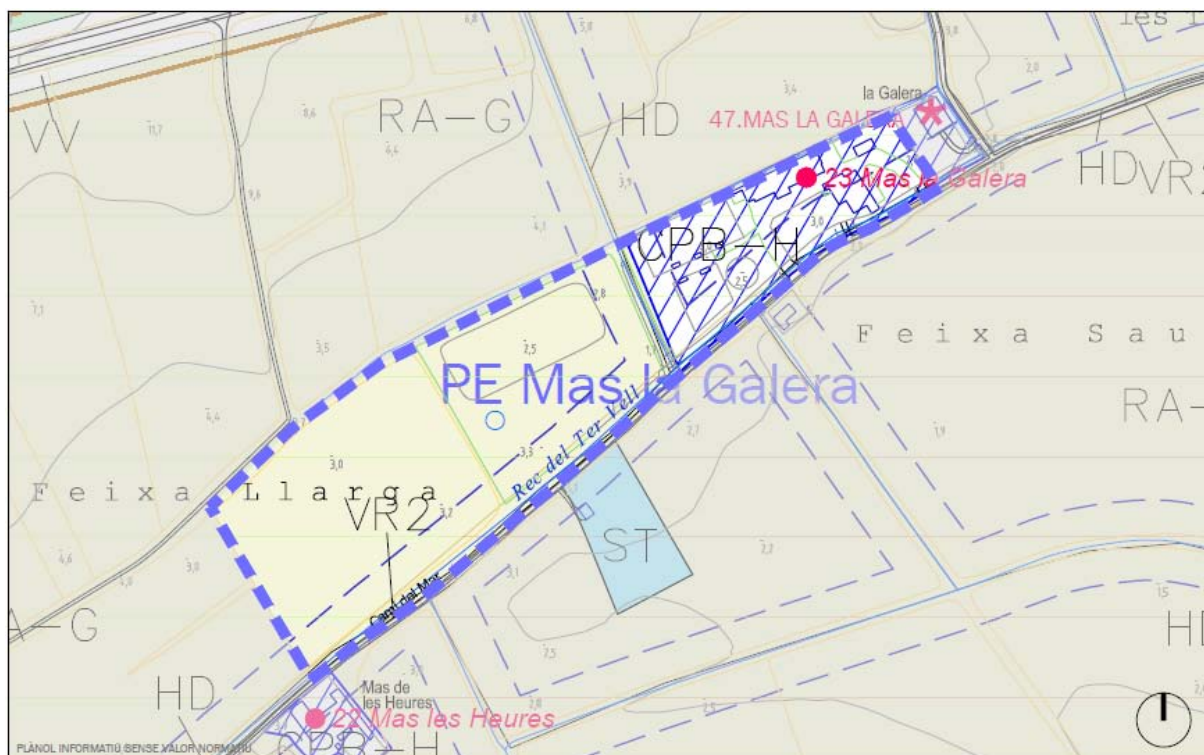
La situació i grau de consolidació de l'edificació del subpolígon és la següent:

Densitat i sastre construït	12 habitatges	884,80 m ²
Densitat i sastre a construir	29 habitatges	3.218,70 m ²
	41 habitatges	4.130,50 m²

A totes les edificacions d'aquest àmbit del Pla Especial seran d'aplicació les normes urbanístiques que estableix el Pla General d'Ordenació de Torroella de Montgrí, les quals seguidament es relacionen i transcriuen:

Article 187	Definició
Article 188	Aprofitament urbanístic
Article 189	Geometria de la parcel·la
Article 190	Planimetria de l'edificació per la redacció de nous ED o la modificació dels que recull aquest Pla
Article 191	Gàlib – secció de l'edificació
Article 192	Regulacions formals
Article 193	Usos Permesos

Així com tots aquells articles concordants que se'n deriven de la pròpia normativa



Annex

Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic mas la Galera, al terme municipal de Torroella de Montgrí

REGULACIÓ I NORMES

Les característiques i condicions que hauran de tenir els edificis que es construeixin o reformin dins l'àmbit són les que es descriuen a continuació.

Condicions de l'edificació:

Superfícies edificacions

Les possibles ampliacions no superaran un 30% de la superfície de l'edificació existent. La situació de les ampliacions, així com la seva superfície es grafia i es detalla en el plànols (P-09, P-10) d'aquest Pla especial.

Volum:

La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural respectarà el volum edificable preexistent i la composició volumètrica original.

Les possibles ampliacions no superaran un 30% del volum de l'edificació existent, i aquestes s'adaptaran a l'entorn.

L'alçària, en general, serà de planta baixa i planta pis com a màxim i, en cap cas, superarà l'alçària de l'edificació existent.

La situació i alçària de les ampliacions es grafia en el plànols (P-09, P-10, P-11, P-12) d'aquest Pla especial.

Separacions.

Les ampliacions se separaran del límit de la propietat la distància actual i, en el cas de noves construccions, se separaran una distància de 5 metres com a mínim.

Materials:

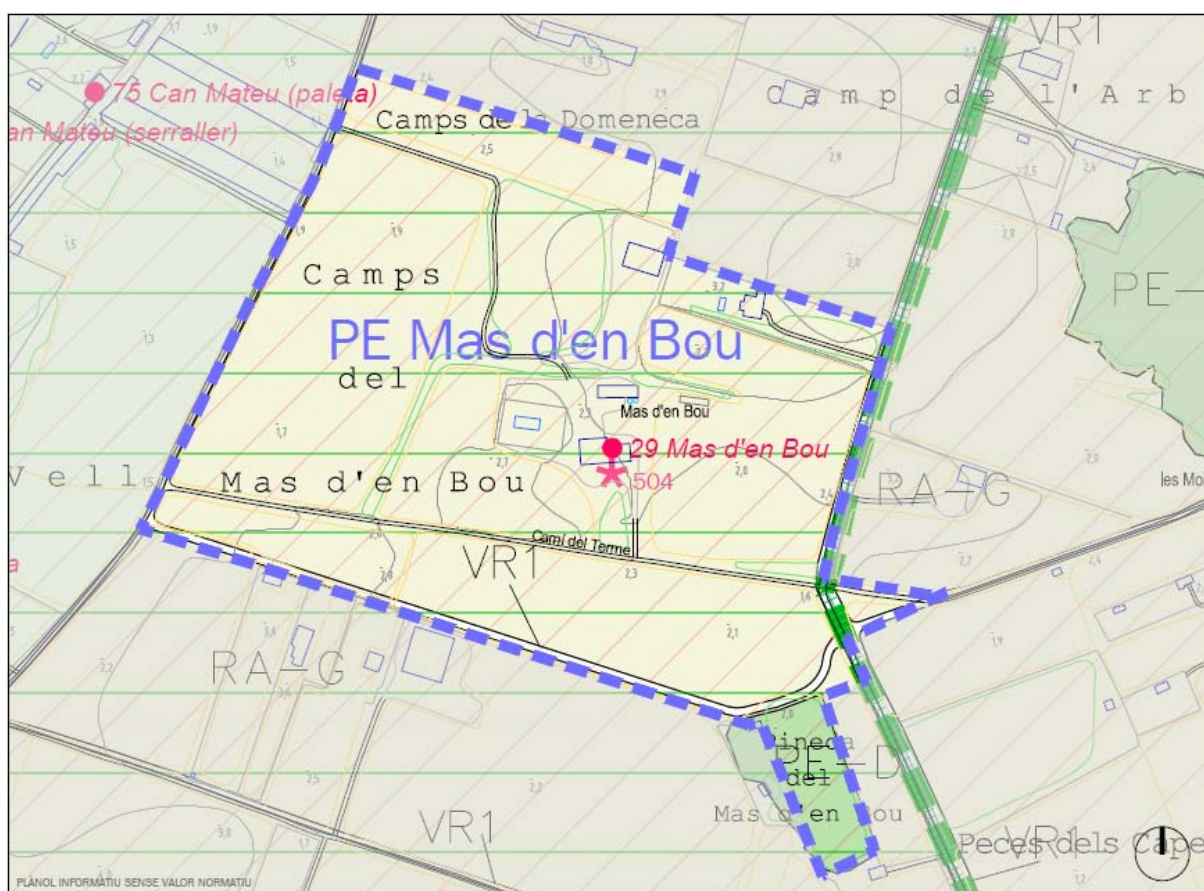
Els materials de construcció que es podran utilitzar per a les futures ampliacions s'adaptaran als del conjunt inicial, i respectaran el caràcter arquitectònic propi.

Les instal·lacions exteriors i tanques de delimitació estaran formades per estakes cilíndriques de fusta clavades al sòl, amb travessers del mateix material. Les guinguetes, igualment, es construiran amb peus drets i travessers cilíndrics de fusta i coberta de tauler de fusta.

Condicions d'ús:

Els usos admesos en l'àmbit del Pla especial són l'agrícola, l'horticultura, la ramaderia i l'habitatge existent.

Es permet l'activitat d'hípica, granja equina per a desenvolupar la reproducció i doma dels cavalls i la practica dels esports hípics per a concórrer a esdeveniments esportius de competició.



Annex

Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic de reordenació d'infraestructures i intervenció ambiental al turisme rural del mas d'en Bou, al terme municipal de Torroella de Montgrí

Títol I Disposicions generals

Capítol 1 Disposicions comunes

Article 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de especial, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Article 2 Marc legal de referència

Aquestes normes desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Torroella de Montgrí.

- Aprovació definitiva CUG: 4 d'abril de 2001
- Aprovació definitiva CUG del Text refós: 5 d'abril de 2002
- Publicació en el DOGC núm. 3654 d'11 de juny de 2002

En tot cas i per a tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'aplicarà el que determini el Pla general esmentat.

Article 3 Contingut

Aquest Pla especial està integrat pels documents següents:

1. Memòria
2. Estudi mediambiental
3. Estudi impacte paisatgístic
4. Projecte de rehabilitació i ampliació per a un turisme rural
5. Normativa
6. Plànols
 - Plànols d'informació
 - Plànols d'ordenació
7. Documents gràfics addicionals

Article 4 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla general d'ordenació i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Article 5 Modificacions

Les modificacions d'aquest planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes en el Pla general municipal d'ordenació de Torroella de Montgrí i en el mateix Pla especial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran a allò que prescriuen els articles 47 al 51, 67 i 85 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

Capítol 2 Desenvolupament del Pla

Article 6 Desenvolupament del Pla

Per al desenvolupament d'aquest Pla especial es redactarà un projecte de reforma i ampliació, el qual respectarà, en tot cas, les determinacions del Pla especial i del Pla general.

Article 7 Projecte de reforma i ampliació

1. El Projecte de rehabilitació i ampliació es referirà a la totalitat del sòl definit com a CPB-H, definit en el plànol núm. O-1 de la Modificació puntual del POUM. També, s'hi podrà incloure el disseny d'elements constructius amb prou significació i importància.
2. El Projecte de rehabilitació i ampliació no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries.
3. Els Projectes d'ampliació i rehabilitació, que es redactin desenvolupant aquest PE, s'hauran d'ajustar a allò que disposa el Decret 313/2006 que regula els establiments de turisme rural.

Títol II Règim urbanístic del sòl

Capítol 1 Qualificació del sòl

Article 8 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'intervenció d'aquest Pla especial es qualifica en zones i sistemes.

Es defineixen les zones següents:

- Zona rural agrícola general (RA-G)
- Zona de protecció de béns d'interès cultural de conjunts d'interès històric, clau CPB-H.
- Zona de protecció ecològica de les Dunes, clau PE-D

Es defineixen els sistemes següents:

- Sistema viari. V.1.

Capítol 2 Disposicions relatives a l'ordenació i usos

Article 9 Unitats d'ordenació i edificació

La unitat d'ordenació està constituïda per la totalitat de l'àmbit d'intervenció objecte d'aquest Pla especial. La unitat d'edificació serà de tipus "flexible", per tant, la definició volumètrica feta en aquest Pla especial admet variacions en el projecte arquitectònic.

Títol III Normes d'edificació i ús

Article 10 Descripcions comunes

Segons el que determina el Pla general, l'edificació es regularà segons els paràmetres del sistema d'ordenació específica, que constitueixen els articles 257 i 258 i el Pla especial concreta de la manera següent:

Article 11 Edificabilitat

A la zona CPB-H, es podran rehabilitar les edificacions existents, així com ampliar-les per tal de optimitzar l'activitat de turisme rural tal i com s'especifica en el plànol o-2 d'aquest Pla especial.

A la zona RA-G, es preveu l'aixecament d'una marquesina davant el magatzem agrícola existent.

Article 12 Ocupació

L'ocupació màxima de l'edificació està limitada tal i com s'especifica en el plànol o-2 d'aquest Pla especial.

Article 13 Volum de l'edificació

1. **Perímetre regulador:**
Està definit en el plànol núm. O-6. S'estableix un perímetre regulador del cos de l'edifici a nivell de planta baixa.
2. **Alçària reguladora:**
L'alçària reguladora s'estableix en 7 metres per l'edificat de nova planta.
3. **Nombre de plantes màxim:**
El nombre màxim de plantes s'estableix en planta baixa i una planta pis.

Article 14 Alçàries de les plantes

L'alçària lliure mínima de les plantes en construcció existent i rehabilitada serà de 2,20 m i, 2,50, per a les ampliades.

Per tal de preveure el risc d'inundació, el paviment a planta baixa de les noves edificacions, així com aquelles que es reformessin, s'alçaran 50 cm respecte a la cota del terreny.

Article 15 Condicions específiques de les peces dels habitatges

Totes les peces dels habitatges per a usos destinats a turisme rural compliran els estàndards establerts en els articles 12 i/o 13 del Decret 313/2006.

Annex

Normes urbanístiques del Pla especial de catàleg de masies i cases rurals de pagès en sòl no urbanitzable, de Torroella de Montgrí

DETERMINACIONS DEL PLA

Títol I DISPOSICIONS PRELIMINARS

Article 1 Objecte i àmbit d'aplicació

El present Pla especial urbanístic té com a objecte identificar i regular les masies i cases rurals ubicades en sòl no urbanitzable susceptibles de ser reconstruïdes o rehabilitades per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, socials i mediambientals, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 i 50.2 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

El pla especial desenvolupa sectorialment el planejament urbanístic vigent al municipi.

Així, aquest pla complementa i s'incorpora a les normes d'abast general, tot sotmetent-hi jeràrquicament.

Article 2 Marc legal

El contingut d'aquest Pla especial respon a les determinacions del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'Agost) i també al que estableix el Pla Director Territorial de l'Empordà, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 3 d'octubre de 2006 (DOGC núm.: 4744, de 20/10/2006); i també, dins l'àmbit municipal, al contingut del Text refós del Pla General d'Ordenació aprovat definitivament per la CTU el 5 d'abril de 2002 (DOGC núm.: 3654, d'11 de juny de 2002).

Aquest pla especial és un instrument de planejament derivat el qual passa a formar part de la normativa sobre planejament urbanístic del municipi de Torroella de Montgrí. Les referències a la legislació urbanística vigent, fetes en aquesta normativa, remetent a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament, als reglaments i disposicions que les desenvolupen i a la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient que té Catalunya i la jurisprudència dels Tribunals.

Article 3 Àmbit d'aplicació

Aquest Pla especial és aplicable a totes les finques situades en sòl no urbanitzable dins el terme municipal de Torroella de Montgrí i que suporten les edificacions reflectides en las fitxes del Catàleg i el seu Annex.

Article 4 Obligatorietat

Estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquest Pla especial tant l'Administració com els particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

Article 5 Interpretació

Les determinacions del Pla especial s'interpretaran d'acord amb el sentit propi de les seves paraules, amb els objectius i finalitat d'aquestes. Si es produeixen contradiccions entre les previsions del pla especial en els diferents documents o certes imprecisions es considerarà vàlida la determinació que impliqui una major protecció del medi rural i una menor edificabilitat i explotació d'usos.

En el cas que no es resolgués la contradicció o imprecisió per cap de les vies anteriors, s'aplicaran les regles generals previstes en l'article 10.2 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

En tot cas, prevaldran les disposicions de la normativa de planejament urbanístic vigent.

Article 6 Vigència

El present pla especial entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

La vigència del pla especial urbanístic és indefinida, sens perjudici de la seva revisió, modificació, ampliació o reducció.

Article 7 Modificació.

En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del pla especial.

La modificació de qualsevol de les previsions del pla especial s'ajustarà al que estableix la legislació urbanística vigent, el planejament general del municipi de Torroella de Montgrí i allò fixat en les presents normes.

L'alteració del contingut (ampliació, reducció o simple modificació) es farà seguint el mateix procediment establert per la seva formulació.

Article 8 Contingut.

El Pla especial urbanístic està integrat pels següents documents:

Memòria.- Raona i exposa els criteris adoptats, pel què fa a les raons previstes a l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que determina la preservació i recuperació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable.

Normativa.- Relació de disposicions que, juntament amb la resta de la documentació que conforma el pla especial, regula les possibles actuacions en sòl no urbanitzable.

Plànol de situació.- Aquest es realitzarà sobre la base topogràfica de l'Institut cartogràfic de Catalunya i s'hi indicaran gràficament les masies i cases rurals objecte del pla especial i catalogades en aquest.

Catàleg.- Composit per fitxes individuals de cada masia o casa rural ubicades en sòl no urbanitzable susceptibles de recuperació o de preservació. Aquestes fitxes inclouen les següents especificacions:

- El plànol de situació i l'ortofotomapa realitzats sobre les bases de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.
- S'hi inclouran, també, les referències cadastrals quan se'n tingui coneixement.
- Estat actual de la masia o casa rural i els usos a què es destina.
- Descripció històrica i estilística.
- Raons legals que justifiquen la recuperació o la preservació de la masia o de la casa rural, d'acord amb allò que disposa l'article 47.3 de la Llei d'Urbanisme.
- Determinacions normatives, sobre la base de la definició del volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, amb indicació de les actuacions permeses i les exigides, i amb valoració, cas per cas, de l'aplicació de l'article 50.3, in fine, de la Llei d'Urbanisme.

Annex al Catàleg.- Composit per fitxes amb igual contingut a les del Catàleg que identifiquen aquelles edificacions que per diferents raons convé quedin regulades específicament per aquest Pla.

Títol II DETERMINACIONS DEL PLA

Capítol I GENERALITATS

Article 9 Concepte de masia i casa rural.

S'entén per "Masia" aquell conjunt d'edificacions i construccions destinats originàriament a habitatge, vinculats a una activitat agrícola i ramadera explotada majoritàriament per individus d'una mateixa família. Quedaran afectats a les determinacions d'aquest Pla els volums annexes o molt propers a l'edifici principal, entenent com a tal el que conté o contenia originàriament l'habitatge, quant així ho especifiqui la fitxa corresponent.

A efectes d'aquest pla s'entén per "Casa rural" l'edificació d'un únic volum destinada originàriament i únicament a habitatge i vinculada a una explotació rural.

Queden excloses, per tant, del concepte de Masia o Casa rural, les construccions i instal·lacions que estiguin situades en un segon terme amb una configuració pròpia de les construccions de caire agrícola o ramader.

Les masies i cases rurals incloses en el Catàleg del present pla especial són aquelles que s'han de preservar i recuperar mitjançant la rehabilitació o la reconstrucció, per a destinar-les a qualsevol dels usos previstos en aquest.

Article 10 Altres edificacions i construccions.

Totes les edificacions i construccions no descrites a les fitxes que conformen el catàleg quedaran regulades per la normativa urbanística municipal i per la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Article 11 Rehabilitació i reconstrucció

L'estat actual de les edificacions no és una raó que determini la inclusió o no de la masia o casa rural en el Catàleg, sinó que es té en compte la concurrència d'alguna de les raons legals fixades per la normativa urbanística vigent.

Les masies o cases rurals radicades en sòl no urbanitzable catalogades en aquest pla especial podran ser objecte de reconstrucció o rehabilitació d'acord amb les disposicions del capítol IV de la present normativa i de les determinacions de les fitxes incorporades al Pla especial.

La reconstrucció implica tornar a construir allò que havia estat construït i que, per diversos motius, es troba derruït o en estat ruïnós.

Per una altra banda, etimològicament, la rehabilitació suposa tornar a habilitar una cosa, en el nostre cas tornar a fer habitable un espai que anteriorment havia estat habitat i que, per diferents raons, ha deixat de ser-ho.

Article 12 Deure de respectar les raons que motiven la inclusió d'un edifici en el Catàleg.

L'existència d'aquest pla especial ve motivada per el interès social i local de preservar el patrimoni rural en les millors condicions possibles. Per aquesta raó, tant la llei d'urbanisme com la present normativa estableixen unes raons que en motiven la possible reconstrucció o rehabilitació. D'acord amb l'article 47.3 de la LUC, la reconstrucció o la rehabilitació s'hauran de justificar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.

La part segona de les fitxes de cada masia o casa rural explicita quines d'aquestes raons legals justifiquen la rehabilitació o reconstrucció del immoble.

En tot cas, la eventual reconstrucció o rehabilitació, en la mesura del què determinin els articles 31 i següents, haurà de respectar aquestes raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials tant en el projecte final com en l'execució dels programes de reconstrucció o de rehabilitació.

Article 13 Deure de protecció del medi natural.

L'establiment de qualsevol ús autoritzat i previst per la present normativa comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total en el medi, garantint en tot moment la conservació dels elements naturals, de la flora, la fauna i el paisatge.

Capítol II DE LES LLICÈNCIES MUNICIPALS

Article 14 Actes subjectes a llicència municipal.

- 1. Estaran subjectes al requisit de prèvia obtenció de llicència municipal els actes de reconstrucció i de rehabilitació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable i compreses en el catàleg de masies i cases rurals, amb subjecció als requisits previstos en el Capítol III. També estaran subjectes a llicència la modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents, ja es tracti d'ampliació, reforma, conservació, millora o reparació.*
- 2. També estaran subjectes a llicència urbanística les següents activitats:*
 - a) Obertura de camins, variació o millora dels camins ja existents.*
 - b) Instal·lació de coberts i altres estructures prefabricades o no destinades a qualsevol ús, compatible o no amb l'ús de la masia o casa rural.*
 - c) Col·locació de rètols o indicacions a la casa rural o masia quan se n'alteri l'aparença exterior.*
 - d) Modificació dels usos a què es destinin les masies i cases rurals regulades per aquest pla especial.*
 - e) Activitats extractives i d'explotació forestal.*
 - f) Moviments de terres no vinculats a l'explotació agrícola de les finques.*
 - g) Tales d'arbres i replantacions d'espècies vegetals en les zones de bosc i en les zones de protecció dels cursos dels rius, rieres, o en altres zones especialment protegides per la normativa urbanística del municipi.*
 - h) La resta d'activitats susceptibles de ser executades en sòl no urbanitzable recollides a l'article 179 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.*
- 3. L'obligació d'obtenir prèviament llicència en els supòsits indicats, afecta també als sectors o activitats subjectes a d'altres competències. En cap cas la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions exonera l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, l'autorització per altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.*

Article 15 Règim general llicència urbanística municipal.

No es podrà concedir cap llicència que no respecti els usos i volums determinats en el capítol II i III d'aquest Títol segon.

En cap cas la inclusió d'una masia o casa rural dins el present pla especial suposarà una l'atorgament tàcit d'una llicència. Tanmateix, la inclusió d'una masia o casa rural en aquest pla especial tampoc obliga a l'Ajuntament a concedir totes les llicències que sobre aquesta es sol·licitin.

Article 16 Documentació que ha de complementar la sol·licitud de la llicència.

A més de les determinacions que figuren a la Secció primera del Capítol quart del Títol primer del PGOM caldrà afegir la següent documentació:

- a) Situació, superfície i pertinença de la finca i ús al qual es pretén destinar la masia o casa rural per la qual es sol·licita llicència.
- b) Documentació necessària per fixar l'estat de l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència: Fotos i documentació gràfica coherent amb l'abast de l'obra.
- c) En el cas de masies en que la seva fitxa determini una intervenció detallada caldrà que la documentació contempli de forma exhaustiva l'estat en que es troba la part d'edifici sobre el que es preveu actuar, amb fotos i dibuixos acotats i la justificació de que l'actuació proposada s'ajusta a las determinacions d'aquest Pla.
- d) En terrenys forestals els projectes de reconstrucció i d'ampliació d'habitatges han d'incorporar un annex on es justifiquin les mesures per minimitzar l'impacte ambiental, tal i com es preveu a l'article 22.5 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya. A l'efecte es redactarà un Estudi d'Integració Paisatgística que permeti comparar l'estat actual amb la proposta d'actuació i com aquesta última s'integra amb el seu entorn.

Article 17 Procediment de tramitació de les llicències.

1. Els projectes de reconstrucció, rehabilitació i ampliació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini de vint dies, i al informe de la comissió territorial competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si dit informe és favorable.
2. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten únicament subjectes a llicència municipal.
3. Les actuacions que afectin a construccions considerades monument històric (BCIN) hauran d'obtenir l'informe favorable del Departament de Cultura.
4. La realització d'obres o instal·lacions situades dins la zona de protecció de les carreteres C-31, GI-640, GI-641 i GI-643 hauran d'obtenir l'autorització del Servei de Carreteres del DPTOP de la Generalitat de Catalunya.
5. En cas que fos necessari segregar una finca rústica, la segregació es portaria a terme d'acord amb allò que disposa el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, i el Decret 35/190, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal. El Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, és l'organisme competent en l'autorització de les segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat d'inscripció al Registre de la Propietat, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o declaració per part de l'Ajuntament d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística, si s'escau.
6. Si alguna de les actuacions previstes comportés l'obertura o modificació del traçat d'un camí en terrenys forestals caldrà requerir autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge, en aplicació de l'article 12 del Decret 166/1988, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural (òrgan competent per l'article 15 de la Llei 4/2000, de 26 de maig, de mesures fiscals i administratives).
7. Els projectes de reconstrucció i de rehabilitació d'edificacions en espais de la Xarxa Natura 2000 requereixen d'un informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge previ a la seva autorització, d'acord amb les Directrius de gestió de Natura 2000 per als espais de muntanya litoral que consten a l'Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre.

Article 18 Especificitats de la llicència urbanística de reconstrucció o de rehabilitació, reforma i ampliació.

Les llicències urbanístiques que autoritzin la realització d'obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents hauran de contenir necessàriament l'ús al que es destinen i el nombre d'habitatges o establiments que s'autoritzen.

Article 19 Pròrrogues i caducitat de la llicència.

1. Totes les llicències urbanístiques per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per a acabar-les.
2. Es produeix la caducitat de la llicència un cop transcorregut el termini fixat o el de les pròrrogues corresponents sense haver iniciat o acabat les obres, de manera que no es poden iniciar ni prosseguir les obres fins que s'obtingui una nova llicència. En el cas d'obres de reconstrucció no es podrà atorgar una pròrroga si no com a mínim no s'ha executat o reconstruït l'estructura de l'edifici i s'ha executat la coberta.

3. Si les llicències no fixen els terminis, el termini per començar les obres és d'un any i el termini per acabar-les és de tres anys.

Article 20 Llicència de modificació de l'ús.

1. A la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els següents documents:
 - a) Memòria justificativa del nou ús, amb indicació de si està permès pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats de caire industrial serà necessari que es consignin, a més, la categoria i situació de les esmentades activitats.
 - b) Plànol d'emplaçament, escala 1:1000 o 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència als vials, siguin públics o particulars. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alienacions i rasants oficials i es precisarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants.
 - c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que resultin necessàries per a la seva completa comprensió.
 - d) Indicació de canals d'accés als serveis, i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabdals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.
 - e) Justificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al seu nou ús conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència a l'acompliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, precisos per a l'ús pretès.
2. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici comporti així mateix la realització d'obres d'ampliació o reforma, serà necessari que, a més, s'acomplexin les prescripcions establertes per a la classe d'obres de les quals es tracta i als procediments que figuren a l'article 17 d'aquest Pla.
3. En el cas que la modificació de l'ús es demani per a una construcció considerada monument històric (BCIN) caldrà obtenir la autorització del Departament de Cultura.

Article 21 Activitats subjectes a autorització o llicència ambiental.

Aquelles activitats amb incidència ambiental hauran d'adaptar-se als condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental regulats en la legislació mediambiental vigent.

Article 22 Silenci administratiu.

El sentit positiu del silenci administratiu en la matèria s'entén com a regla general.

Ara bé, en cap cas es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la Llei d'urbanisme o el planejament urbanístic.

Capítol III DELS USOS ADMESOS.

Secció I Regulació dels usos.

Article 23 Usos.

1. En els edificis existents que figuren en el Catàleg s'admeten, a més de l'ús d'habitatge, els usos previstos per el PGOM en cada zona de sòl no urbanitzable (Títol IV, Capítol segon, Seccions catorzena a vint-i-unena); i també els assimilables, que figuren descrits a l'article 32; i els contemplats a l'article 47 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, llevat que la fitxa n'exclouï algun d'ells o l'assenyali com a no permès.
2. En els edificis especificats en el punt anterior també s'admet l'ús de restauració i no s'admet com a ús principal el de magatzem.
3. Si l'edifici es troba dins una instal·lació de càmping permès pel planejament general o amb autorització administrativa l'edifici es podrà vincular a aquest ús.

Article 24 Interpretació i altres usos.

El règim d'usos admesos no podrà ser objecte d'interpretació analògica, de manera que estem davant una classificació tancada.

Aquells usos diferents als esmentats en l'article anterior seran contraris al planejament urbanístic i, per tant, no podrà ser objecte de llicència urbanística i/o d'activitat en sòl no urbanitzable.

Article 25 Modificació d'usos.

Mitjançant la llicència descrita a l'article 20, els propietaris dels immobles catalogats podran canviar l'ús a què es destinen aquests, sempre i quan sigui un dels usos compresos en l'article 23 de la present normativa.

Els canvis d'usos i la divisió en propietat horitzontal hauran de ser tramitats per mitjà de l'art.50 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Secció II Classes i intensitats d'usos.

Article 26 Habitatge.

1. Te la consideració d'habitatge l'edifici o part d'aquest destinat a residència i que compleix amb els requisits mínims d'habitabilitat d'acord amb el Decret 55/2009, de 7 d'abril.
2. Es podran destinar a l'ús d'habitatge els volums principals utilitzats tradicionalment per a tal ús en les masies o cases rurals. Així mateix, es podran destinar a habitatge cossos adossats (antigues quadres o corts) sempre que aquests conformin un conjunt d'aspecte coherent amb l'edifici principal (parets i/o pilars de carreus, o de pedra i morter, o be de rajol massís; coberta de teula, etc). En el cas que les construccions siguin de configuració senzilla (cobertes lleugeres, amb suports metàl·lics o parets de rajol de cantell) s'hauran d'adequar per a l'ús d'habitatge i es considerarà una ampliació d'aquest.
3. Per poder destinar de forma efectiva qualsevol volum de la masia o casa rural a habitatge caldrà, amb caràcter previ, l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat. Aquesta cèdula d'habitabilitat no es podrà sol·licitar fins que no hagin acabat les obres de rehabilitació o reconstrucció.
5. No s'admetran nous volums si no respecten raonadament la configuració actual determinada a la fitxa de la masia o casa rural i incorporada en aquest pla especial. Les ampliacions o actuacions que tinguin aquesta consideració, no superaran el 20 % del volum existent destinat a l'ús d'habitatge.
6. La divisió en propietat horitzontal es podrà sol·licitar d'acord amb el que preveu l'article 36. 2 d'aquestes normes i els projectes hauran de ser tramitats segons l'art. 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme i, en qualsevol cas, no podrà comportar que es malmeti ni modifiqui els trets compositius i tipològics de l'element protegit ni del seu exterior.
7. Vinculats a l'habitatge s'admeten:
 - a) Usos artesanals: En el benentès que es realitzen en edificacions pròpies del medi rural i que són usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. Per exemple, l'elaboració de formatges d'una explotació ramadera, sales d'especejament de carn, o activitats que tinguin en l'espai rural i el paisatge la seva identitat.
 - b) Activitats professionals: s'admeten conjuntament a l'habitatge familiar, els usos vinculats a les professions liberals. En qualsevol cas aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc.).
8. En els edificis que formen part dels annexos 1 i 2 només es permet un únic habitatge, llevat que es pugui demostrar documentalment l'existència d'una propietat en règim de divisió horitzontal i únicament es podran admetre obres mínimes d'ampliació per adequació del programa familiar o per raons d'assolir nivells d'habitabilitat, sense superar en cap cas el 10%.

Article 27 Establiments hotelers.

1. Les masies i cases rurals que figuren al Catàleg podran ser destinats a les activitats d'allotjament residencial de caire hotelier d'acord amb les previsions del PGOU per a cada una de les diferents zones.

A la zona amb clau CP el PGOU admet l'ús sempre que ho permeti un Pla especial o un Catàleg. En immobles situats en aquesta zona la fitxa determina la possibilitat d'implantar aquest ús.
2. Quant sigui necessari realitzar ampliacions o noves construccions que superin el percentatge admès pel PGOM en cada zona de sòl no urbanitzable pels habitatges, que en general és del 20% del volum edificat, caldrà redactar un Pla especial que reguli l'ordenació.

D'acord amb el que determina l'article 92.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme no caldrà realitzar una modificació prèvia del Pla General d'Ordenació Municipal.

Aquest Pla especial urbanístic preservarà la configuració volumètrica del Mas o Casa rural de forma que les possibles ampliacions o noves construccions no afectin la composició arquitectònica de l'edifici o conjunt catalogat.

Juntament amb el Pla especial s'acompanyarà un estudi d'impacte i integració paisatgística amb contingut i finalitat anàloga a les que preveu l'article 48.1.b de la LUC i la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
3. El nombre d'habitacions es limitarà al nombre que determina l'article 108.6 del PGOM.

4. Els volums complementaris o annexos a l'edifici principal, que normalment es destinaven a emmagatzematge o a l'estabulat d'animals es podran adequar per a l'ús hotel·ler si aquestes construccions conformen un conjunt d'aspecte coherent amb l'edifici principal (parets i/o pilars de carreus, o de pedra i morter, o be de rajol massís; coberta de teula, etc).
5. Les edificacions de construcció senzilla i que es descriuen a l'article 33.1.c, que no s'ajusten al que es determina a l'apartat anterior no es podran habilitar per a l'ús hotel·ler.
6. Els projectes o plans especials urbanístics que es redactin per a la implantació d'hotels dins del PEIN s'han de sotmetre al procediment previ d'avaluació d'impacte ambiental, en aplicació del decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el PEIN (Annex II.2, apartat 13).

Article 28 Establiments de turisme rural.

1. Els establiments de turisme rural són aquells que ofereixen allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, de forma habitual i mitjançant preu i que es poden emmarcar dins les modalitats que preveu el Decret 313/2006, de 25 de juliol, que regula els establiments de turisme rural.
2. Podran ser destinats a turisme rural tots els volums que componen l'edifici principal.
3. Els volums complementaris o annexos a l'edifici principal, que normalment es destinaven a emmagatzematge o a l'estabulat d'animals es podran adequar per a l'ús de turisme rural si aquestes construccions conformen un conjunt d'aspecte coherent amb l'edifici principal (parets i/o pilars de carreus, o de pedra i morter, o be de rajol massís; coberta de teula, etc).
4. Les edificacions de construcció senzilla i que es descriuen a l'article 33.1.c, que no s'ajusten al que es determina a l'apartat anterior no es podran habilitar per a l'ús de turisme rural.
5. En els edificis situats dins de zona PEIN l'activitat de turisme rural vindrà condicionada a la compatibilitat de l'activitat amb la conservació dels habitats i/o espècies d'interès comunitari. A més, caldrà justificar que l'activitat turística serà sostenible i que comportarà una promoció dels valors naturals i del patrimoni cultural i arquitectònic, lligats a l'agricultura i a la gestió forestal tradicionals, essent necessari l'informe favorable del Departament de Medi Ambient, Arquitectura i Habitatge.
6. La implantació de l'ús requerirà la tramitació d'un pla especial urbanístic d'acord amb el que estableix l'article 51 del RLUC.

Article 29 Activitats d'educació en el lleure.

1. Tan sols els volums principals podran ser destinats a activitats d'educació en el lleure.
2. Els volums annexos podran ser destinats a serveis complementaris per a l'educació en el lleure, com ara recepció, menjadors, cuines, tallers o altres equipaments propis de l'activitat.
3. En els edificis situats dins de zona PEIN la implantació d'una activitat d'educació en el lleure vindrà condicionada a la compatibilitat de l'activitat amb la conservació dels habitats i/o espècies d'interès comunitari. A més, caldrà justificar que l'activitat d'educació en el lleure serà sostenible i que comportarà una promoció dels valors naturals i del patrimoni cultural i arquitectònic, lligats a l'agricultura i a la gestió forestal tradicionals, essent necessari l'informe favorable del Departament de Medi Ambient, Arquitectura i Habitatge.

Article 30 Activitats de restauració.

1. Tan sols els volums principals podran ser destinats a activitats de restauració.
2. Els volums annexos també podran ser destinats a aquest ús sempre que es faci un tractament de volums i de materials coherents amb l'edifici principal, sense desvirtuar-lo ni minimitzar-lo.
3. Es podran admetre instal·lacions temporals en els espais exteriors sempre que:
 - a) Es justifiqui la durada de la instal·lació, que no podrà ser superior a 8 mesos.
 - b) Quant es tracti de la instal·lació de tendals o carpes l'emplaçament i volum no desvirtuaran ni minimitzaran l'edifici principal.

Article 31 Activitats agrícoles, ramaderes i forestals.

1. L'ús agrari, ramader o forestal inclou totes les activitats de conreu i directament derivades d'aquesta, així com les explotacions forestals i les granges.
2. Podran ser destinats a l'ús agrari, ramader o forestal tots els volums de la masia o casa rural. El cos principal amb ús d'habitatge no es podrà utilitzar com a magatzem.
3. No s'admetran nous volums si no respecten raonadament la configuració actual determinada en la fitxa de la masia o casa rural incorporada a aquest pla especial.

Article 32 Usos assimilables.

Desenvolupament rural: Són aquelles activitats de formació, capacitat professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries. Aquest ús és assimilable al d'educació en el lleure.

Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació: Només són admissibles si es disposa d'un sostre mínim de 1.000 m², i quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i que es reuneixin tots els requisits de benestar i d'accessibilitat que requereixen aquests col·lectius, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques. Aquest ús és assimilable a l'hoteler.

Capítol IV CONDICIONS D'EDIFICACIÓ: REHABILITACIÓ, RECONSTRUCCIÓ I AMPLIACIONS.

Article 33 Determinacions en la rehabilitació, reconstrucció, reformes i ampliacions.

1. Criteris generals.

1.1 Els volums discordants amb la composició arquitectònica s'hauran d'enderrocar total o parcialment. En el cas que aquests siguin habitables, per que constructivament s'han realitzat al igual que la resta de l'edifici o per que els sistemes constructius (façanes, parets, cobertes) s'ajusten als requeriments de la legislació actual, s'hauran d'integrar en el conjunt encara que això comporti reduir el volum consolidat. De no ser possible s'hauran d'enderrocar.

1.2 Tenen la consideració de volums discordants:

- a) Les terrasses amb coberta que sobresurten de la coberta del volum principal.
- b) Volums adossats al cos principal provocant cobertes en dent de serra.
- c) Coberts o porxos a nivell de planta baixa adossats a les façanes de dimensió desproporcionada respecte el cos principal del mas o casa, amb cobertes lleugeres o conformant terrasses. Es considerarà dimensió desproporcionada si la fondària del cobert respecte de la façana a la que s'adossa supera en una tercera part la seva alçada mitja; o que la seva alçada mitja superi els 3'30 m, mesurats des del nivell del terra de la planta baixa fins a sota del suport de la coberta (solera o enllatat).
- d) Tribunes adossades en actuacions posteriors i no integrades en quant a composició i materials en el cos al que s'adossen.

1.3 Les construccions auxiliars exemptes però molt properes s'hauran d'adequar i integrar amb la resta del conjunt. Aquestes construccions es caracteritzen per utilitzar elements constructius senzills (cobertes de fibrociment, pilars i/o parets de maons buits o calats o blocs de formigó, encavallades metàl·liques o biguetes prefabricades de formigó armat, etc.), sense materials d'acabat. Caldrà doncs que en aquestes construccions s'apliquin materials d'acabat i colors adequats (Cobertes amb colors argilosos, maons per anar vistos de color terrós o argilós, blocs prefabricats de formigó de color marró o palla, etc.). Aquestes construccions mantindran l'ús original d'emmagatzematge o estabulat d'animals o es podran vincular a l'ús principal.

1.4 En actuacions de rehabilitació, reconstrucció o ampliació caldran proposar mesures per minimitzar l'impacte ambiental, d'acord amb el que preveu l'article 22.5 de la Llei forestal de Catalunya.

1.5 A la zona de regadiu del Baix Ter i del Rec del Molí de Pals, d'acord amb el Pla Nacional de Regadius, qualsevol construcció, obra o actuació, s'hauran de respectar servituds de pas, tant de camins com d'aqüeductes, sèquies, canals i conduccions d'aigua, i que tenen un dret de pas de 3 metres al llarg del seu recorregut pel manteniment d'aquestes, i que són gestionades per les Comunitats de Regants de la zona de regadiu del Baix Ter i del Rec del Molí de Pals, quedant lliures o gravades de qualsevol construcció o actuació.

2. Rehabilitació i reconstrucció.

2.1 En la reconstrucció no s'admet la configuració d'una volumetria diferent de l'original.

2.2 En la reconstrucció i en la rehabilitació s'haurà de respectar la composició arquitectònica per la que ha merescut ser inclosa en el catàleg. En aquest sentit, s'hauran de respectar els materials i les textures emprades en els paraments verticals i a les teulades.

2.3 La reconstrucció de ruïnes seguirà les pautes marcades per l'annex de la fitxa inclòs al catàleg, en el ben entès que la volumetria que figura és un envoltant de màxims, delimitada per les restes reflectides a la fitxa i per les alçades que figuren a l'annex de fitxa, que en general és de 3'50 m.

2.4 La rehabilitació pot incorporar la modificació del sistema estructural sense alterar el volum consolidat i no inclou l'ampliació del conjunt original. Donat el cas s'haurà de tractar de forma diferenciada.

2.5 La tramitació es farà d'acord el que determina l'article 17.

3. Ampliacions.

3.1 Les ampliacions hauran de quedar justificades en base a les següents necessitats:

- a) Per ser dotades d'un ús col·lectiu, atesa la seva tipologia i entorn.

- b) *Per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat o per facilitar l'ús a persones amb mobilitat reduïda.*
- c) *En compensació d'un volum a enderrocar i destinat al mateix ús.*
- 3.2 *Les ampliacions seran permeses en la proporció que estableixi la normativa del Pla General per a cada zona i atenent a les condicions o restriccions que figuren a cada fitxa. En cap cas s'admetran nous volums per sobre de la planta de primer pis. En tots els volums situats per sobre de la planta de primer pis es podran autoritzar només obres de reparació, manteniment i conservació.*
Es realitzaran, preferentment, a nivell de planta baixa, adossades a l'edifici principal i reutilitzant espais ja ocupats, observant els criteris generals aplicables en el cas de rehabilitacions i reconstruccions.
En cap cas s'admeten ampliacions adossades a la façana principal de l'edifici.
- 3.3 *En el cas de les ampliacions i per l'aplicació del percentatge d'augment admès, que en general és del 20% del volum edificat i si a la fitxa corresponent no és diu el contrari, s'aplicaran els següents criteris:*
 - a) *Els habitatges de més recent construcció i que no són pròpiament masies o cases rurals, únicament poden admetre l'ús actual d'habitatge, i únicament podran admetre obres mínimes d'ampliació per adequació del programa familiar o per raons d'assolir nivells d'habitabilitat, sense superar en cap cas el 10%.*
 - b) *El volum computable serà l'existent o el documentat vinculat a l'ús al qual es destinarà l'ampliació, independentment del seu estat de conservació.*
 - c) *No computaran com a volums existents les construccions auxiliars exemptes. Si es podran computar les construccions auxiliars adossades al cos principal destinades a magatzem o garatge. No les corts d'animals, galliners o similars.*
 - d) *El volum computable de cada planta s'obtindrà multiplicant la superfície compresa dins el perímetre exterior de la planta per l'alçada de la dita planta, mesurada des del paviment de la planta que es computa fins el paviment de la planta superior.*
 - e) *Si la planta presenta estances amb diferents alçades de sostre s'obtindrà una alçada promig ponderada.*
 - f) *En cas que el volum superior ja fos el de la coberta l'alçada es mesurarà fins l'arrencada de la coberta (part de sota del tauler) i per la cara interior de la façana que la intercepta. En cas que el volum superior presenti els dos casos anteriors la superfície de la planta es subdividirà de forma que cada part s'ajusti a la projecció ortogonal del volum diferenciat superior.*
- 3.4 *La separació dels nous volums als límits de finca seguiran les següents directrius:*
 - a) *En general la separació es fixa en 10 m.*
 - b) *En el cas que l'edifici existent es separi menys de 10 m. l'ampliació es podrà situar mantenint la mateixa separació, que en cap cas serà inferior a 3 m.*
 - c) *En el cas que la façana de l'edifici existent coincideixi amb el límit de propietat la planta baixa es separarà del límit de la finca com a mínim un metre i la planta pis 3 m.*
 - d) *Les anteriors excepcions no són d'aplicació en el cas que el límit de finca sigui amb camí públic. En aquest cas caldrà aplicar el que determina l'article 131 del PGOM.*
- 3.5 *La tramitació es farà d'acord amb el que determina l'article 17.*
- 3.6 *Les ampliacions que comportin superar el llindar previst en aquest Pla comportarà tenir que redactar un Pla Especial que justifiqui la seva necessitat i la seva integració amb l'edifici i amb el seu entorn.*
- 4. *Reformes.*
 - 4.1 *Les reformes interiors tendiran a mantenir l'ordenació existent, especialment els espais que presentin arcs i voltes. Si l'estat de conservació d'aquests elements aconsella la seva demolició caldrà justificar-ho i descriure-ho en el projecte de forma literal i gràfica.*
 - 4.2 *Les reformes a façana mantindran la seva composició; la situació i dimensions dels buits, llevat que algun d'ells sigui discordant amb la resta; i els materials i colors originals. Quan existeixin buits o altres elements afegits o alterats discordants amb la composició de la façana s'hauran d'eliminar o adequar si fos possible.*
 - 4.3 *El repicat d'arrebossats es podrà permetre únicament per tal de poder realitzar un de nou, llevat que el paretat sigui de carreu o de pedra carejada.*
- 5. *Determinacions específiques.*
 - 5.1 *A cada una de les fitxes es fa una breu descripció del tipus d'actuació permesa.*
Per tal de facilitar la interpretació d'aquest apartat cal que:
 - a) *Quan es determini la preservació de la imatge de conjunt l'ampliació que calgui realitzar haurà de tenir cura d'assolir aquest precepte, encara que no fos possible esgotar el percentatge d'ampliació permès.*

- b) La preservació de la composició de la façana principal comporta no poder modificar els elements que la componen ni introduir-ne de nous.
 - c) Quan es limita a que l'ampliació es realitzi només a nivell de planta baixa no implica que els volums existents a nivell de planta pis s'hagin d'enderrocar, llevat que aquest extrem vingui assenyalat a l'apartat de mesures correctores de la fitxa.
 - d) En el cas de reconstruccions integrals amb documentació que acrediti l'existència de més d'un nivell de planta, no serà d'aplicació la limitació a només planta baixa si així ho determina la fitxa.
 - e) En els casos en que la fitxa determina que no es permeten ampliacions que afectin sòl lliure d'edificació es podran admetre actuacions que sí afectin a aquest tipus de sòl sempre que s'enderroquin construccions auxiliars (garatges i magatzems) que ocupin una superfície de sòl igual o superior a la de l'ampliació. Aquesta excepció no és d'aplicació en edificacions situades dins el conjunt de Sobrestany.
- 5.2 Els immobles afectats per proteccions específiques hauran de respectar les determinacions de les respectives normatives: Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català (BCIN, BCIL); Ordenança Municipal de Protecció del Paisatge Rural i Urbà (ARQ, ART, CAP, CRT, PRO, PR1, PR2 i PR3); Plans Especials (PEIN).
6. Determinacions pel conjunt de Sobrestany.
En el conjunt d'edificacions de Sobrestany i mentre la seva singularitat no quedi reflectida i regulada per alguna figura de planejament urbanístic només s'admetran obres de manteniment i conservació. Les ampliacions es podran autoritzar si es dona compliment al que determina l'article 237.4 del PGOM i sense afectar sòl lliure d'edificació.

Article 34 Mesures correctores.

1. Les actuacions que es realitzin hauran d'adoptar les propostes que figuren a cada una de les fitxes d'acord amb el nivell d'intervenció. Per tal de facilitar la interpretació d'aquest apartat cal considerar:
 - a) Com a elements constructius discordants figuren la instal·lació d'antenes a façana, plaques solars, cablejat de distribució elèctrica i de telefonia, aparells d'equips de climatització, etc. També tindran aquesta consideració elements tals com: Xemeneies o fumerals, marquesines, escales, ràfecs, canals i baixants que no presentin característiques coherents e integradores amb la resta de l'edifici.
 - b) La no aparició de balustrades de pedra o prefabricades de formigó, ceràmica o plàstic. També els acabats amb aplacats de pedra, trencadissos de ceràmica, plafons de fusta, plàstic o d'aspecte similar.
 - c) Que les cobertes lleugeres, és a dir, les realitzades amb planxes planes o ondulades, s'hauran de substituir amb coberta de teules. Els tancats per a animals de granja que presentin aquest tipus de coberta també s'hauran d'adaptar o be resituar en un altre lloc de la finca fora de l'entorn de l'edificació.
 - d) Que no s'admetran composicions de volums que generin cobertes en dent de serra. Les situacions existents es procuraran corregir.
 - e) Que en la reparació i reconstrucció de cobertes i amb la finalitat de millorar el comportament estructural de l'edifici es podrà admetre que la part inferior del ràfec o la part inferior del element de suport de la coberta es situï 30 cms per sobre del nivell original.
2. En actuacions de reforma caldrà tenir present tot allò que determinen els articles 35 i 39 d'aquestes normes.
3. Aplicable de forma generalitzada i d'acord amb el que determina l'article 37 caldrà que totes les tanques existents realitzades amb filat es complementin amb en vegetació.

Article 35 Materials i textures.

1. Tots els edificis hauran de tenir les façanes, parets de tancament i mitgeres acabades amb materials adequats per anar vistes o pintades.
Els edificis que presentin façanes amb paredat antic o comú (pedres irregulars, gens picades) podran romandre així, encara que es recomana arrebossar-les i pintar-les.
Els edificis que estiguin arrebossats amb colors típics de la zona o amb esgrafiats tradicionals els hauran de conservar.
2. Si no hi han referències sobre els colors originals del Mas o casa caldrà que s'utilitzin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixen contrastos estranys en la seva imatge dominant.
Els colors a utilitzar són els colors provinents de l'òxid de ferro aplicats a la cal com el siena, ocre, cuir i mangra.
En la petició de la llicència es durà una mostra del color o bé la seva referència.

Aquesta s'ajustarà a les designacions de la norma UNE 48103:2002, basada en el sistema NCS, o bé segons la carta RAL 840 HR.

3. Pel que fa als colors de la coberta, es tindrà present que els edificis s'hauran de cobrir obligatòriament amb teula àrab ceràmica, amb preferència teula vella de la localitat, de color argilós, defugint de tonalitats vermelloses o groguenques.
4. Les portes i les finestres seran preferentment de fusta, pintada o envernissada, amb tonalitats fosques dins la gama dels marrons, verds foscos i granats.
5. En general queden expressament prohibits tots aquells materials o sistemes constructius aliens a la zona on s'incardini la masia o casa rural. Com a referència cal citar: aplacats de pedra, plafons de plàstic, pissarres, ceràmica vidrada, caixes de persianes vistes; gelosies prefabricades de ceràmica, de formigó o de vidre; baixants i canals de recollida d'aigua de PVC.

Article 36 Divisió Horitzontal.

1. Com a norma general no s'admetrà la divisió horitzontal dels béns immobles objecte d'aquest pla especial.
2. Únicament s'admetrà la divisió horitzontal en el cas de masies i habitatges vinculats a una explotació agropecuària, amb l'atorgament d'una llicència urbanística. La sol·licitud de divisió horitzontal haurà d'estar raonada i justificada per motius relacionats amb l'activitat que es realitza, en reconeixement de situacions històriques, herències o preexistents; s'especificarà el destí de les unitats registrals resultants i anirà acompanyada dels plànols pertinents.
3. La divisió horitzontal no comportarà la creació de més de tres habitatges de forma que:
 - a) No s'alteri la configuració original de l'edifici, respectant els valors arquitectònics que han motivat la inclusió en el Catàleg.
 - b) Cada un d'ells sigui susceptible d'obtenir la cèdula d'habitabilitat.
 - c) Cada habitatge tingui, com a mínim, una superfície útil de 100 m².
 - d) Cada habitatge presenti accés independent directe des de l'exterior. L'accés no es podrà produir mitjançant escala exterior llevat que aquesta sigui originària de l'edificació.
 - e) No es contravingui el que determina el PGOM per a cada zona del sòl no urbanitzable.
 - f) La finca no tingui limitada aquesta possibilitat per acord administratiu o bé, es trobi afectada per una actuació de protecció de la legalitat urbanística.
 - g) Quant es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.
4. Per a l'atorgament de la llicència caldrà emetre un informe que serà preceptiu i vinculant en cas de denegar la llicència.

Capítol V ALTRES INTERVENCIIONS.

Article 37 Tanques.

1. La instal·lació de tanques han de venir motivades per qüestions de seguretat a l'entorn de les edificacions o per necessitats de la pròpia activitat pecuària. En cap cas com assenyalament del límit de propietat.

Les tanques noves seran de vegetal viu propi de l'entorn, amb una alçada adequada de forma que no afectin les visuals dominants sobre l'edificació. Al voltant del Mas o Casa la tanca podrà complementar-se amb un filat galvanitzat, amb el seu propi color o de color verd fosc, que permeti el pas de la fauna i amb cobertura vegetal. La seva alçada no sobrepassarà, en cap punt, els 2 m d'alçada i tindran un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.
2. No s'admetran tanques d'obra i/o reixat. Cas que en el conjunt edificat existeixi aquest tipus de tanca (sovint conformant patis) es podrà mantenir o ampliar conservant les seves característiques i es tractaran amb superposicions de vegetal viu, per tal de millorar la seva integració en el paisatge.
3. No tindrà la consideració de tanca la plantació d'arbrat destinat a protegir l'edifici dels vents dominants.
4. Les separacions de les tanques a finques confrontants, camins i carreteres seran les que fixi el Pla General d'Ordenació Municipal o la legislació sectorial corresponent.

Article 38 Camins i carreteres.

1. L'obertura de nous camins, la modificació, supressió o ampliació dels ja existents requerirà la prèvia llicència urbanística municipal tenint en compte les limitacions genèriques de l'ús dels predis que fixa la normativa urbanística. En terrenys forestals es requerirà l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

2. *A la memòria caldrà justificar-hi la conveniència i la necessitat d'obertura de nous camins o la supressió o ampliació dels ja existents. En aquest aspecte caldrà realitzar adequadament el condicionament dels camins que necessàriament s'hagin d'obrir en terrenys en pendent, posant els mitjans adequats per a evitar despreniments i processos d'erosió que posin en perill l'equilibri ecològic de la zona.*
3. *En tots aquells camins que restin fora de la xarxa bàsica municipal, els respectius propietaris n'hauran d'assumir el manteniment i conservació.*

Article 39 Instal·lacions de serveis.

Sempre que la geografia i característiques del terreny ho permeti la instal·lació de les línies dels serveis de telefonia i electricitat aniran soterrades 50 metres abans d'arribar a l'edifici. La rehabilitació o la reconstrucció, en principi, no poden suposar l'aparició d'instal·lacions aèries a l'entorn de les masies o cases rurals a rehabilitar o reconstruir.

Els interessats hauran de vetllar i mantenir les condicions de seguretat respecte als arbrats i els matolls de l'entorn de la finca, d'acord amb les disposicions reglamentàries de prevenció d'incendis forestals.

Relació de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Torroella de Montgrí (Baix Empordà).

Mas-Masia.Casa

codi fitxa

<i>Anna Ros Ferrer</i>	<i>71</i>	<i>Platera, la</i>	<i>26</i>
<i>Arbre, de l'</i>	<i>43</i>	<i>Puig, d'en</i>	<i>16</i>
<i>Barraca, la</i>	<i>38</i>	<i>Pujol</i>	<i>57</i>
<i>Bellavista</i>	<i>69</i>	<i>Rajoleria, la</i>	<i>61</i>
<i>Blanc</i>	<i>50</i>	<i>Ral</i>	<i>24</i>
<i>Boixó</i>	<i>42</i>	<i>Ramades</i>	<i>12</i>
<i>Borrat</i>	<i>34</i>	<i>Reginell</i>	<i>4</i>
<i>Bou, d'en</i>	<i>29</i>	<i>Roig, del</i>	<i>53</i>
<i>Brancós</i>	<i>8</i>	<i>Santa Maria</i>	<i>72</i>
<i>Bruguera</i>	<i>52</i>	<i>Sec</i>	<i>1</i>
<i>Calafat</i>	<i>35</i>	<i>Sobrestany 1 - Can Pito</i>	<i>S1</i>
<i>Calbet, d'en - Mas Junquer</i>	<i>33</i>	<i>Sobrestany 10</i>	<i>S10</i>
<i>Capellana, la</i>	<i>59</i>	<i>Sobrestany 11</i>	<i>S11</i>
<i>Caritg</i>	<i>73</i>	<i>Sobrestany 12</i>	<i>S12</i>
<i>Casa Damaso Pujades</i>	<i>27</i>	<i>Sobrestany 13</i>	<i>S13</i>
<i>Casa de les Dunes</i>	<i>3</i>	<i>Sobrestany 14</i>	<i>S14</i>
<i>Casa Nova - Mas Solei</i>	<i>84</i>	<i>Sobrestany 15</i>	<i>S15</i>
<i>Casa Santi Hoyos</i>	<i>82</i>	<i>Sobrestany 16</i>	<i>S16</i>
<i>Cassà</i>	<i>21</i>	<i>Sobrestany 17</i>	<i>S17</i>
<i>Castells</i>	<i>65</i>	<i>Sobrestany 18</i>	<i>S18</i>
<i>Cortadas</i>	<i>36</i>	<i>Sobrestany 19</i>	<i>S19</i>
<i>Cremat</i>	<i>9</i>	<i>Sobrestany 2</i>	<i>S2</i>
<i>Danés</i>	<i>7</i>	<i>Sobrestany 3</i>	<i>S3</i>
<i>Feixa Gata - Barraca d'en Bedruna</i>	<i>63</i>	<i>Sobrestany 4</i>	<i>S4</i>
<i>Ferrer</i>	<i>64</i>	<i>Sobrestany 5</i>	<i>S5</i>
<i>Figueres</i>	<i>13</i>	<i>Sobrestany 6</i>	<i>S6</i>
<i>Fortuna</i>	<i>20</i>	<i>Sobrestany 7</i>	<i>S7</i>
<i>Galera, la</i>	<i>23</i>	<i>Sobrestany 8</i>	<i>S9</i>
<i>Heures, les</i>	<i>22</i>	<i>Solei</i>	<i>68</i>
<i>Horta Artigas -Mas Sabria</i>	<i>46</i>	<i>Solés</i>	<i>48</i>
<i>Horta d'en Quintana</i>	<i>49</i>	<i>Solés, d'en</i>	<i>11</i>
<i>Horta d'en Reixach</i>	<i>19</i>	<i>Subirà</i>	<i>77</i>
<i>Hugas</i>	<i>62</i>	<i>Sureda</i>	<i>81</i>
<i>Julià</i>	<i>18</i>	<i>Terrera, la</i>	<i>25</i>
<i>La Granja</i>	<i>76</i>	<i>Torre Bagura</i>	<i>51</i>
<i>Llimoner</i>	<i>40</i>	<i>Torre Ferrana</i>	<i>10</i>
<i>Llopis</i>	<i>58</i>	<i>Torre Martina</i>	<i>14</i>
<i>Llorers</i>	<i>37</i>	<i>Torre Ponsa</i>	<i>2</i>
<i>Lloret - Mas dels Vents</i>	<i>47</i>	<i>Torre Quintaneta</i>	<i>17</i>
<i>Mallarich</i>	<i>5</i>	<i>Veí Nou</i>	<i>6</i>
<i>Mateu (paleta)</i>	<i>75</i>	<i>Viola</i>	<i>32</i>
<i>Mateu (Serraller)</i>	<i>83</i>	<i>Voladera, la</i>	<i>70</i>
<i>Miàs</i>	<i>74</i>	<i>Xifrer</i>	<i>39</i>
<i>Molí del Mig</i>	<i>45</i>		
<i>Muixach (fill)</i>	<i>79</i>		
<i>Muixach (pare)</i>	<i>78</i>		
<i>Noguer</i>	<i>41</i>		
<i>Nou</i>	<i>44</i>		
<i>Pagès</i>	<i>31</i>		
<i>Pagesa, la</i>	<i>60</i>		
<i>Paguina</i>	<i>28</i>		
<i>Parals</i>	<i>80</i>		
<i>Pasqual</i>	<i>30</i>		
<i>Pi, d'en</i>	<i>15</i>		
<i>Pinell de Baix</i>	<i>56</i>		
<i>Pinell de Dalt</i>	<i>54</i>		
<i>Pla</i>	<i>55</i>		

- 2.1. Desenvolupar i protegir els sistemes de comunicacions, espais lliures, zones verdes i parcs públics, equipaments comunitaris, centres i serveis públics o socials i qualsevol altre, així com les seves zones de protecció.
- 2.2. Reforma interior en zones de sòl urbà.
- 2.3. Ordenació i protecció de recintes i edificis de valor arquitectònic, històric i artístic.
- 2.4. Protecció del paisatge.
- 2.5. Conservació i protecció del medi rural.
- 2.6. Ordenació d'àrees d'ús específic industrial o agropequari.
- 2.7. Qualsevol altra finalitat anàloga prevista a les lleis.

Article 2 Àmbit d'aplicació del Pla especial

1. L'aplicació d'aquesta normativa pren de referència les zones de servitud permanent, de servitud de pas de la línia en el tram soterrat i les zones d'ocupació definitiva, de servitud de pas i servitud de volada de la línia en el tram aeri de la nova línia elèctrica subterrània 25 kV unió xarxes 25 kV "Polígon" i "Camí Vell" entre C.D 99 "Gasolinera Pol. ind.", C.D. 24 "Super Estartit" i C.D 22 "Dunes 1". TM de Torroella de Montgrí.

Article 3 Finalitat i objectius

1. Aquest Pla especial urbanístic té per objecte regular els usos i actuacions, prenen de referència la zona de servitud de la nova línia elèctrica aèria subterrània 25 kV unió xarxes 25 kV "Polígon" i "Camí Vell" entre C.D 99 "Gasolinera Pol. Ind.", C.D 24 "Super Estartit" i C.D.22 "Dunes 1". TM de Torroella de Montgrí.

Article 4 Línies elèctriques

1. Per a la instal·lació de la línia elèctrica esmentada, es preveu un tram de nova implantació subterrània, i també es preveu la substitució d'un suport existent de formigó per un nou suport metàl·lic amb la instal·lació en aquest de dos seccionadors de maniobra tipus SF6; un per seccionar la línia aèria a 25 kV passant i l'altre per seccionar la nova conversió aèria/subterrània.
La infraestructura haurà de mantenir la servitud que determini el Reglament tècnic de línies elèctriques d'alta tensió vigent, Reial decret 223/2008, de 15 de febrer, pel que s'aprova el reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les instruccions tècniques complementàries ITC-LAT 01 a 09.

Article 5 Vigència, revisió i modificació

1. La vigència del Pla especial és indefinida. Tanmateix, es pot procedir a la revisió o a la modificació puntual de les determinacions quan sigui conseqüència de modificació de la infraestructura projectada, l'ampliació i reforma de la línia elèctrica.
2. Si, al llarg de la tramitació del Pla, s'introdueixen canvis substancials (adopció de nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació i/o a la classificació del sòl), en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest Pla s'ha de sotmetre novament a l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme, segons l'article 112 del D 305/2006; d'altra banda, quan els canvis del Pla siguin "no substancials", es continuarà la tramitació sense necessitat de la nova aprovació inicial.

Article 6 Obligatorietat

1. Tant les administracions públiques com els particulars resten obligats al compliment de les disposicions d'aquest Pla especial.
2. Qualsevol autorització administrativa, llicència o acte administratiu que afecti l'àmbit del Pla especial ha de justificar el compliment amb les determinacions del Pla.

Article 7 Publicitat i consulta de la documentació d'aquest Pla

1. La documentació d'aquest Pla és pública i qualsevol persona pot consultar-la en tot moment, informar-se del contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'Ajuntament o al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.
2. Per tant, a efectes de l'apartat anterior, l'Ajuntament de Torroella de Montgrí:
 - Tindrà un exemplar complet de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.
 - Facilitarà còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.

Article 8 Desenvolupament del Pla especial

D'acord amb l'article 76 del DL 1/2010, la redacció d'aquest Pla especial correspon a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sense perjudici de la iniciativa privada.

Article 9 Contingut del Pla especial

1. El Pla especial consta de la documentació següent:
 - DOC. I: Memòria informativa i Annexos.
 - DOC. II: Normativa.
 - DOC. III: Plànols.
 - DOC. IV: Estudi d'impacte i integració paisatgística.
 - DOC. V: Relació de béns i drets afectats.

CAPÍTOL II NORMATIVA

TÍTOL I NORMES GENERALS D'ORDENACIÓ

Article 10 Servituds

1. Línies subterrànies

- Servitud de pas per a vigilància i conservació

Es tracta d'una servitud permanent de pas per a vigilància i conservació de 3 metres d'amplada per a la vigilància, conservació i reparació de la línia elèctrica, comptats 1,5 m i 1,5 m a cada costat del seu eix longitudinal.

2. Línies aèries

- Servitud de pas per a vigilància i conservació

Es tracta d'una servitud permanent de pas per a vigilància i conservació de 3 metres d'amplada per a la vigilància, conservació i reparació de la línia elèctrica, comptats 1,5 m i 1,5 m a cada costat del seu eix longitudinal, delimitat per la projecció vertical sobre el terreny.

- Servitud de volada

Servitud d'ocupació pel filat de la línia, amb el màxim desplaçament.

Es considerarà com a servitud de volada l'espai delimitat per la projecció en planta sobre el terreny dels conductors en repòs i l'arc que forma aquest pel desplaçament del vent. L'oscil·lació del conductor depèn de la força del vent, l'alçada de la fletxa i del pes del conductor.

Es tindrà en compte una distància mínima de 5 metres horitzontals des del màxim desplaçament del conductor, on es prohibirà l'edificació.

- Ocupació definitiva

Les zones d'ocupació definitiva d'expropiació permanent corresponen amb l'àrea d'ocupació dels suports, i que es correspon a una ocupació del 100% del terreny.

3. En les zones de servitud de volada, es mantindran els usos contemplats en el planejament urbanístic vigent, sempre que siguin compatibles amb les determinacions establertes en el Reial decret 223/2008, de 15 de febrer, pel que s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les instruccions tècniques complementàries ITC-LAT 01 a 09.

Article 11 Definició (Sistemes serveis tècnics)

Els sistemes de serveis tècnics són els sòls corresponents a la superfície corresponent a la base del nou suport a instal·lar.

Article 12 Usos i activitats

1. Dins de l'àmbit d'aplicació d'aquest Pla especial, s'admeten els usos directament relacionats amb la xarxa de transport elèctric, amb les condicions de funcionament específiques, regulades a la legislació tècnica sobre la matèria.

2. Els usos previstos pels planejaments urbanístics municipals es podran continuar desenvolupant sempre que no siguin incompatibles amb les determinacions d'aquest Pla especial.

3. Limitar els treballs de conreu, excavació o d'altres semblants i de moviments de terres a una profunditat no superior als 50 cm en tota l'amplada de la rasa, així com la prohibició de plantar arbres o arbusts de tronc alt dins de la banda de 3 m marcada.

4. No es permetrà aixecar edificacions o construccions de cap tipus, malgrat que tinguin caràcter provisional o temporal, ni variar la cota del terreny ni fer cap acte que pugui malmetre o pertorbar el bon funcionament, vigilància, conservació, reparacions i substitucions necessàries, si n'hi hagués, de la canalització i de les instal·lacions auxiliars, a la distància d'1,5 m a cada costat de l'eix de la canalització instal·lada.

5. SUBMINISTRO DE LUZ Y FUERZA, SL tindrà lliure accés a les instal·lacions elèctriques, que es concedeix sense necessitat d'una autorització específica per a cada cas, i es preveu tant per als vehicles com per al personal de l'empresa o qui en un futur pogués substituir-la i al de les empreses col·laboradores acreditades a l'efecte, amb l'objecte de dur a terme les tasques pròpies de construcció de la línia, així com per a la seva futura explotació, manteniment, inspecció i reparació.

Article 13 Desmantellament de la línia existent

1. Es demolirà la fonamentació de la torre a desmuntar, entenent que s'ha d'eliminar la superfície de formigó.

2. Un cop feta aquesta operació, es reomplirà amb terres seleccionades, aptes per al creixement de la vegetació autòctona de la zona.

3. La forma final del terreny es deixarà de manera que retengui el màxim d'aigua de pluja per afavorir el desenvolupament de la vegetació.

4. Es recuperaran les antigues esplanades de treball a l'entorn dels suports a desmantellar, amb la revegetació, si és necessari, d'espècies vegetals pròpies de l'indret.

Article 14 Instal·lació de les noves torres

1. L'esplanada de treball al voltant de la nova torre s'haurà de delimitar i ser suficientment ampla per a permetre les maniobres i treballs dels vehicles pesats.

2. Marcatge i delimitació de la zona d'actuació al peu del suport, per tal de restringir l'àrea d'ocupació per part de la maquinària i personal d'obra.

3. La fonamentació del nou suport es cobrirà amb terres fins a enrasar-la. Les restes de formigó abocat o escampat es retiraran a un abocador controlat.

4. *Es retirarà la cobertura vegetal del sòl i es disposarà en monticles de no més d'1,5 metres d'alçària i en zones planes. Aquesta serà reutilitzada posteriorment en els treballs de restauració de les àrees afectades.*
5. *En les zones dels torrents i rierols on la vegetació no hauria de ser molt afectada pel carrer de servei de la línia, es recomana que les operacions de pas del cable guia es facin a peu.*

Article 15 Encreuaments

1. *Al llarg de l'àmbit del Pla especial, es garantiran les distàncies verticals mínimes de seguretat entre serveis establertes a l'apartat 5 de la ITC-LAT 06 del Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel que s'aprova el reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les instruccions tècniques complementàries ITC-LAT 01 a 09.*

Article 16 Paral·lelismes

1. *Al llarg de l'àmbit del Pla especial, es garantiran les distàncies horitzontals mínimes de seguretat entre serveis establertes a l'apartat 5 de la ITC-LAT 06 del Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel que s'aprova el reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les instruccions tècniques complementàries ITC-LAT 01 a 09.*

Article 17 Titularitat dels terrenys afectats

1. *La titularitat del sòl serà privada quan la traça discorri per dins de les finques de propietat privada i municipal, quan la traça discorri pel camí públic, subjecte a la servitud de la línia subterrània i la línia elèctrica aèria.*

Article 18 Acord amb els propietaris dels terrenys afectats

1. *Es prioritzarà l'ús de camins ja existents els quals es milloraran.*
2. *En el cas de ser necessària l'obertura de nous trams de camins, s'hauran de realitzar en llocs de comú acord amb els titulars dels terrenys, de manera que resulti una afectació positiva o nul·la en la gestió de l'explotació del terreny.*
3. *Les esplanades d'obra i altres actuacions també s'hauran de realitzar en llocs de comú acord amb els titulars dels terrenys, de manera que resulti una afectació positiva o nul·la en la gestió de l'explotació del terreny.*

Article 19 Generació de residus

1. *S'efectuarà una correcta gestió dels residus d'obra. Es concentraran els residus d'obra resultants en un punt d'abocament convenientment preparat per a aquesta finalitat, i es retiraran i transportaran a un gestor autoritzat d'aquests. En tot moment, es complirà la normativa establerta pel Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.*
2. *Els residus i enderrocs de la construcció que es puguin generar es tractaran d'acord amb el Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de construcció (modificat pel Decret 161/2001, de 12 de juny).*

Article 20 Regulació del trànsit i marcatge de les zones d'actuació

1. *Durant les obres, es limita la velocitat de la circulació rodada a un màxim de 30 km/h i es restringeix a les àrees especialment habilitades per a l'accés a l'obra, amb la finalitat de no alterar l'estructura edàfica del sòl, prevenir processos erosius i evitar la generació de pols i soroll en nuclis habitats propers.*
2. *S'hauran de marcar i/o limitar les àrees d'utilització tant per part de la maquinària com pel personal d'obra, per a reduir, al màxim possible, l'alteració paisatgística de l'entorn, així com les superfícies amb vegetació que hagin de ser objecte de les tales selectives.*

Article 21 Seguiment ambiental

1. *Es farà un seguiment ambiental durant el període d'execució dels treballs d'instal·lació de la línia elèctrica, a fi de vetllar pel compliment de les mesures ambientals que es determinen en aquest Pla especial.*

Article 22 Llicència ambiental

1. *L'autorització de les obres per a la instal·lació de la línia elèctrica i els usos previstos està subjecte a la tramitació prèvia de la llicència urbanística municipal, tal i com estableix l'article 47.8 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.*

Article 23 Planejament urbanístic municipal vigent i planificació territorial

1. *Aquest Pla especial respecta, estrictament, les qualificacions i la normativa urbanística del municipi i, per tant, prevalen les disposicions que marquen les diferents figures de planejament urbanístic municipal.*
2. *Per a tot allò no especificat en aquestes normes, seran d'aplicació les normes urbanístiques del planejament urbanístic del municipi implicat.*

Article 24 Fases de l'actuació

1. *Els treballs per a l'execució de la línia elèctrica subterrània a 25 kV des del Centre de distribució existent 99 "Polígon industrial" fins a la nova conversió aèria/subterrània en línia aèria a 25 kV existent en el Camí Vell de Torroella a l'Estartit, a l'alçària del Centre de distribució existent 24 "Super Estartit", es preveu que es duiguin a terme per trams de 500 metres.*

TÍTOL II ACTUACIONS DE NETEJA I MANTENIMENT DE LES LÍNIES ELÈCTRIQUES AÈRIES

Article 25 Normes generals

1. Els titulars de la línia elèctrica són els responsables de mantenir un control sobre la vegetació mitjançant la poda i la tala selectiva, per tal de garantir, en tot moment, les distàncies reglamentàries i de seguretat.
2. Els treballs de neteja i manteniment de la línia elèctrica són els que estableix el Decret 268/1996, de 23 de juliol, pel qual s'estableixen mesures de tallada periòdica i selectiva de vegetació a la zona d'influència de les línies aèries de conducció elèctrica per a la prevenció d'incendis forestals i la seguretat de les instal·lacions, així com el Reial decret 223/2008.

Article 26 Distàncies reglamentàries i de seguretat

1. Cal complir, estrictament, les distàncies reglamentàries i de seguretat (respecte al gàlib horitzontal i vertical) definides pel Decret 268/1996:
Distàncies dels conductors a la vegetació:
 - 1.1 Distàncies verticals (m) en zones amb vegetació de creixement lent:
 - a. Gàlib vertical: GV.
 - b. Distància reglamentària i de seguretat: 4.
 - c. Creixement vertical de la vegetació: 2.Total: 6 + GV.
 - 1.2 Distàncies horitzontals (m) en zones amb vegetació de creixement lent:
 - a. Gàlib horitzontal: GH.
 - b. Distància reglamentària: 3.
 - c. Creixement horitzontal de la vegetació: 1.Total: 4 + GH.
 - 1.3 Distàncies verticals (m) en zones amb vegetació de creixement ràpid:
 - a. Gàlib vertical: GV.
 - b. Distància reglamentària i de seguretat: 4.
 - c. Creixement vertical de la vegetació: 3.Total: 7 + GV.
 - 1.4 Distàncies horitzontals (m) en zones amb vegetació de creixement ràpid:
 - a. Gàlib horitzontal: GH.
 - b. Distància reglamentària: 3.
 - c. Creixement horitzontal de la vegetació: 1,5.Total: 4,5 + GH.Distàncies a l'entorn dels suports (de gelosia metàl·lica):
Distància en el sentit de la línia (m): 3.
Distància en el sentit perpendicular a la línia (m): 3 + LC (longitud de la semicreu més llarga).

Article 27 Criteris de neteja i manteniment

Els criteris de neteja i manteniment de la línia elèctrica són els establerts en el Decret 268/1996; de totes les determinacions del Decret esmentat, el Pla especial incideix, particularment, en les següents:

1. Com a norma general, la neteja es realitzarà mitjançant la poda selectiva, sense que l'espècie vegetal pateixi danys que impedeixin la seva viabilitat.
2. La tala d'arbres o arbustos per al manteniment de les distàncies reglamentàries només es realitzarà en aquells casos en què la poda no sigui possible, i s'efectuarà sempre arran de terra.
3. En els suports, l'eliminació de la vegetació (arbres, arbustos, matolls i herbes) serà completa. S'evitarà deixar el sòl descobert de vegetació, per tal d'evitar la presència de fenòmens erosius.
4. Els residus restants de la tala i poda, així com les restes de vegetació morta i seca que hi hagi a la zona, es tractaran d'acord amb les opcions següents:
 - a) Triturat fins a obtenir restes menors de 30 cm i repartiment uniforme sobre el terreny. En cap cas, romandran restes sobre la vegetació de la zona.
 - b) Transport de les restes a cremadors controlats, centrals tèrmiques i plantes de compostatge, central d'aprofitament de biomassa o similar, on se'ls aplicarà un tractament adequat.
 - c) Crema controlada degudament autoritzada.

Article 28 Ús de productes fitosanitaris

1. En tot el traçat, es prohibeix la utilització de productes fitosanitaris per a les actuacions inicials de neteja.
2. L'ús de productes fitosanitaris per a les actuacions de manteniment de la línia haurà de ser degudament justificat, i es reflectirà, explícitament, en el pla triennal, amb la indicació de productes a utilitzar.

Article 29 Períodes d'actuació

1. Els treballs de neteja i manteniment es realitzaran fora de l'època d'alt risc d'incendi forestal (15 de juny al 15 de setembre), d'acord amb el que estableix el Decret 64/1995.
2. Els treballs de neteja i manteniment es realitzaran fora de l'època de reproducció de la fauna.

Article 30 Pla triennal d'actuacions

1. Els titulars de la línia elèctrica han de presentar, a la Direcció General del Medi Natural, un pla triennal d'actuacions en el qual s'especificaran els treballs necessaris de neteja i manteniment de la línia, en compliment de l'article 5.1 del Decret 64/1995, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

TÍTOL III XARXA HIDROGRÀFICA

Article 31 Definició

1. La xarxa hidrogràfica constitueix el conjunt de cursos d'aigua superficials existents presents en l'àmbit del Pla especial.

Article 32 Distàncies de seguretat

1. Els suports de la línia elèctrica no es podran instal·lar dins de la zona de servitud definida en el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües i el Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el reglament del domini públic hidràulic.

Article 33 Autoritzacions

1. Serà necessari sol·licitar l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) per creuar les lleres afectades per la línia, d'acord amb el Reial decret 1386/2008, d'1 d'agost, d'ampliació de mitjans patrimonials adscrits als serveis traspassats a la Generalitat de Catalunya pel Reial decret 2646/1985, de 27 de desembre, en matèria d'obres hidràuliques.
Serà necessari sol·licitar l'autorització a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) per a la ubicació de qualsevol infraestructura sobre el domini públic hidràulic que s'hagi de projectar, i s'haurà de dimensionar d'acord amb els criteris tècnics de la Guia de recomanacions per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb cursos fluvials, editada per aquesta Agència el juny de 2006.
2. Caldrà complir totes les condicions exposades per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) a l'informe d'autorització.

Article 34 Encreuament de la línia amb lleres públiques

1. Pel que fa als encreuaments aeris a realitzar, caldrà tenir en compte, principalment, que s'ha de respectar la zona de servitud del domini públic hidràulic, que correspon a una franja de 5 metres d'amplada, a comptar des de l'extrem superior del marge de qualsevol curs fluvial que, com a tal, és domini públic hidràulic, segons s'estableix a l'article 6 del Text refós de la Llei d'aigües (Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol).

TÍTOL IV XARXA VIÀRIA

Article 35 Definició

1. Comprèn tots els espais i instal·lacions reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat.

Article 36 Tipologia

1. La xarxa viària ve relacionada per les tipologies de vies següents:
 - a) Xarxa viària bàsica. Formada per les carreteres comarcals i locals.
 - b) Xarxa viària veïnal. Formada per les carreteres veïnals.
 - c) Xarxa viària rural. Formada pels camins, pistes forestals i senders.

Article 37 Distàncies de seguretat

1. Cal garantir la distància horitzontal de seguretat (1,5 vegades l'alçària del suport) entre els suports i la xarxa viària bàsica i veïnal i com estableix el punt 5 de la ITC-LAT 07 del Reial decret 223/2008.
2. Cal garantir una distància mínima de 5 metres entre els suports i els marges dels camins rurals, per tal que els suports no siguin un impediment per a una possible ampliació de la xarxa viària rural i la circulació de la maquinària agrícola.
3. La línia se situarà per fora del domini públic de la carretera en tot el seu traçat, és a dir, a partir dels 3 metres mesurats des de l'aresta exterior de l'esplanació de la carretera.

Article 38 Obertura d'accessos per a la construcció i manteniment de la línia

1. S'utilitzaran els accessos existents per als treballs d'instal·lació i manteniment de la línia, i evitar, sempre que sigui tècnicament possible, l'obertura de nous camins.
2. Per a l'obertura i/o modificació d'accessos, caldrà presentar, a les administracions que ho requereixin, un projecte tècnic on es reflecteixin les característiques tècniques del vial, les actuacions a realitzar per tal de modificar o obrir el camí, el manteniment d'aquest durant l'obra i les mesures correctores a realitzar, quan el camí esdevingui en desús.
3. L'amplada màxima dels camins i pistes forestals estarà compresa entre 3 i 4 metres. Els pendents longitudinals màxims seran del 8%, en corbes de 180°, el pendent es reduiran un 3% en tota la longitud del terreny. Així mateix, tots els camins disposaran de rases d'evacuació d'aigua, per evitar que aquesta provoqui l'aixeragallament de la xarxa viària. En tot cas, s'evitarà l'obstrucció de torrents i altres cursos d'aigua.
4. Durant les obres, caldrà mantenir l'accés als camps de conreu i propietaris i, una vegada acabades les obres, caldrà executar els treballs de restauració morfològica i revegetació, així com de restitució de tots els passos tallats, per tal de garantir la permeabilitat del territori.

Article 39 Protecció de la xarxa viària

1. Es dóna compliment a la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. Si es produís contaminació acústica de la via, el promotor executarà les mesures adients per solucionar dins dels costos finals d'urbanització.
2. Es dóna compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, així com el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07. El sistema d'il·luminació no afectarà, negativament, els usuaris de la carretera; si es produís enlluernament a la via, el promotor executarà les mesures adients per solucionar-ho dins dels costos finals d'urbanització.

Article 40 Autoritzacions

1. Caldrà complir totes les condicions exposades per l'organisme consultat per a la sol·licitud d'autorització dels creuaments amb la xarxa viària existent.
2. Prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació dins de la zona d'afectació de la carretera, es demanarà l'autorització preceptiva a l'organisme encarregat de la seva explotació (el Servei Territorial de Carreteres a Girona), d'acord amb allò que disposa l'article 29 de la Llei 7/1993.

TÍTOL V NORMES GENERALS DE PROTECCIÓ

Article 41 Distància de seguretat als habitatges

1. Les distàncies mínimes entre els conductors de la línia elèctrica i els edificis o construccions seran les que estableix el Reial decret 223/2008, de 15 de febrer, en el seu apartat 5.12 de la ITC-LAT 07.

Article 42 Protecció d'elements botànics d'interès

1. Es vetllarà per la integritat d'espècies botàniques rares, vulnerables, endèmiques o protegides que es puguin detectar tant en el transcurs dels treballs d'execució de l'obra, com durant els treballs de tala i poda periòdica de la vegetació sota el corredor de la línia mitjançant una inspecció botànica amb marcatge.

Article 43 Protecció del patrimoni geològic

1. Les tasques d'implantació de la infraestructura en projecte seran el màxim de curoses amb el medi geològic i la morfologia del terreny.

Article 44 Protecció del paisatge

1. El pas d'una infraestructura d'aquest tipus sobre un determinat territori comporta un impacte paisatgístic per avaluar i prendre en consideració, bàsicament, en l'emplaçament definitiu de les torres.
2. Queda prohibit, sempre que sigui possible, la instal·lació de suports on se sobrepassin les línies de força del paisatge, és a dir, en carenes, turons, colls i zones de relleu accidentat.
3. En finalitzar les obres d'instal·lació, els treballs de neteja i manteniment del corredor, caldrà realitzar la recollida i gestió de totes les restes d'obra i residus.
4. Caldrà restaurar i revegetar les àrees alterades durant les obres d'instal·lació de la línia.

Article 45 Protecció del patrimoni cultural

1. Si, durant la fase constructiva del projecte, apareixen restes arqueològiques, es paritzaran immediatament les obres, i aquest fet es notificarà a l'organisme competent en matèria, en aquest cas, el Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació.
2. Resta prohibida la destrucció d'elements propis de l'arquitectura tradicional de la zona. Si, per qualsevol motiu, es malmeten, es procedirà a la correcta restauració.

Article 46 Protecció del medi físic

1. Quant als accessos, s'ha d'aprofitar la xarxa de camins i pistes forestals ja existents. Si no és possible i se n'han d'obrir de nous, el seu traçat es farà tenint en compte el pendent i la naturalesa del terreny, perquè es poden originar processos erosius del sòl.
2. Els accessos no operatius seran restaurats i revegetats amb espècies vegetals autòctones.
3. En cap cas, la maquinària d'obra circularà per la llera dels torrents amb curs d'aigua permanent. Així mateix, està, estrictament, prohibit modificar la morfologia de cursos fluvials que es puguin veure afectats pel pas de la línia elèctrica.
4. Es requereix, sobretot en períodes secs, regar periòdicament amb cisternes els accessos, vials i esplanades per on transita la maquinària d'obra, a fi que les partícules en suspensió no suposin un perjudici per a les persones i la vegetació més pròxima.

Article 47 Protecció dels conreus

1. En les parcel·les de conreu, l'àrea d'afectació dels treballs de construcció de la línia quedarà assenyalada amb balisa. En cap cas, la maquinària d'obra circularà per les zones que no estiguin delimitades.
2. Si durant els treballs constructius es produeixen desperfectes o es malmeten infraestructures associades a les tasques agrícoles (destrucció de marges, xarxa de canals de reg, etc.), es procedirà a la seva correcta restauració.
3. Quan l'obertura per accedir al peu dels suports s'efectuï mitjançant un accés temporal, a través de camps de cultiu, s'haurà de procedir a la recuperació d'aquests, una vegada finalitzats els treballs.

4. Els treballs es realitzaran en els períodes de guaret, o bé en aquella època de l'any que suposi una menor afectació als cultius, sempre que sigui possible.

Article 48 Autoritzacions

1. Serà obligatori complir totes les condicions exposades en els informes d'autorització dels diferents organismes consultats, a l'hora de tramitar tots els expedients necessaris per a l'aprovació de la instal·lació de la nova línia subterrània 25 kV unió xarxes 25 kV "Polígon" i "Camí Vell" entre C.D 99 "Benzinera pol. ind.", C.D 24 "Super Estartit" i C.D.22 "Dunes 1".

CAPÍTOL III ORDENACIÓ

Article 49 Identificació de zones

1. El Pla especial divideix l'àmbit territorial en cinc zones, establertes d'acord el planejament municipal del municipi afectat, a fi de poder definir i regular els usos a l'àmbit on s'ubica la línia d'energia objecte d'aquest estudi.
 - Serveis tècnics.
 - Àrea d'influència agrícola.
 - Àrea d'influència urbana i urbanitzable.
 - Àrea d'influència d'usos específics del planejament.
 - Protecció del Sistema hidrològic.
 - Protecció del Sistema viari.
2. A cada zona, són d'aplicació, a més de les determinacions de caràcter general del Pla especial, aquelles altres específiques que s'estableixen a continuació.
3. Part de la línia transcorre pel terreny que es troba dins d'una unitat d'actuació UA 3G "les Dunes" i pel terreny inclòs dins del Pla parcial ASU-4 "Mas d'en Busquets".

Article 50 Serveis tècnics

1. Els sòls destinats a serveis tècnics són els corresponents a l'estricta superfície d'ocupació del nou suport a instal·lar de la línia objecte del projecte.
2. En aquestes àrees, seran d'aplicació prioritària les determinacions del Reial decret 223/2008, de 15 de febrer, pel que s'aprova el reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les instruccions tècniques complementàries ITC-LAT 01 a 09, concretament en la ITC-07 línies aèries amb conductors nusos.
3. No podran autoritzar-se, en aquests espais, usos que no estiguin directament relacionats amb el sistema de serveis tècnics vinculats a les infraestructures elèctriques.

Article 51 Àrea d'influència agrícola

1. Comprèn els sòls no urbanitzables que presenten característiques de conreus, terrenys objecte d'aprofitaments i usos agrícoles, sòls històricament conreats i erms.
2. Sota aquesta denominació, aquest Pla especial incorpora les zones agrícoles del municipi afectat, considerades com a sòl no urbanitzable en el planejament urbanístic municipal.
De manera més concreta:
Rural de secà dels Aspres (clau Rs) dins del Pla especial.
3. En aquestes zones, es podran mantenir els usos agrícoles actuals, sempre que siguin compatibles amb els usos directament vinculats a la xarxa de transport elèctric.
4. Es permet la millora i adequació de la xarxa viària, per tal d'executar els treballs d'instal·lació i manteniment de la línia elèctrica.

Article 52 Àrea d'influència urbana i urbanitzable

1. El Pla especial recull, com a sòl urbà i urbanitzable, els terrenys que així classifica el planejament urbanístic del municipi implicat.
2. Sota aquesta denominació, aquest Pla especial incorpora les tipologies del planejament urbanístic municipal següents:
Parcel·lacions per a indústries mitjanes (I)
3. Es respectaran les distàncies mínimes en condicions desfavorables, entre els conductors i els edificis i habitatges, tal com determina l'apartat 5 de la ITC-LAT 07 del Reial Decret 223/2008, de 15 de febrer, pel que s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les instruccions tècniques complementàries ITC-LAT 01 a 09.
4. Al llarg del pas sobre espais classificats com a sòl urbà i urbanitzable, la línia elèctrica haurà de complir les condicions de seguretat reforçada imposades a l'apartat 5.3 de la ITC-LAT 07 del Reial decret 223/2008, de 15 de febrer, pel que s'aprova el reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en línies elèctriques d'alta tensió i les instruccions tècniques complementàries ITC-LAT 01 a 09.

Article 53 Protecció Sistema hidrològic

1. Es recullen, com a Sistema hidrològic, aquells terrenys adjacents als cursos d'aigua presents a la zona d'estudi.
2. En aquesta zona, es limita l'ocupació dels marges fluvials per a impedir l'alteració del comportament dels torrents i rieres.

3. Es potenciarà la vegetació de ribera autòctona i es duran a terme actuacions de restauració si, per qualsevol motiu, aquesta resulta malmesa.

Article 54 Protecció Sistema viari

1. Comprèn aquells terrenys reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús d'aparcaments.
2. En l'edificació i els usos del sòl confrontant al Sistema viari, s'hauran de respectar les limitacions que estableix la normativa específica vigent.
3. Es tindran en compte les distàncies de seguretat horitzontals entre els suports i la xarxa de mobilitat vial, tal i com es detalla en aquestes normes.

Article 55 Àrea d'influència d'usos específics del planejament

1. Són els sòls no inclosos en les anteriors zones.
2. Sota aquesta denominació, aquest Pla especial incorpora la tipologia següent:
 - Equipaments públics (E).
 - Equipaments privats turístics de caràcter general (EPT).
3. En aquesta zona, es podrà mantenir l'ús actual, sempre que sigui compatible amb els usos directament vinculats a la xarxa de transport elèctric.
4. Es permet la millora i adequació de la xarxa viària, per tal d'executar els treballs d'instal·lació i manteniment de la línia elèctrica. Qualsevol actuació en relació amb la xarxa viària està determinada pels criteris esmentats en el Títol IV.

Article 56 Unitat d'actuació UA 3G "les Dunes"

1. Al llarg del pas de la nova línia subterrània per dins de la zona delimitada com a unitat d'actuació UA 3G "les Dunes", prevista en el Pla general del 1983, aquesta discorrerà per l'aresta del marge esquerre del Camí Vell direcció Torroella – l'Estartit sense que s'afectin aquells terrenys privats classificats com a sòls no urbanitzables d'influència agrícola. La línia esmentada respecte d'altres possibles serveis existents acomplirà les distàncies horitzontals i verticals especificades en els articles 15 i 16.
2. Al llarg del pas de la nova línia subterrània per dins de la zona delimitada com a UA 3G, la canalització de la línia es realitzarà a una profunditat d'1,20 m per evitar que, quan es duuguin a terme les obres per completar la urbanització i la cessió de les zones verdes, la línia pugui veure's afectada.
3. Quan sigui decisió de completar la urbanització i la cessió de les zones verdes de la unitat d'actuació UA3G "les Dunes", Suministro de Luz y Fuerza, SL, com a empresa promotora de la línia esmentada, es compromet que si la nova línia elèctrica subterrània executada es veu afectada per les obres de urbanització del sector esmentat, en el cas que sigui tècnicament inviable mantenir l'obra executada de la nova instal·lació elèctrica subterrània per a la qual se sol·licita la llicència municipal, el cost de l'execució de qualsevol modificació de traçat d'aquesta que s'hagi de dur a terme serà assumit per Suministro de Luz y Fuerza, SL, com a promotor d'aquesta.

Article 57 Pla parcial ASU-4 "Mas d'en Busquets"

1. Al llarg de pas de la nova línia subterrània per dins de la zona delimitada per el Pla parcial ASU-4 "Mas d'en Busquets", aquesta discorrerà per l'aresta del marge esquerre del Camí Vell direcció Torroella – l'Estartit, pròxima a sòl urbà i urbanitzable, concretament a zona de cases unifamiliars (CC2) ja urbanitzada i a zona verda, sense que aquestes es vegin afectades.
La línia esmentada respecte d'altres possibles serveis existents acomplirà les distàncies horitzontals i verticals especificades en els articles 15 i 16.
2. Al llarg de pas de la nova línia subterrània per dins de la zona delimitada com a ASU-4, la canalització de la línia es realitzarà a una profunditat d'1,20 m per evitar que, quan es desenvolupi l'activitat per la qual es destinen aquests terrenys i es millorin o creïn vials, la línia pugui veure's afectada.
3. Quan es decideixi desenvolupar l'activitat per la qual es destinen aquests terrenys del Pla parcial ASU-4, Suministro de Luz y Fuerza, SL, com a empresa promotora de la línia esmentada, es compromet que si la nova línia elèctrica subterrània executada es veu afectada per les obres de urbanització del sector esmentat, en el cas que sigui tècnicament inviable mantenir l'obra executada de la nova instal·lació elèctrica subterrània per la qual se sol·licita la llicència municipal, el cost de l'execució de qualsevol modificació de traçat d'aquesta que s'hagi de dur a terme, serà assumit per Suministro de Luz y Fuerza, SL, com a promotor d'aquesta.

Article 58 Servituds

1. No es permet cap tipus d'actuació sota el terreny ocupat pels suports metàl·lics que sustenten la línia d'evacuació d'energia elèctrica.
2. Per a realitzar tasques de construcció, control i manteniment de la línia elèctrica, s'estableix una zona de dret de pas al llarg de l'eix de la línia de 3 metres d'amplada d'1,5 metres a cada costat del eix.
3. Es defineix una àrea de servitud de volada resultant de la projecció en planta de la figura en forma ovoide descrita pels conductors de la línia en la posició de màxima desviació sota l'acció d'una velocitat del vent de 120 km/h. En els plànols d'ordenació d'aquest Pla especial, es mostra aquesta àrea de servitud.
4. Segons l'article 35.1 del reglament de línies elèctriques d'alta tensió i l'article 162.3 del Reial decret 1955/2000, queda prohibida la construcció d'edificis i instal·lacions industrials sota la franja definida per la projecció dels cables conductors sobre el terreny en la posició de màxima desviació sota l'acció de la hipòtesi de vent a 120 km/h.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

- 1. D'acord amb el que disposa l'article 83.3 del Decret 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'aprovació inicial i l'aprovació provisional d'aquest Pla especial corresponen a l'administració que els ha redactat, si té atribuïdes competències urbanístiques de tramitació o d'aprovació de plans. D'altra banda, l'òrgan competent és la Comissió d'Urbanisme de Girona.*
- 2. Una vegada s'acordi l'aprovació inicial del Pla especial, s'ha de posar a informació pública per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.*
- 3. Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de les competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.*
- 4. L'aprovació definitiva d'aquest Pla especial urbanístic correspon a la Comissió d'Urbanisme de Girona, d'acord amb l'article 80 del TRLUC.*