



AJUNTAMENT DE FORALLAC

Fonteta - Peratallada - Vulpellac
(Baix Empordà – Girona)

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE FORALLAC

NORMES URBANÍSTIQUES



AJUNTAMENT DE FORALLAC

Fonteta - Peratallada - Vulpellac
(Baix Empordà – Girona)

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE FORALLAC

**RELACIÓ DE LES FITXES CORRESPONENTS AL PRECATÀLEG
DE CONJUNTS, EDIFICIS I ELEMENTS D'INTERÈS ARTÍSTIC,
PATRIMONIAL I ARQUEOLÒGIC.**

TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE FORALLAC

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

TÍTOL 1 – NORMES DE CARÀCTER GENERAL	1
CAPÍTOL 1 – GENERALITATS	1
CAPÍTOL 2 – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	5
TÍTOL II – DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	6
CAPÍTOL 1 – DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT	6
Secció 1 ^a . – Generalitats	6
Secció 2 ^a . – Desenvolupament del sòl urbà	6
Secció 3 ^a . – Desenvolupament del sòl urbanitzable programat	8
Secció 4 ^a . – Desenvolupament del sòl urbanitzable no programat	9
Secció 5 ^a . – Desenvolupament del sòl no urbanitzable	9
Secció 6 ^a . – Desenvolupament dels sistemes	10
CAPÍTOL 2 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	11
Secció 1 ^a . – Generalitats	11
Secció 2 ^a . – Sistemes d'actuació	11
Secció 3 ^a . – Les llicències urbanístiques	12
Secció 4 ^a . – Execució del sistemes	18
TÍTOL III - RÈGIM URBANÍSTIC	19
CAPÍTOL 1 - REGULACIÓ DE SISTEMES	19
Secció 1 ^a . – Generalitats	19
Secció 2 ^a . – Sistema viari	19
Secció 3 ^a . – Sistema d'espais lliures, clau A	20
Secció 4 ^a . – Sistema d'equipaments comunitari, clau E	22
Secció 5 ^a . – Sistema de serveis tècnics, clau E10	24
Secció 6 ^a . – Sistema de cursos d'aigua	25
CAPÍTOL 2 - DETERMINACIONS DEL SÒL URBÀ	26
Secció 1 ^a . – Generalitats	26
Secció 2 ^a . – Zona de Nucli històric, clau 1	26
Secció 3 ^a . – Zona de Casc antic, clau 2	31
Secció 4 ^a . – Zona de Creixement rural, clau 3	35
Secció 5 ^a . – Zona d'Edificació entre mitgeres, clau 4	39
Secció 6 ^a . – Zona d'Edificació aïllada, clau 5	41
Secció 7 ^a . – Zona de Verd privat, clau 6	43

Secció 8ª. – Zona de Verd privat d’interès tradicional, clau 7	44
Secció 9ª. – Zona industrial, clau 8	45
Secció 10ª.- Unitats d’actuació, clau UA	45
CAPÍTOL 3 - DETERMINACIONS DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT...	46
Secció 1ª. – Generalitats	46
Secció 2ª. – Sectors en sòl urbanitzable no programat	46
CAPÍTOL 4 - DETERMINACIONS DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT	47
Secció 1ª. – Generalitats	47
Secció 2ª. – Sectors en sòl urbanitzable no programat	47
CAPÍTOL 5 - DETERMINACIONS DEL SÒL NO URBANITZABLE	48
Secció 1ª.- Generalitats	48
Secció 2ª. – Zona de Protecció forestal, clau PF.....	55
Secció 3ª. – Zona agrícola, clau AG	56
Secció 4ª. – Zona de Rústec general, clau RG	56
Secció 5ª. – Zona de Verd privat d’interès tradicional, clau 7	57
Secció 6ª. – Pla d’Espais d’Interès Natural, clau PEIN	57
Secció 7ª. - Proteccions en sòl no urbanitzable	58
CAPÍTOL 6 – PROTECCIÓ DE CONJUNTS, EDIFICIS I ELEMENTS D’INTERÈS HISTÒRIC ARTÍSTIC, PATRIMONIAL I ARQUEOLÒGIC	59
TÍTOL IV – REGULACIÓ DETALLADA DE PARÀMETRES	60
CAPÍTOL 1 - GENERALITATS	60
CAPÍTOL 2 – CONCEPTES	61
Secció 1ª. – Definició de paràmetres que fixen l’aprofitament urbanístic	61
Secció 2ª. - Definició de paràmetres referits a l’ocupació del sòl	61
Secció 3ª. - Definició de paràmetres referits al carrer	62
Secció 4ª. – Definició de paràmetres referits a l’edificació.....	62
Secció 5ª.- Definició de paràmetres referits a l’edificació segons alineació de vials	65
Secció 6ª. – Definició de paràmetres referits a l’edificació aïllada	67
CAPÍTOL 3 – ORDENANCES D’EDIFICACIÓ	69
Secció 1ª. – Ordenances d’edificació comuns per a tots els tipus d’ordenació ...	69
Secció 2ª. – Ordenances per a l’edificació segons alineació de vials	72
Secció 3ª. – Ordenances per a l’edificació aïllada	72
TÍTOL V – REGULACIÓ DETALLADA D’USOS	74
CAPÍTOL 1 – GENERALITATS	74
CAPÍTOL 2 – DISPOSICIONS PARTICULARS	79
Secció 1ª. – Regulació de l’ús industrial	79
Secció 2ª. – Regulació de l’ús pecuari	82
Secció 3ª. – Regulació de les activitats extractives	83
Secció 4ª. – Regulació dels estacionaments i els aparcaments	84

Secció 5ª. – Regulació de l'ús recreatiu	85
Secció 6ª. – Regulació de l'ús de càmping i caravàning	85
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	87
ANNEX NORMATIU	89
UNITATS D'ACTUACIÓ	90
PLANS ESPECIALS	102
SECTORS EN SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT	106
SECTORS EN SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.....	111
ORDENANCES REGULADORES “UA B1”, “UA B2” I “SECTOR B2”.....	114
PRECATÀLEG DE CONJUNTS, EDIFICIS I ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC ARTÍSTIC, PATRIMONIAL I ARQUEOLÒGIC	124
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.....	127

TÍTOL I - NORMES DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL 1 - GENERALITATS.

Article 1 - Naturalesa.

El present Pla General d'Ordenació de Forallac constitueix l'actualització, concreció, adaptació i desagregació del Pla General d'Ordenació Urbana de la zona de la Bisbal.

Article 2 - Àmbit Territorial.

D'acord amb el que disposa l'article 21 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, d'ara endavant DL 1/1990, l'àmbit territorial del present document abasta la totalitat del terme municipal.

Article 3 - Objectius i criteris de planejament.

1 - El present Pla General es proposa donar compliment als següents objectius generals:

- Actualitzar el planejament vigent en el citat àmbit territorial, mitjançant un Pla General d'Ordenació, que ofereixi un major grau de detall i precisió, i que eviti l'actual dificultat d'interpretació de la documentació vigent degut a la seva manca de definició.

- Ajustar les previsions del planejament vigent a la llum de la nova cartografia, resolent urbanísticament l'engalzament de les previsions inicials amb la realitat física del territori i la seva estructura cadastral i de propietats.

- Adaptar el planejament al desplegament que en matèria urbanística ha experimentat la legislació catalana, així com en matèries sectorials amb incidència en el camp urbanístic, i d'acord amb l'obligació legal que les corresponents disposicions transitòries estableixen en aquest sentit.

- Efectuar, els ajustos necessaris i les modificacions puntuals tendents a adaptar les previsions del creixement a les circumstàncies urbanístiques actuals i del mercat, introduint les modificacions puntuals necessàries per assolir els seus objectius.

- Efectuar, si resulta necessari, la previsió dels nous sòls urbanitzables necessaris per al correcte desenvolupament residencial i industrial del municipi, programant -si cal- els sectors de sòl urbanitzable no programat que no han estat objecte de desplegament.

- Incloure els paràmetres necessaris que assegurin una correcta protecció i preservació del patrimoni arqueològic i arquitectònic, i del seu entorn.

- Efectuar un correcte tractament del sòl no urbanitzable que asseguri l'equilibri mediambiental i la protecció forestal i paisatgística, d'acord amb la legislació vigent.

- Garantir la protecció de la xarxa de comunicacions, dels camins rurals, dels recs, rieres i cursos d'aigües i la seva vegetació de ribera.

- Adequar i adaptar les normes urbanístiques i ordenances per tal de facilitar la seva aplicació, introduint les zonificacions detallades en cada règim de sòl que millor s'adaptin als objectius del present document.

- 2 - Dintre els criteris adoptats per a l'ordenació urbanística del present Pla General, podem destacar els següents:

Pel que fa referència al sol urbà, definir sobre la nova cartografia les alineacions, rasants, zonificació concreta que tingui en compte els valors històrics, tot disposant les zones de nucli històric, casc antic, creixement rural, edificacions entre mitgeres i aïllades, industrial, i zones de verd privat. S'inclouran en aquesta categoria de sòl, els terrenys que compleixin els requisits definits a l'article 118 del DL 1/1990. Així mateix s'incorporaran els sistemes d'espais lliures i equipaments.

Pel que fa referència al sòl urbanitzable, completar els buits residencials entre la trama urbana consolidada i recollir la programació del sòl urbanitzable no programat.

Pel que fa referència al sòl no urbanitzable, introduir les següents determinacions:

- Protegir les carreteres existents assenyalant una zona de 50 metres d'afectació a les carreteres de la xarxa comarcal i de 30 metres a les carreteres de la xarxa local primària d'acord amb el que preveu la Llei 7/1993 de carreteres.

- Assenyalar unes proteccions de 10 metres a cada banda dels camins rurals existents, així com dels recs, rieres i cursos d'aigua.

- Fixar una nova zonificació en sòl no urbanitzable, d'acord amb la vigent legislació, substituint les antigues denominacions de zones d'usos alternatius i de protecció paisatgística, per les de rústec general i de protecció forestal respectivament, tot adequant les seves delimitacions a la realitat física del territori, mantenint les zones agrícola i de verd privat d'interès tradicional i incorporant la zona subjecta al Pla d'Espais d'Interès Natural, a l'àmbit de les Gavarres.

Article 4 - Conveniència i oportunitat.

- 1 - La conveniència del present Pla General ve justificada de forma preferent per raons urbanístiques i d'interès social, en el sentit que té com a objectiu l'actualització d'un planejament obsolet. El resultat és un document urbanístic gràfic i normatiu necessari per al desenvolupament del planejament, tant pel que fa a les àrees corresponents a vialitat, espais lliures públics i equipaments com pel que fa a les àrees de sòl de caràcter privat.
- 2 - La seva oportunitat es justifica pel fet que forma part d'un procés de desagregació individualitzada del Pla General d'Ordenació Urbana de la zona de la Bisbal.

Article 5 - Promoció i tramitació.

- 1 - El present Pla General és de promoció municipal, d'acord amb el que disposa l'article 46 del DL 1/1990.
- 2 - Pel que respecta a la seva tramitació, aquesta es realitzarà segons el que disposa l'article 55 del DL 1/1990.

Article 6 - El marc urbanístic i legal.

El marc urbanístic i legal ve donat pel DL 1/1990 i pels reglaments que li són d'aplicació.

Article 7 - Vigència.

- 1 - El present Pla General d' Ordenació entrarà en vigor el dia següent a la data de publicació de la seva aprovació definitiva en el DOGC i mantindrà la seva vigència indefinidament.
- 2 - S'estableix una vigència mínima per un termini de dotze anys, sense perjudici de la seva revisió anticipada per qualsevol de les causes que es descriuen a l'article següent, o de les modificacions puntuals que s'aprovin definitivament.

Article 8 - Circumstàncies justificatives de la revisió.

Justificaran la revisió d'aquest document, previ estudi corresponent, les següents circumstàncies:

- 1 - Tal i com determina l'article 20.2 del DL 1/1990, es realitzarà la revisió del planejament municipal en el moment en què entri en vigor el Pla Director de Coordinació que afecti el seu àmbit territorial.
- 2 - Quan el grau de consolidació de l'edificació del sòl urbanitzable programat assoleixi els dos terços del mateix, s'haurà d'efectuar la revisió per tal de classificar nou sòl urbanitzable.
- 3 - Tanmateix es realitzarà la revisió quan s'hagi esgotat el 70% del potencial d'edificació possible en els nuclis urbans delimitats.
- 4 - Quan es doni el cas previst en l'article 91.1 del DL 1/1990, és a dir, quan el descobriment d'usos no previstos en aprovar els plans sigui de tal importància que alteri substancialment el destí del sòl, se'n procedirà a la revisió d'ofici o a instància de part per ajustar-los a la nova situació.

Article 9 - Modificacions del present document.

- 1 - Quan no s'alterin substancialment les determinacions d'aquest document en relació a l'adopció de nous criteris de reordenació respecte l'estructura general i orgànica del territori, o l'adopció de nous criteris respecte a la classificació i qualificació de sòl, d'acord amb l'article 6 del Reglament de la llei 3/84, i els articles 130, 154.4 del Reglament de Planejament, podran realitzar-se les corresponents modificacions puntuals, degudament descrites i justificades per tal de donar cabuda als nous requeriments observats.
- 2 - La tramitació es realitzarà d'acord amb l'article 75.1 del Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol o d'acord amb l'article 76 si la modificació afectés a zones verdes o espais lliures o equipaments esportius.

Article 10 - Obligatorietat.

D'acord amb el que disposa l'article 90 del DL 1/90, el Pla General d'Ordenació vincula per igual a l'administració i als particulars, i obliga a la seva observança, comportant les limitacions establertes a l'article 91 de l'esmentat Decret Legislatiu.

Article 11 - Criteris d'interpretació.

- 1 - En cas de dubte, imprecisió o contradicció entre determinacions d'aquest document, sempre prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica, i entre aquesta, els plànols d'escala més detallada, llevat que es constati una errada manifesta i consensuada per part dels organismes competents per l'aprovació d'aquest document.
- 2 - Quant el dubte no es resolgui, prevaldrà la solució que beneficiï al domini públic, o subsidiàriament, la de menor aprofitament urbanístic.

CAPÍTOL 2 - CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.

Article 12 - Classificació del sòl.

- 1- D'acord amb els articles 114 i 116 del DL 1/1990, el sòl comprès en l'àmbit que s'ordena es classifica en:
 - sòl urbà
 - sòl urbanitzable programat
 - sòl urbanitzable no programat
 - sòl no urbanitzable

- 2- Aquesta classificació queda assenyalada gràficament en els plànols de Règim del Sòl (E: 1/5000) i d'Ordenació (E: 1/1000).

TÍTOL II - DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

CAPÍTOL 1 - DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT.

Secció 1a. - Generalitats.

Article 13 - Competències.

- 1 - El desenvolupament d'aquest Pla General correspon a l'ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars establerta per la Llei.
- 2 - Els particulars podran promoure planejaments per al desenvolupament de les previsions contingudes en el present document. Amb aquesta finalitat, l'ajuntament els facilitarà el recolzament i la documentació necessaris.
- 3 - A les diverses administracions públiques els pertoca el desenvolupament de les infraestructures, dels serveis i dels equipaments, segons les seves competències respectives.

Secció 2a. - Desenvolupament del sòl urbà.

Article 14 - Generalitats.

- 1 - La ordenació del sòl urbà és d'aplicació directa i permet l'edificació de les parcel·les que assoleixin la condició de solar, excepte de les situades en els àmbits subjectes a plans especials, estudis de detall i unitats d'actuació, que són els instruments necessaris per al desenvolupament del sòl urbà.
- 2 - En aquests casos, prèviament a l'edificació caldrà l'aprovació definitiva i l'execució dels instruments urbanístics regulats pel present document.
- 3 - Els propietaris de sòl urbà estan obligats a complir les cessions gratuïtes de sòl i les altres obligacions que imposa l'article 120 del DL 1/1990. Per tal d'obtenir, en els supòsits legals, el repartiment equitatiu dels beneficis i de les càrregues del planejament, poden exigir la reparcel·lació.

Article 15 - Plans especials.

- 1 - Els plans especials se subjectaran a les disposicions que el DL 1/1990 i els seus reglaments estableixen per a cada tipus de pla, sense que puguin modificar les determinacions del present document.
- 2 - Els plans especials es redactaran en relació a algun dels objectius previstos en els articles 29 i següents del DL 1/1990 i contindran les determinacions i la documentació establerta a l'article 77 i següents del Reglament de planejament.
- 3 - Les operacions de reforma interior no previstes en aquest Pla General es poden dur a terme, segons autoritza l'article 35 del DL 1/1990, sempre i quan el Pla especial corresponent no modifiqui l'estructura fonamental, essent necessària la presentació d'un estudi justificatiu de la necessitat i la conveniència de la reforma que garanteixi el

manteniment de les condicions d'edificabilitat i d'ús de cada zona, excepte en el cas en què s'estableixin condicions específiques a la normativa zonal.

- 4 - Els plans especials de reforma interior es poden redactar a iniciativa pública o privada, i han d'incloure les determinacions i la documentació previstos a l'article 35 del DL 1/1990. La seva aprovació definitiva és indispensable per a l'atorgament de llicències d'edificació.

Article 16 - Estudis de detall.

- 1 - Els estudis de detall es redactaran amb la finalitat de completar o, si escau, d'adaptar determinacions establertes en el present document; hauran de respectar les determinacions fonamentals del planejament general.
- 2 - D'acord amb l'article 26 del DL 1/1990, el seu contingut tindrà per finalitat preveure o ajustar, segons els casos:
 - a - L'assenyalament d'alineacions i rasants; i/o
 - b - L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del planejament general.

- Els estudis de detall mantindran les determinacions fonamentals d'aquest, sense alterar l'aprofitament que correspon als terrenys compresos en l'Estudi.
En cap cas podran ocasionar perjudici ni afectar les condicions de l'ordenació dels predis que hi limiten.

- Els estudis de detall comprendran els documents justificatius dels extrems assenyalats en el número 2.

Article 17 - Unitats d'actuació.

- 1 - En els plànols d'ordenació es delimiten una sèrie d'unitats d'actuació, definides amb la finalitat de possibilitar, mitjançant el sistema compensatori adient, la justa distribució dels beneficis i les càrregues del planejament, sense perjudici de la delimitació de noves unitats d'actuació o del reajustament de les ja delimitades.
- 2 - Dins l'àmbit de cada Unitat d'actuació no s'atorgarà cap llicència d'edificació en tant no es realitzin les corresponents cessions de sòl públic i s'urbanitzi el sòl públic que s'indica, no essent necessari el compliment de l'última condició en el cas en què s'assumeixin les garanties legalment previstes als articles 39, 40 i 41 del Reglament de gestió urbanística, i article 120 del DL 1/1990.
- 3 - Els terrenys inclosos dins les unitats d'actuació es reparcel·laran segons l'aprofitament urbanístic que els pertorqui.
- 4 - Aquest Pla General descriu els paràmetres i les alineacions en les quals s'hauran de disposar preceptivament les edificacions. Per a qualsevol modificació de les alineacions de les edificacions que es pretengui realitzar, caldrà efectuar prèviament la tramitació del corresponent Estudi de detall; si la modificació afecta a paràmetres fonamentals, s'haurà de tramitar la modificació d'aquest Pla General.

Secció 3a. - Desenvolupament del sòl urbanitzable programat.

Article 18 - Generalitats.

- 1 - El desenvolupament del sòl urbanitzable programat es realitzarà mitjançant la redacció de plans parcials d'ordenació, projectes de reparcel·lació i projectes d'urbanització. L'àmbit territorial d'aquests instruments es correspondrà amb els sectors de planejament delimitats, sense perjudici d'allò establert a l'article 63 del DL 1/1990.
- 2 - Els terrenys qualificats de sòl urbanitzable programat no podran ser reparcel·lats ni edificats fins que tinguin aprovat definitivament el corresponent Pla parcial i aquest estigui executat, com disposa l'article 121 del DL 1/1990 .
- 3 - Els propietaris de sòl urbanitzable programat estan obligats a fer les cessions i a complir les altres obligacions que imposa l'apartat 3 de l'article 121 del DL 1/1990 i també compliran les obligacions derivades dels plans parcials que s'aprovin en cada un dels sectors de sòl urbanitzable programat, de conformitat amb els articles 22 (apartat 2) i 23 (apartat 2, epígraf 2.2) del DL 1/1990. Per al repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis de l'ordenació urbanística, podran exigir la reparcel·lació, que es farà entre els propietaris respectius de cadascun dels sectors de plans parcials, donada la modalitat de l'aprofitament urbanístic que el planejament general atorga als indicats sectors.

Article 19 - Plans parcials.

- 1 - Els plans parcials es redactaran amb subjecció a les determinacions d'aquest Pla General que fixa els sectors de sòl urbanitzable programat, corresponents als àmbits dels plans parcials, de manera que la dimensió mínima de cada pla parcial ha de ser igual a la del sector que li correspon.
- 2 - No obstant, els sectors de planejament parcial establerts poden desenvolupar-se per subsectors, mentre es compleixin les condicions establertes a l'article 63 del DL 1/1990.
- 3 - Els plans parcials hauran d'ajustar-se igualment als paràmetres d'edificabilitat, densitat, usos i tipologia edificatòria determinats per a cada sector en el present document.
- 4 - Els plans parcials hauran de contenir les determinacions i la documentació fixades als articles 25 i 27 del DL 1/1990.

Article 20 - Projectes d'urbanització.

- 1 - Les obres d'urbanització estan destinades a equipar el conjunt d'espais públics i serveis urbans que defineixen el sòl urbà i que permeten la formació de solars d'edificació privada. Les obres de construcció d'aquest espais es faran segons els corresponents projectes d'urbanització, seguint les determinacions establertes en el present document.
- 2 - El pla defineix en els plànols d'Ordenació, les alineacions de vials i els perímetres dels espais verds per a parcs i jardins urbans. Els projectes d'urbanització podran introduir modificacions adjectives en la forma en què es disposen els elements d'urbanització assenyalats en el Pla, prèvia justificació raonada.

- 3 - La completa urbanització de l'espai públic correspon a la façana de cada parcel·la i és prèvia a la consideració de la mateixa com a solar edificable, conforme a l'article 21 del Reglament de planejament.
- 4 - Els projectes d'urbanització hauran de subjectar-se a l'article 27 del DL 1/1990 i hauran de contenir les determinacions i documentació que fixa l'esmentat article.

Secció 4a. - Desenvolupament del sòl urbanitzable no programat.

Article 21 - Generalitats.

- 1 - El desenvolupament del sòl urbanitzable no programat es realitzarà mitjançant els programes d'actuació urbanística.
- 2 - Els programes d'actuació urbanística es formularan per les entitats locals o, si escau, per les urbanístiques competents o pels adjudicataris corresponents conforme al que disposa l'article 49 del DL 1/1990.
- 3 - Les determinacions que en sòl urbanitzable no programat hauran de complir els programes d'actuació urbanística que es desenvolupin vénen fixades pel present Pla General. Només després de ser aprovats els esmentats programes, es podran redactar els plans parcials corresponents.
- 4 - Mentre no s'aprovin els programes d'actuació urbanística, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat s'ajustaran a les limitacions establertes a l'article 127 del DL 1/1990.

Article 22 - Programes d'actuació urbanística.

Els programes d'actuació urbanística se subjectaran a l'article 28 del DL 1/1990, i hauran d'incloure les determinacions i la documentació indicats en aquest article.

Secció 5a. Desenvolupament del sòl no urbanitzable.

Article 23 - Generalitats.

- 1 - Els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable estaran subjectes a les limitacions que estableixen l'article 117 i 128 del DL 1/1990.
- 2 - Les determinacions d'aquest Pla General es podran aplicar de forma immediata i directa.
- 3 - Es podran formular plans especials de protecció del paisatge i de les vies de comunicació, de conservació de determinats àmbits del medi rural, i amb altres finalitats anàlogues, segons estableixen els articles 29, 30 i 31 del DL 1/1990. Aquests plans especials respectaran les determinacions que conté el present document, i no podran ampliar les possibilitats d'edificació ni admetre altres usos diferents als previstos. Les llicències es tramitaran segons les determinacions de l'article 68 del mateix decret, i la seva documentació s'ajustarà a la Nota informativa sobre criteris, contingut documental i grau

d'informació dels expedients que es trametin a la Comissió d'Urbanisme de Girona (Annex 1 del present document).

Secció 6a. - Desenvolupament dels sistemes.

Article 24 - Generalitats.

- 1 - Les previsions del planejament general en relació amb els sistemes generals es portaran a terme directament a partir dels projectes d'urbanització o de construcció e xcepte quan, per les característiques del sistema o per les previsions del mateix planejament general, sigui necessària la redacció prèvia de plans especials, per part de l' Ajuntament o de l'organisme públic competent.
- 2 - Sense perjudici dels plans indicats a l'article 15 del present document, també es podran redactar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori, dels espais públics i dels equipaments col·lectius, segons determina l'article 29 del DL 1/1990.

CAPÍTOL 2 - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Secció 1a. - Generalitats.

Article 25 - Competències.

- 1 - L'execució d'aquest Pla General correspon a la Generalitat, a les entitats locals, i a les entitats urbanístiques especials en les seves respectives esferes d'actuació, sense perjudici de la participació dels particulars, segons disposa l'article 164 del DL 1/1990.
No obstant, les administracions locals podran servir-se de juntes de compensació i de societats d'economia mixta d'acord amb l'article 165 del DL 1/1990. Igualment, podran convocar concursos per tal d'atorgar l'execució a concessionaris urbanístics de coneguda solvència, en el cas d'utilitzar el sistema d'expropiació.
- 2 - Les actuacions, obres i serveis que realitzin l'Estat, la Generalitat o altres organismes públics per a proveir d'alguns dels sistemes generals, o dels seus elements, o per a equipaments comunitaris, seran considerades operacions d'execució del present Pla General, o dels plans que, en desenvolupament del planejament general, s'aprovin.
- 3 - L'administració actuant podrà assumir l'exercici de l'acció expropiatòria dels béns afectats quan cooperin en l'execució d'obres que realitzi l'Estat, la Generalitat o altres organismes públics per a la dotació de sistemes generals, dels seus elements o d'equipaments comunitaris, d'acord amb les previsions del present document.

Article 26 - Delimitació d'àmbits d'actuació.

- 1 - Amb la finalitat de permetre la justa distribució dels béns i càrregues del planejament, l'administració podrà delimitar polígons i unitats d'actuació i tramitar els corresponents projectes de compensació o de reparcel·lació, que s'ajustaran al que estableixen els articles 167 i 168 del DL 1/1990.
- 2 - Igualment, es podran delimitar àmbits subjectes al desplegament de plans especials per tal d'estudiar i resoldre problemàtiques específiques en àrees concretes, d'acord amb les determinacions dels articles 29 i concordants del DL 1/1990.

Secció 2a.- Sistemes d'actuació i obligacions dels propietaris.

Article 27 - Generalitats.

- 1- Segons el que disposa l'article 169 i concordants del DL 1/1990, l'execució dels polígons o unitats d'actuació es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació següents:
 - a - Compensació.
 - b - Cooperació.
 - c - Expropiació.

L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compta, col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, donant preferència als sistemes de compensació i cooperació llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació.

a - Sistema de compensació: La iniciativa és dels promotors privats quan es poden constituir amb junta de compensació d'acord al que preveuen els articles 176 i concordants del DL 1/1990 i els articles 157 i següents del Reglament de gestió urbanística.

b - Sistema de cooperació: La iniciativa correspon a l'administració repercutint les despeses als propietaris privats quan aquests no actuïn com a promotors, a requeriment de l'administració i quan l'interès públic de l'actuació ho demana. Queda regulat pels articles 182 i concordants del DL 1/1990 i 186 i següents del Reglament de gestió urbanística.

c - Sistema d'expropiació: La iniciativa és de l'administració, que ha d'assumir les despeses originades per la indemnització i l'execució de l'actuació. Caldrà justificar la utilitat pública i l'interès social de la intervenció. Queda regulat pels articles 185 i concordants del DL 1/1990 i els articles 194 i següents del Reglament de gestió urbanística, i per la Llei d'expropiació forçosa.

Secció 3a. - Les llicències urbanístiques.

Article 28 - Actes subjectes a llicència.

En general, estan subjectes a la llicència urbanística prèvia tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres.

En concret, resten subjectes a la llicència urbanística les actuacions següents:

1. Les parcel·lacions urbanístiques.
2. Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i les d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents.
3. La demolició total o parcial de les construccions i les edificacions.
4. Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.
5. La primera utilització i ocupació, i el canvi d'ús, dels edificis i de les instal·lacions.
6. Els moviments de terra i les obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl.
7. L'autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb la legislació urbanística.
8. L'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.
9. L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
10. La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
11. L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.

12. La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
13. La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
14. La tala de masses arbòries en sòl no urbanitzable.
15. La col·locació de cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
16. Les instal·lacions i actuacions que afectin el subsòl.
17. La instal·lació de línies elèctriques, telefòniques o altres de similars i la col·locació d'antenes o dispositius de telecomunicacions de qualsevol tipus.
18. Obres d'arranjament o/i reparació que comportin, per qualsevol circumstància, l'ocupació de la via pública.
19. Totes aquelles actuacions que figuren a les ordenances municipals.

Article 29 - Actes originats en altres administracions públiques.

- 1- D'acord amb l'article 250 del DL 1/1990, els actes subjectes a llicència promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o entitats de dret públic que administrin béns estatals estaran igualment subjectes a llicència. En cas d'urgència o excepcional interès públic, es tindrà en compte el que disposa el mateix article.
- 2- Els projectes de carreteres i les obres de construcció i explotació d'aquestes no estan sotmesos a llicència municipal, d'acord amb la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.

Article 30 - Classificació de les obres.

- 1 - Als efectes de l'article 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals, es consideraran obres majors les següents:
 - les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
 - les de reforma del sistema estructural d'un edifici.
 - les que suposin augment o disminució de volum.
 - les que modifiquin l'aspecte exterior dels edificis.
 - les parcel·lacions de terrenys.
 - les obres de moviments de terres.
 - les de construcció de pous o captació d'aigua (preses, rescloses, embassaments).
 - les obres d'enderrocament d'edificis existents.
 - les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria de certa importància.
 - en general, totes aquelles que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat.

La documentació necessària per a la tramitació de la sol·licitud de llicències serà la de projecte complet, redactat per tècnic competent.

- 2 - La resta d'obres i actuacions es consideraran obres menors a efectes de l'esmentat article.

Article 31 - Tramitació i documentació.

- 1 - Les llicències es concediran sempre i quan les sol·licituds s'adaptin a les disposicions del DL 1/1990, ajustant-se a les previsions de la legislació de règim local i d'acord amb les ordenances i normativa de cada zona on es sol·liciti la llicència, segons s'especifica en el present document. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o informes d'altres administracions públiques, deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal, de tal manera que sense aquesta última no es podrà iniciar l'obra o l'activitat, encara que comptés amb aquelles autoritzacions o concessions administratives.

- 2 - La documentació necessària en cada cas serà la següent:

- 1 - Obres menors.

La sol·licitud de llicència d'obres menors haurà d'aportar, en tot cas, un document en el que es descriguin les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicació de la seva extensió i situació.

S'expressa a continuació una relació d'obres menors per a les quals, a demés, cal adjuntar amb la corresponent sol·licitud, una memòria i un pressupost detallats i l'acceptació de la Direcció Tècnica visada pel corresponent Col·legi Professional:

- Construcció de barraques i quioscs desmuntables per a exposició i venda.
- Col·locació de marquesines per a comerços.
- Apuntament de façanes.
- Obres interiors i instal·lacions en locals.
- Modificació de la distribució interior en habitatges.
- Reparació de teulades i terrasses o elements auxiliars d'instal·lacions.
- Construcció de pous i fosses sèptiques.

- 2 - Obres de nova planta, ampliació i modificacions que afectin l'estructura de l'edifici.

En sòl urbà, la sol·licitud de llicència d'obres anirà acompanyada de projecte complet, per duplicat, redactat per tècnic competent, amb el corresponent visat col·legial. Aquest projecte tècnic, disposarà de tots els plànols de planta, alçats i seccions necessaris per a la completa localització, situació i definició del mateix, amb especial incidència en els materials, colors i textura d'acabats exteriors o visibles des dels espais públics, així com fitxa justificativa de l'adequació dels paràmetres urbanístics resultants de l'aplicació d'aquestes normes. Juntament amb els exemplars del projecte, s'hi adjuntaran els nomenaments dels tècnics directors de l'obra, així com una fotografia del solar o edificació i comprovant d'alta de llicència fiscal del constructor.

En sòl no urbanitzable, és la Comissió d'Urbanisme de Girona l'organisme facultat per atorgar l'autorització d'aquestes obres, previ informe de l'Ajuntament. Per aquest tipus de sòl caldrà ajustar-se a la Nota informativa sobre criteris, contingut documental i grau d'informació dels expedients que es trametin a la Comissió d'Urbanisme de Girona. (Annex 1 del present document).

- 3 - Obres de reforma que no suposin alteració de l'estructura de l'edifici.

Es podrà simplificar la documentació, requerint-se únicament el plànol d'emplaçament i situació, croquis acotat de les obres a realitzar, especificació de materials i colors d'acabat exterior i pressupost de les mateixes.

S'exceptuen els casos en què es tracti de la redistribució interior d'un habitatge que alteri les seves condicions inicials de distribució i d'habitabilitat.

En aquests casos la sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un projecte arquitectònic complet, en termes idèntics als descrits en l'apartat 1 d'aquest article.

4 - Enderrocament total o parcial de construccions.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'una memòria justificativa de l'enderroc, informe tècnic de les obres d'enderroc i nomenament dels tècnics directors de l'obra.

5 - Ocupació o primera utilització dels edificis i modificacions d'ús.

La sol·licitud s'acompanyarà del certificat final d'obres degudament complimentat.

6 - Obres i usos de caràcter provisional i no previstes en el present document.

Es tramitaran d'acord amb l'article 91 del DL 1/1990, i necessitaran l'informe previ i favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

7 - Parcel·lacions urbanístiques.

La sol·licitud expressarà:

a) Referència al pla que estableix les condicions de la parcel·lació.

b) Característiques de la parcel·lació pretesa amb expressió de les superfícies de les parcel·les i de llur localització.

El projecte de parcel·lació estarà integrat, com a mínim, pels documents següents:

a) Memòria en què es descriu la finca a parcel·lar, s'hi justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació i s'hi descriu les parcel·les resultants.

b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques a què es refereixi la parcel·lació.

c) Plànol de situació a escala no inferior a 1:2000 o, excepcionalment, més reduïda, si les mides del dibuix ho exigissin.

d) Plànol d'informació a la mateixa escala.

e) Plànol de parcel·lació a escala 1:100.

8 - Extraccions d'àrids, terres, minerals, explotacions de bòbiles i moviments de terres en general.

Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a prèvia llicència municipal, sense perjudici de la necessitat de disposar d'autorització d'altres organismes o entitats.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un plànol de situació a escala mínima 1/5000 i de les dades de volums d'àrid, minerals i terres. Les extraccions es concediran previ establiment de les garanties que l'Ajuntament corresponent estimi necessàries en ordre a restituir la morfologia inicial, evitar l'erosió del sòl i reduir l'impacte sobre el medi ambient i el paisatge de la zona. Les extraccions d'àrids a les zones de protecció dels cursos d'aigua necessitaran a més el permís previ de la Junta d'aigües i les extraccions de terres i minerals necessitaran a més el permís previ del Departament de Medi Ambient.

La sol·licitud de llicència municipal haurà de concretar els següents punts:

- Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb menció específica dels desmunt i anivellacions previstos i de la duració estimada de l'explotació.

- Descripció de les precaucions adoptades per tal de no afectar el paisatge original.

- Testimoni del títol de propietat del terreny en el que es pretén efectuar l'activitat. Si el sol·licitant no fos el mateix propietari, s'haurà de presentar a més el corresponent permís del propietari.

- Descripció de les operacions d'excavació o desmunt, amb plànol topogràfic a escala 1:500 i perfils indicatius dels treballs a realitzar.

Amb el mateix nivell de detall s'exposarà l'estat en què quedarà el terreny una vegada efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per a integrar els sòls afectats a l'entorn i al paisatge.

- Indicació del volum de terres que es remouran i/o dels àrids que s'extrauran.

- Les garanties precises per assegurar que en finalitzar l'activitat extractiva la zona quedarà degudament restaurada. Aquestes es formalitzaran per qualsevol dels medis legalment establerts. Si el titular de l'explotació és el mateix propietari, podrà oferir, en substitució de les fórmules de garantia, la cessió gratuïta del sòl al patrimoni municipal, perquè es transfereixi aquesta titularitat en acabar l'explotació.

9 - Tala de masses arbòries en sòl no urbanitzable.

La sol·licitud de llicència s'acompanyarà d'un plànol de situació de la zona a escala mínima 1/5000, indicant els accessos a la zona d'explotació i el pendent del terreny, especificació de les espècies a tallar, nombre d'arbres, diàmetre mínim per espècie, sistema d'extracció i transport de troncs. Les tals d'arbres necessitaran de l'autorització de l'Administració forestal d'acord amb el que determina la Llei 6/1988, de 30 de març forestal de Catalunya.

10 - Granges.

La sol·licitud es tramitarà igual que la d'obres de nova planta, i requerirà autorització o llicència ambiental prèvia.

L'Ajuntament és la corporació facultada per atorgar les corresponents llicències, sense perjudici dels permisos previs o informes favorables necessaris en cada cas específic. La primera utilització de la construcció, així com qualsevol canvi d'ús també està subjecta a llicència municipal.

La documentació per a tramitar la sol·licitud de llicència per a la construcció d'una granja contindrà, a més del projecte tècnic que haurà d'estar visat pel col·legi professional corresponent, el nomenament del tècnic director i un emplaçament sobre plànol a escala 1/5000, de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, amb les distàncies a diferents explotacions agrícoles i nuclis de població en un radi de 1000 m. a l'entorn de la granja en projecte.

En el projecte s'haurà d'especificar el volum de residus produïts, el sistema per a la seva eliminació i les condicions higiènico-sanitàries de l'explotació.

Les instal·lacions d'aquest tipus hauran de complir les condicions higiènico-sanitàries exigides per la legislació vigent i s'hauran de prendre totes les mesures necessàries per evitar la contaminació dels cursos d'aigua.

Si hi ha un pou a prop de l'explotació, s'haurà de justificar la no contaminació d'aquest, mitjançant un estudi tècnic i geològic.

Article 32 - Edificacions de caràcter artístic o històric.

- 1 - Quan la sol·licitud de llicència es refereixi a demolició, reparació, reforma o ampliació d'un edifici o construcció de caràcter artístic o històric o d'un edifici o construcció que formi part d'un grup d'aquest caràcter, expressarà, a més de les circumstàncies de la documentació de la sol·licitud, les següents:
 - a) Si l'edifici o la construcció, o el grup està inclòs al catàleg previst a l'article 38 del DL 1/1990, o si resulta afectat per un pla especial per a la protecció o ordenació recintes i conjunts artístics o per plans o normes vigents del departament ministerial corresponent.
 - b) Destinació de la finca i, si és el cas, el que es pretén donar-li, un cop enderrocada, reformada, reparada o ampliada.

- 2 - Juntament amb la sol·licitud de llicència es presentaran, a més dels documents que, amb caràcter general, s'exigeixen per l'índole de l'obra, els següents:
 - a) Memòria en què es descriu i justifiqui l'obra a realitzar.
 - b) Plànol o plànols representatius de l'estat actual de l'edificació.
 - c) Fotografia o fotografies que mostrin, des de les diferents perspectives precises, l'estat actual de l'edificació.

Article 33 - Vigència de les llicències.

Pel que fa als terminis, caducitat i pròrrogues de les llicències, caldrà ajustar-se a l'article 249 del DL 1/1990.

Article 34 - Condicions en la concessió de llicències.

- 1 - Les llicències s'atorgaran d'acord amb el procediment fixat i amb subjecció al que disposa el present document, o els plans especials o parcials que siguin d'aplicació per raons de la classe de sòl, el seu destí i les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstos.
- 2 - Per a atorgar llicències en sòl urbà, caldrà que:
 - 2.1 - La parcel·la disposi d'accés rodat, el vial que li dóna front tingui pavimentada la calçada, col·locada la vorera i disposi d'abastament d'aigua, xarxa de clavegueram i subministre d'electricitat de baixa tensió.
 - 2.2 - Estiguin assenyalades les alineacions i les rasants.
- 3 - En el cas en què, en sòl urbà, en el moment de sol·licitar la llicència no s'hagi completat la urbanització, però sí estiguin fixades les alineacions i les rasants del vial que dóna front a la parcel·la en qüestió, podrà atorgar-se la llicència quan, aprovat el projecte d'urbanització, s'asseguri l'execució simultània de l'edificació i la urbanització mitjançant la garantia corresponent. Aquesta garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant, i, amb aquesta finalitat, els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems. La garantia es podrà depositar per dipòsit en metàl·lic o fons públics, dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a les de la corporació local, aval bancari o hipoteca.
- 4 - En el sòl urbanitzable, programat o no programat, no es podran concedir llicències d'edificació mentre no s'hagin redactat i aprovat els corresponents plans parcials i projectes d'urbanització.
- 5 - En el sòl no urbanitzable només podran concedir-se llicències per a aquells usos no prohibits en el present document. En el sòl urbanitzable no programat, mentre no es redacti el programa d'actuació urbanística, se seguiran les mateixes disposicions que per al sòl no urbanitzable.
- 6 - Quan els actes d'edificació i ús del sòl afectin a varis municipis, la llicència s'haurà de sol·licitar a tots ells simultània o conjuntament.

Secció 4a. - Execució de sistemes.

Article 35 - Generalitats.

- 1 - El sòl destinat a sistemes generals i a sistemes locals i els seus elements definits en el present document s'obtindrà per part de l'administració d'acord amb el que disposa l'article 120 del DL 1/1990.
- 2 - Els sistemes que no formin part del règim de cessions esmentat a l'apartat anterior podran compensar-se per l'adjudicació del coeficient mitjà o qualsevol altre títol jurídic, inclòs el

d'expropiació forçosa, que prevegin els plans o projectes que desenvolupin el Pla General o el present document en el cas dels nuclis inclosos en ell.

Article 36- Contribucions especials.

- 1 - L'Ajuntament podrà repercutir el cost de l'expropiació de terrenys destinats a sistemes viari i d'espais lliures als propietaris especialment beneficiats, a través de contribucions especials, sense perjudici de les que puguin procedir per les obres d'urbanització, d'acord amb l'article 196 del DL 1/1990.
- 2 - La imposició s'efectuarà per acord que justifiqui la procedència de la repercussió, ponderi la part del cost a repercutir entre els beneficiaris i fixi els criteris de repartiment entre aquest, de conformitat amb la legislació aplicable.

TÍTOL III - RÈGIM URBANÍSTIC.

CAPÍTOL 1 - REGULACIÓ DE SISTEMES I DOTACIONS.

Secció 1a. - Generalitats.

Article 37 - Definició.

- 1 - Els sistemes són el conjunt d'elements que, ordenadament seleccionats entre sí, contribueixen a aconseguir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris i infraestructures urbanes.
- 2 - Les dotacions són el conjunt d'elements que, juntament amb els sistemes, completen els objectius del planejament a nivell de serveis.
- 3 - Queden grafiats en els plànols de Règim del Sòl (E: 1/5000) i d'Ordenació (a E: 1/1000).

Article 38 - Titularitat.

A) SISTEMES.

- 1 - El sòl que aquest document afecta a sistemes generals queda vinculat a aquest destí.
La titularitat i afectació pública a l'ús general i, per tant, l'aplicació del règim propi del domini públic serà efectiu només després que l'administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels sistemes previstos pel DL 1/1990, fins i tot, per cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent d'acord amb el previst per aquest document.
Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl mantindrà la titularitat privada, si bé restarà vinculat al destí assenyalat.
- 2 - La titularitat i l'afectació pública no exclouen la possibilitat de la concessió del domini públic en els següents supòsits:
 - a - Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre, o que els béns restin afectats a l'ús objectiu de l'equipament.
 - b - Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, religioses, científiques, d'assistència social, sanitàries, esportives o docents, a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.
 - c - Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment per a idèntica fi, l'actuació pública.
 - d - Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial que s'inscriu i es respecti, dins de les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.
- 3 - La gestió dels equipaments podrà ser pública o privada mitjançant una concessió administrativa o per la constitució d'un dret de superfície.
- 4 - Els sistemes que es trobin en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquest document, podran continuar llur titularitat i gestió privades mentre es mantingui el seu funcionament.

B) DOTACIONS.

El sòl que aquest document afecta per a dotacions queda vinculat a aquest destí i la seva titularitat serà privada.

Article 39 - Classificació.

A) Es classifiquen com a sistemes els següents:

SISTEMA	CLAU
1- Sistema viari	
2- Sistema d'espais lliures	A
3- Sistema d'equipaments comunitaris	E
Docent	E1
Cultural	E2
Religiós	E3
Administratiu	E4
Esportiu	E5
Sanitari-assistencial	E6
Abastaments	E7
Aparcament	E8
Transport	E9
4- Sistema de serveis tècnics	E10
5- Sistema de cursos d'aigua	

B) Es classifiquen com a dotacions els següents:

DOTACIONS

- 1- Oficines
- 2- Comercial

Secció 2a. - Sistema viari.

Article 40 - Definició.

Inclou aquell sòl no edificable, d'ús i domini públic, destinat a la circulació de vehicles o de vianants i a aparcament de superfície, així com els seus espais de protecció tals com mitjanes, illetes, etc. i les instal·lacions que li són pròpies. En el seu subsòl es situaran les xarxes d'infraestructura i d'instal·lacions dels serveis públics.

Article 41 - Tipus de vies.

- 1 - D'acord amb la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres, les vies que ocupen la totalitat de l'àmbit ordenat són dels tipus següents:
 - a - Xarxa comarcal.
En les vies d'aquesta xarxa s'estableixen unes franges de protecció de 50 m. a banda i banda de la carretera, mesurades a partir de les arestes de la calçada, dins de les quals no

s'admetrà cap nova edificació en sòl no urbanitzable, amb excepció de les pròpies de serveis. En sòl urbanitzable, quan no sigui possible mantenir les distàncies fixades per la Llei, els plans parcials que es redactin podran situar la línia d'edificació a una distància inferior a la prevista per la legislació especial de carreteres, sempre que es garanteixi l'ordenació dels marges de la carretera i l'adequat control dels accessos. La línia d'edificació a les travessies urbanes serà la indicada als plànols d'Ordenació, la qual podrà ser precisada als Estudis de detall que es redactin amb aquesta finalitat. Les franges lliures adjacents al sistema viari no poden ésser edificades i es regiran, quant al domini i a possibles autoritzacions, per la legislació corresponent.

b - Xarxa local primària.

En les vies d'aquesta xarxa s'estableixen unes franges de protecció de 30 m. a banda i banda de la carretera, mesurades a partir de les arestes de la calçada, dins les quals no s'admetrà cap nova edificació en sòl no urbanitzable, amb la finalitat de protegir-ne l'entorn rústec. Pel que fa als altres tipus de sòl, es mantindran les determinacions de l'apartat a d'aquest article.

c - Xarxa local secundària.

La componen la resta de camins i vials amb ferm de terra que permeten l'accés a múltiples propietats agrícoles i forestals i a les edificacions disseminades.

El seu àmbit de protecció comprèn els terrenys col·limants als camins i vials rurals delimitats per dues franges de protecció mesurades a partir de les vores de la via, i de 10 m. d'amplada cada una. L'àmbit de protecció es troba grafiat als plànols de Règim del Sòl.

Les àrees de protecció, segons el que disposa l'article 128 del DL 1/1990, no poden ser edificades ni destinades a utilitzacions que impliquin una transformació del seu destí o naturalesa i lesionin el valor específic a protegir. Només s'admeten, per tant, les actuacions orientades a la seva conservació i es prohibeixen els moviments de terres i les extraccions d'àrids.

Els talussos resultants de les ampliacions estrictament necessàries dels camins rurals no podran superar els 4 m. d'alçada, ni provocaran la desforestació o l'erosió del sòl. Tanmateix es consolidaran mitjançant la plantació d'espècies autòctones, naturals o naturalitzades, adequades.

d - Xarxa urbana.

Està composta per les vies urbanes tant de trànsit rodat com peatonal, que permeten l'accés a les diverses propietats privades i públiques situades dins el sòl urbà. En aquests espais, que es mantindran lliures d'edificació, es permetrà la ubicació de les instal·lacions i dels serveis tècnics al servei de les propietats privades i públiques.

- 2 - Pel que fa a les àrees reservades al trànsit de vianants i de servei, aquests tipus de vies contindran una limitació d'ús per part dels automòbils, tanmateix, s'hauran de pavimentar de manera que restringeixin la circulació rodada i s'hauran d'urbanitzar com es disposi, amb idèntiques obligacions a les dels propietaris afectats per la resta de vies.

Les alineacions d'aquesta xarxa viària vénen grafides en els plànols d'Ordenació (E:1/1000).

Article 42 - Règim jurídic.

- Decret 311/1988, de 25 d'octubre, Pla de carreteres de Catalunya.
- Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres.
- Ordre de 17 de desembre de 1993, d'atribució de competències en matèria de carreteres.

Article 43 - Llicències.

La construcció d'edificacions, les instal·lacions i d'altres activitats que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema viari i a les seves àrees de protecció, estan sotmesos a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres organismes oficials competents en la matèria.

Secció 3a. - Sistema d'espais lliures, clau A.

Article 44 - Definició.

Comprèn el sòl d'ús i domini públic destinat a la creació d'àmbits enjardinats o no, aptes per a diversos ordres d'activitats socials a l'aire lliure, com repòs, passeig, esport i esbarjo en general.

Article 45 - Usos admesos.

- 1 - El destí d'uns terrenys a sistema d'espais lliures implica la seva titularitat pública, que s'haurà d'obtenir pels mitjans previstos per l'ordenament general i específicament per l'urbanístic tal com s'assenyala a l'article 35 d'aquest document.
- 2 - Només s'admeten els usos i les activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls. Aquests usos són exclusivament els recreatius, esportius, socio-culturals i comercials limitats a quioscs.

Article 46 - Paràmetres reguladors de l'edificació.

- 1 - Es permeten les edificacions al servei dels usos admesos. Aquestes hauran de respectar les característiques de les edificacions aïllades, pel que fa al tractament de les façanes amb materials d'acabat.
- 2 - Ocupació màxima serà el 5% de la superfície total de l'àmbit, i l'alçada total màxima serà de 3,5 m., corresponents a planta baixa.

Secció 4a. - Sistema d'equipaments comunitaris, clau E, i Dotacions, clau D.

Article 47 - Definició.

a) Sistema d'equipament comunitaris.

Aquest sistema comprèn el sòl d'ús i domini públic destinat a la localització de serveis per a usos i activitats de caràcter públic o d'interès col·lectiu.

b) Dotacions.

Comprèn els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat que complementen el sistema d'equipaments.

Article 48 - Classificació.

- 1 - Els sòls destinats a equipaments comunitaris amb les edificacions, instal·lacions i altres accessions o serveis sobre aquests sòls, es classifiquen en els tipus següents, identificats amb les claus corresponents als plànols de Règim del sòl i d'Ordenació:

E1 - Docent: centres per a l'educació en qualsevol grau o especialització, amb instal·lacions annexes esportives i culturals.

E2 - Cultural: biblioteques, centres socials i culturals, museus, cases de cultura, sales de reunions, i annexes esportius i recreatius.

E3 - Religios: temples i centres religiosos.

E4 - Administratiu: centres o edificis destinats a serveis administratius, incloent els serveis de seguretat d'extinció d'incendis, protecció civil, etc.

E5 - Esportiu i recreatiu: edificacions i instal·lacions esportives, campaments, centres d'esbarjo, balnearis, centres turístics no residencials, d'interès públic o social, i serveis annexos.

E6 - Sanitari-assistencial: centres sanitaris assistencials i geriàtrics, d'interès públic o social, destinats a guarderies, dispensaris, ambulatoris, residències col·lectives, clíniques, hospitals generals i cementiris.

E7 - Abastaments: escorxadors, mercats, i altres centres de proveïment.

E8 - Aparcament.

E9 - Transport: Estacions i abaixadors de transports col·lectius.

- 2- Els sòls destinats a dotacions es classifiquen en els tipus següents, identificats amb les claus corresponents als plànols de Règim del Sòl i d'Ordenació.

D1- Oficines: Activitats administratives, burocràtiques i de serveis.

D2- Comercial: Locals de pública concurrència destinats a comerç. També s'inclouen els restaurants, bars, cafeteries i similars.

- 3 - Els plans parcials i especials especificaran els usos dels espais destinats a equipaments i dotacions, en correspondència amb les directrius i els estàndards del present Pla General. Aquests terrenys han de ser cedits gratuïtament per part dels propietaris, d'acord amb les previsions de l'ordenament vigent.

Article 49 - Paràmetres reguladors de l'edificació.

- 1 - L'edificació a les àrees d'equipaments classificades com sistemes o dotacions, s'ha d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que haurà de respectar, i a la integració al sector on s'ubiquin.

- 2 - Els equipaments localitzats en àmbits de zonificació definida mantindran els paràmetres reguladors de la zona en què es trobin emplaçats, quan els seus requeriments funcionals així ho permetin.
- 3 - Es preceptiu el tipus d'ordenació en edificació aïllada quan s'ocupi la totalitat de l'illa.
- 4 - En el cas que els esmentats requeriments específics demanin paràmetres singulars, s'hauran de valorar les mesures correctores a emprar per tal de mantenir l'adequació a l'entorn i a les condicions ambientals i paisatgístiques mitjançant l'adequat disseny volumètric i l'elecció dels materials d'acabat.
- 5 - A les zones d'edificació aïllada s'hauran de complir els següents paràmetres:
 - Edificabilitat neta sobre parcel·la: 1 m². st./m².sòl.
 - Alçada màxima: 10,00 m.
 - Ocupació en planta baixa: 60%.
- 6 - Els edificis destinats a aquest sistema compliran la legislació específica aplicable a l'equipament que es pretengui instal·lar, així com la normativa corresponent a la supressió de barreres arquitectòniques.

Secció 5a. - Sistema de serveis tècnics, clau E10.

Article 50 - Definició.

- 1- Aquest sistema comprèn les determinacions sobre la infraestructura d'instal·lacions, abastament, evacuacions i transport dels serveis tècnics (d'electricitat, de proveïment d'aigües, de gas i d'altres).
Els diversos serveis tècnics hauran de complir la legislació específica que els pertorqui.
- 2 - Els espais reservats per a la infraestructura del servei tècnic d'electricitat són els corresponents als corredors de les línies elèctriques i a les estacions receptores d'energia elèctrica.
La protecció d'aquest sistema comprèn el passadís de tala d'arbrat que impedeix que els arbres puguin arribar (per la seva situació, per inclinació o per caiguda fortuïta o provocada) als conductors en la seva posició normal.
Aquest es representa gràficament als plànols de Règim del sòl.
D'acord amb la normativa vigent sobre la matèria l'esmentat passadís es defineix per una franja de 5 metres d'amplada, centrada amb l'eix del conductor, sense perjudici de les determinacions contingudes en els següents documents:
 - "Reglamento de Lineas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión".
 - "Reglamento General de Carreteras".
- 3 - Els espais reservats per a infraestructures del servei tècnic d'abastament d'aigua corresponen a les canalitzacions de gran cabal i a les estacions potabilitzadores.
- 4 - Els espais reservats per a infraestructures de gestió de residus corresponen als ocupables per les instal·lacions d'aquest tipus.
- 5 - Aquest sistema es grafia sota la clau genèrica del sistema d'equipaments comunitaris.

Secció 6a.- Sistema de cursos d'aigua.

Article 51 - Definició i règim.

- 1 - Comprèn els cursos d'aigua de titularitat pública i els espais riberencs objecte de regulació per part de la legislació específica.
- 2 - Aquests terrenys no poden ser edificats ni dedicats a utilitzacions que suposin una transformació de les seves condicions actuals.

Article 52 - Àmbit de protecció.

El seu àmbit de protecció comprèn els terrenys afectats pels cursos d'aigua, rius, rieres i torrents i les seves avingudes, delimitats per una franja de protecció mínima de 10 m mesurats a banda i banda de l'eix de la llera, ampliable en els casos en què la vegetació de ribera ocupi àrees més extenses. Es troben grafiats en els plànols de Règim del Sòl.

Article 53 - Regulació.

- 1 - Les àrees de protecció, segons el que disposa l'article 128 del DL 1/1990 no poden ser edificables ni destinades a utilitzacions que impliquin una transformació del seu destí o naturalesa i lesionin el valor específic a protegir. Només s'admeten, per tant, les actuacions orientades a la seva conservació.
Es prohibeixen els moviments de terres.
- 2 - S'admeten les extraccions d'àrids sempre i quan es disposi del corresponent programa de restauració degudament aprovat, de les corresponents fiances dipositades i de l'autorització de la Comissió d'Activitats classificades.
- 3 - Es prohibeixen les tales d'arbres de qualsevol espècie a fi de protegir l'entorn i la vegetació a les zones indicades, exceptuant el cas que es tracti d'un règim d'explotació degudament regulat que caldrà justificar. Les plantades artificials de pollancre i arbre blanc tindran la consideració de cultiu i es podran efectuar tales sempre que es procedeixi a la replantació posterior.

Article 54 - Llicències.

La construcció d'instal·lacions i d'altres activitats previstes a l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que s'hagin d'efectuar en els espais adscrits a aquest sistema i en les seves àrees de protecció, estan subjectes a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres organismes oficials.

CAPÍTOL 2 - DETERMINACIONS DEL SÒL URBÀ.

Secció 1a. - Generalitats.

Article 55 - Zonificació.

- 1 - Les zones que el present document distingeix en sòl urbà són les següents:
 - Zona de Nucli històric, clau 1
 - Zona de Casc antic, clau 2
 - Zona de Creixement rural, clau 3
 - Zona d' Edificació entre mitgeres, clau 4
 - Zona d' Edificació aïllada, clau 5
 - Zona de Verd privat, clau 6
 - Zona de Verd privat d' interès tradicional, clau 7
 - Zona Industrial, clau 8
- 2 - En aquest Capítol s'estableixen les normes urbanístiques corresponents a la zonificació fixada, que es representen gràficament als plànols d'Ordenació, (E: 1/1000).

Article 56 - Tipus d'ordenació i condicions de manteniment de l'entorn.

- 1 - El present document estableix els següents tipus d'ordenació:
 - 1 - Edificació segons alineació de vials:
Correspon a una edificació entre mitgeres, al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada reguladora màxima i per la profunditat edificable.
 - 2 - Edificació aïllada:
Correspon a una edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de la parcel·la i regulada bàsicament parant esment en els següents factors: alçada màxima, índex d'edificabilitat, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.
- 2 - Condicions de manteniment de l'entorn:
Es prohibeix, en aquest tipus de sòl, la tala d'arbres situats en espais, de titularitat pública o privada, en els que el planejament prevegi un ús públic, llevat que hagi un Pla, Estudi, Informe o Projecte aprovat per l'ajuntament que justifiqui la seva necessitat.

Secció 2a. - Zona de Nucli històric, clau 1.

Article 57 - Definició i tipus d'ordenació.

- 1 - Comprèn aquelles zones incloses dintre el recinte emmurallat dels pobles d'origen medieval que, pel seu interès històric-arquitectònic o per la qualitat ambiental dels seus edificis, jardins i espais annexos, conformen elements definitoris del recinte medieval original i són objecte de conservació.
- 2 - Es proposa en aquesta zona la definició de les exigències d'habitabilitat, reflectides en el Títol IV del present document, així com la protecció del patrimoni urbanístic i arquitectònic, de manera que es mantinguin les característiques urbanes i arquitectòniques pròpies, alhora que les funcions i activitats que caracteritzen els nuclis que es tracten.

- 3 - Per mitjà de plans especials es podran recollir les especials característiques tipològiques, morfològiques, parcel·laries o tradicionals que pel seu caràcter no s'adaptin a les condicions d'edificació definides amb caràcter general per aquest document i dictar, per a aquestes, criteris normatius diferents sempre que es respectin les condicions bàsiques següents definides per a la zona: tipus d'ordenació i edificabilitat màxima.
- 4 - El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.

Article 58 - Condicions de manteniment.

- 1 - Les zones subjectes a aquesta qualificació seran objecte de manteniment respecte a tots els seus elements, ja siguin d'edificació, de jardineria, o bé elements annexes.
S'entén com a manteniment d'un edifici el conjunt d'accions destinades a tenir en bon estat els elements que el componen, de manera que sempre el seu valor general sigui òptim. En aquest sentit, es prenen d'una banda els conceptes d'ús i de funcionament i de l'altra els continguts culturals especialment significatius. Es distingeix:
 - a - Manteniment preventiu, que equival a les accions de cura i conservació, i recull les activitats de precaució, limitacions d'ús, condicions i mesures de seguretat i higiene, compliment de les normes i instruccions de funcionament.
 - b - Manteniment correctiu, que equival a les accions de reparació, i recull les activitats de reparacions d'elements danys o avaries necessàries per a recuperar la funcionalitat perduda, reposicions d'elements deteriorats o malmesos per causes fortuïtes, petites adequacions d'elements per a canvis lleus d'ús o funcionament.
- 2 - Les obres permeses en les edificacions són:
 - Consolidació estructural de murs resistents i sistemes de forjats o voltes.
 - Reformes interiors de millora de les condicions d'habitabilitat, que no alterin la tipologia de l'edifici.
 - Manteniment (conservació, reparació) i restauració de la façana i de l'aspecte exterior de l'edifici.
- 3 - En els jardins i espais exteriors, es conservarà l'ordenació actual dels elements vegetals, permetent-se la seva millora i nova creació de jardineria i plantades d'arbres.
- 4 - Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial quan l'edifici es trobi en estat ruïnós o quan, havent-se arribat a un grau de deteriorament significatiu, l'Ajuntament no consideri oportú instar el propietari d'acord amb el que disposa l'article 251 del DL 1/1990, per tal que aquest porti a terme les obres necessàries per a la seva rehabilitació, degut a la baixa qualitat arquitectònica de l'edificació o al seu baix grau de conservació.
La declaració de ruïna a què es refereix l'article 253 del DL 1/1990 que afecti un edifici d'aquesta zona contindrà l'informe previ favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona i comportarà l'obligació, per part del propietari, de procedir a la substitució de l'edificació, en el termini fixat per l'Ajuntament. Tot això sense perjudici del que estableix la legislació urbanística sobre l'obligació d'edificar.
Si simultàniament a la sol·licitud de llicència d'enderroc no es tramita llicència d'obra nova, caldrà que el projecte d'enderroc contempli la construcció d'una tanca de fusta massissa, de 3 m d'alçada, i composta per lames verticals.
- 5 - En els edificis, elements o conjunts arquitectònics que pel seu valor històric-artístic formin part de l'Inventari de Protecció del Patrimoni Cultural Europeu IPCE, qualsevol tipus

d'obra haurà de tenir el previ informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona. Aquests es troben grafiats en els plànols d'Ordenació i relacionats i documentats en el Catàleg que figura a l'Annex Normatiu del present document.

Article 59 - Edificacions de nova planta.

En els casos en què es produeixi el supòsit contemplat en l'article 58, apartat 4 i en el cas de solars buits assenyalats edificables expressament en els plànols d'Ordenació, es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents. En tot cas, les edificacions de nova planta se subjectaran a les condicions i paràmetres definits als articles següents.

Article 60 - Condicions de parcel·lació.

Es mantindran les parcel·les existents, prohibint-se en qualsevol cas la seva segregació.

Article 61 - Paràmetres reguladors.

1 - Alineacions.

L'alineació de l'edificació coincidirà sempre amb l'alineació del vial excepte en els casos en què per l'existència d'un espai corresponent a verd privat o per l'existència d'un jardí o pati subjecte a protecció, la línia d'edificació es regularà respecte a la del vial. Les alineacions estan assenyalades als plànols d'Ordenació (E: 1/1000).

2 - Alçada reguladora màxima.

1- Es prendrà com alçada de la cornisa l'alçada mitja de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què es situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars inedicats o edificats en planta baixa. Per establir aquesta mitjana es dividirà la suma dels productes de cada longitud de façana per la seva alçada, per la suma de les longituds de façana. Per sobre d'aquesta alçada només es permet la coberta de l'edifici, amb les limitacions que es defineixen a l'article 62, apartat 3.

En cap dels casos l'alçada podrà sobrepassar els 9,00 m., corresponents a PB + 2PP.

2 - Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçada necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin en el possible als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 3,50 m., i la lliure mínima de les plantes pis 2,60 m.

3 - Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 10%, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents l'interès dels quals així ho aconselli.

4 - En els casos en què es produeixi una demolició prèvia a l'edificació, l'alçada serà la de l'edificació original, o la definida per la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

5 - No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

3 - Profunditat màxima edificable i ocupació.

1- La profunditat edificable seguirà les alineacions grafiades als plànols d'Ordenació.

2- L'ocupació serà la que resulti de l'aplicació de les alineacions esmentades sobre la parcel·la.

Article 62 - Condicions formals.

1 - Tipologia i composició.

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives existents, i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'haurà de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

2 - Cossos i elements sortints.

Se seguiran les pautes de l'edificació existent en cada cas, prohibint-se la construcció d'elements nous, excepte en els casos de rehabilitació o de reconstrucció dels originals.

En qualsevol cas, pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 50 cm. de l'eix de la paret mitgera.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més de 1/10 de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 40 cm s., la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm., la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals.

Els elements sortints de façana no podran volar més de 15 cm. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà d'un 1/20 de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

3 - Cobertes.

Es mantindran les existents o, en el seu defecte, les definides a partir de la pròpia lògica constructiva, real o documentada.

Les teulades seran de teula àrab, de color natural, amb un pendent màxim del 30 %, d' un o dos vessants, excepte en els edificis amb façana a més de dos carrers, en els quals podrà ser de més de dos vessants.

Les cobertes noves d'una vessant no podran presentar un desnivell superior a 1,50 m No s'admetran composicions en dent de serra.

La cornisa o ràfec guardarà la horitzontalitat a les façanes.

El canal de recollida d'aigües i els baixants seran de zinc o de ferro galvanitzat, però no de plàstic. La part de tub de planta baixa serà obligatòriament de ferro. No s'admeten els terrats ni les cobertes planes donant a la via pública, excepte en el cas que formin part de l'edificació original. En aquest cas, es remataran amb peces ceràmiques o de gr es de color de terra cuita.

Per sobre de la coberta només podran sobresortir els conductes de fums o de ventilació, que es resoldran unificadament, seguint les pautes de l'edificació existent o, en el seu defecte, mitjançant volums simples. Aquests conductes o xemeneies es coronaran amb remats d'obra o metàl·lics, també de línies simples i sense formalitzacions pintoresques (tipus acabat amb teules, etc.).

4 - Parets mitgeres.

Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert, es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.

- 5 - Materials i acabats.
S'utilitzaran els materials, acabats i sistemes constructius propis de les edificacions originals o, en cas de no existir, de les existents.
- a - Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius:
- Aplacats de marbre i de granit.
 - Plafons de plàstic.
 - Pissarra.
 - Ceràmica vidrada.
 - Caixes de persiana vistes o marcades en façana.
 - Entregues de forjat vistes.
 - Gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i de vidre.
 - Baixants i canals de recollida d'aigua de PVC.
- b - Els materials, elements i mètodes constructius són els que segueixen:
- b₁- Acabats de façana:
- Estucats llisos o amb esgrafiats, arrebossats amb dibuix o sense, deixats amb carreus de pedra del país o amb aplacat de llosa de gruix mínim 3 cm. i 10 cm. a les cantonades.
 - Tractament unitari a tota la façana, excepte a la planta baixa, on es pot utilitzar com a únic material el carreu de pedra o el formigó abuhixardat.
 - El repicat d' arrebossats es permet únicament per deixar vistos els paredats de carreu o de pedra carejada, en els casals i edificis de tipus medieval.
 - Baranes de ferro de dibuixos senzills, pintades de color negre.
 - Fusteria de fusta natural pintada o envernissada, o metàl·lica, amb persianes de llibret o de corda.
 - Pedra natural als paviments de les plantes baixes que comuniquin directament amb l' exterior, com els cancells, vestíbuls, etc.
- b₂ - Colors de façana:
- Colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc., quedant expressament prohibit el color blanc.
 - Cal tenir especial cura en la valoració de la diferenciació entre motllures, guardapols i altres elements sortints del pla de façana, especialment en la cornisa de remat.
 - La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa.
 - Posteriorment a l'aprovació del present document, l' Ajuntament aprovarà i incorporarà la carta de colors reguladora dels paraments exteriors.
- 6 - Cartells, rètols i tanques publicitàries.
Resten totalment prohibits els cartells, tanques i pintures murals publicitàries.
Els rètols comercials només podran col·locar-se de forma integrada en l'edifici a on s'ubiqui l'activitat anunciada, ajustant-se a les següents determinacions:
- Es col·locaran amb preferència dins les línies que formen els buits arquitectònics.
 - Els rètols s'hauran d'escriure amb lletres soltes de motlle, proporcionades, impreses sobre bases planes o vidre, metacrilat incolor transparent o bases planes de llautó, coure, bronze, fusta, ferro o alumini pintats.
 - Es prohibeixen els cartells fets amb materials de plàstic blanc i lletres impreses a sobre.

7 - Tanques.

Se seguiran les pautes de les originals o, en cas de no existir referències clares i suficients, les de les existents, tant pel que fa a l'alçada com pel que fa als materials i acabats.

Article 63- Edificacions auxiliars.

No s'admeten.

Article 64 - Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

Habitatge, residencial, comercial al detall i oficines en planta baixa amb un superfície total màxima de 250 m², i els usos propis del sistema d'equipaments, sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de l'edifici on s'ubiquin.

La modificació de l'ús dels edificis o dels jardins estarà subjecta a prèvia llicència municipal.

Article 65 - Documentació i tramitació.

- 1 - La documentació a presentar en la sol·licitud de llicències d'obres de qualsevol tipus en aquesta zona ha de contenir:
 - Memòria que inclogui referència documentada dels antecedents històrics de l'edifici, justificació de la solució adoptada i descripció completa dels materials que es proposen.
 - Plànols a escala de l'estat actual de l'edifici i de totes les edificacions existents a la parcel·la, plantes, alçats i seccions a E: 1/50 i càlcul del volum i de les superfícies existents.
 - Documentació fotogràfica completa de l'edificació en qüestió i de l'entorn i de les façanes i edificis contigus.
 - Projecte detallat a E: 1/50, indicant les parts de l'edifici que es mantenen, les que es transformen i les que desapareixen.
- 2 - Totes les obres i actuacions que es realitzin en aquesta zona i totes les modificacions de l'ús dels edificis o dels jardins estaran subjectes a previ informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona.

Secció 3a. Zona de Casc antic, clau 2.

Article 66 - Definició i tipus d'ordenació.

- 1 - Comprèn tots aquells espais que tenen una especial significació urbana, tant per la seva posició dins el poble, la seva funcionalitat i les seves característiques formals, com pel que fa a la uniformitat, la coherència i la qualitat general de l'edificació que hi dóna front. Inclou la majoria de les illes nascudes al voltant del nucli històric.
- 2 - El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial, excepte en alguns casos excepcionals en què l'edificació té el caràcter d'aïllada.

Article 67 - Condicions de manteniment.

- 1 - Es proposa afavorir la rehabilitació de les edificacions, sense prohibir l'enderroc i substitució d'aquells edificis en què la rehabilitació sigui recomanable tècnicament.
- 2 - Només es concedirà llicència d'enderroc total o parcial en els supòsits i les condicions que es determinen a l'article 58, apartat 4.
- 3 - L'Ajuntament podrà en tot moment exercir la facultat que li atorguen els articles 251 i 252 del DL 1/1990, pel que fa a les obres de reforma de façanes o espais visibles des dels espais públics.
- 4 - En aquesta zona es permeten les obres de consolidació, modernització, sanejament o reparació, així com les de restauració i millora de l'edificació existent, que tinguin com a finalitat adaptar les edificacions velles o inadequades a les necessitats actuals. Quan, com a conseqüència de les obres a què es refereix l'apartat anterior, es faci necessària l'ampliació del volum edificat existent, aquest es projectarà d'acord amb les característiques compositives i el manteniment dels elements principals de la composició arquitectònica i constructiva de l'edifici que s'amplia i es subjectarà a les condicions i paràmetres que es segueixen en aquesta zona per als edificis de nova planta.
- 5 - Pel que fa als edificis, elements o conjunts arquitectònics que pel seu valor històric -artístic formin part de l'Inventari de Protecció del Patrimoni Cultural Europeu IPCE se seguiran les determinacions establertes a l'article 58, apartat 5.

Article 68 - Edificacions de nova planta.

En els casos en què es produeixi el supòsit contemplat a l'article 67, apartat 2, en els casos d'edificacions que per la seva manca de qualitats històrico-arquitectòniques no mereixen la seva conservació i en els casos dels solars buits es podrà edificar, sempre que es respectin les condicions ambientals i arquitectòniques existents.

En tot cas, les edificacions de nova planta se subjectaran a les condicions i els paràmetres descrits a continuació.

Article 69 - Condicions de parcel·lació.

Es mantenen les parcel·les existents, prohibint-se la segregació d'aquestes i permetent-se l'agrupació destinada a obtenir una parcel·lació regular o a eliminar servituds existents.

Article 70 - Condicions d'ordenació.

Es distingeixen les següents situacions:

a - Front a un vial.

a₁ - Amb espai interior lliure.

És la situació definida per un grup d'edificacions al voltant d'un espai poligonal amb una façana al carrer i l'altra al pati interior lliure. La profunditat màxima edificable en un tram de vial és la definida en els plànols d'Ordenació. En cas de no estar definida, no sobrepasarà els 14 m, sempre i quan la separació al límit posterior de la parcel·la sigui igual o superior als 3 m

Les alineacions interiors que defineixen la profunditat edificable s'establiran sensiblement paral·leles a les alineacions dels vials, considerant-se aquesta profunditat com a línia màxima que no es pot sobrepassar.

Els espais interiors d'illa quedaran lliures d'edificació i hauran de ser objecte de preservació.

S'admetran edificacions auxiliars sempre i quan no superin el 5% de la superfície lliure, i no excedeixin 3 m. d'alçada total. Aquestes s'adossaran al límit posterior i a un lateral de la parcel·la.

a2 - Sense espai interior lliure.

És la situació definida per un grup d'edificacions que, degut a la seva escassa profunditat, ocupen tota l'illa en què es troben. En aquest cas, el percentatge d'ocupació de parcel·la en planta baixa serà del 100%. En planta pis serà tal que faci possible l'adequada ventilació de les estances i de les dependències dels habitatges, d'acord amb les ordenances d'edificació.

No s'admeten les edificacions auxiliars.

b - Front a dos vials.

És la situació definida per una filera d'edificis entre mitgeres, amb façanes a dos carrers. El percentatge d'ocupació de la parcel·la serà del 100% en planta baixa, excepte en els casos en què s'assenyali expressament als plànols d'Ordenació. En planta pis serà tal que faci possible l'adequada ventilació de les estances i les dependències dels habitatges, d'acord amb les ordenances d'edificació.

No s'admeten les edificacions auxiliars.

c - Edificacions adossades a muralla.

És la situació definida pels edificis construïts adossats a la muralla medieval o edificats en el perímetre exterior del nucli històric. L'ocupació màxima es defineix gràficament als plànols d'Ordenació i en cap cas serà superior a 14 m.

La resta de parcel·la no serà susceptible d'edificació.

S'admeten les edificacions auxiliars, mentre no superin el 5% de la superfície lliure, no excedeixin els 3 m. d'alçada total i estiguin situades com a mínim a una distància de 5 m. de la muralla.

Article 71 - Paràmetres reguladors.

1 - Alineacions.

Les alineacions s'ajustaran a les determinacions de l'article 61, apartat 1 d'aquest document.

2 - Alçada reguladora màxima.

1- Es prendrà com alçada de la cornisa l'alçada mitja de les cornises existents en el tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què es situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars inedicats o edificats en planta baixa.

Per establir aquesta mitjana es dividirà la suma dels productes de cada longitud de façana per la seva alçada, per la suma de les longituds de façana.

Per sobre d'aquesta alçada només es permet la coberta de l'edifici, amb les limitacions que es defineixen a l'article 72, apartat 3.

En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar-la, caldrà ajustar-se al quadre següent:

**Alçada reguladora
màxima**

m
6,50
9,50

Nombre de plantes

PB + 1PP
PB + 2PP

2 - Tant la planta baixa com les plantes pis tindran l'alçada necessària entre forjats perquè la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les diverses plantes s'ajustin en el possible als edificis contigus existents en el front d'ordenació. En el cas de no existir referències clares i suficients per a determinar aquestes, l'alçada lliure mínima de planta baixa serà de 3,00 m., i la lliure mínima de les plantes pis, 2,50 m.

3 - Es permetrà reajustar l'alçada reguladora màxima i les alçades entre plantes fins a un 10%, per tal d'aconseguir una millor integració de l'edificació, tot mantenint la unitat de tancaments existents amb els adjacents l'interès dels quals així ho aconselli.

4 - No s'admeten les plantes soterrani visibles o accessibles directament des de la via pública.

3 - Edificabilitat.

L'edificabilitat serà el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació, profunditat edificable i alçada reguladora màxima definits.

4 - Façana mínima.

La façana mínima serà de 6 m.

Article 72 - Condicions formals.

1 - Tipologia i composició.

Les edificacions es projectaran conservant la tipologia i les pautes compositives de les existents i mantenint els ritmes justificats emprats en les edificacions contigües i pròximes, tant pel que fa a la proporció, com pel que fa a la forma i les dimensions de les obertures, als materials d'acabat i al seu cromatisme.

S'haurà de mantenir el predomini tradicional de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

Els buits no podran sobrepassar el 50 % del pla de façana, havent de superar sempre l'alçada sobre l'amplada.

2 - Cossos i elements sortints.

Pel que fa als cossos sortints, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 50 cm. de l'eix de la paret mitgera.

Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més de 1/10 de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 40 cm., la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm., la barana serà obligatòriament de ferro i estarà composta per barrots verticals de 10 mm de gruix.

Els elements sortints de façana no podran volar més de 15 cm El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà de 1/20 de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.

3 - Cobertes.

Se seguiran les determinacions establertes a l'article 62, apartat 3 d'aquest document.

- 4 - Parets mitgeres.
Se seguiran les determinacions establertes a l'article 62, apartat 4 d'aquest document.
- 5 - Materials i acabats.
Se seguiran les determinacions establertes a l'article 62, apartat 5 d'aquest document.
- 6 - Cartells, rètols i tanques publicitàries.
Se seguiran les determinacions establertes a l'article 62, apartat 6 d'aquest document.
- 7 - Tanques.
Les tanques que fan front a espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius. Aquests tancaments tindran una part opaca d'una alçada entre 1,80 m. i 3,00 m. mesurats des de la rasant del vial en cada punt. Tanmateix, a partir de 1,80 m. s'admet el tractament calat realitzat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació. Els tancaments a la resta de partions mantindran aquestes mateixes condicions.
L'alçada de les tanques es mesurarà en els fronts a espais públics segons la rasant dels mateixos, i en les partions entre parcel·les, des de la cota natural del terreny.
La part opaca serà de mamposeria de pedra seca o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada segons la carta de colors esmentada a l'article 61, apartat 5, o de paret de totxo ceràmic de color natural.

Article 73 - Edificacions auxiliars.

Les condicions per a aquests tipus d'edificacions es defineixen a l'article 70.

Article 74 - Condicions d'ús.

S'admeten els usos següents:

Habitatge, residencial, comercial al detall i oficines en planta baixa amb una superfície total màxima de 250 m²., industrial en la categoria 1a. i en la situació B, i els usos propis del sistema d'equipaments, sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de l'edifici on s'ubiquin.

La modificació de l'ús dels edificis o dels jardins estarà subjecta a prèvia llicència municipal.

Article 75 - Documentació.

Les sol·licituds de llicència s'acompanyaran de fotografies de l'emplaçament amb els dos edificis veïns i de l'alçat de les cases veïnes.

Secció 4a. - Zona de Creixement rural, clau 3.

Article 76 - Definició i tipus d'ordenació.

- 1 - Comprèn les àrees parcialment ocupades per edificacions majorment d'origen rural i en les que es desenvolupen els usos d'habitatge i d'establiment agrícola. En aquesta zona la disposició de les edificacions no s'ajusta a les habituals pautes d'ordenació.

- 2 - L'ordenació urbanística tendirà a mantenir els usos existents i l'harmonia del conjunt edificat. Les noves edificacions s'adequaran al caràcter originari del conjunt com a components del paisatge rural. Serà obligació dels propietaris dels edificis existents i dels de nova construcció la seva conservació en bon estat.
- 3 - El tipus d'ordenació correspon bàsicament al de l'edificació aïllada.

Article 77 - Edificacions de nova planta.

Les edificacions de nova planta es podran disposar alineades a la línia de façana de la parcel·la si a la banda del carrer de què es tracti existeixen edificacions disposades d'aquesta manera. En cas contrari, les edificacions se separaran 3 m. de la línia de façana de la parcel·la. Així mateix, les edificacions se separaran 3 m. dels altres límits de la parcel·la, excepte quan s'adossin a una mitgera existent; els elements d'edificació l'alçada total dels quals no sobrepassi els 3 m. s'admetran adossats als límits de la parcel·la, sempre i quan es realitzi un tractament de la tanca i d'aquest element.

Article 78 - Condicions de parcel·lació i d'ordenació.

- 1 - S'admeten com a parcel·les edificables les que existien amb anterioritat a l'aprovació del present document. S'entén com a superfície de parcel·la a tots els efectes, la part de la parcel·la cadastral compresa en la unitat de zona determinada.
- 2 - L'índex d'edificabilitat neta s'aplicarà a la superfície de parcel·la. En la comptabilització del sostre construït s'inclouran tots els elements edificats sigui quin sigui el seu destí o caràcter.
- 3 - Quan l'edificació existent en la parcel·la superi l'edificabilitat permesa a la subzona que li correspon, no es podran construir nous cossos que impliquin l'augment del sostre en la parcel·la, encara que sí es podran efectuar obres de conservació i millora d'allò existent.

Article 79 - Paràmetres que regulen l'edificació.

Pel que fa a la superfície mínima de parcel·la, es distingeixen les següents subzones:

Subzona	Façana mínima m.	Parcel·la mínima m ²	Ocupació màxima %	Edificabilitat neta m ² st / m ² s.	Densitat neta 1 Hab. / m ² p.
3a	18	600	50	0.70	1/600
3b	24	1.200	45	0.60	1/800
3c	30	2.000	40	0.55	1/1.000
3d	18	1.000	45	0.60	1/1.000
3e	45	4.500	12*-15**	⁽¹⁾ 0.12*-0.20**	1/4.500

* Habitatges.

** Residencial, hotelier i comercial.

⁽¹⁾ Aquests dos paràmetres d'edificabilitat màxima neta, són excloents i no acumulables.

Article 80 - Alçada reguladora màxima.

- 1 - L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà de 6,50 m.(corresponents a PB +PP) en el cas d'ús d'habitatge i de 5 m.(corresponents a PB) en el cas d'ús d'establiment agrícola, ramader i agropecuari.
- 2 - Aquesta alçada es mesurarà a cada punt a partir de la cota natural del terreny.

Article 81 - Condicions formals.

- 1 - Composició.
Les ampliacions d'edificacions o establiments existents i les noves edificacions, tant si es destinen a l'ús d'habitatge com al d'activitats agropecuàries, s'hauran d'adaptar a l'entorn edificat mitjançant la seva composició harmònica i la utilització de materials homogenis amb les construccions existents, tant pel que fa a les textures com als colors tradicionals de la zona. Si s'utilitza el llenguatge de l'arquitectura popular del Baix Empordà, caldrà tenir cura d'optar per el rigor constructiu i de no caure en el pintoresquisme i la falsificació històrica.
- 2 - Cossos i elements sortints.
Pel que fa als cossos sortints sobre el carrer, només s'admetran els oberts, que hauran d'estar separats com a mínim 50 cm. de l'eix de la paret mitgera.
Els balcons hauran de complir les següents determinacions: no podran sobresortir de la línia de façana més de 1/10 de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 40 cm, i la seva llosa tindrà un gruix màxim de 12 cm.
Els elements sortints de façana no podran volar més de 15 cm. El vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà de 1/20 de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 40 cm. Es prohibeixen els ràfecs formats amb forjats volats.
- 3 - Cobertes.
Poden ser planes o inclinades.
Les teulades seran de teula ceràmica, àrab o plana, de color de la gamma dels terrossos, amb un pendent màxim del 30 %.
Les cobertes planes es remataran amb peces de ceràmica, de gres o similar, de color de terra cuita.
- 4 - Pareds mitgeres.
Les parets mitgeres, o les parts de parets mitgeres que quedin en descobert, es tractaran amb materials i acabats de façana sense perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí. Es prohibeixen els acabats en envà pluvial vist, les plaques de fibrociment o similars i els enlluïts i revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.
- 5 - Materials i acabats.
 - a - Es prohibeixen els següents materials i mètodes constructius:
 - Aplacats de marbre i de granet.
 - Plafons de plàstic.
 - Pissarra.
 - Paraments de ceràmica vidriada.
 - Caixes de persiana vistes o marcades en façana.
 - Entregues de forjat vistes.

- Gelosies prefabricades ceràmiques, de bloc i de vidre.
- Baixants i canals de recollida d'aigua de PVC.

b - Els materials, elements i mètodes constructius són els que segueixen:

b₁- Acabats de façana:

- Estucats o arrebossats, ja sigui amb morter de calç i sorra i colorant de terres, o pintats.
- Carreus escairats, obra de fàbrica vista, paredat comú, pedra per anar vista carreuada.
- Baranes de ferro de dibuixos senzills.
- Fusteria de fusta natural pintada o vernissada o metàl·lica.

b₂ - Colors de façana:

- Colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc., que s'adaptaran a la carta de colors esmentada a l'article 62, apartat 5 d'aquest Títol. Queda expressament prohibit el color blanc.
- La resta d'elements de façana, com fusteria, barrots, reixes, persianes, canalons i baixants, s'ha de complementar adequadament al color de la mateixa.

c - Les façanes de totes les edificacions, tant de les destinades a habitatge com de les destinades a ús agropecuari, es tractaran amb materials d'acabat.

6 - Cartells, rètols i tanques publicitàries.

Se seguiran les determinacions establertes a l'apartat 6 de l'article 62 d'aquest document.

7 - Tanques.

S'admet la tanca d'obra opaca fins a una alçada de 1'80 m. i l'acabat mitjançant un tractament calat realitzat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació fins a una alçada de 3,00 m.

La part opaca serà de mamposteria de pedra seca o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada segons la carta de colors esmentada a l'article 62, apartat 5, o de paret de totxo ceràmic de color natural.

8 - Edificacions auxiliars.

A la subzona e) les edificacions auxiliars no tindran una ocupació superior al 2,5%, amb una alçada total màxima de 4,00 m (inclosa la coberta). El seu ús estarà vinculat a l'edificació principal.

Article 82 - Condicions d'ús.

1 - S'admeten els usos següents:

Habitatge amb densitat neta sobre parcel·la, residencial, comercial al detall i oficines en planta baixa amb una superfície total màxima de 250 m²., agropecuari, magatzems agrícoles, sitges i graners, hivernacles i vivers, cambres frigorífiques, estables, tallers de reparació de maquinària agrícola, industrial en les categories 1a. i 2a. i en les situacions A i B, i els usos propis del sistema d'equipaments.

A la subzona e) s'admet, a més, l'hotel·ler.

2 - La implantació de tots aquests usos se subjectarà a les disposicions del vigent Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, i s'exigirà el preceptiu informe favorable per a la seva instal·lació.

Article 83 - Condicions higiènic-sanitàries.

A més de les condicions exigides amb caràcter general en el present document per a l'ús d'habitatge, en aplicació del Decret 346/1983, de 8 de juliol, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva de la Generalitat de Catalunya, s'hauran de complir en aquesta zona les següents normes específiques:

- a - Les activitats classificades hauran de justificar el compliment de les mesures de protecció establertes en el Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses.
- b - Les instal·lacions agropecuàries es mantindran en les degudes condicions sanitàries en funció de l'activitat a què es destinin, segons la regulació específica del Departament d'Agricultura, Pesca i Ramaderia.

Article 84 - Llicències.

La sol·licitud de llicències en les parcel·les de les tres subzones s'haurà d'acompanyar-se d'un plànol representatiu de les edificacions existents i la comptabilització de la superfície de sostre que sumen les edificacions existents i les que es pretén construir.

Secció 5a. - Zona d'Edificació entre mitgeres, clau 4.

Article 85 - Definició i tipus d'ordenació.

- 1 - Comprèn aquelles zones on l'ordenació de l'edificació és entre mitgeres, seguint una alineació paral·lela al vial que li dona accés; el tipus d'edificació és unifamiliar en filera, amb un espai lliure a la part posterior de la parcel·la.
- 2 - El tipus d'ordenació correspon al d'edificació segons alineacions de vial.

Article 86 - Condicions de parcel·lació.

- 1- S'estableix com a parcel·la mínima la resultant d'aplicar un front mínim de parcel·la de 6 m. lineals sobre el vial d'accés per la profunditat total de la parcel·la. S'admeten com a parcel·les edificables les que existien amb anterioritat a l'aprovació del present document.
- 2- La fondària edificable màxima és la grafiada als plànols d'Ordenació. En els casos en què no estigui expressament delimitada no sobrepassarà els 14 m. a comptar des de la línia de façana.

Article 87 - Paràmetres reguladors.

- 1 - Alineacions.
L'alineació contigua a l'espai públic serà obligatòria i la contigua a espai privat tindrà el caràcter de línia que no pot ser superada per l'edificació. En els plànols d'Ordenació s'indica, en el seu cas, la separació de la línia de l'edificació respecte de l'alineació de vial.
- 2 - Alçada reguladora màxima.
Segons aquesta, es distingeixen les següents subzones:

Subzona	Alçada reguladora Màxima. (m)	Nombre de plantes
4a	6,50	PB + 1PP
4b	9,50	PB + 2PP

3 - Edificabilitat.

És el resultat de l'aplicació dels paràmetres d'alçada reguladora màxima sobre l'ocupació grafiada en els plànols d'Ordenació.

Article 88 - Condicions d'edificació.

- 1- La línia de façana o d'edificació se situarà a una distància constant de l'alineació de vialitat, d'acord amb el que es determina gràficament en els plànols normatius.
- 2- Es permet una planta soterrani, destinada a aparcament de vehicles i magatzem, amb les següents ocupacions segons la subzona:
 - Subzona 4a: Tindrà com a màxim una ocupació igual a la de la resta de plantes
 - Subzona 4b: Com a màxim tindrà una ocupació determinada per la línia de façana a vial i una paral·lela a aquesta de forma que la fondària total de la planta soterrani sigui 1,5 vegades la fondària de l'edificació, atenent als criteris de l'art. 86.2. En cap cas la construcció sobrepassarà el límit de sòl urbà.

Article 89 - Condicions formals.

- 1 - Composició.
La composició serà lliure, tant pel que fa a les façanes com a la distribució interior, sense perjudici del compliment de les determinacions contingudes als articles corresponents del Títol IV del present document.
- 2 - Espais lliures de parcel·la.
L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a les rampes d'accés al soterrani i per a piscines, aquestes últimes atenent als criteris de separació establerts a l'art. 192.
No s'admeten les edificacions auxiliars a la subzona 4a.
A la subzona 4b podran construir-se edificacions auxiliars adossades al fons de la parcel·la, amb les següents limitacions: alçada màxima total, 3 m.; ocupació màxima, el 15% de la superfície lliure de la parcel·la, computant l'ocupació de la planta soterrani.
- 3 - Tanques.
Les tanques que fan front a espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que es fixen en els plànols normatius. Aquests tancaments tindran una part opaca no superior a 0'70 m. des de la rasant del vial en cada punt. Es podrà arribar a 1'80 m. d'alçada mitjançant un tractament calat realitzat exclusivament amb materials tipus filat metàl·lic, fusta, ferro o amb vegetació. Els tancaments a la resta de partions mantindran aquestes mateixes condicions.
L'alçada de les tanques es mesurarà en els fronts a espais públics segons la rasant dels mateixos, i en les partions entre parcel·les, des de la cota natural del terreny. Les tanques es tractaran amb materials d'acabat.
Es prohibeixen especialment les gelosies ceràmiques.

Es recomana l'aplicació dels colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc.

- 4 - Cossos i elements sortints.
Es prohibeixen els cossos sortints tancats i els semitancats.
Es permeten els cossos sortints oberts, que hauran d' estar separats com a mínim 50 cm. de l'eix de la paret mitgera, i no podran sobresortir de la línia de façana més de 1/10 de l'amplada del carrer, sense excedir mai els 40 cm.
Pel que fa als elements sortints, el vol màxim dels ràfecs sobre la via pública serà de 1/20 de l'amplada del carrer, sense excedir en cap cas els 40 cm.
- 5 - Parets mitgeres.
Se seguiran les determinacions establertes a l'article 62, apartat 4 d'aquest document.
- 6 - Cartells, rètols i tanques publicitàries.
Se seguiran les determinacions establertes a l'article 62, apartat 6 d'aquest document.

Article 90 - Condicions d'ús.

Els usos permesos en aquesta zona són:

Subzona 4a:Habitatge unifamiliar, comercial al detall en planta baixa, oficines, garatge privat, amb l'obligatorietat de disposar d'una plaça d'aparcament privat per habitatge, industrial limitat a les categories 1a. i 2a. i la situació B, i els usos propis del sistema d'equipaments.

Subzona 4b:Habitatge unifamiliar i plurifamiliar; comercial al detall en planta baixa amb una superfície total màxima de 400 m².; oficines; garatge privat, amb l'obligatorietat de disposar d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una per cada fracció sencera de 100 m² de local, sigui quin sigui el seu ús; garatge públic vinculat a una activitat comercial; industrial, limitat a les categories 1a. i 2a. i a la situació B; i els usos propis del sistema d'equipaments.

Secció 6a. - Zona d'Edificació aïllada, clau 5.

Article 91 - Definició i tipus d'ordenació.

Correspon a les trames caracteritzades per la disposició aïllada de l'edificació respecte a la parcel·la, amb un alt percentatge d'espais lliures privats i una baixa densitat d'habitatges, amb la consegüent obtenció d'unes òptimes condicions ambientals.

Article 92 - Paràmetres reguladors.

- 1 - Segons la superfície de parcel·la es distingeixen les subzones següents, per a les quals es determinen els paràmetres reguladors:

Subzona	Parcel·la mínima	Façana mínima	Ocupació màxima	Separac. edificac. c/v*	Alçada regulad. màxima	Edificab. neta.
	m ²	m	%	m	m	m ² st/m ² s.
5a	400	16	30	3/3**	6,50 (PB + 1PP)	0,55
5b ₁	600	18	40	5/3**	4,50 (PB + 1PP)	0,40
5b ₂	600	18	30	5/3**	6,50 (PB + 1PP)	0,45
5b ₃	600	18	30	5/3**	6,50 (PB + 1PP)	0,45
5c	800	20	25	5/5**	6,50 (PB + 1PP)	0,40
5d	700	19	40	5/5	4,50	0,40
5e	300	15	40***	3/3****	6,50 (PB + 1PP)	0,60

* c/v = a carrer/a veïns.

** excepte en casos excepcionals, en què es marca la separació c/v als plànols d'Ordenació.

*** en els casos en què la superfície de parcel·la sigui superior a 500 m², l'ocupació màxima serà del 35%.

**** la separació a veïns serà obligatòria, excepte en els supòsits d'edificació aparellada. La condició de paret mitgera s'assolirà per construcció simultània o servitud de mancomunació degudament escripturada i convinguda amb el veí.

2 - Densitat.

La densitat serà la corresponent a un habitatge unifamiliar per parcel·la mínima.

Article 93 - Alineacions.

Es respectaran els paràmetres de separació concretats en el quadre de paràmetres reguladors de l'article 92, excepte en els casos expressament grafiats en els plànols d'Ordenació.

Article 94 - Condicions formals.

1 - Composició.

La composició serà lliure, tant pel que fa a les façanes com a la distribució interior, sense perjudici del compliment de les determinacions contingudes als articles corresponents del Títol IV del present document.

2 - Espais lliures de parcel·la.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà d'enjardinar, permetent-se l'ocupació per a piscines i per a les rampes d'accés al soterrani.

- 3 - Tanques.
Les tanques seguiran les determinacions establertes a l'article 89, apartat 3 d'aquest document.
- 4 - Colors de façana.
Es recomana l'aplicació dels colors tradicionals de la zona, com són els de la gamma dels terrossos: ocres, mangres, sienes, etc.

Article 95 - Edificacions auxiliars.

Podran construir-se edificacions auxiliars sempre que computin quant a edificabilitat neta i a ocupació màxima, fixades per a cada subzona, amb les següents limitacions: alçada màxima total, 3 m.; ocupació màxima, el 5% de la superfície lliure d'edificació de la parcel·la, respectant les separacions als límits d'aquesta.

Article 96 - Condicions d'ús.

Els usos permesos són:

Habitatge unifamiliar a totes les subzones, amb excepció de la 5e, en la que s'admet l'ús d'habitatge bifamiliar, residencial, garatge particular, amb l'obligatorietat de disposar d'una plaça d'aparcament privat per parcel·la.

A les subzones 5a i 5b₂ s'admet l'ús comercial a nivell de planta baixa amb una superfície total màxima de 400 m².

A la subzona 5b₃ s'admet l'ús comercial.

Secció 7a. - Zona de Verd privat, clau 6.

Article 97 - Definició.

Comprèn aquelles àrees d'ús i de domini privat que no són ocupables per l'edificació, destinades a diferents ordres d'activitat i que per les seves característiques i especial situació configuren els espais buits del paisatge urbà.

Article 98 - Condicions de conservació i d'edificació.

- 1 - Estan permeses les obres d'urbanització destinades a millorar l'aparença exterior d'aquests espais, a facilitar el seu ús i a preservar les seves característiques ambientals.
- 2 - Pel que fa a les tanques, aquestes compliran les determinacions establertes a l'article 89, apartat 3.
La part opaca serà de mamposteria de pedra seca o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada segons la carta de colors esmentada a l'article 62, apartat 5, o de paret de totxo ceràmic de color natural.
- 3 - Queda prohibit construir qualsevol tipus d'edificació i instal·lació d'elements provisionals, així com la instal·lació de cartells, rètols i tanques publicitàries.
- 4 - En els casos d'aquelles zones en què la superfície lliure sigui major o igual a 1000 m²., es permet l'edificació secundària, sotmesa a les següents limitacions:
 - Ocupació màxima: 2 % de la superfície lliure.

- Alçada total màxima: 3 m.
- Separació mínima als límits que fan front carrer: 5 m.
- Condicions formals: les establertes a l'article 81 d'aquest Títol.
- Ús: Secundari, vinculat al de l'edificació principal.

Article 99 - Condicions d'ús.

Aquestes zones es podran destinar a jardí privat, hort, pati de jocs o a qualsevol activitat que es desenvolupi en espais lliures d'edificació, excepte l'emmagatzematge o l'apilonament de materials i sobrants.

Secció 8a. - Zona de Verd privat d'interès tradicional, clau 7.

Article 100 - Definició.

- 1 - Aquesta zonificació correspon als terrenys i edificacions que, pels seus valors paisatgístics, ambientals, arquitectònics, etc., han de ser protegits de qualsevol alteració de les seves característiques pròpies.
- 2 - Els terrenys qualificats com a verd privat d'interès tradicional mantenen la seva titularitat privada, i el seu règim d'aplicació s'estén també als terrenys situats en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable.

Article 101 - Condicions de manteniment.

- 1 - Es poden autoritzar les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents, que no suposin augment de volum.
- 2 - No es permet la construcció d'edificacions de nova planta ni la demolició de les construccions tradicionals existents, excepte en els casos en què, pel seu estat ruïnós, puguin representar un perill.
- 3 - S'admeten les operacions de millora, creació i conservació de l'ordenació existent de l'arbrat, l'enjardinament, les àrees de vegetació i de bosc i de tots els elements vegetals o similars definidors d'aquests àmbits.
- 4 - Queda prohibida la instal·lació de cartells, rètols i tanques publicitàries.

Article 102 - Condicions d'ús.

Aquestes zones es podran destinar a jardí privat, hort, i a la realització d'activitats lúdiques a l'aire lliure, excepte l'emmagatzematge o l'apilonament de mercaderies i sobrants.

Article 103 - Llicències.

A més d'allò disposat amb caràcter general en la regulació de les activitats dels particulars, tota sol·licitud de llicència d'obra, de tala d'arbres, de moviment de terres, de creació o modificació de l'enjardinament, etc., haurà d'acompanyar-se d'una memòria detallant totes les mesures a prendre per a realitzar l'activitat per a la qual es sol·licita la llicència.

Secció 9a. - Zona Industrial, clau 8.

Article 104 - Definició i tipus d'ordenació.

Aquesta zona comprèn els sòls urbans destinats principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que, per la naturalesa de l'activitat o dels productes o elements tècnics amb què tractin, no generin situacions de risc o no siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc personal o ambiental.

Article 105 - Paràmetres que regulen l'edificació.

- 1 - Alçada total màxima: 10 metres, corresponents com a màxim a PB+1PP.
No queden subjectes a aquesta limitació els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, ponts-grua, conduccions i tot tipus d'elements als quals per exigències del procés industrial resulti obligat de passar els límits d'edificació anteriorment assenyalats
- 2 - Longitud mínima de façana: 10 m.
- 3 - Separació mínima a l'alineació de vial: 10 m.

Article 106 - Condicions d'ús.

Els usos admesos en aquesta zona són:

- Industrial en categories 1a., 2a. i 3a., i en la situació B, amb les excepcions derivades d'allò previst en el "Reglamento de Actividades Nocivas, Molestas, Insalubres y Peligrosas" (Decret 2414/1961, de 30 de novembre).
- Només s'admet un habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de cada establiment.
- Comercial.
- Oficines pròpies de cada establiment industrial.

Secció 10a. - Unitats d'actuació, clau UA.

Article 107 - Descripció.

La descripció de les unitats d'actuació i dels àmbits de gestió es troba en l'Annex Normatiu del present Pla General.

CAPÍTOL 3 - DETERMINACIONS DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT.

Secció 1a. - Generalitats.

Article 108 - Definició.

El sòl urbanitzable programat comprèn els terrenys definits gràficament als plànols de Règim del Sòl i d'Ordenació i que tenen com a condició indispensable per a la realització de qualsevol tipus d'intervenció, excepte pel que fa a les relacionades amb els sistemes, l'aprovació definitiva de plans parcials, tal i com determinen els articles 121 i concordants del DL 1/1990.

Secció 2a. - Sectors en sòl urbanitzable programat.

Article 109 - Descripció.

La descripció dels sectors definits en sòl urbanitzable programat es troba en l'Annex Normatiu del present Pla General.

CAPÍTOL 4 - DETERMINACIONS DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT.

Secció 1a. - Generalitats.

Article 110 - Definició.

- 1 - El sòl urbanitzable no programat comprèn els terrenys que poden ser objecte d'urbanització mitjançant l'aprovació de programes d'actuació urbanística.
- 2 - Mentre no s'aprovin els programes d'actuació urbanística, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat estan subjectes a les limitacions determinades a l'article 127 del DL 1/1990 i al Capítol 5 d'aquest Títol.
- 3 - Les iniciatives d'actuació en aquest tipus de sòl poden ser públiques o privades; en aquest últim cas, s'hauran de seleccionar les propostes presentades a través d'un concurs.
- 4 - L'execució dels programes d'actuació urbanística està subjecta als articles 215 a 222 del DL 1/1990.

Article 111 - Determinacions dels programes d'actuació urbanística.

En la redacció dels programes d'actuació urbanística s'hauran de tenir en compte a més de les determinacions específiques del present document per al sòl urbanitzable no programat, les determinacions generals sobre sistemes i protecció de la naturalesa i dels béns culturals previstos en aquest document i en la resta de documents que el desenvolupin.

Article 112 - Condicions per al desenvolupament del sòl urbanitzable no programat.

El desenvolupament dels programes d'actuació urbanística estarà en funció de la demanda per a cada tipus de sòl i es portarà a terme quan, a judici de l'Ajuntament:

- a - Es justifiqui la demanda de sòl per a aquest ús en el sector concret en què s'emplaci l'actuació.
- b - Es demostrï la suficiència de la infraestructura de serveis municipals per a incorporar nou sòl urbà, en especial pel que fa al consum d'aigua, a la capacitat de la xarxa de clavegueram i a la depuració de les aigües residuals.
- c - S'hagin aprovat els sectors de sòl urbanitzable programat previstos a l'àmbit on es pretén desenvolupar el sector concret, i, com a mínim, s'hagin executat les dues terceres parts d'aquests sectors.

Article 113 - Tramitació.

Aquesta s'ajustarà al que disposa l'article 59 del DL 1/1990.

Secció 2a.- Sectors en sòl urbanitzable no programat.

Article 114 - Descripció.

La descripció dels sectors definits en sòl urbanitzable no programat es troba en l'Annex Normatiu del present Pla General.

CAPÍTOL 5 - DETERMINACIONS DEL SÒL NO URBANITZABLE.

Secció 1a. - Generalitats.

Article 115 - Definició.

- 1 - Aquest tipus de sòl comprèn els terrenys que, pels seus valors agrícoles, forestals, paisatgístics o d'altre ordre, o per la mateixa limitació de la dinàmica urbana han de ser objecte de conservació i de protecció a fi d'evitar la seva degradació.
- 2 - Les determinacions del sòl no urbanitzable s'aplicaran igualment al sòl urbanitzable no programat, mentre no s'aprovin els corresponents programes d'actuació urbanística.

Article 116 - Classificació.

- 1 - Comprèn les següents categories, representades gràficament als plànols de Règim del Sòl :
 - Zona de Protecció forestal, clau PF.
 - Zona Agrícola, clau AG.
 - Zona de Rústec general, clau RG.
 - Zona de Verd privat d'interès tradicional, clau 7.
 - Zona de Pla d'Espais d'Interès Natural, clau PEIN.
- 2 - Amb independència d'aquestes categories, el present document incorpora i grafia les següents proteccions de sistemes:
 - Sistema viari: xarxa de camins i carreteres .
 - Sistema de cursos d'aigua: cursos d'aigua, rius i rieres .
 - Sistema de serveis tècnics: línies elèctriques aèries d'alta tensió.

Article 117 - Condicions de parcel·lació.

- 1 - Els terrenys situats en sòl no urbanitzable es regeixen per les limitacions que s'estableixen als articles 127 i 128 del DL 1/1990.
- 2 - Queden totalment prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de parcel·les que siguin inferiors a la superfície exigida com unitat mínima de conreu pel Decret 169/1983 de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu i a l'exigida com unitat mínima forestal segons el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal; així com les parcel·lacions urbanístiques d'acord amb els articles 139, 140 i 141 del DL 1/1990.
- 3 - Es prohibeixen les parcel·lacions que donin lloc a parcel·les sense accés directe a vies o camins i aquelles que no tinguin els seus límits definits per accidents topològics existents: marges, recs, barrancs, rieres o camins. Les parcel·lacions hauran de respectar la topografia existent i els seus elements definidors (fileres d'arbres, feixes, murs secs, etc.)

Article 118 - Comunicacions i nova vialitat.

Per la seva significació respecte al manteniment de les característiques del sòl no urbanitzable, s'hauran de conservar els camins rurals existents i queda prohibida l'obertura de nou camins, excepte els que tinguin com a finalitat la conservació, els expressament relacionats amb els usos que els terrenys tenen en l'actualitat, i els previstos en els plans

especials, o en els plans o programes sectorials de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Article 119 - Condicions de manteniment de l'entorn.

- 1 - Es mantindran els jardins, hortes, tanques i marges vegetals, boscos de ribera, masses arbòries i tota classe d'arbres que hagin superat la seva edat crítica (corresponent a 2/3 parts de l'edat mitjana), i que compleixin dins el paisatge alguna de les següents funcions: protegir l'erosió dels cursos d'aigua, mantenir l'estructura feixada del paisatge agrícola, assolir el paper de fita paisatgística o d'element conformador i definidor d'espais, o pels seus valors cromàtics i simbòlics.
- 2 - En les àrees forestals s'hauran de seguir les directrius dels organismes competents en matèria de prevenció i extinció d'incendis.
- 3 - Pel que fa a les finques situades en aquest tipus de sòl, no es permet la construcció ni la instal·lació de tanques, llevat que l'activitat a desenvolupar ho faci necessari. En aquest cas la tanca s'ajustarà al que determini la legislació sectorial corresponent.
Es podran autoritzar tancaments al voltant d'un habitatge atenent el que determina l'art. 122.
En qualsevol cas, s'estarà amb allò que determina l'art. 121.5 en quant a separacions respecte dels camins.
- 4 - Es prohibeix la construcció de tot tipus de barraca o caseta per a eines excepte a les hortes, on es podran construir atenent el que determina l'art.125.2.

Article 120 - Condicions de les construccions en sòl no urbanitzable.

- 1 - D'acord amb l'article 127 del DL 1/1990, en sòl no urbanitzable només s'admeten les construccions destinades a explotacions agrícoles relacionades amb la naturalesa i destinació de la finca i que s'ajustin als plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, així com també les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques. Igualment s'admeten les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin d'emplaçar-se en medi rural i els edificis aïllats destinats a habitatge familiar on no existeixi la possibilitat de formació de nucli de població.
- 2 - Nucli de població.
 - D'acord amb l'article 139 del DL 1/1990, es defineix com a nucli de població l'assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans.
 - Les condicions objectives per a la constitució de nucli de població són:
 - a - L'existència de quatre edificacions dins el radi de 250 m., centrat en qualsevol de les edificacions preexistents.
 - b - La necessitat de dotar-se dels següents serveis urbanístics:
 - Obertura de vial.
 - Abastament d'aigües des d'un punt exterior de la finca.
 - Construcció de xarxa de clavegueram.
- 3 - Segons l'article 32 del Reglament de la Llei de Protecció de la Legalitat Urbanística de Catalunya, abans de ponderar la possibilitat de formació de nucli de població, caldrà

considerar l'existència, en l'àmbit municipal, d'oferta en el mercat immobiliari de sòl legalment apte per a edificacions anàlogues i fins i tot d'oferta d'antigues edificacions enrunades o bé obsoletes susceptibles de rehabilitació.

L'existència d'aquests tipus d'oferta immobiliària impedirà l'atorgament de l'autorització sol·licitada.

Article 121 - Condicions generals d'edificació.

- 1 - Tipus d'ordenació.
Les construccions s'han d'adequar a la condició d'edificació aïllada.
- 2 - Implantació.
Les noves edificacions només es podran emplaçar en terrenys de pendent natural igual o inferior al 30%.
- 3 - Alçada total màxima: 7 m., mesurats des de qualsevol punt de la cota natural del terreny i corresponents a PB+1 PP.
- 4 - Cobertes.
Podran ser planes o inclinades, amb 1, 2 ó 4 vessants.
Les teulades seran de teula ceràmica, àrab o plana, de color de la gamma dels terrossos, amb un pendent màxim del 30 %.
En edificacions agrícoles o ramaderes, com coberts o magatzems les cobertes podran ser d'un altre material sempre que presenti un color dins la gamma dels terrossos.
En el cas d'hivernacles o construccions d'estructura lleugera i desmuntable, s'admetran cobertes diferents sempre que l'aspecte d'aquestes s'adeqüin a l'entorn.
- 5 - Separacions.
La distància de les edificacions als límits de la parcel·la serà almenys de 10 m. i la de les tanques com a mínim a 4m. de l'eix del camí, sempre que no estiguin dins d'una franja de protecció de vial.
- 6 - Composició.
Les edificacions hauran de recuperar la imatge de les construccions rústiques agrícoles tradicionals, prohibint-se les de característiques urbanes. Si s'utilitza el llenguatge de l'arquitectura popular del Baix Empordà, caldrà tenir cura d'optar per el rigor constructiu i de no caure en el pintoresquisme i la falsificació històrica. Les edificacions s'integraran amb l'entorn mitjançant la seva composició harmònica i la utilització de materials homogenis amb les construccions existents, tant pel que fa a les textures com als colors tradicionals de la zona.
- 7 - Materials i acabats.
S'ajustaran a les determinacions de l'article 81, apartat 5, d'aquest document.
- 8 - Queda prohibida la instal·lació de cartells, rètols i tanques publicitàries en tot el sòl no urbanitzable.

Article 122 - Condicions particulars per als habitatges.

1 - Implantació.

S'emplaçaran preferentment als límits exteriors de les masses arbòries, sense ocupar punts culminants ni fons de depressions i sense sobresortir per sobre les carenes. Tanmateix, se situaran en una franja entre 10 i 30 m. dels eixos dels camins públics. S'evitaran emplaçaments sobre falles, corrents d'aigua i vetes minerals subterrànies.

2 - Volumetria.

- Les edificacions aïllades es basaran en la disposició apaïsada sobre el terreny, per tal de no interferir en les visuals sobre el paisatge.

- Les edificacions es basaran en general en la simplicitat volumètrica dels diversos cossos d'edificació i de les relacions de juxtaposició entre ells, tendint a la configuració d'eres o de patis protegits pel conjunt edificat.

3 - Alçada total màxima.

Serà de 7 m. corresponents a PB + 1PP, excepte en les àrees de visuals exposades i de terrenys planers, en què serà de 5 m. Les alçades es mesuraran sobre qualsevol punt de la cota natural del terreny.

4 - Tanques.

Es mantindrà la tipologia de tanca existent sempre que formin part del conjunt edificat i de les eres i patis definits a l'apartat 2, tant pel que fa a les seves dimensions com en els materials de construcció i acabat.

En la resta de casos les tanques que es construeixin delimitant el conjunt edificat seran opaques, de mamposteria de pedra o de fàbrica de ceràmica arrebossada i pintada segons la carta de colors esmentada a l'article 62, apartat 5; o de paret de totxo ceràmic de color natural, fins a una alçada mínima de 1,50. Les tanques calades es faran utilitzant materials tipus filat metàl·lic de color verd fosc o ferro pintat atenent els criteris de l'article 62, apartat 5. Les del tipus filat metàl·lic hauran de complementar-se amb vegetació arbustiva contínua i homogènia situada per davant del filat, segons es mira des de fora de la finca.

Article 123 - Condicions particulars per a les ampliacions dels habitatges existents.

Els habitatges existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva del present document, podran ser objecte d'ampliació fins a un 30 % de la seva superfície. Es tindran en compte els següents paràmetres:

1 - Alçades.

Les alçades de les ampliacions no han de superar el gàlib definit per la prolongació dels pendents de les edificacions existents.

2 - Condicions geomètriques.

En qualsevol tipus d'ampliació es respectaran els criteris compositius de l'arquitectura popular del Baix Empordà, tant pel que fa a la volumetria com pel que fa a l'ordenació, mitjançant l'adequada articulació dels diversos cossos d'edificació i la configuració, si escau, de patis tancats.

Article 124 - Condicions particulars per a les construccions agrícoles i pecuàries.

- 1 - Aquests tipus de construccions comprenen: granges, magatzems agrícoles, viviers, hivernacles, sitges i coberts.
- 2 - Les construccions seran de planta baixa, amb una alçada total màxima de 5 m., atenent als criteris de l'art. 175, a excepció d'aquelles per a les quals tècnicament sigui necessària una alçada més gran per a sitges o similars. Es mantindran les separacions als límits assenyalades a l'article 121 d'aquest document.
No es permet la seva ubicació a menys de 100 m. de l'eix de les carreteres de la xarxa bàsica comarcal.
Tampoc es permet la ubicació de granges a menys de 500 m de qualsevol límit de sòl qualificat com a urbà ni a menys de 200 m dels habitatges existents en sòl no urbanitzable que siguin de propietat diferent a la de la instal·lació.
- 3 - Les instal·lacions d'aquest tipus hauran d'estar directament i justificadament associades a l'explotació rústica de què es tracti; igualment les construccions, que hauran de projectar-se i executar-se de forma que s'integrin en el medi rural. S'hauran de complir les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent; es prendran totes les mesures necessàries per evitar la contaminació dels cursos d'aigua. En cas de detecció de contaminació es procedirà a la immediata clausura de la instal·lació.
La documentació es tramitarà a l'Oficina de Gestió Ambiental Unificada atenent el que determina la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, i el seu reglament.
- 4 - Totes les façanes d'aquestes construccions es tractaran amb materials d'acabat i els colors hauran de situar-se dins la gamma dels terrosos i ocres. Els viviers i hivernacles hauran de ser desmuntables. No s'admeten les construccions de petita entitat com barraques i casetes.

Article 125 - Condicions particulars per a les hortes i els horts.

- 1 - Les hortes són aquells terrenys que, per les seves especials qualitats i pel seu rendiment, han de preservar-se de l'edificació. Per ser considerats com a tal hauran de tenir una font de subministrament d'aigua i que la seva producció sigui per a ús particular.
- 2 - En sòl no urbanitzable tindran la consideració d'hort aquells terrenys dedicats al conreu de verdures i llegums, amb una producció per a ús particular i que disposen d'un punt de subministrament d'aigua.
- 3 - No es permet en elles cap tipus d'edificació, excepte la d'un petit cos d'edifici de servei a l'activitat agrícola o un magatzem d'estris de treball. Aquesta construcció tindrà una superfície màxima de 6 m²., una alçada màxima de 2,50 m., amb una porta i una finestra. L'Ajuntament podrà fixar un model tipus per a cada zona o per a tot el conjunt.
En tots els casos, s'ajustarà a les següents condicions:
 - Se situarà, com a mínim, a 1 m. de la partió i a 2,50 m. de la vora del camí.
 - La construcció necessitarà llicència municipal.
 - No es permet la utilització de la construcció com a habitatge.
- 4 - No es permet la instal·lació de conduccions d'electricitat.
- 5 - Es prohibeix cremar-hi escombraries.

- 6 - Els arbres es plantaran com a mínim a 2,0 m. de distància de la partió veïna i a 1,0 m si són arbusts.
- 7 - Les tanques permeses són les de filat metàl·lic i les vegetals fins a 1 m. d'alçada. Es prohibeixen les tanques d'obra.

Article 126 - Condicions particulars per a les construccions d'interès públic.

- 1 - Les construccions d'interès públic poden ser de dos tipus:
 - a - Construccions o instal·lacions d'obres públiques.
 - b - Construccions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social. A efectes del present document, només podran tenir aquesta consideració, d'acord amb els articles 127 i 128 del DL 1/1990, les construccions derivades dels usos o activitats següents:
Residencials, culturals, recreatius, esportius, destinats a la seguretat pública, destinats a infraestructures tècniques (serveis d'abastament d'aigües, sanejament, depuradores, abocadors, etc.), estacions de servei. Comprenen els albergs, refugis, cases de colònies, centres d'activitats d'estudi de la naturalesa, etc.
- 2 - Les construccions d'aquests tipus hauran de complir les següents condicions:
 - Alçada total màxima: 7 m., corresponents a PB + 1PP.
 - Separacions: Les dels límits a la xarxa viària general, es regularan per la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres. Les de la resta de límits seran de 10 m. com a mínim.
- 3 - En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública haurà d'observar-se el següent:
 - El procediment s'ajustarà al previst per l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
 - A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existència de declaració d'utilitat pública o d'interès social, assenyalant de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural, així com les mesures adoptades a fi de conservar les condicions naturals del sector i els seus valors paisatgístics.

Article 127 - Tramitació.

- 1 - L'autorització per a l'establiment de qualsevol tipus d'activitat, edificació i instal·lació en aquest tipus de sòl està subjecta a la Comissió d'Urbanisme de Girona, en els termes que disposa l'article 127 del DL 1/1990 i segons el procediment establert a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística, previs informes favorables dels diversos organismes específicament competents.
- 2 - Per a la sol·licitud d'obres en sòl no urbanitzable caldrà ajustar-se a les determinacions establertes a la Nota informativa sobre criteris, contingut documental i grau d'informació dels expedients que es trametin a la Comissió d'Urbanisme de Girona (Annex 1 del present document).

Article 128 - Condicions d'ús.

- 1 - Els usos admesos són els enumerats per a cada zona de sòl no urbanitzable .
- 2 - Si no s'admeten explícitament, es consideraran usos incompatibles amb aquest tipus de sòl els següents:

Habitatges plurifamiliars, comercial, oficines, industrial, magatzems i dipòsits de materials no relacionats amb els usos agrícola, pecuari i forestal, garatges i aparcament.

Article 129 - Condicions generals de permissivitat dels usos.

Al marge del que estableixi la normativa de cada zona i del que estipula en cada cas l'administració competent, s'estableixen amb caràcter general les següents limitacions:

- 1 - Ús agrícola i pecuari.
 - a - Totes les explotacions s'ajustaran als plans i normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
 - b - Pel que fa a les edificacions, s'admetran les pròpies d'aquests usos (granges, magatzems agrícoles, vivers, hivernacles, sitges i coberts).
 - Les explotacions ramaderes es regularan per el que disposen el Decret 61/94, de 22 de febrer, sobre regulació de les explotacions ramaderes i l'Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines; i el RD 324/2000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines, modificat parcialment pel RD 3483/2000, de 29 de desembre.
 - En tot cas, aquestes instal·lacions s'hauran de preservar de vistes, mitjançant la implantació d'arbrat autòcton (espècies naturals o naturalitzades) al seu voltant.
 - c - La utilització agrícola de fems i purins com a adobs orgànics comporta l'obligació d'enterrar-los d'acord amb el següent:
 - En la mateixa operació, si l'abocament es realitza a menys de 500 m. d'un nucli urbà o d'un nucli habitat o a menys de 150 m. d'un habitatge.
 - En un termini de 12 hores en la resta del terme municipal.
 - No es podrà realitzar cap mena d'abocament de fems o purins directament a pous,
- 2 - Ús forestal.
 - a - No s'admetrà la plantació amb caràcter intensiu d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de la vegetació autòctona. Els aprofitaments dels productes forestals seran realitzats dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb el que es preveu en la legislació especial sobre la matèria.
 - b - Es prohibeixen les edificacions de tot tipus, excepte aquelles que siguin necessàries per a l'explotació forestal.
 - c - No es permetrà, en cap supòsit, l'obertura de vies de comunicació, amb l'excepció de les estrictament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i sense que en cap cas comportin terraplens de més de 4 m., desforestació o erosió del sòl.
- 3 - Ús extractiu.
 - a - Aquesta activitat tindrà sempre el caràcter de temporal i provisional. S'instal·larà a una distància mínima de 1000 m. dels sòls urbans i urbanitzables que pertoqueu al present Pla General i a més de 500 m. de la xarxa viària general.
 - b - Obligacions.

El concessionari de l'explotació estarà obligat a tancar els sectors que impliquin perillositat per a les persones.
- 4 - Ús d'habitatge.
 - a - Aquest ús comprèn els habitatges unifamiliars, que poden ser de dos tipus:
 - Habitatge rural. Habitatge vinculat funcional i estructuralment a l'explotació agropecuària.
 - Habitatge no rural. Habitatge no vinculat a cap explotació agrícola o pecuària.

b - Condicions generals:

- La vinculació a l'explotació agropecuària s'haurà d'acreditar mitjançant document legal.
- L'edificació s'ha de situar en els punts de conjunció entre els espais erms i els boscosos de la finca.
- El terreny no edificat s'ha de condicionar mitjançant la conservació i la implantació d'espècies autòctones, naturals o naturalitzades, prohibint-se la seva pavimentació de més d'una quarta part del total de la superfície construïda.
- Els tancs, dipòsits i similars no han de ser visibles des de cap punt exterior de la finca, ni han de sobresortir de la coberta.

5 - Ús de càmping i caravàning.

La instal·lació d'establiments d'aquest tipus, a les zones on estiguin autoritzats, haurà de realitzar-se atenent especialment a la seva integració en el paisatge.

En tot cas, aquestes instal·lacions s'hauran d'ajustar a les normatives de la Conselleria de Comerç, Consum i Turisme i a les que els siguin d'aplicació.

Secció 2a. - Zona de Protecció forestal, clau PF.

Article 130 - Definició.

- 1 - Comprèn els terrenys ubicats en sòl no urbanitzable dotats de vegetació arbòria, que es grafien als plànols de Règim del Sòl (E: 1/5000).
- 2 - Aquests terrenys disposaran d'una absoluta protecció, per tal de preservar-los de la seva incorporació al procés urbanitzador i d'evitar que pateixin qualsevol altre tipus de dany que impossibiliti el seu ús estrictament forestal.

Article 131 - Condicions d'ús i d'edificació.

- 1 - Ús forestal: S'admet a tota l'àrea, amb les limitacions generals establertes a l'article 129 del present document.
 - Els terrenys que es troben en aquesta zona no podran ser destinats a usos que impliquin una transformació del seu destí, de la seva naturalesa forestal o que lesionin el valor específic de la vegetació arbòria existent.
 - No es permeten l'abocament de deixalles, l'establiment de plantes de tractament de residus, ni les activitats extractives.
- 2 - Usos agrícola i pecuari: Es permeten en tot l'àmbit, si bé no es podran augmentar les superfícies agrícoles amb perjudici del bosc existent. Les granges s'ubicaran en les zones de bosc degradat.
- 3 - Ús d'habitatge: S'admet l'ús d'habitatge rural i no rural de les construccions existents. Pel que fa a les noves construccions destinades a aquest ús, aquestes hauran d'implantar-se en finques de superfície no inferior a la unitat mínima forestal legalment establerta. Tanmateix, s'hauran de situar a les àrees de cota baixa de la finca, a efectes de protecció de vistes, i la seva alçada màxima serà de 5 m., mesurats sobre la cota natural del terreny en cada punt, i corresponents a PB.
- 4 - Ús de càmping i caravàning: No s'admet.

- 5 - Edificacions d'utilitat pública i d'interès social: S'admeten, amb les condicions particulars esmentades a l'article 126 d'aquest document.
Els albergs, refugis, cases de colònies, centres d'activitats d'estudi de la naturalesa, etc. hauran d'ubicar-se en edificacions existents.

Secció 3a. - Zona Agrícola, clau AG.

Article 132 - Definició.

És el sòl no urbanitzable especialment apte per a l'explotació agrària, que convé identificar per tal d'evitar la seva degradació o incorporació al procés urbanitzador i per tal de fomentar el seu desenvolupament i la millora de les seves explotacions. Es troba grafiat als plànols de Règim del Sòl .

Article 133 - Condicions d'ús i d'edificació.

- 1 - S'admeten només els usos que no impliquin la transformació del seu destí i naturalesa: Agrícola, pecuari, forestal i els relacionats amb la utilitat pública i l'interès social que hagin de situar-se en el medi rural.
- 2 - En aquest tipus de zona s'hi podran realitzar les següents obres i instal·lacions:
 - Construccions destinades a l'explotació agropecuària.
 - Construccions o instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment o servei de les obres públiques.
 - Edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social.
 - Edificis destinats a habitatge unifamiliar rural, vinculats a una explotació amb superfície mínima de 15.000 m2.

Secció 4a. - Zona de Rústec general, clau RG.

Article 134 - Definició.

Comprèn el sòl que es troba proper a zones edificades i que, malgrat el seu actual caràcter agrícola, en general de secà, no té un excepcional valor agrícola.

Article 135 - Condicions d'ús i d'edificació.

- 1 - S'admeten els usos següents:
Habitatge rural i no rural, agrícola, pecuari, forestal, d'estacions de servei i garatges, els que es motivin per la utilitat pública i l'interès social, de càmping i caravàning, extractiu.
- 2 - En aquest tipus de sòl s'hi podran realitzar les següents obres i instal·lacions:
 - construccions ramaderes.
 - construccions o instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment o servei de les obres públiques.
 - edificacions o instal·lacions d'utilitat pública o interès social que hagin de situar-se en el medi rural.
 - edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar, rural i no rural.

Article 136 - Paràmetres reguladors per als habitatges.

- 1 - Parcel·la mínima.
 - per a edificacions destinades a habitatge rural: 15. 000 m2.
 - per a edificacions destinades a habitatge no rural: 45. 000 m2.
- 2 - Emplaçament.

Preservat de les vistes respecte a la xarxa viària general, mitjançant la implantació d'arbrat format per espècies autòctones, naturals o naturalitzades, al seu voltant.

Secció 5a.- Zona de Verd privat d'interès tradicional, clau 7.

Article 137 - Definició.

- 1 - Aquesta zonificació correspon als terrenys i edificacions que, pels seus valors paisatgístics, ambientals, arquitectònics, etc., han de ser protegits de qualsevol alteració de les seves característiques pròpies.
- 2 - Els terrenys qualificats com a verd privat d'interès tradicional mantenen la seva titularitat privada, i el seu règim d'aplicació s'estén també als terrenys situats en sòl urbà i en sòl urbanitzable.
- 3 - Les àrees de sòl no urbanitzable qualificades com a verd privat d'interès tradicional es regularan segons el règim normatiu contingut en la secció 8a. del Capítol 2 del Títol III del present document, restant en aquest cas subjectes pel que fa a la tramitació de llicències i autoritzacions als mateixos requeriments que per a tot tipus de sòl no urbanitzable. Les zones de verd privat d'interès tradicional s'assenyalen gràficament als plànols de Règim de Sòl.

Secció 6a.- Pla d'Espais d'Interès Natural, clau PEIN.

Article 138 - Àmbit de protecció.

Comprèn les àrees incloses dins l'espai d'interès natural Gavarres (GAV)) definit, delimitat i regulat pel Pla d'Espais d'Interès Natural, aprovat pel Decret 328/1993, de 14 de desembre, i grafiat als plànols de Règim del Sòl.

Article 139 - Objecte i regulació.

- 1 - Aquestes àrees estan sotmeses a les determinacions del Pla d'Espais Interès natural, que té per objecte "la delimitació i l'establiment de les determinacions necessàries per a la protecció bàsica dels espais naturals la conservació dels quals, cal assegurar, d'acord amb els valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials, didàctics i recreatius que posseeixen".
- 2 - En els terrenys situats en aquesta zona no s'admet l'ús d'habitatge, excepte en les edificacions existents.

Article 140 - Interpretació i delimitació definitiva.

Donat que l'espai d'interès natural Gavarres no disposa de la delimitació definitiva a què fan referència els articles 5 i 8 de les normes del PEIN, caldrà atènyer-se a totes les determinacions i indicacions dels plànols a E: 1/50.000 del Decret 328/1992.

Secció 7a. - Proteccions en sòl no urbanitzable.

Article 141 - Generalitats.

Les proteccions en aquest tipus de sòl són les que es refereixen als sistemes següents, definides en el Capítol 1 del present Títol i grafiades en els plànols de Règim del Sòl:

Sistema viari	: xarxa de camins i carreteres
Sistema de cursos d'aigua	: cursos d'aigua, rius i rieres
Sistema de serveis tècnics	: Línies elèctriques aèries d'alta tensió

CAPÍTOL 6 - PROTECCIÓ DE CONJUNTS, EDIFICIS I ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC ARTÍSTIC, PATRIMONIAL I ARQUEOLÒGIC.

Article 142 - Generalitats.

- 1 - El present document identifica una sèrie de conjunts, edificis i elements que, juntament amb el seu entorn, es troben regulats per una normativa protectora d'actuació dels seus valors històric, artístic, patrimonial i arqueològic.
Tots ells es troben assenyalats gràficament als plànols d'Ordenació i de Règim del sòl, segons el tipus de sòl en què es trobin ubicats.
- 2 - D'acord amb els articles 23.1.d, 29, 30 i 38 del DL 1/1990, la relació d'aquests conjunts, edificis i elements restarà subjecta a la redacció i aprovació d'un Pla especial, amb l'objectiu de conservar, valorar, protegir i millorar el patrimoni històric artístic i de regular les intervencions sobre aquest. L'esmentat Pla especial es complementarà amb el corresponent Catàleg, que ha d'incorporar la relació dels conjunts, edificis i elements subjectes a protecció.
- 3 - En tant en quant no es redacti i aprovi aquest Pla especial, caldrà seguir les determinacions del present Capítol.

Article 143 - Règim de protecció.

- 1 - Qualsevol intervenció haurà de ser prèviament informada favorablement per la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona, amb independència de la categoria de sòl on s'ubiqui.
- 2 - Les intervencions constructives i de canvi d'ús o activitat hauran de respectar i adaptar-se a la tipologia estructural originària de la pròpia edificació.
- 3 - El Precatàleg que conté la relació dels conjunts, edificis i elements subjectes a protecció té el caràcter de Catàleg provisional amb vigència transitòria. Es troba en l'Annex Normatiu.
- 4 - Els propietaris de béns inclosos en el Precatàleg estan subjectes a les determinacions compreses en els articles 100 i 252 del DL 1/1990.
- 5 - La llicència municipal d'obres restarà condicionada a la preceptiva autorització de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona, que valorarà l'adequació del projecte executiu en relació al color, la textura, el material d'acabat, la proporció de les obertures, la d'aquestes amb els massissos i la volumetria en les actuacions que es proposin realitzar sobre els conjunts, edificis i elements d'interès històric artístic, patrimonial i arqueològic.
- 6 - D'acord amb l'informe de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Girona, d'11 de març de 1997, totes les obres que es sol·licitin en el nucli urbà de Peratallada declarat com a BCIN, caldrà que obtinguin l'informe favorable, amb caràcter previ, de dita comissió. Així mateix, el nucli urbà de Vulpellac que es troba incoat com a BCIN, i el Castell, precisaran igualment l'esmentat informe favorable.

TÍTOL IV - REGULACIÓ DETALLADA DE PARÀMETRES.

CAPÍTOL 1- GENERALITATS.

Article 144 - Àmbit d'aplicació.

Els preceptes continguts en aquest Títol són d'aplicació tant pel que fa a les edificacions situades en sòl urbà, com per a les situades en els altres tipus de sòl. Aquestes determinacions poden ser completades, però no modificades, en els documents urbanístics de desenvolupament del present Pla General. En qualsevol cas, són d'aplicació preferent els preceptes que regulen les diverses zones establertes en el present document.

CAPÍTOL 2- CONCEPTES.

Secció 1a. - Definició de paràmetres que fixen l'aprofitament urbanístic.

Article 145 - Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'una parcel·la en relació a la seva superfície. Les unitats d'aquest coeficient vénen donades per metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl.

Article 146 - Coeficient d'edificabilitat bruta.

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a la seva superfície, inclosa la superfície dels sistemes a cedir. Les unitats d'aquest coeficient vénen donades per metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl.

Article 147 - Densitat d'habitatges neta o per parcel·la .

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície. Les unitats vénen donades en metres quadrats de parcel·la necessaris per poder edificar un habitatge.

Article 148 - Densitat d'habitatges bruta.

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a la seva superfície, inclosa la superfície dels sistemes a cedir. Les unitats vénen donades en número d'habitatges per hectàrea de sòl.

Secció 2a. - Definició de paràmetres referits a l'ocupació del sòl.

Article 149 - Parcel·la.

- 1 - S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà edificable d'acord amb les condicions mínimes de superfície, amplada i profunditat establertes per a cada zona.
- 2 - Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb l'article 140 del DL 1/1990.

Article 150 - Solar.

És la parcel·la que, pel fet de reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en el present document, és apta per a ser edificada immediatament.

Article 151 - Ocupació màxima de parcel·la.

- 1 - La ocupació màxima de parcel·la o percentatge d'ocupació és la relació entre el sòl ocupable per les edificacions, inclosos els cossos sortints (excepte els que volen sobre vials) i la superfície total de la parcel·la. S'estableix en les diferents zones. Es fixa com a percentatge que s'ha d'aplicar sobre la superfície de la parcel·la.

- 2- L'ocupació s'ha d'amidar per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.
- 3- Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions no poden ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

Secció 3a. - Definició de paràmetres referits al carrer.

Article 152 - Alineació de carrer o vial.

Línia en planta que estableix al llarg dels carrers o vials la separació entre espai públic i espai privat.

Article 153 - Ample de carrer.

Mida lineal entre dues paral·leles que constitueixen l'alineació de vial.

Article 154 - Rasant del carrer o vial.

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

Article 155 - Front de parcel·la i façana mínima.

- 1 - És la partió o llinard de la parcel·la que dona al carrer o vial.
- 2- En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues o més vies, s'entendrà com a front tot el perímetre que limita amb el vial.
- 3 - S'entén per façana mínima la longitud mínima que ha de mesurar el front de parcel·la. Aquest paràmetre es fixa en determinades zones. Les unitats de façana mínima es donen en metres lineals.

Secció 4a. - Definició de paràmetres referits a l'edificació.

Article 156 - Edificació principal i edificació auxiliar.

- 1 - Distinció usual entre l'edifici que conté els habitatges o usos principals i les altres edificacions de menor volum que contenen usos complementaris i auxiliars al de l'edificació principal.
- 2 - Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la són el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
- 3 - Tant l'edificació principal com l'auxiliar han de complir totes les condicions paramètriques que dicta aquest document per a cada zona.
- 4- Les edificacions (o cossos) auxiliars estan destinades a usos tals com: garatge privat, magatzem, hivernacle, galliner, dipòsit d'eines dels horts o jardins, vestuaris, etc, però en cap cas a l'ús d'habitatge o residencial.

Article 157 - Nombre de plantes.

Nombre màxim de pisos horitzontals que poden forjar-se dintre de l'alçada reguladora establerta per a cada zona.

Article 158 - Planta baixa.

- 1 - Pis baix de l'edifici al nivell del sòl, dins dels límits que, amb referència a la rasant, assenyala aquest document en relació al tipus d'ordenació de l'edificació.
- 2 - No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

Article 159 - Planta soterrani.

És la situada sota la planta baixa.

Article 160 - Planta pis.

Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

Article 161 - Planta coberta.

- 1 - Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb terrat o teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
- 2 - Per als edificis acabats amb teulada, la planta coberta comença a comptar des del pla horitzontal superior dels elements resistents de l'últim forjat de totes les parts de l'edificació ocupable o habitable, o bé des del pla horitzontal imaginari situat com a màxim a 2,75 m del paviment de l'última planta pis per a cada part d'edificació. L'alçada màxima dels punts superiors del ràfec coincidents amb la prolongació del pla exterior de la façana, respecte als referits plans horitzontals, serà de 60 cm.
- 3 - Per als edificis acabats amb terrat, el pla d'arrencada de la planta coberta és el pla horitzontal superior dels elements resistents de l'últim forjat de totes les parts d'edificació habitables o ocupables.

Article 162 - Cossos sortints.

- 1 - Són els que sobresurten de la línia de façana, de l'alineació del pati d'illa, de l'espai lliure a l'interior d'illa o de l'espai de parcel·la, i tenen el caràcter d'habitables o d'ocupables tant si són tancats, semitancats o oberts.
- 2 - Són cossos sortints tancats aquells que disposen de tancaments rígids, indesmuntables o ancorats a tots els costats. Comprenen les galeries, tribunes i miradors.
- 3 - Són cossos sortints semitancats els que tenen tancat algun del seus costats laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. Comprenen les anomenades terrasses semitancades.

- 4 - Són cossos sortints oberts la resta de voladus que no tenen cap dels contorns volats tancats amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats. Comprenen les terrasses i els balcons.

Article 163 - 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, de l'alineació del pati d'illa, de l'espai lliure a l'interior d'illa o de l'espai de parcel·la.
- 2 - Comprenen els ràfecs, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caràcter ornamental.
- 3 - Les persianes, rètols, anuncis, elements de senyalització i propaganda i elements sortints no permanents, com tendals, veles i persianes, no tenen la consideració d'elements sortints.

Article 164 - Sostre total d'un edifici.

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar la superfície construïda de totes les plantes, excloses les subterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats. Les unitats vénen donades per metres quadrats.

Article 165 - Alineació de l'edificació o línia de façana.

Línia que estableix els límits de les edificacions i que pot ser obligada -coincidint amb l'alineació de vial o reculant respecte d'ella- o opcional per a cada parcel·la.

Article 166 - Façana principal.

És el tram del perímetre de l'edificació que limita directament o a través d'un espai lliure, fruit d'una reculada- amb el vial.

Article 167 - Façana posterior.

És el tram del perímetre de l'edificació que dóna front a l'espai lliure interior de la illa, o de la parcel·la.

Article 168 - Paret mitgera.

És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les contigües, que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi amb celoberts o patis de ventilació.

Article 169 - Tanques.

- 1 - Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre les parcel·les i els vials.
- 2 - Les tanques de parcel·la que donin a espais públics s'han de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests.

Article 170 - Celoberts.

Són espais no edificats situats dins del volum de l'edifici amb la finalitat de permetre la ventilació i la il·luminació de les peces principals dels habitatges.

Article 171 - Patis de ventilació.

Són els espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il·luminar o ventilar escales o dependències diferents de les peces principals dels habitatges.

Article 172 - Peces principals dels habitatges.

Són les sales i els dormitoris, d'acord amb la normativa sobre condicions mínimes d'habitabilitat.

Article 173 - Elements tècnics.

Són les parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aigua; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o de fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensors; espai per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés d'aquests al pla de terrat o coberta; cossos d'escala d'accés al pla de terrat o coberta; elements de suport per a l'estesa i eixugada de roba i altres.

Secció 5a. - Definició de paràmetres referits a l'edificació segons alineació de vials.

Article 174 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer.

- 1 - És aquella el paviment de la qual està situat entre 0,90 m per sobre i 0,60 m. per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i de menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la.
- 2 - Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta que se situa dintre dels límits anteriorment establerts, s'entén 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 en cantonada, s'aplicaran als apartats anteriors considerant les dues façanes en cantonada com una única contínua. Si la parcel·la dóna front a dos carrers, la planta baixa es defineix per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les.

Article 175 - Alçada reguladora màxima.

- 1 - És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edificació, amidada verticalment en el punt mig de la façana. Les unitats vénen donades en metres lineals.
- 2 - L'alçada s'ha d'amidar verticalment al pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb el pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta, o amb el pla superior dels elements resistents en el cas de terrat o coberta plana.

- 3 - Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permeten:
- a - La coberta d'acabament de l'edifici, les arrencades de la qual siguin línies paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes, a alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim determinat pel vol dels ràfecs. Les golfes que en resultin no seran habitables.
 - b - Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, amb les condicions establertes a l'article 193.
 - c - Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'alçada reguladora màxima, amb les condicions establertes a l'article 193.
 - d - Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçada reguladora màxima. L'alçada màxima d'aquests elements es regula a l'article 193.
 - e - Els elements tècnics de les instal·lacions definits a l'article 191.
 - f - Els coronaments decoratius de les façanes.

Article 176 - Regles sobre determinació d'alçades.

- 1 - Edificis amb façana a una sola via rasant no horitzontal:
- a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el seu centre menor de 0'60 m., l'alçada reguladora màxima de l'edifici s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - b) Si la diferència de nivells és de més de 0'60 m., l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0'60 m. per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de més alta cota.
 - c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc a que en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,50 m. per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calgui perquè això no passi. A cadascun dels trams l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos façana independent.
- 2 - Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:
- a) si l'alçada és la mateixa a cada cara de vial s'han d'aplicar les condicions del punt 1 d'aquest article, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
 - b) Si les alçades reguladores són diferents, les més altes es poden córrer pels carrers adjacents més estrets fins a una longitud màxima comptada a partir de la cantonada o l'última flexió del xamfrà o del punt de tangència amb l'alineació del carrer de menor alçada en cas d'acord corbat, que amb un límit màxim de 30 m., sigui igual a la determinada per la intersecció sobre l'alineació de vial de menor alçada de la prolongació de la línia límit de fondària edificable corresponent al carrer de més alçada.

A partir del punt determinat per la longitud màxima a què es refereix l'apartat anterior, s'aplicarà a la resta de la façana l'alçada pertinent a l'amplada de vial a què correspon, com si aquesta resta constituís unitat d'edificació independent.

En qualsevol cas, l'alçada de més, fruit de l'aplicació de la regla de l'apartat anterior, solament pot beneficiar la primera parcel·la que fa cantonada.

- 3 - Edificis amb façana enfrontada a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà:
Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada ni xamfrà es regularan, quan a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents. Si els carrers estan a diferent nivell, el canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Article 177 - Regles sobre mitgeres.

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert, aquests s'han d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-se tal com calgui per permetre obertures com si es tractés d'una façana.

Article 178 - Profunditat edificable i alineació interior d'illa.

- 1 - És la distància perpendicular a la línia de façana que limita l'edificació per la part posterior i que defineix l'alineació interior del pati d'illa.
- 2 - La profunditat edificable a cada parcel·la només pot ser sobrepassada pels cossos sortints oberts i pels elements sortints.

Article 179 - Pati d'illa.

És l'espai lliure d'edificació o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les profunditats edificables.

Secció 6a. - Definició de paràmetres referits a l'edificació aïllada.

Article 180 - Planta baixa i planta soterrani referides a la parcel·la.

- 1 - Té la consideració de planta baixa, referida a la parcel·la, la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible.
- 2 - Té la consideració de planta soterrani, referida a la parcel·la, tota planta enterrada o semisoterrada, sempre que el seu sostre estigui menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Article 181 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la parcel·la.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació a cada punt del terreny és la que determina l'alçada vertical d'una superfície paral·lela a la superfície del terreny per sobre de la qual solament es permet la planta coberta.

Article 182 - Regles sobre determinació d'alçades quan les parcel·les no siguin totalment horitzontals.

- 1 - L'alçada màxima de l'edificació s'ha de determinar en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.
- 2 - En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, s'han de subjectar a l'alçada màxima que correspongui per raó de cada una d'aquestes parts, i l'edificabilitat total no podrà superar la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
- 3 - En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir -se amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la planta baixa o part de la planta baixa.

Article 183 - Separacions mínimes.

- 1 - Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de la parcel·la, a les partions laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, són distàncies mínimes a les quals poden situar-se l'edificació i tots els seus cossos sortints.
- 2 - Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions, han de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, excepte si es tracta de la part que serveix per donar accés des de l'exterior als usos permesos als soterranis, i sempre que aquesta part no excedeixi del 15 % de la superfície lliure.

CAPÍTOL 3 - ORDENANCES D'EDIFICACIÓ.

Secció 1a. - Ordenances d'edificació comuns per a tots els tipus d'ordenació.

Article 184 - Planta soterrani.

- 1 - A les plantes soterrani es permetrà l'ús d'habitatge sempre que es garanteixin les condicions de ventilació que estableix el decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatge.
En el cas d'habitatges entre mitgeres, si la ventilació es fa a través de celobert o patis de ventilació, el terra d'aquests no podrà estar a més de 60 cm per sota de la rasant del carrer.
Els soterranis no poden destinar-se a sales d'espectacles ni d'activitats recreatives, si no poden disposar de sortides d'emergència al mateix nivell de la planta.
- 2 - L'alçada mínima lliure de les plantes soterrani és de 2,20 m.

Article 185 - Planta pis.

L'alçada mínima lliure de les plantes pis és de 2,50 m. excepte en la zona de Nucli històric, on es determina específicament.

Article 186 - Cossos sortints i elements sortints.

Atenent al que defineix l'article 162, es prohibeixen els cossos sortints a nivell de planta baixa en les façanes a carrer en les ordenacions segons alineació a vial.

Article 187 - Ventilació i il·luminació.

- 1- Als edificis d'habitatges, els dormitoris i les estances interiors no poden autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació per mitjà, si més no, de celoberts. La ventilació i la il·luminació de la resta de les dependències i de les escales es pot realitzar per mitjà de patis de ventilació.
- 2- La ventilació i la il·luminació per mitjans tècnics, sense la utilització de celoberts o de patis de ventilació, s'admet per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques i compleixin la normativa d'aplicació sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
- 3- La ventilació i la il·luminació dels locals de treball i estances destinades a l'ús comercial i d'oficines es pot realitzar per mitjans tècnics de provada eficàcia que assegurin les condicions adequades d'higiene.

Article 188 - Celoberts.

Han de complir les següents determinacions:

- 1 - La dimensió i la superfície mínimes obligatòries dels celoberts depenen de la seva alçada. La dimensió mínima serà tal que permeti inscriure un cercle de diàmetre igual o superior als 3 m. que no produeixi en cap punt estrangulacions de menys de 2 m., i la superfície mínima és la determinada per la taula següent:

Alçada celobert Nombre de plantes	Superfície mínima m2.
PB + 1PP	9
PB + 2PP	10

- 2 - Pel que fa als acabats, les parets interiors tenen la consideració de façanes . Es recomana la utilització de superfícies llises i colors clars en elles.
- 3 - A les edificacions noves el celobert serà mancomunat quant pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. És indispensable, als efectes del present document, que la mancomunitat de pati s'estableixi per una escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat.
- 4 - Als efectes del què disposa aquest article, s'han de tenir en compte a més les regles següents:
- a- Les llums mínimes entre murs dels celoberts no poden reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - b- L'alçada del celobert, a efectes de determinació de la seva superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.
 - c- El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, 1 metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.
 - d- Els celoberts poden cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 % superior a la del celobert.
- 5 - Les seves dimensions i formes han d'estar d'acord amb el que disposa el Decret 28/1999, de 9 de febrer, sobre requisits mínims d'habitabilitat en els edificis d'habitatges.

Article 189 - Patis de ventilació.

- 1- La dimensió i la superfície mínimes obligatòries dels patis de ventilació depenen de la seva alçada.
La dimensió mínima del pati serà tal que permeti inscriure -hi un cercle de diàmetre igual o superior a 2 m. que no produeixi en cap punt estrangulacions de menys de 2 m., i la superfície mínima serà de 5 m2.
- 2- S'han de tenir a més en compte les regles següents:
- a- No es permet reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - b- L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
 - c- El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a 1 metre per damunt del nivell 1 del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
 - d- Els patis de ventilació poden cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 % superior a la del pati.

Article 190 - Cobertes.

- 1 - Tant si les cobertes són planes com si són inclinades s'ha de tenir cura dels acabats i de els lliuraments de la coberta amb els paraments exteriors. Es prohibeixen els plafons verticals i similars.
- 2 - Les edificacions que es construeixin amb coberta inclinada hauran de fer-ho amb teulada de teula ceràmica, àrab o plana, de color vermell, amb un pendent màxim del 30%.
- 3 - El volum comprès entre el forjat del sostre de l'última planta i els plans inclinats de la coberta inclinada podrà ser habitable, mentre no se superi l'alçada reguladora màxima en cada zona. En aquest cas, computarà als efectes d'edificabilitat, a partir d'una alçada interior útil de 1'90 m.
L'espai interior de la coberta podrà destinar-se a l'ampliació de l'habitatge de la planta immediatament inferior, però no a habitatge o apartament independent. Les obertures de ventilació i d'il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta sense sobresortir-ne.

Article 191 - Elements tècnics.

- 1- Els elements tècnics (filtres extractors, dipòsits, aparells de refrigeració i calefacció i claraboies, maquinària d'ascensors, accés al terrat o a la coberta, estenedors de roba, etc.) han de ser dissenyats de manera que formin una composició arquitectònica de conjunt amb l'edifici i presentats d'aquesta manera en la petició de llicència de construcció.
- 2- Tots els elements tècnics que es construeixin per damunt de l'últim forjat s'han de col·locar sota el díedre definit pel pendent màxim de la coberta i, sempre que sigui possible, sota la coberta real.
- 3- Les xemeneies poden tenir una alçada màxima de 1 metre per sobre del punt més alt de la coberta; en els casos excepcionals en què no hi hagi coberta inclinada, les xemeneies no es poden col·locar adossades a les façanes.
Està prohibit: treure els fums de les xemeneies per les parets o espais buits de les façanes. Les xemeneies han de sortir rectes per la teulada i pujar, almenys per sobre de la coberta del mateix edifici, si fos aïllat o per sobre de les dels immediats si aquests es troben a menys de 10 m. de distància.
Tanmateix es prohibeix col·locar canaleres o degotissos d'aigües de pluja que vessin sobre la via pública o sobre les voreres.
- 4- Es poden col·locar instal·lacions de captació d'energia solar integrades en la coberta de l'edifici, sense que sobresurtin d'ella, sempre que compleixin l'apartat anterior.

Article 192 - Sòl lliure d'edificació.

- 1 - Els terrenys que quedin lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no poden ser objecte, en superfície, d'un altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o les edificacions aixecades a la parcel·la o parcel·les.
En aquests s'admeten els elements ornamentals compatibles amb el seu caràcter enjardinat. També s'admet la instal·lació de piscines i pistes esportives, amb les limitacions de l'apartat 4 d'aquest article.

Aquests elements i les seves instal·lacions associades, com: màstils, xarxes de protecció, trampolins o similars, han de tenir una alçada màxima que no pot superar, a les llandes de parcel·la, la màxima permesa per a les tanques.

- 2 - Els propietaris de dues o més parcel·les contigües poden establir la mancomunitat d'aquests espais lliures.
- 3 - Els propietaris poden cedir gratuïtament aquests sòls a l'Ajuntament per a la seva utilització com a espais lliures públics.
- 4 - Per a qualsevol tipus d'ordenació i sempre que les vores de la piscina es trobin a nivell del terreny final aquesta es podrà situar, com a mínim, a un metre de distància del límit de propietat mesurat a partir de qualsevol punt de les parets interiors del vas. Els equips i complements propis d'aquestes construccions, com ara sales de màquines (soterrades o no), trampolins o tobogans, pals, etc., hauran de situar -se respectant la separació establerta per a les edificacions principals.

Article 193 - Regles sobre els elements que sobresurten de l'alçada reguladora màxima.

- 1 - Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrat o coberta plana, han de tenir una altura total màxima de 60 cm.
- 2 - Les baranes dels terrats tindran una alçada màxima d' 1,20 metres i seran opaques. Les que donin a façana, reculades o no, tindran el mateix tractament que aquestes i les que donin a patis interiors podran ser calades.
- 3 - Els elements de separació entre terrasses, entenent com a tal aquells espais de coberta vinculats a una o varies peces de l' habitatge, han de tenir una alçada d' 1,80 metres i sera n opaques.

Secció 2a. - Ordenances per a l'edificació segons alineació de vials.

Article 194 - Definició.

Correspon a les edificacions en les quals la línia continua de façana coincideix o és paral·lela amb l'alineació de vial, la qual defineix el límit entre l'espai públic i el privat i està grafiada als plànols d'Ordenació.

Article 195 - Paràmetres reguladors.

Planta baixa:

L'alçada lliure mínima és de 3,00 m. respectant el que determina l'art. 61 apartat 2 i 3.

Secció 3a. - Ordenances per a l'edificació aïllada.

Article 196 - Definició.

Correspon a les edificacions que se situen de forma aïllada en la seva parcel·la.

Article 197 - Paràmetres reguladors.

Planta baixa:

L'alçada lliure mínima és de 2,50 m.

Article 198 - Adaptació topogràfica del terreny i moviment de terres.

- 1- Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% en les que es determina que l'edificació serà aïllada, l'ocupació permesa es disminueix segons el que s'indica a continuació:
 - del 30 al 50% es disminueix en 1/3.
 - del 50 al 100% es disminueix en 1/2.
 - si és més del 100% es prohibeix l'edificació.

- 2- En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, s'han de disposar de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:
 - a - Les plataformes d'anivellament de la vora dels límits no es poden situar a més d' 1,50 m. per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural del límit.
 - b - Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (menys els soterranis) s'han de disposar de manera que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base), traçats des de les cotes possibles, per sobre o per sota dels límits.
 - c - Els murs interiors de contenció de terres no poden ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,70 m. Els murs de anivellament de terres al límit superior de la parcel·la no poden arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m. per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2,20 m. per sota de la cota natural del límit. Els murs de anivellament de terres al límit inferior de la parcel·la no poden ultrapassar l'1,50 m. d'alçada respecte al perfil natural del terreny.

TÍTOL V - REGULACIÓ DETALLADA D'USOS.

CAPÍTOL 1 - GENERALITATS.

Article 199 - Concepte.

El present Pla General fixa per a cada zonificació uns usos i activitats que són admissibles dins la seva delimitació. Els plans parcials i els plans especials podran detallar aquestes determinacions sempre que no entrin en contradicció amb les previsions d'aquest document.

Article 200 - Classes d'usos.

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

- 1 - Per la seva idoneïtat respecte de l'ordenació:
 - 1.1 - Usos permesos
 - 1.2 - Usos prohibits

- 2 - Per raó de l'usuari:
 - 2.1 - Usos públics
 - 2.2 - Usos privats
 - 2.3 - Usos col·lectius

- 3 - Per raó de la seva funció:
 - 3.1 - Ús d'habitatge
 - 3.2 - Ús residencial
 - 3.3 - Ús comercial
 - 3.4 - Ús d'oficines
 - 3.5 - Ús industrial
 - 3.6 - Ús d'estacions de servei, garatges i aparcaments
 - 3.7 - Ús sanitari-assistencial
 - 3.8 - Ús religiós i cultural
 - 3.9 - Ús recreatiu
 - 3.10- Ús esportiu
 - 3.11- Ús agrícola
 - 3.12- Ús forestal
 - 3.13- Ús pecuari
 - 3.14- Ús de càmping i caravàning
 - 3.15- Ús d'activitats extractives

Article 201 - Usos permesos.

- 1 - Els usos permesos són els expressament admesos a la regulació de les zones o subzones, i si escau, no es comprenen en algun dels supòsits dels usos prohibits.

- 2 - Per tal de ser admesos, determinats usos requereixen certes limitacions o imposen la necessitat d'una regulació especial de l'entorn.
Aquests usos són els següents:

- a - Usos compatibles.
- b - Usos condicionals.
- c - Usos condicionats.
- d - Usos temporals.
- e - Usos provisionals.

- 3 - Usos compatibles són els que es poden donar simultàniament o coexistir. La llicència municipal podrà condicionar-se al fet que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús perquè puguin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.
- 4 - Usos condicionals són aquells que per les seves característiques requereixen regulacions específiques de l'entorn.
- 5 - Usos condicionats són els que necessiten certes limitacions per ser admesos.
- 6 - Usos temporals són els establerts per termini limitat o per temps indeterminat revocables a voluntat de l'administració, segons els objectius de l'ordenació urbanística.
- 7 - Usos provisionals són els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, poden autoritzar-se amb caràcter provisional en els termes disposats a l'article 91.2 del DL 1/1990.

Article 202 - Usos prohibits.

- 1 - Són els que interfereixen amb els objectius del planejament per ser incompatibles amb les seves previsions. Es concreten explícitament per a cada categoria i tipus de sòl. Quan un ús no estigui autoritzat explícitament, cal considerar-lo com a prohibit.
- 2 - També són usos prohibits aquells que, encara que no estiguin expressament vedats, són incompatibles amb els usos permesos, encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

Article 203 - Usos públics, privats i col·lectius.

- 1 - Usos públics, als efectes d'aquest document, són els referents als usos i serveis públics prestats o realitzats directament per l'administració o per particulars sobre béns de domini públic mitjançant qualsevol tipus de contracte legalment estipulat, d'abast o servei col·lectiu.
- 2 - Usos privats són els que es realitzen per particulars en béns de propietat privada i no estan compresos a l'apartat següent.
- 3 - Usos col·lectius són els privats destinats al públic i als quals s'accedeix perquè es pertany a una associació, agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, d'un preu o d'una contraprestació anàloga.
- 4 - En els usos públics també s'inclouen els realitzats per l'administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol títol d'ocupació.

Article 204 - Ús d'habitatge.

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les categories d'ús d'habitatge següents:

- Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre d'habitatge o de diferent ús, i amb accés exclusiu.
- Habitatge bifamiliar: és l'edifici constituït per dos habitatges situats en una parcel·la independent. Cada habitatge podrà tenir un accés independent.
- Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns. S'inclouen en aquesta categoria els apartaments o habitatges de superfície i programa funcional reduït.

Article 205 - Ús residencial.

És l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com són residències, asils, llars de vells o de joventut, i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apartotels, motels i, en general, els del ram de l'hostaleria destinats a allotjament.

Article 206 - Ús comercial.

- 1 - És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. Comprèn també els restaurants, bars, cafeteries i similars.
- 2 - Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades o mitjans emprats, originin molèsties o generin riscos a la salubritat o a la seguretat de les persones o de les coses, s'han de regir per l'establert per a l'ús industrial.

Article 207 - Ús d'oficines.

S'inclou en aquest ús el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat; els de banca, borsa, assegurances, els que, amb caràcter anàleg, pertanyin a empreses privades o públiques, i els despatxos professionals.

Article 208 - Ús industrial.

Comprèn les següents activitats:

- 1 - Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- 2 - Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb proveïment exclusiu a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors, o sense servei de venda directa.
- 3 - Els tallers de reparació i els tallers d'artesans que subministren directament al públic els seus productes i serveis.
- 4 - Les activitats que, pels materials utilitzats, manipulats o despatxats o els elements tècnics emprats puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

Article 209 - Ús d'estacions de servei, garatges i aparcaments.

Comprèn les estacions de servei i de rentat de vehicles, els garatges i els locals destinats a aparcament de vehicles.

Article 210 - Ús sanitari-assistencial.

- 1 - Correspon a les activitats destinades al tractament i allotjament de malalts i col·lectius en tractament mèdic. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, i similars.
- 2 - També comprèn les clíniques veterinàries i establiments similars.

Article 211 - Ús religiós i cultural.

- 1 - Es comprenen en aquest ús, l'educatiu, el de l'ensenyament en tots els seus graus i modalitats, el de museus, biblioteques, sales de conferències, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com centres d'associacions, agrupacions, col·legis i similars.
- 2 - També inclou les activitats de tipus religiós, i comprèn les esglésies, temples, capelles, convents, centres parroquials i anàlegs.

Article 212 - Ús recreatiu.

És el corresponent a les manifestacions comunitàries de l'oci i del temps lliure, no comprès en cap altra qualificació. S'inclou en aquest ús el d'espectacles de tota índole.

Article 213 - Ús esportiu.

S'inclou en aquest ús el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Article 214 - Ús agrícola.

Comprèn les activitats relacionades amb l'explotació del camp mitjançant el seu conreu i les activitats complementàries a realitzar.

Article 215 - Ús forestal.

Correspon a les activitats relacionades amb la plantació, la conservació i l'explotació d'espècies vegetals de boscos.

Article 216 - Ús pecuari.

Correspon a les activitats destinades a l'explotació del bestiar en qualsevol de les espècies reconegudes per la legislació vigent.

Article 217 - Ús de càmping i caravàning.

Inclou els campaments de tendes desmuntables de materials tèxtils i la pernoctació de vehicles rodats.

Article 218 - Ús d'activitats extractives.

Correspon a l'activitat relacionada amb l'explotació dels recursos minerals i sedimentaris mitjançant la seva extracció.

Article 219 - Llicències d'edificació i d'activitat.

- 1- L'ajuntament no podrà atorgar llicència sobre activitats o usos en edificis, instal·lacions o terrenys sense que els documents que presentin els peticionaris acreditin que l'activitat complirà les limitacions d'aquest Títol, sobretot als efectes de l'article 30 del "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas i Peligrosas" (Decret 2414/ 1961, de 30 de novembre). En el tràmit d'avaluació de projectes caldrà donar compliment a les determinacions dels articles 41 i 42 de la Llei 67/1993, de 15 de juliol, reguladora de residus.
- 2- Qualsevol llicència municipal sobre obertura o trasllat d'establiments, activitats o ús, es considerarà legalment condicionada al deure de complir les condicions expresses que pot imposar l'acte d'atorgament de la llicència.
Si en qualsevol moment la realització de l'activitat incompleix les limitacions d'aquest Títol, l'alcalde o el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques podran disposar la suspensió immediata d'aquest acte , previ expedient en el qual s'atorgarà audiència al titular pel termini de deu dies, d'acord amb l'article 254 i concordants del DL 1/1990 i l'article 16 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.
- 3- En compliment de l'article 22 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, quan una edificació o una instal·lació es pretengui destinar a qualsevol activitat susceptible de produir els efectes o les molèsties que regula aquest Títol, l'ajuntament no podrà atorgar la llicència de nova edificació, reforma o per a qualsevol obra, si abans no ha atorgat, si escau, la llicència d'activitats o ús, d'acord amb aquest Títol i el Reglament de 30 de novembre de 1961 esmentat.

CAPÍTOL 2 - DISPOSICIONS PARTICULARS.

Secció 1a - Regulació de l'ús industrial.

Article 220 - Classificació.

- 1- Per a l'admissió de l'ús industrial, les indústries i similars es classifiquen en primer lloc atenent a les incomoditats, els efectes nocius per a la salubritat, els danys que ocasionin i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient, i en segon lloc, segons l'entorn en què se situen.
- 2 - Per al primer concepte es classifiquen segons categories i per al segon s'estableixen situacions.

Article 221 - Classificació d'activitats.

- 1- Per la classificació de les activitats s'estarà en el que es disposa a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, i el seu Reglament, així com a les disposicions modificatives i de desenvolupament que s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació a les noves legislacions sobre la matèria que requereix el canvi tecnològic. L'administració queda expressament facultada per a introduir canvis de major rigor.
- 2- Als efectes esmentats en el punt anterior, els codis que s'estableixen tindran caràcter de presumptes. Per tant la concessió o denegació de les corresponents llicències s'atindrà a les característiques concretes de cada projecte i a les mesures correctores que contingui, respectant els límits d'efectes continguts en aquesta Secció.
- 3 - La regulació de l'ús industrial haurà de recollir les especificacions previstes per l'article 42 de la Llei 6/93, de 15 de juliol, reguladora de residus, referents a l'ús de les millores tecnològiques a l'abast per reduir la producció de residus, garantir la seva valorització i facilitar la recuperació de subproductes.
L'eliminació de residus no susceptibles de valorització es durà a terme en plantes degudament legalitzades. Els productors de residus de nova implantació hauran de justificar la gestió d'aquests en el corresponent tràmit d'obtenció de llicència municipal.

Article 222 - Categories.

- 1 - La classificació d'indústries per categories és la següent:
 - Primera categoria.- Activitat permesa amb promiscuïtat amb els habitatges.
 - Segona categoria.- Activitat compatible amb l'habitatge.
 - Tercera categoria.- Activitat no admesa contigua a l'habitatge.
- 2 - La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes per als habitatges i es refereix a les de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 1 kW cadascun.
Comprèn tanmateix els magatzems de béns i materials que no produeixen molèsties degudes a producció d'olors, emanacions de gasos i pols, soroll inevitable en la seva

manipulació, ni poden ser causa de perill per explosió i incendis. Les operacions de càrrega i descàrrega poden desenvolupar-se amb facilitat i rapidesa i el transport pot realitzar-se mitjançant furgonetes (càrregues menors o iguals a 3500 kg.).

- 3 - Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i inclouen tallers o petites indústries que, per les seves característiques, no molestin en desprendre gasos, pols, olors, o no ocasionin remors i vibracions que puguin ser causa de molèstia als habitatges.
Inclou les indústries que puguin tenir menys de 5 llocs de treball i que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 5 kW cadascun.
Igualment comprèn els magatzems de béns i materials que tenen les condicions específiques de la categoria primera, però les operacions de càrrega i descàrrega ocupen més temps, produint interferències més prolongades en l'espai urbà i/o necessiten vehicles de major tonatge.
- 4 - Les activitats de tercera categoria comprenen aquelles que, fins i tot amb l'adopció de mesures correctores, ocasionen molèsties per als habitatges.
Comprèn també els magatzems de béns i materials que originen algun tipus de les molèsties esmentades a l'apartat 2.

Article 223 - Situació dels locals industrials segons la seva ubicació.

- 1 - S'entén per situació relativa, cada una de les diferents possibilitats de separació entre indústria i habitatge o indústries entre sí.
- 2 - A efectes de l'ús industrial s'entendrà per planta pis la que correspon a una cota superior a la de qualsevol de les vies públiques a les que l'edificació tingui façana; per planta baixa la immediatament inferior a la planta pis, i per plantes soterrani les inferiors a la planta baixa.
- 3 - S'entendrà per edifici industrial, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell que les seves parets de separació amb els predis afrontant a partir de fonaments, deixin un espai lliure mig de 15 cm, no tenint contacte amb els edificis veïns excepte en façanes, on es disposarà l'aïllament per juntes de dilatació, i en la part superior on es disposarà un tancat o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció d'escombraries i aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació de les juntes de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici industrial.
- 4 - Els edificis exclusivament industrials hauran de complir les condicions següents:
 - a - No estar destinats a habitatge, amb la sola excepció del porter o vigilant, que haurà de disposar d'accés independent.
 - b - Disposar d'accessos independents per al personal i les mercaderies fins a la línia de façana.
 - c - Disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies, a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a una plaça per planta i un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobra a la via pública.
 - d - S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada superior a 10 m.
- 5 - A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les situacions es classificaran en:

- Situació A: En planta pis d'edifici d'habitatges i en plantes inferiors d'aquests amb accés a través d'espais comunitaris.
En planta pis d'edifici no classificat com a industrial i/o sense habitatges.
- Situació B: En plantes baixes o inferiors d'edifici no industrial.
- Situació C: En edificis qualificats com a industrials, amb façana al carrer i no exclusius a una sola activitat.

Article 224 - Límits màxims en cada categoria.

- 1 - Les limitacions a la instal·lació d'activitats industrials queden establertes d'acord amb el "Nomenclàtor Ampliat i Tipificat sobre Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses", publicat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya.
- 2 - Les molèsties poden ser degudes a:
 - I - Sorolls i vibracions.
 - II - Fums i pols.
 - III - Emanacions nocives, olors i vapors.
 - IV - Aigües residuals.
 - V - Explosions.
 - VI - Incendis.
 - VII - Malalties contagioses.
 - VIII - Radiacions.
- 3 - Les característiques de les motivacions esmentades es regulen pel "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas i Peligrosas" (Decret 2414/ 1961, de 30 de novembre), així com per les disposicions modificatives i de desenvolupament que es vagin produint, en base a la necessària adaptació a les noves legislacions sobre la matèria que requereix el canvi tecnològic.

Article 225 - Sorolls i vibracions.

Qualsevol activitat i ús no podrà provocar nivells sonors màxims a l'interior dels habitatges superiors a 35 dba. durant el dia i 30 dba. a la nit, ni provocar nivells sonors a l'exterior dels habitatges superiors a 55 dba. durant el dia i 45 dba. a la nit. L'horari de nit es considera de les 9 del vespre a les 8 del matí del dia següent; l'horari de nit correspon a la resta de temps.

Article 226 - Risc d'incendi o explosió.

Totes les edificacions i instal·lacions on hi hagi activitat industrial han de complir el RD 786/2001, de 6 de juliol, per el que s'aprova el Reglament de Seguretat contra incendis en els establiments industrials, així com el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

Article 227 - Mesures correctores.

- 1 - Quan pels mitjans tècnics correctors utilitzables i de reconeguda eficàcia s'eliminin o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria

determinada, l'administració podrà considerar aquesta activitat, a tots els efectes, com de categoria immediatament inferior.

- 2 - Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió a la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a la correcció de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà ser mai superior a 2 mesos), no se'n garanteixi l'eficax funcionament, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Article 228 - Límits generals per als efectes.

No es podrà utilitzar ni ocupar cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixi, sobrepasant els límits, algun dels efectes esmentats a l'article anterior o, en general, qualsevol tipus de molèstia, nocivitat, insalubritat o perill en tal grau que afecti negativament el medi ambient o impedeixi la localització d'un qualsevol dels altres usos permesos en el present document. Amb aquesta finalitat, hauran de limitar o evitar aquests efectes per sota dels límits màxims de funcionament que s'estableixin per a cada tipus d'efecte.

Article 229 - Limitacions de l'ús industrial.

El present document admet la instal·lació d'activitats industrials en sòl urbà, limitada a les categories 1a. i 2a., a les zones en què s'indica expressament a les corresponents normes particulars. Les activitats industrials de la categoria 3a. restaran exclusivament admeses en les zones classificades d' industrials en els sòls urbanitzables programats i no programats, amb l'aplicació de les mesures correctores que calguin.

Secció 2a. - Regulació de l'ús pecuari.

Article 230 - Generalitats.

Les explotacions ramaderes es regularan per el que disposen el Decret 61/94, de 22 de febrer, sobre regulació de les explotacions ramaderes i l'Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines.

Article 231 - Classificació.

Es defineixen els següents tipus de granges, segons superfície i nombre de caps per habitatge familiar:

-Categoria A: Explotacions destinades a abastar el consum d'una unitat familiar.

-Categoria B: Explotacions de característiques industrials de dimensió reduïda, amb una superfície màxima de 500 m².

-Categoria C: Explotacions de característiques industrials de caràcter intensiu.

Article 232 - Situació.

- 1 - Les explotacions de la categoria A es poden situar a la planta baixa de l'edificació destinada a habitatge unifamiliar i en edificacions aïllades dintre de la mateixa finca.
- 2 - Les explotacions de la categoria B s'han de situar en edificis aïllats d'ús exclusiu per a l'activitat.
- 3 - Les explotacions de la categoria C s'han de situar en edificis aïllats d'ús exclusiu per a l'activitat, amb les condicions de distància i d'implantació regulades per l'Ordre de 7 d'abril de 1994 esmentada.

Secció 3a. - Regulació de les activitats extractives.

Article 233 - Àrees extractives.

Es consideren àrees extractives els sòls en els que es realitzen activitats d'extracció de terres i àrids o d'explotació de pedreres i mines, sempre amb caràcter temporal.

Article 234 - Àmbit permès.

Només es permeten les activitats extractives en el sòl no urbanitzable classificat com a Rústec general, amb les condicions establertes a l'article 137 del Títol III d'aquest document.

Article 235 - Tramitació.

- 1- Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a prèvia llicència municipal, la qual s'haurà de tramitar segons el que preveu el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres i Peligrosas" (Decret 2414/1961, de 30 de novembre. En tot cas estarà condicionada a l'obtenció de la concessió minera que l'activitat extractiva de què es tracti requereixi. En aquest tràmit s'haurà d'incloure el programa de restauració, que haurà de comportar l'informe favorable del Departament de Medi Ambient.
- 2- L'obtenció d'autorització per part d'altres organismes o entitats no perjudicarà l'obtenció de la llicència municipal, que no podrà ser atorgada quan no es compleixin les condicions regulades en aquest Capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.
- 3- Per tal de procedir a l'atorgament de la llicència municipal no només s'haurà de seguir el procediment establert a l'article 9 i concordants del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, si no que també s'haurà de comprovar que el projecte no infringeix els extrems relacionats a l'article 21 del mateix text legal per a aquest tipus d'activitat.
- 4 - La sol·licitud de llicència municipal haurà de concretar els següents punts, a més dels indicats en el Capítol 2 del Títol II.
 - a- Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb menció específica dels desmuntats i anivellacions previstos i de la duració estimada de l'explotació.
 - b- Descripció de les precaucions adoptades per tal de no afectar el paisatge original.

c- Testimoni del títol de propietat del terreny en el que es pretén efectuar l'activitat. Si el sol·licitant no fos el mateix propietari, s'haurà de presentar ademés el corresponent permís del propietari.

d- Descripció de les operacions d'excavació o desmunt, amb plànol topogràfic a escala 1:500 i perfils indicatius dels treballs a realitzar.

Amb el mateix nivell de detall s'exposarà l'estat en què quedarà el terreny una vegada efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per a integrar els sòls afectats a l'entorn i al paisatge.

e- Indicació del volum de terres que es remouran i/o dels àrids que s'extrauran.

f- Les garanties precises per assegurar que en finalitzar l'activitat extractiva la zona quedarà degudament restaurada. Aquestes es formalitzaran per qualsevol dels medis legalment establerts. Si el titular de l'explotació és el mateix propietari, podrà oferir, en substitució de les fórmules de garantia, la cessió gratuïta del sòl al patrimoni municipal, perquè es transfereixi aquesta titularitat en acabar l'explotació.

Secció 4a. - Regulació dels estacionaments i els aparcaments.

Article 236 - Definició i disposicions.

- 1 - S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada especialment destinat a parada o termini de vehicles automòbils.
Es designen amb el nom d'aparcament els espais situats al subsòl, en el sòl o edificacions i les instal·lacions mecàniques especials destinades a guardar vehicles automòbils.
- 2 - Els plans parcials, els plans especials, els estudis de detall i les reserves d'equipaments hauran de preveure sòl per a estacionament en funció de l'edificabilitat i els usos, de manera que s'asseguri l'espai suficient per a parades terminals de vehicles automòbils.
Aquestes àrees s'han d'integrar al paisatge urbà, per la qual cosa s'haurà de disposar l'entorn que calgui d'arbrat, jardineria, talussos o elements que assegurin aquesta integració, que es produirà tanmateix mitjançant l'elecció de l paviment i de la il·luminació adequats.
- 3 - Previsió d'aparcament en els edificis.
Els edificis de nova planta s'hauran de projectar perquè comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de 20 m². per plaça, incloses les rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravia.
S'hauran de preveure les places mínimes següents:
 - a - Edificis d'habitatges.
A excepció de les zones de Nucli històric i de Casc antic, on la regulació dels aparcaments per a habitatges s'ajustarà a les possibilitats derivades de cada cas particular, a la resta de zones s'estableix l'obligació de reservar una plaça d'aparcament per cada nou habitatge a construir.
 - b - Edificis comercials.
En els edificis de nova planta es preveurà una plaça d'aparcament per cada 80 m². de superfície.
 - c - Edificis hotelers.
Els edificis hotelers de nova planta disposaran d'una plaça d'aparcament per cada quatre habitacions dobles o les equivalents de senzilles.
 - d - Edificis públics o privats d'oficines, despatxos, bancs i similars o edificis amb oficines, despatxos, bancs i similars.

En edificis de nova planta que tinguin més de 200 m², es comptarà amb una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície útil.

e - Edificis de magatzem.

En els edificis de nova planta es preveurà una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície.

- 4 - Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats al punt anterior, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades aplicant per analogia els mòduls de l'apartat anterior.
- 5 - Quan es demostrï feafentment la impossibilitat de complir les disposicions dels apartats anteriors, a causa de les dimensions del carrer o de la parcel·la, l'ajuntament podrà concedir llicència sense previsió d'aparcaments.
- 6 - El pendent màxim de la rampa d'accés al garatge no superarà el 18 %.
En els edificis d'habitatges plurifamiliars es prohibeix l'obertura sistemàtica de portes de garatges a planta baixa que donin a carrers, dels nuclis urbans.

Secció 5a. - Regulació de l'ús recreatiu.

Article 237 - Condicions generals de permissivitat.

Els locals d'espectacles públics, sales de festes i similars no podran establir-se lliants amb edificis d'ús assistencial, religiós, educatiu o sanitari, si no existeix una separació mínima de 20 m., excepte en cas que es tracti d'un únic complex edificat en la mateixa parcel·la cadastral, en que no serà obligatòria l'esmentada separació.

Secció 6a. - Regulació de l'ús de càmping i caravàning.

Article 238 - Condicions generals de permissivitat.

- a - S'entén per càmping o establiment de càmping, caravàning, campament o similar, l'espai de terreny degudament delimitat i dedicat a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant albergs mòbils que restin un màxim d'onze mesos al mateix espai de terreny, i que disposin de les instal·lacions i serveis mínims que s'estableixi reglamentàriament.
- b - La instal·lació de càmpings i caravànigs, a les zones en què estiguin autoritzats, s'ajustarà al Decret 167/1985, de 23 de maig, pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping, al Decret 93/1986, de 20 de març, pel qual s'estableixen els requisits mínims d'infraestructura en els allotjaments turístics, i a l'Ordre d'11 de juliol de 1986, per la qual s'estableixen els requisits per a la instal·lació i el funcionament dels càmpings.
- c - Sempre que es compleixi aquesta legislació específica, les àrees destinades a càmping no podran tenir més instal·lacions de caràcter fix que les destinades a serveis col·lectius, la seva ocupació no podrà superar el 5 % de l'àrea objecte d'ocupació i la seva alçada total no superarà els 4 m. amidats des de qualsevol punt del terreny natural.

- d - En tot cas, queda prohibida la construcció d'elements fixes en les zones reservades a l'ús particular; tanmateix, es prohibeix expressament l'aparcament de caravanes que no estiguin muntades sobre rodes.
- e - S'haurà de preveure l'aparcament d'automòbils, amb una capacitat mínima d'una plaça per cada dues persones en els camps d'acampada i d'una plaça per a cada mòdul en els de caravanes.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera:

Les parcel·les en sòl urbà procedents de segregació efectuada amb document públic amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest document i que per llurs dimensions de front de façana o superfície quedin per sota de les parcel·les mínimes especificades per a cada zona en aquestes normes, tindran la condició d'edificables si el seu front de façana o superfície és superior al 50% dels paràmetres mínims permesos.

Aquestes parcel·les es consideraran edificables i seguiran les condicions establertes a la zona que els correspon.

Segona:

1 - Les edificacions i instal·lacions anteriors a l'aprovació definitiva del present Pla General d'Ordenació, emparades per llicència municipal, el volum de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació d'aplicació a les noves construccions segons aquest document, no resultaran fora d'ordenació en els termes i aspectes que preveu l'article 93 del DL 1/1990, excepte en el cas en què per imperatiu de les determinacions del present planejament aprovat, s'hagi de produir l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc dels edificis.

En aquestes edificacions i instal·lacions es permetran obres de consolidació, reparació, reestructuració i millora, així com de modificació d'ús, d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament, però no d'augment de volum.

Quan es procedeixi a la demolició o la finca tingui la consideració d'inadequada, de conformitat amb l'article 223 del DL 1/1990, l'aprofitament del sòl es determinarà d'acord amb les condicions d'edificabilitat assenyalades en el present document.

2 - Les edificacions construïdes abans de l'aprovació d'aquest document que incompleixin el paràmetre de separació a límits de parcel·la que els correspon per la seva zonificació, podran consolidar-se seguint la seva pròpia lògica constructiva sempre i quan es mantingui el compliment dels paràmetres bàsics: alçada i edificabilitat.

3 - Les edificacions i les instal·lacions que resultin afectades per previsions de sistemes, (vialitat, espais lliures, places), dotacions, i equipaments comunitaris, s'exclouen d'aquest règim de volum disconforme i es troben incloses en les condicions de fora d'ordenació previstes per l'article 93 del DL 1/1990, per quant dificulten l'execució d'aquest Pla General.

Tercera:

1 - Quan la disconformitat dels edificis i les instal·lacions esmentats en la Disposició Primera radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb les determinacions d'aquest document, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 93 del DL 1/1990.

2 - Cas que l'ús disconforme sigui l'industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, nocivitat insalubritat i perill, d'acord amb les determinacions fixades per a cada zona.

3 - En qualsevol cas, no s'admetran indústries catalogades com nocives o perilloses segons disposa el Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses (Decret

2414/1961 de 30 de novembre) i les seves Normes d'Aplicació Reglamentària desenvolupades en la corresponent Instrucció (Ordre de 15 de març 1963), havent-se de preveure, en cas d'activitats molestes i/o insalubres, l'adopció de les mesures correctores pertinents.

Quarta:

1 - Les llicències que es sol·licitin després de l'aprovació inicial d'aquest document respectaran les seves determinacions, d'acord amb l'article 120 del Reglament de Planejament.

2 - Es consideraran caducades les pròrrogues de llicències que contradiguin el nou planejament i que no hagin iniciat les obres amb anterioritat a l'esmentada aprovació inicial.

Cinquena:

Els instruments de planejament i d'execució i les obres que desplegui aquest document hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització dels espais públics, i observaran les determinacions i criteris establerts en el Decret 100/84 (DOG 18/4/1987), l'Ordre 9/4/1985 (DOG 30/4/1985) sobre Supressió de Barreres Arquitectòniques i la Llei 20/1991, de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques (DOG 4/12/1991).

Sisena:

En l'àmbit inclòs dins el Pla d'Espais d'Interès Natural prevaldran les determinacions d'aquest, sense perjudici de les determinacions contingudes en el present Pla General que impliquin un grau de protecció més elevat dels sistemes naturals del paisatge i del patrimoni.

Setena:

1 - Les explotacions ramaderes existents dins del sòl urbà seran considerades, per raons de salubritat, fora d'ordenació i estaran subjectes a les limitacions assenyalades al paràgraf 2 de l'article 93 del DL 1/1990, havent-se d'adaptar, en tot cas, als límits de molèstia i/o insalubritat que fixi la legislació específica.

2 - No s'admetran dins el sòl urbà noves granges ni ampliacions de les existents.

ANNEX NORMATIU

El present Annex normatiu té per objectiu definir totes aquelles determinacions normatives que corresponen al terme municipal de Forallac (nuclis de Fonteta , Peratallada, Canapost i Vulpellac), referents al desenvolupament, gestió i execució del planejament.

UNITATS D'ACTUACIÓ

D'acord amb el que disposen els articles 17 del Títol II i 107 del Títol III del present document, la descripció de les unitats d'actuació corresponents al terme municipal de Forallac és la que s'indica en els quadres que segueixen.

UNITAT D'ACTUACIÓ UAF1

Situació:

Nucli de Fonteta.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys situats a l'entrada del poble des de La Bisbal i delimitats pel carrer de l'Empordà al sud-oest, la riera de Fonteta a l'est i per una zona de verd privat d'interès tradicional al nord-est.

L'objectiu és l'ordenació d'aquesta àrea, tant pel que fa als espais lliures públics i a la vialitat com pel que fa al sòl privat.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	3.111,29 m2.	100 %
VIALITAT	193,23 m2.	
ESPAIS LLIURES	974,97 m2.	
TOTAL SÒL PÚBLIC	1.168,20 m2.	37,55 %
TOTAL SÒL PRIVAT	1.943,09 m2.	62,45 %

Ús preferent:

Habitatge unifamiliar.

Tipologia:

Zona d'edificació aïllada, clau 5b2.
parcel.la mínima: 600 m2.

Gestió:

Sistema d'actuació: cooperació.

Desenvolupament: 1er. quadrienni.

Per a la seva execució caldrà redactar el corresponent Estudi de Detall, per tal de fixar les alineacions i les rasants del vial.

UNITAT D'ACTUACIÓ UA P1 "ELS HORTS"

Situació:

Nucli de Peratallada.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys situats al sud del poble, delimitats pel camí de Peralta i la riera Grossa a l'est, per els horts de Peratallada al sud i per una zona de verd privat d'interès tradicional al nord.

L'objectiu és definir un nou vial que relligui el camí de Peralta amb els camins d'accés als horts, facilitant així la circulació rodada al voltant del poble; a la vegada, establir una zona d'espais lliures públics a continuació de la zona de verd privat d'interès tradicional i ordenar el sòl privat, tenint en compte la imatge del nucli medieval des del sud i la façana de la riera Grossa.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	28.696,50 m2.	100 %
VIALITAT	6.212,42 m2.	
ESPAIS LLIURES	3.721,09 m2.	
EQUIPAMENTS	120,00 m2	
TOTAL SÒL PÚBLIC	10.053,51 m2.	35,03 %
TOTAL SÒL PRIVAT	18.642,99 m2.	64,97 %

Ús preferent:

Habitatge unifamiliar.

Usos admesos:

Residencial comercial i d'oficines.

Usos prohibits:

Industrial en totes les seves categories.

Tipologia:

Zona d'habitatges:

Zona d'edificació aïllada, claus 5b1 i 5b2. Es mantindran tots els paràmetres d'aprofitament, ordenació i densitat definits per la Normativa Urbanística en aquestes subzones. Les separacions a veïns seran obligatòries excepte en els supòsits d'edificació aparellada. La condició de mitjaneria s'assolirà per construcció simultània dels dos habitatges, condició necessària per a l'atorgament de llicència. En cap cas part de la paret mitgera quedarà com a façana.

El Pla Especial determinarà la cota de referència a la que s'ha de situar la planta baixa de les edificacions per quedar protegides de les avingudes d'aigua de la Riera Grossa.

Zona de Serveis Tècnics:

Ordenació segons art. 50 de la Normativa Urbanística.

Separacions carrers/veïns/equipaments-zones verdes: 5/3/1 mts.

Gestió:

Pla Especial pel desenvolupament de la Unitat d'actuació P1 "Els Horts" a Peratallada.
ap. definitiva: CUG 26.09.2001

publicació: DOGC 3509, 08.11.2001
correcció d'errades: CUG 02.10.2002
publicació: DOGC 3786, 20.12.2002

Sistema d'actuació: Compensació.
Desenvolupament: 1^{er} quadrienni.

UNITAT D'ACTUACIO UA P2 "CAMI DE SANT FELIU DE BOADA".

Situació :

Nucli de Peratallada.

Descripció i objectius :

Comprèn els terrenys situats a l'est del poble, delimitats pel camí de Sant Julià de Boada al sud, per sòl no urbanitzable d'usos agrícoles al nord i a l'est i amb zona d'edificació aïllada i sòl no urbanitzable d'usos agrícoles a l'oest.

L'objectiu és l'ordenació d'aquesta àrea per regular l'obtenció de sòl destinat a equipaments dotant al nucli de Peratallada d'una zona destinada a aparcament públic, consolidar la vialitat del sector i ordenar l'assentament d'habitatges en sòl privat.

Aprofitament :

SUPERFÍCIE TOTAL	14.099 m2	100 %
VIALITAT	1.875 m2	13,29 %
EQUIPAMENTS	8.224 m2	58,33 %
TOTAL SÒL PÚBLIC	10.099 m2	71,63 %
TOTAL SÒL PRIVAT	4.000 m2	28,37 %

Ús preferent :

Equipaments i Habitatge unifamiliar.

Tipologia :

Zona d'edificació aïllada, clau 3d
Parcel.la mínima : 1.000 m2.

Gestió:

Sistema d'actuació: Compensació.

Desenvolupament: 1er. quadrienni.

Per a la seva execució caldrà redactar el corresponent Estudi de Detall, per tal de fixar les alineacions i les rasants del vial de nova obertura.

UNITAT D'ACTUACIÓ UA V1

Situació:

Nucli de Vulpellac.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys delimitats pel carrer Unió a l'est, pel nou carrer definit com a prolongació del vial de serveis existent a l'altra banda del carrer Unió i per la zona d'equipaments al sud.

L'objectiu és definir el nou vial que permetrà la connexió de tota la banda sud del poble, des del carrer del Llorer fins al carrer Unió i la seva prolongació, alhora que establir la zonificació adient per al sòl privat, tenint en compte la seva situació respecte al nucli medieval.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	4.250,72 m2.	100 %
VIALITAT	1.070,15 m2.	
ESPAIS LLIURES	205,65 m2.	
EQUIPAMENTS	310,07 m2.	
TOTAL SÒL PÚBLIC	1.585,87 m2.	37,31 %
TOTAL SÒL PRIVAT	2.664,85 m2.	62,69 %

Ús preferent:

Habitatge unifamiliar.

Tipologia :

Zona d'edificació aïllada, claus 5a i 5c.

parcel.la mínima: clau 5a: 400 m2.

clau 5c: 800 m2.

Gestió:

Sistema d'actuació: cooperació.

Desenvolupament: 1er quadrienni.

Per a la seva execució caldrà redactar el corresponent Estudi de detall, per tal de fixar les alineacions i les rasants del vial de nova obertura.

UNITAT D'ACTUACIO UA V2.

Situació :

Nucli de Vulpellac.

Descripció i objectius :

Comprèn els terrenys situats a la zona nord del nucli històric, delimitats pel carrer Sant Antoni al sud i a l'est, zona de verd privat i casc antic al nord i zona de nucli històric a l'oest.

L'objectiu és definir l'espai destinat a vialitat, espais lliures i sòl privat.

Aprofitament :

SUPERFÍCIE TOTAL	274,00 m2	100 %
VIALITAT	84,00 m2	30,66 %
ESPAIS LLIURES	118,00 m2	43,07 %
TOTAL SÒL PÚBLIC	202,00 m2	73,72 %
TOTAL SÒL PRIVAT	72,00 m2	26,27 %

Ús preferent :

Habitatge, residencial, comercial al detall i oficines en planta baixa amb una superfície total màxima de 250 m2., i els usos propis del sistema d'equipaments, sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de l'edifici a on s'ubiquin.

Gestió:

Sistema d'actuació: cooperació.

Desenvolupament: 1er. quadrienni.

Per a la seva execució caldrà redactar el corresponent Estudi de Detall, per tal de fixar les alineacions i les rasants del vial de nova obertura.

UNITAT D'ACTUACIÓ UA 6a

Situació:

Nucli de Vulpellac.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys definits a l'oest pel carrer de la Unió, al nord pel vial de serveis existent, a l'est per la UA6b i al sud per una zona de verd privat d'interès tradicional.

L'objectiu és l'ordenació d'aquesta àrea, en base a la seva especial situació en relació al nucli medieval d'acord amb l'Estudi de Detall aprovat, obtenint alhora la cessió lliure i gratuïta dels terrenys corresponents a les àrees d'equipaments, espais lliures públics i vialitat.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	5.198,58 m2.	100 %
VIALITAT	871,60 m2.	
ESPAIS LLIURES	1.021,25 m2.	
EQUIPAMENTS	1.068,90 m2.	
TOTAL SÒL PÚBLIC	2.961,75 m2.	56,97 %
TOTAL SÒL PRIVAT	2.236,83 m2.	43,03 %

Ús preferent:

Habitatge unifamiliar.

Tipologia:

Zona d'edificació aïllada, clau 5d.
parcel.la mínima: 700 m2.

Gestió:

Segons Estudi de detall desenvolupat.
aprovació definitiva ajuntament: 28.01.93.
assabentat: CUG 17.03.93.
Sistema d'actuació: cooperació.
Desenvolupament: 1er. quadrienni.

UNITAT D'ACTUACIÓ UA 6b

Situació:

Nucli de Vulpellac.

Descripció i objectius:

Correspon a l'àrea situada a l'est de la UA6a i delimitada al nord pel vial de serveis existent, i al sud i a l'est per les zones de verd privat d'interès tradicional col.lindants amb les carreteres C-255 i GE-644.

L'objectiu és l'ordenació d'aquesta àrea, en base a la seva especial situació en relació al nucli medieval, alhora que aconseguir una imatge unitària amb la UA6a, obtenint les cessions lliures i gratuïtes per a equipaments, vialitat i espais lliures públics.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	6.007,57 m2.	100 %
VIALITAT	911,83 m2.	
ESPAIS LLIURES	818,65 m2.	
EQUIPAMENTS	1.137,35 m2.	
TOTAL SÒL PÚBLIC	2.867,83 m2.	47,74 %
TOTAL SÒL PRIVAT	3.139,74 m2.	52,26 %

Ús preferent:

Habitatge unifamiliar.

Tipologia:

Zona d'edificació aïllada, clau 5d.
parcel.la mínima: 700 m2.

Gestió:

Sistema d'actuació: compensació.

Desenvolupament: 1er quadrienni.

Per a la seva execució caldrà redactar el corresponent Estudi de detall, per tal de fixar les alineacions i les rasants del vial de nova obertura.

UNITAT D'ACTUACIÓ UA B1

Situació:

Sector de la Bisbal.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys definits per la carretera C-255 de Girona a Palamós, la zona de dotacions D1 i D2 i el PEMU B2 "Can Mercader".

L'objectiu és establir la continuïtat viària entre el Sector urbanitzable residencial "La Guardiola" (UP-1) i l'àrea residencial consolidada propera al Puig de Sant Ramon, en l'àmbit situat entre l'inici d'aquesta àrea i la carretera C-255 de Girona a Palamós.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	7.500,00 m2.	100,00 %
TOTAL SÒL PÚBLIC	2.598,00 m2.	34,64 %
TOTAL SÒL PRIVAT	4.902,00 m2.	65,36 %
SOSTRE HABITATGES UNIFAMILIARS ARREGLERATS (U)	1.900,00 m2	
SOSTRE HABITATGES PLURIFAMILIARS ORDENATS SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA (P)	2.562,00 m2	

Ús preferent:

Habitatge.

Tipologia:

Zona d'edificació unifamiliar arreglerada de PB+2, clau U.

Zona residencial plurifamiliar ordenada segons volumetria específica, clau P.

Condicions d'ordenació:

L'alineació i la fondària edificable màxima són les grafiades en el plànol d'ordenació núm. 3.B.2-2.

Les ordenances reguladores que afecten a aquesta unitat figuren a l'annex normatiu.

Gestió:

Sistema d'actuació: cooperació.

Desenvolupament: 1er quadrienni.

UNITAT D'ACTUACIÓ UA B2

Situació:

Sector de la Bisbal.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys situats al barri de la Bordeta, entre la carretera C-255 de Girona a Palamós i el carrer de Fonteta, llindant d'una banda amb el carrer Ponent i de l'altra amb les edificacions situades al límit amb el terme municipal de la Bisbal.

L'objectiu és establir la continuïtat viària entre el Sector urbanitzable residencial "La Guardiola" (UP-1) i l'àrea residencial consolidada propera al Puig de Sant Ramon, en l'àmbit situat entre "La Guardiola" i la carretera C-255 de Girona a Palamós.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	7.333,00 m2.	100,00 %
TOTAL SÒL PÚBLIC	4.984,00 m2.	67,98 %
TOTAL SÒL PRIVAT	2.348,00 m2.	32,02 %
SOSTRE HABITATGES PLURIFAMILIARS ORDENATS SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA (P)	5.028,00 m2	

Ús preferent:

Habitatge.

Tipologia:

Zona residencial plurifamiliar ordenada segons volumetria específica, clau P.

Condicions d'ordenació:

L'alineació i la fondària edificable són les grafiades en el plànol d'ordenació 3.B.2-2. En la planta pis primer i la pis segon la fondària màxima és de dotze metres, mentre que en la planta baixa, la fondària és superior; l'edificació arriba fins el carrer Ponent.

Les ordenances reguladores que afecten a aquesta unitat figuren a l'annex normatiu.

Gestió:

Sistema d'actuació: cooperació.

Desenvolupament: 1er quadrienni.

Per a la seva execució caldrà redactar el corresponent Estudi de detall, per tal de fixar les alineacions i les rasants del vial de nova obertura i la volumetria de les edificacions.

UNITAT D'ACTUACIÓ UA B3

Situació:

Sector de la Bisbal.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys situats entre la carretera C-255 de Girona a Palamós i la UA B1.

L'objectiu és establir la continuïtat viària entre la unitat d'actuació UA B1 i l'àrea residencial contigua.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	2.579,08 m2.	100 %
TOTAL SÒL PÚBLIC	501,47 m2.	19,44 %
TOTAL SÒL PRIVAT	2.077,61 m2.	80,56 %

Ús preferent:

Habitatge i comercial.

Tipologia :

Zona d'edificació aïllada, clau 5a

Gestió:

Sistema d'actuació: compensació
Desenvolupament: 1er quadrienni.

PLANS ESPECIALS

D'acord amb el que disposen els articles 15 del Títol II i 107 del Títol III del present document, la descripció dels plans especials corresponents al terme municipal de Forallac és la que s'indica en els quadres que segueixen.

PLA ESPECIAL F1

Situació:

Nucli de Fonteta.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys situats a l'oest dels nuclis de Fonteta i definits per la carretera de Fonteta a la Bisbal, el carrer Sant Generós i camps de conreu. Aquest paratge es coneix popularment com "Els Estudis".

L'objectiu és definir l'espai destinat a vialitat i sòl privat.

Paràmetres:

SUPERFÍCIE TOTAL	14.989,00 m ² .
EDIFICABILITAT BRUTA	0,40 m ² st./m ² s
DENSITAT BRUTA	28 hab./Ha.
CESSIONS MÍNIMES VIALITAT	13,24 %

Ús preferent:

Habitatge unifamiliar amb l'obligació de disposar d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Gestió:

Sistema d'actuació: compensació.

Desenvolupament: 2n. quadrienni.

Per a la seva execució caldrà redactar el corresponent Pla Especial, que s'adequarà als criteris d'ordenació assenyalats als plànols d'Ordenació 3Fa i 3Fc.

PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA B1 "LA BORDETA"

Situació:

Sector de la Bisbal.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys situats al barri de la Bordeta i definits per la carretera C-255 de Girona a Palamós, l'illa industrial, i el carrer del Pont, en el límit amb el terme municipal de la Bisbal.

L'objectiu és facilitar la connexió del camí de Fonteta amb la carretera C -255 de Girona a Palamós.

Paràmetres:

SUPERFÍCIE TOTAL	16.301,86 m2.
EDIFICABILITAT BRUTA	0,65 m2st./m2s
DENSITAT BRUTA	40 hab./Ha.
CESSIONS MÍNIMES VIALITAT	25 %
CESSIONS MÍNIMES EQUIPAM. I ESPAIS LLIURES	20 %
ALÇADA MÀXIMA	PB+2PP

Ús preferent:

Industrial, completant l'illa existent.
Habitatge a la resta del sector.

Gestió:

Sistema d'actuació: cooperació.

Desenvolupament: 1er. quadrienni.

Per a la seva execució caldrà redactar el corresponent Pla Especial, que s'adequarà als criteris d'ordenació assenyalats al plànol d'Ordenació 3Bd.

PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA B2 "CAN MERCADER"

Situació:

Sector de la Bisbal.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys que integren una illa industrial ocupada actualment per unes naus i definida per l'inici del camí de Vulpellac i la UA B1, en el límit amb el terme municipal de la Bisbal.

L'objectiu és possibilitar la modificació de la utilització urbanística actual d'aquests terrenys de forma ordenada i a mida que les activitats que actualment es desenvolupen en els mateixos trobin una altra ubicació.

Paràmetres:

SUPERFÍCIE TOTAL	37.862,88 m2.
EDIFICABILITAT BRUTA	0,70 m2st./m2s.
DENSITAT BRUTA	45 hab./Ha.
CESSIONS MÍNIMES	VIALITAT 25 %
CESSIONS MÍNIMES	EQUIP. I ESPAIS LLIURES 20 %
ALÇADA MÀXIMA	PB+2PP

Usos preferents:

Habitatge.

Industrial en les categories primera i segona i en la situació B.

Gestió:

Sistema d'actuació: compensació.

Desenvolupament: 2on. quadrienni.

Per a la seva execució caldrà redactar el corresponent Pla Especial, per tal de fixar els criteris d'ordenació d'aquesta àrea.

Regulació:

Mentre no s'aprovi aquest Pla Especial, l'atorgament de llicències es regirà per la normativa corresponent a la Zona Industrial, clau 8, sempre que es vinculi la totalitat de l'illa esmentada a la unitat de propietat i d'activitat existent.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

D'acord amb el que disposen els articles 18 i 19 del Títol II, i 109 del Títol III del present document, la descripció dels sectors en sòl urbanitzable programat corresponents al terme municipal de Forallac és la que s'indica en els quadres que segueixen.

SECTOR INDUSTRIAL V2

Situació:

Vulpellac.

Descripció:

Comprèn els terrenys situats al sud de Vulpellac, a ambdós costats de la carretera GE -255 de Girona a Palamós; limita a ponent amb la riera del Mas i al sud amb el camí veïnal de Fonteta.

L'objectiu és executar el projecte d'urbanització aprovat definitivament, que possibilitarà el desenvolupament del sector..

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	419.068,00 m2.	100 %
TOTAL SÒL PÚBLIC	114.330,53 m2.	27,28 %
TOTAL SÒL PRIVAT	304.737,47 m2.	72,72 %
EDIFICABILITAT BRUTA	0,75 m2st./m2s.	

Ús:

Industrial.

Tipologia:

Zona industrial aïllada.
parcel.la mínima: 2.000 m2.

Gestió:

PAU sector industrial V.2
ap. definitiva: CUG 25.02.87 SUP. TOTAL: 436.845 m2.
publicació: DOGC 852, 15.06.87

PP industrial V.2
ap. definitiva : CUG 04.11.87 SUP. TOTAL: 436.845 m2.
publicació: DOGC 948, 05.02.88

P. Reparcel.lació SUP. TOTAL: 415.829 m2.
ap. definitiva : 03.08.95
publicació: DOGC 2125, 08.11.95

P. Urbanització SUP. TOTAL: 415.829 m2.
ap. definitiva : 30.11.95
publicació: BOPG 1, 02.01.96

Sistema d'actuació: cooperació.
Desenvolupament: 1er. quadrienni.

SECTOR INDUSTRIAL V3

Situació:

Vulpellac.

Descripció:

Comprèn els terrenys situats al sud del Sector industrial V2 de Vulpellac; limita a ponent i a llevant amb camps de conreu, al sud amb el camí veïnal del Pla d'Abellars-1 i al nord amb el Sector industrial V2.

L'objectiu és ampliar el sòl industrial per donar cabuda a una indústria de fabricació de materials ceràmics.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	61.467,00 m2.
EDIFICABILITAT BRUTA	0,55 m2st/m2s
VOLUM BRUT	5,50 m3/m2
SUPERFÍCIES MÍNIMES	
OBJECTE DE CESSIÓ	segons art. 25.2 del D 1/1990

Ús:

Industrial.

Gestió:

Sistema d'actuació: compensació.

Desenvolupament: 2n. quadrienni.

Per a la seva execució caldrà desenvolupar el corresponent Pla Parcial.

SECTOR B1

Situació:

Sector de la Bisbal.

Descripció:

Comprèn els terrenys situats a la banda de llevant de l'àrea residencial consolidada propera al Puig de Sant Ramon.

L'objectiu és possibilitar el creixement d'aquest sector, completant la trama existent, i alhora facilitar la continuïtat del vial de connexió entre la carretera C-255 de Girona a Palamós i l'àrea residencial consolidada propera al Puig de Sant Ramon.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	16.024,84 m2.
EDIFICABILITAT BRUTA	0,35 m2st./m2s.
DENSITAT BRUTA	20 hab./Ha.
SUPERFÍCIES MÍN. OBJECTE DE CESSIÓ	: segons art. 25.2 DL 1/1990

Ús preferent:

Habitatge unifamiliar aïllat, clau 5a.

Habitatge unifamiliar entre mitgeres, clau 4b.

Gestió:

Sistema d'actuació: cooperació.

Desenvolupament: 1er. quadrienni.

Per al seu desenvolupament caldrà redactar el corresponent Pla Parcial.

SECTOR B2

Situació:

Sector de la Bisbal.

Descripció:

Comprèn els terrenys situats a la banda de llevant del PEMU B2 Can Mercader i limitats per aquest, la UA B1 i la zona d'equipaments.

L'objectiu és possibilitar el creixement d'aquest sector, completant la trama existent, i alhora facilitar la continuïtat del vial de connexió entre la carretera C-255 de Girona a Palamós i l'àrea residencial consolidada propera al Puig de Sant Ramon.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	18.672,00 m2.
EDIFICABILITAT BRUTA	0,35 m2st./m2s.
DENSITAT BRUTA	15 hab./Ha.(*).
SUPERFÍCIES MÍN. OBJECTE DE CESSIÓ	: segons art. 25.2 DL 1/1990

(*) Es permetrà superar la densitat bruta de 15 hab./Ha. Si es compleixen les següents condicions:

1. La densitat bruta no superarà en cap cas el valor de 18,75 hab./Ha.
2. L'augment de densitat bruta proposat suposarà l'increment de la superfície de zona verda de cessió a raó de 38 m2 de zona verda per a cada habitatge que impliqui superar el valor de 15 hab./Ha.

Condicions d'ordenació:

Les ordenances reguladores que afecten a aquesta unitat figuren a l'annex normatiu.

Ús preferent:

Habitatge unifamiliar aïllat.

Gestió:

Sistema d'actuació: cooperació.

Desenvolupament: 1er. quadrienni.

Per al seu desenvolupament caldrà redactar el corresponent Pla Parcial.

SECTORS EN SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

D'acord amb el que disposen els articles 21 del Títol II i 114 del Títol III del present document, la descripció dels sectors en sòl urbanitzable no programat corresponents al terme municipal de Forallac és la que segueix:

SECTOR IV6-1

Situació:

Vulpellac.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys situats a ponent del nucli de Vulpellac, a la banda nord del camí que comunica amb la Bisbal.

L'objectiu és possibilitar el creixement del nucli per la seva banda de ponent, relligant-lo amb la trama urbana de Vulpellac, alhora que efectuar la reserva d'una superfície mínima per a equipament esportiu, d'acord amb el que es reflecteix als plànols d'Ordenació de Vulpellac.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	26.786,29 m2.
COEFICIENT D'EDIFICABILITAT BRUT	0,25 m2.sostre/m2.sòl
DENSITAT D'HABITATGES BRUTA	10 hab./Ha.
SUPERFÍCIES MÍN. OBJECTE DE CESSIÓ:	segons art. 25.2 DL 1/1990

Ús preferent:

Habitatge unifamiliar.

Gestió:

Sistema d'actuació: compensació.

Desenvolupament: 2on. quadrienni.

Per al seu desenvolupament caldrà redactar els corresponents Programa d'actuació urbanística i Pla Parcial.

SECTOR IV6-2

Situació:

Vulpellac.

Descripció i objectius:

Comprèn els terrenys situats a ponent del nucli de Vulpellac, a la banda sud del camí que comunica amb La Bisbal.

L'objectiu és possibilitar el creixement del nucli per la seva banda de ponent, relligant-lo amb la trama urbana de Vulpellac, alhora que efectuar la reserva d'una superfície mínima per a equipament esportiu, d'acord amb el que es reflecteix als plànols d'Ordenació de Vulpellac.

Aprofitament:

SUPERFÍCIE TOTAL	18.312,45 m2.
COEFICIENT D'EDIFICABILITAT BRUT	0,25 m2.sostre/m2.sòl
DENSITAT D'HABITATGES BRUTA	10 hab./Ha.
SUPERFÍCIES MÍN. OBJECTE DE CESSIÓ	segons art. 25.2 DL 1/1990

Ús preferent:

Habitatge unifamiliar.

Gestió:

Sistema d'actuació: compensació.

Desenvolupament: 2on. quadrienni.

Per al seu desenvolupament caldrà redactar els corresponents Programa d'actuació urbanística i Pla Parcial.

ORDENANCES REGULADORES “UA B1”; “UA B2” I “SECTOR B2”

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 - Àmbit d'aplicació.

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit de la Modificació del Pla General de Forallac a l'àmbit de les Unitats d'Actuació UA B1, UA B2 i el Sector SUP B2, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Article 2 - Marc legal de referència

- 1 - Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General d'Ordenació de Forallac.
- 2 - En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin l'esmentat Pla General.

Article 3 - 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 4 - Projecte d'urbanització

- 1 - El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit de cada polígon. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància. Ateses les característiques del sector, podrà segregarse la part de la urbanització corresponent als acabats finals i a la jardineria per una fase posterior, coincidint amb una major consolidació de les edificacions.
- 2 - El Projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
- 3 - Els Projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquesta Modificació s'hauran d'ajustar al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de planejament i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.

Article 5 - Densitat

- 1 - La densitat màxima establerta pel Pla no podrà, en cap cas, augmentar-se.
- 2 - Es podrà, justificadament, acumular o transvasar el nombre d'habitatges assignats a una parcel·la cap a una altra, sense augmentar, però, la suma total del nombre d'habitatges inicials de les parcel·les afectades.

Article 6 - Modificacions

- 1 - Les modificacions del present Planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General d'Ordenació de Forallac i en la mateixa Modificació Puntual que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriu el Títol V del Reglament de planejament de la Llei del Sòl.
- 2 - No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, realitzats mitjançant estudis de detall, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 7 - Qualificació del sòl

- 1 - El sòl comprès en l'àmbit d'aquesta Modificació del Pla General es qualifica en zones i sistemes.
- 2 - S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions de la present Modificació del Pla General, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
- 3 - S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació dels articles 25 i 121 de la Refosa dels Textos Legals Vigents a Catalunya en Matèria Urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Forallac.

Article 8 - Zones

Es defineixen les zones següents:

- a) Residencial unifamiliar arreglerada de PB+2PP, U.
- b) Residencial plurifamiliar ordenat segons volumetria específica, P.

Article 9 - Sistemes

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) sistema de vialitat
- b) sistema de parcs i jardins

NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

Article 10 - Definició de conceptes:

Els conceptes utilitzats en aquests normes s'adeqüen al que estableix el Títol IV del Pla General de Forallac. No obstant s'introdueixen uns conceptes nous que complementen o supleixen els del Pla General amb les següents definicions:

- Volumetria específica: És un tipus d'ordenació de l'edificació que es regula mitjançant l'assignació d'un sostre màxim per a cada illa o parcel·la, i mitjançant la fixació d'unes determinades alineacions vinculants, així com a la fixació d'una altura reguladora màxima i un nombre màxim de plantes.
- Pla de referència: Pla horitzontal teòric, a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa. Aquest pla és únic i específic per a cada tram d'edificació, la qual cosa permet graonar un rengle si el pendent ho demana.
- Rengles: Agrupació contínua d'habitatges.
- Tram: Agrupació contínua d'habitatges arreglerats el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.
- Nombre màxim de plantes: És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'altura reguladora. Cal respectar aquests dos paràmetres: altura i nombre de plantes.
- Gàlib edificatori: Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.
- Reculades de l'edificació: Es defineixen dos tipus de reculada:
 - a) La reculada del cos d'edificació que es dona quan tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta.
 - b) La reculada per motius compositius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es retiren un màxim de 0,30 m de l'alineació d'edificació.
- Cossos sortints: Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima o del gàlib màxim. Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'ampit, que tindrà una alçada màxima d'1,10 m, comptada des del paviment. Es defineixen com a cossos sortints tancats els que tenen, en algun dels seus paraments, alguna mena de tancament massís, o vidriat, per damunt de l'ampit. L'alçada mínima lliure entre la cota de planta baixa i el cos sortint de la planta primera serà de 3 metres.
- Pla límit de vol: És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquest, fins al qual poden arribar però no ultrapassar els elements sobresortints del pla de façana.
- Alçada lliure o útil: L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.
- Ràfec: És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.
- Verd privat: Es defineix com a verd privat el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

Article 11 - Determinacions comuns per a les zones i sistemes.

- 1 - Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla General d'Ordenació de Forallac.
- 2 - Agrupació de parcel·les: Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.
- 3 - Reculades de l'edificació: El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, amb un màxim de 5,00 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes.
Els porxos d'entrada no es consideren com a reculada de l'edificació.

- 4 - Alçades útils:
 - Planta baixa: mínim 3,00 m en el cas d' usos comercials, magatzems, etc. de 2,80 m en el cas d' oficines i comerços menors de 80,00 m² i de 2,55 m en el cas d' habitatges.
 - Planta pis: mínim 2,55 m en general i 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges.
 - Planta soterrani i entresolats: mínim 2,20 m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50 m per a les plurifamiliars.

- 5 - Planta soterrani: No es permet en planta soterrani l'ús d' habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

- 6 - Coberta: Les cobertes podran ser planes, inclinades o bé mixtes, segons s'especifiqui a cadascuna de les zones.
Per al cas de coberta inclinada aquesta podrà ser a una o a dues vessants, de teula vermella amb un pendent màxim del 30%.
L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes habitables, excepte a les ordenacions plurifamiliars que no seran habitables, a no ser que les determinacions particulars de les zones indiquin el contrari. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.
La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, el vol de ràfec, serà de 0,50 m com a màxim. En el cas que existeixin vols, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta o ràfec.
El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.
Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc. quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.
En el cas d' habitatges arrengrats o aparellats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle o per als dos habitatges aparellats.

- 7 - Cossos sortints: Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes, excepte quan expressament s'indiqui el contrari.
Els cossos sortints oberts computaran el 50% de la seva superfície fins un màxim d'un 10% de la superfície útil interior.

- 8 - Tanques: Les tanques als carrers, espais públics i entre veïns al jardí davanter, fins a la línia de façana, podran ser calades o bé mixtes fins a una alçada màxima d' 1,20 m amidats a la rasant de la vorera al punt mig del rengle o bloc.
S'admetran puntualment alçades superiors, fins a un màxim de 1,80 m per tal d'inserir elements tècnics.
Cada zona especificarà en detall les característiques de la tanca.
Al jardí del darrera les tanques entre veïns tindran 1,80 m d' alçada màxima sobre el nivell de jardí. Seran fetes amb material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'altura d'1,80 m.

Es prohibeixen les gelosies i balustrades prefabricades de ceràmica i de formigó.

- 9 - Aparcaments: En general és obligatòria la dotació d' una plaça d' aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat, a no ser que les determinacions específiques indiquin el contrari.
- 10 - Guals: En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual segons model de l'Institut Català del Sòl de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de la parcel·la.
- 11 - Jardins privats: Es prohibeix qualsevol tipus d' edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment. Els projectes de jardineria s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.
- 12 - Projectes unitaris: Quan es redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges unifamiliars en filera, dos habitatges aparellats o una edificació plurifamiliar, es podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. Es respectaran sempre, però, l' ocupació, l' altura, l' edificabilitat i la densitat màxima prevista. Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

Article 12 - Determinacions per a la zona Unifamiliar arrenclerada de PB+2, U.

- 1 - Parcel·lació: S'estableix la crugia mínima de la parcel·la en 5,35 m amidats al centre del cos d'edificació principal. En cas que sigui necessari efectuar una nova parcel·lació, caldrà remetre's al que especifiqui l'art 7 de la present normativa.
- 2 - Tipus d'ordenació de l'edificació: Ordenació en edificació arrenclerada segons alineació de vial, tal com es defineix en el plànol núm 5 "Planejament proposat. Ordenació de l'edificació".
- 3 - Tipus edificatori: Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa més dues plantes pis i un sota coberta ocupable com a màxim en un 50% de la superfície de la planta tipus.
- 4 - Del projecte de les edificacions: El projecte de les edificacions de cada rengle de parcel·les serà unitari.
En el cas que un rengle de parcel·les tingui dos o més propietaris, serà obligatòria la presentació conjuntament amb el projecte d'edificació d'un esquema ordenador de la façana de la totalitat del rengle amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, l'adaptació al terreny de les edificacions, la proporció i ritme de forats, cossos sortints, els ràfecs, el disseny de tanques i baranes i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana.
- 5 - Alineació de l'edificació: Vindrà definida per una línia paral·lela a l'alineació de vial situada a 2,00 m d'aquesta. Les façanes davanteres de les edificacions coincidiran obligatòriament amb aquesta.
- 6 - Pla de referència: Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

- 7 - Graonat de l'edificació: Cadascun dels rengles s'organitzarà sempre que es pugui en un sol tram i, per tant, tindrà ràfec unitari.
En el cas que hagi de graonar-se a causa del pendent del carrer existent i que es tracti de més d'un propietari en el mateix rengle, aquest graonament s'haurà de definir mitjançant la redacció d'un estudi de detall o en el mateix esquema ordenador de la façana.
- 8 - Ràfec: El ràfec de cada tram serà unitari.
La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima (9,50 m).
- 9 - Fondària edificable màxima: La fondària edificable màxima des de l'alineació de façana serà de 12,00 m.
- 10 - Alçada reguladora màxima: Es fixa en 9,50 m corresponents a planta baixa, planta pis i planta sota coberta, amidats des del pla de referència (article 16.6) fins a l'arrencada de la coberta.
- 11 - Alçàries útils mínimes: Les alçàries útils mínimes per aquesta zona, són les següents:
- per a habitatge: 2,55 m
- per a soterrani: 2,20 m
- 12 - Planta sota coberta: La planta sota coberta ocuparà com a màxim el 50% de la superfície d'ocupació en planta baixa.
- 13 - Planta baixa: La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre dos plans situats a 1,50 m per sobre i 0,60 m per dessota del pla de referència.
- 14 - Planta soterrani: Es permetrà una planta soterrani destinada a garatge que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2 m a la zona del jardí privat posterior, en tota l'amplada de la parcel·la.
- 15 - Sostre edificable màxim: És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.
- 16 - Cossos sortints: Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a totes les façanes.
Els cossos sortints en galeria es permetran tan sols a les façanes posteriors, els oberts es permetran a la façana davantera, sempre que es respectin els plans límits de vol.
- 17 - Pla límit de vol:
- Façana principal:
Es fixa en 0,80 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,6 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera. En les parcel·les extremes d'un rengle, s'admet que els vols arribin fins a la cantonada.
- Façana posterior:
Es fixa en 1,20 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i en 0,90 m el pla límit de vol paral·lel a la mitgera.
- Façana lateral:

Es fixa en 0,4 m el pla límit de vol paral·lel a la façana i un màxim del 30% de la longitud de façana.

- 18 - Baranes: La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o transparent. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m.
- 19 - Garatges: Hi ha dues opcions possibles: que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per a tot el rengle, o individualitzat per a cada parcel·la.
En el primer cas, el garatge serà comú per a tots els propietaris d'un mateix rengle. Se situarà a la planta soterrani i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 2 m (veure esquema adjunt), amb un únic accés per a tot el rengle mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles.
En el segon cas, el garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i se situarà en semisoterrani. L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de la cota de la planta baixa se situarà tal i com queda definit en aquesta normativa, a una alçada màxima d'1,50 m per sobre del pla de referència. En aquest cas, les rampes aniran aparellades.
- 20 - Coberta: La coberta podrà ser plana, inclinada o bé mixta. En tot cas, el tipus de coberta serà unitari per a tot el rengle, amb les característiques especificades en l'apartat corresponent de les determinacions comuns per a zones i sistemes d'aquestes ordenances. En el cas que en el rengle hi hagin dos o més propietaris, la coberta serà unitària per a tot el rengle.
En el cas que la coberta sigui inclinada, ho serà a dos vessants, de teula vermella, amb un pendent màxim del 30%.
L'espai interior de la coberta podrà destinar-se per a golfes. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.
La coberta podrà volar un màxim de 0,50 m respecte del pla de façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui en la coberta i ràfec.
El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.
Al vessant del jardí del darrera es podran inserir terrasses en la coberta, sense superar, però, el 30% de la superfície total d'aquesta part de la coberta. Aquestes terrasses es trobaran dins del gàlib màxim permès i no s'admetrà cap tipus de barana o element sobresortint del pla de coberta, a excepció d'elements d'instal·lacions comuns de l'edifici. Les terrasses se separaran, com a mínim, 0,60 m dels veïns i 1,20 m del pla de façana.
Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com són xemeneies, antenes, parallamps, etc quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària, caixes d'escala.
- 21 - Tanques: La tanca als carrers i veïns situades al jardí davanter podrà ser calada metàl·lica o bé mixta. En aquest cas, la part massissa serà feta amb el mateix tipus d'obra que les façanes de l'edificació, amb una alçada màxima de 60 cm. La resta fins a 1,20 m, ha de ser fet de material calat, tipus reixa metàl·lica. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà massissar, podent-se sobrepassar l'alçada màxima fixada en un màxim d'1,80 m i sempre que no superi una llargada d'1,20 m.
La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica de la mateixa alçada que la tanca.
Les tanques entre veïns al jardí del darrera que no tenen façana a vial tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 m d'alçada màxima. Seran fetes amb

material massís fins a una alçada màxima de 0,90 m i es completaran amb vegetació d'arbust fins a l'alçada d'1,80 m.

No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó a cap dels límits de la parcel·la.

- 22 - Baixants: Els baixants d'aigües pluvials de la coberta del cos principal de l'edificació, si van vistos, transcorreran verticals per la façana.
- 23 - Comptadors: Els comptadors aniran encastats, bé a la part massissa de la tanca del carrer, o bé als paraments de façana corresponents, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formaran part de la composició de la façana o bé del disseny de la tanca.
- 24 - Ordenances d'estètica:
 - a) La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat de conjunt abans que una juxtaposició d'obres singulars.
 - b) El material de façana, tant si és de càrrega com de revestiment, serà únic, preferiblement obra de fàbrica vista de 5 cm de gruix. Complementàriament, s'admetrà com a màxim, l'ús d'un altre material.
 - c) Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel graonament, quedi quasi totalment o parcialment al descobert, serà tractada com a façana. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.
- 25- Usos: Solament es permet l'ús residencial a les plantes baixes, pis i sota coberta i l'ús de garatge a la planta soterrani.

Article 13 - Determinacions per a la zona residencial plurifamiliar ordenada segons volumetria específica, P.

- 1 - Parcel·lació: La parcel·lació coincidirà amb la del plànol núm. 5 d'Ordenació de l'edificació.
- 2 - Tipus d'ordenació de l'edificació: Edificació plurifamiliar ordenada segons volumetria específica.
- 3 - Tipus edificatori: Habitatges plurifamiliars l'ordenació dels quals es determina en el plànol núm. 5 d'Ordenació de l'edificació.
- 4 - Línia de l'edificació: Caldrà respectar les alineacions obligatòries definides en el plànol núm. 5 Ordenació de l'edificació.
- 5 - Gàlib edificatori: El gàlib màxim queda definit en el plànol núm. 5. En cap cas no es podrà sobrepassar el gàlib màxim establert.
- 6 - El projecte de les edificacions: El projecte de les edificacions de cadascuna de les illes o parcel·les s'intentarà, en la mesura que sigui possible, que tingui un caràcter unitari.
- 7 - Pla de referència: En les illes 3 i 4 el punt de referència per a la situació del pla de referència de l'edificació i l'alçada reguladora màxima se situa a la cota del nivell natural en el punt mig de cada edificació.

Pel que fa a la illa 5, en el plànol núm. 5 s'hi indiquen els punts de referència per a l'establiment dels diferents plans de referència i alçades reguladores màximes.

- 8 - Nombre màxim de plantes: El nombre màxim de plantes és de planta baixa més dues plantes pis (Veure el plànol núm. 5 Ordenació de l'edificació).
- 9 - Alçada reguladora màxima: L'alçada reguladora màxima de l'edificació (planta baixa sense entressolat) és de 9,50 metres per a les illes 3 i 4. Per a l'illa 5 l'alçada reguladora màxima és de 9,90 metres, d'acord amb el representat en el plànol número 5.
- 10 - Graonat de l'edificació: No es produirà graonat en l'edificació de les illes 3 i 4, mentre que el graonat de l'edificació de la illa 5 haurà d'atendre's al determinat en el plànol número 5.
- 11 - Alçàries útils mínimes: Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són les següents:
 - per habitatge : 2,55 m
 - PB (ús comercial) : 2,80 m
 - soterrani : 2,50 m
- 12 - Planta soterrani: L'ocupació en planta soterrani pot assolir el 100% de la parcel·la.
- 13 - Planta baixa: La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar com a màxim entre dos plans situats a 1,00 m per sobre i 1,00 m per dessota del pla de referència.
- 14 - Sostre edificable màxim: És el que resulta per l'aplicació dels paràmetres definits en aquesta normativa. Cada illa té assignat un sostre màxim admissible, tal i com s'indica al quadre resum per illes d'aquesta normativa. Aquest sostre no podrà ser ultrapassat en cap cas.
- 15 - Cossos sortints: Es permeten els cossos sortints oberts o en galeria amb un vol màxim d'0,70 m del pla de façana. Els primers poden ocupar una longitud d'un 50% de la façana i els segons un màxim d'un 25%, tot respectant el pla límit de vol. No es permeten els cossos sortints tancats.
- 16 - Pla límit de vol: S'estableix un vol màxim d'0,70 m del pla de façana.
- 17 - Vol de ràfec: El vol de ràfec màxim serà de 0,50 m.
- 18 - Garatges: Es podran situar a la planta soterrani o baixa, sempre preveient un mínim d'una plaça d'aparcament per cada habitatge. Si existeix superfície comercial, es preveurà, a més, una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre comercial.
- 19 - Verd privat: Els espais lliures de les illes 3 i 4 que s'incorporen formalment a la via pública adjacent hauran de ser urbanitzats seguint criteris similars als emprats en la urbanització de la via pública.
El projecte d'edificació de cada illa haurà d'incloure l'ordenació de tots els espais no edificats
El manteniment d'aquests espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris de cadascuna de les illes o parcel·les, els quals estaran obligats a constituir la corresponent entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats.

20 - Usos: Es permeten només els usos següents:

- En planta pis:
 - . habitatges
- En planta baixa:
 - . habitatges
 - . oficines
 - . comercial
 - . sociocultural
 - . públic-administratiu
 - . esportiu
 - . garatge
- En planta soterrani:
 - . garatge

Article 14 - Determinacions per al sistema d'espais verds.

- 1 - Edificació: No es permetrà cap mena d'edificació tancada, exceptuant estacions transformadores, edificacions relacionades amb les xarxes de serveis, com ara les estacions transformadores, i edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa, amb una ocupació màxima del 3% i una alçada màxima de 5,00 metres.
- 2 - Usos: Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal.lació de serveis d'infraestructures.
- 3 - Desenvolupament: Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment. Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès.

Article 15 - Disposicions addicionals:

- 1 - En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de Departament de Benestar Social, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.
- 2 - Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.
- 3 - És d'obligat compliment tot allò que es disposa als articles 6, 7 i 8 de la Llei d' Habitatges núm. 34/1991, de 29 de novembre, pel que fa als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores, nocives i perilloses que puguin ser generades, tant per agents naturals com per instal.lacions existents.

PRECATÀLEG DE CONJUNTS, EDIFICIS I ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC ARTÍSTIC, PATRIMONIAL I ARQUEOLÒGIC.

El present Precatàleg conté la relació dels conjunts, edificis i elements d'interès històric artístic, patrimonial i arqueològic dels nuclis del terme municipal de Forallac amb especificació del tipus de protecció de què disposen i del tipus de sòl en què es troben. La totalitat de conjunts, elements, i edificis la protecció dels quals es proposa en aquest document té el caràcter de Catàleg provisional amb vigència transitòria.

A nivell de catalogacions del patrimoni es disposa de l'Inventari del Servei de Patrimoni Arquitectònic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, l'Inventari de Protecció del Patrimoni Cultural Europeu (IPCE) de l'Arxiu Històric d'Urbanisme, Arquitectura i Disseny del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya i finalment l'Inventari del Patrimoni Arqueològic del Servei d'Arqueologia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

El Catàleg que s'aprovi a posteriori podrà incloure o excloure alguns dels conjunts, edificis o elements que formen part del present document, en base als estudis i criteris que es considerin pertinents.

Tanmateix, cal citar com a obres de caràcter genèric que destinen part de la seva atenció al terme municipal que ens ocupa, la Gran Geografia comarcal de Catalunya, editada per la Fundació Enciclopèdia Catalana; L'Arquitectura Medieval de l'Empordà, Volum I destinat al Baix Empordà, de Joan Badia i Homs; i la Catalunya Romànica, Volum VIII, de la Fundació Enciclopèdia Catalana; així com nombroses monografies, cartes arqueològiques i estudis específics i locals.

La relació de les fitxes corresponents a les catalogacions abans esmentades es troba a l'Annex 2 del present document.

1 - Inventari del Servei de Patrimoni Arquitectònic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Inventari de Protecció del Patrimoni Cultural Europeu (IPCE).

Catàleg del Baix Empordà de l'Arxiu Històric d'Urbanisme, Arquitectura i Disseny del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya.

Edificis d'interès històric-arquitectònic.

CLAU	NOM	PROTECCIÓ	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
F1	Església de Santa Maria de Fonteta	BCIL	SU
F2	Església de Santa Coloma de Fitor	BCIL	SNU
F3	Can Plaja	BCIL	SNU
F4	Can Torroella	BCIL	SNU
F5	Can Puig	BCIL	SNU
F6	Can Calç	BCIL	SNU
P1	Nucli històric Peratallada - Recinte emmurallat	BCIN	SU
P2	Nucli històric Peratallada- Contra-muralla nord	BCIN	SU
P3	Nucli històric Peratallada- Contra-muralla est	BCIN	SU

P4	Castell de Peratallada	BCIN	SU
P5	Església de Sant Esteve de Peratallada	BCIL	SU
P6	Castell de Peralta	BCIN	SNU
P7	Església de Santa Susagna de Peralta	BCIL	SNU
P8	Església vella de can Vidal	BCIL	SNU
P9	Església de Sant Climent de Peralta	BCIL	SNU
P10	Can Solà	BCIL	SNU
P11	Can Vilahur	BCIL	SNU
P12	Font i pou públics	BCIL	SNU
P13	Forn de calç	BCIL	SNU
C1	Església de Sant Esteve de Canapost	BCIL	SU
V1	Nucli històric Vulpellac	BCIN	SU
V2	Castell-palau de Vulpellac	BCIN	SU
V3	Església de Sant Julià de Vulpellac	BCIN	SU
V4	Carrer Nou - Conjunt	BCIL	SU
V5	Carrer Nou - Cases (núm. 1 a núm. 9)	BCIL	SU
V6	Carrer Nou - Casa (núm. 28)	BCIL	SU
V7	Carrer de Sant Joan	BCIL	SU
V8	Carrer de Santa Basilisa	BCIL	SU
V9	Carrer de Sant Antoni	BCIL	SU
V10	Carrer de la Torre	BCIL	SU
V11	Plaça Llargà	BCIL	SU
V12	Plaça de la Font	BCIL	SU
V13	Can Batllem	BCIL	SU
V14	Mas Comes del Brugar	BCIN	SNU

2 - Inventari del Patrimoni Arqueològic del Servei d'Arqueologia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

CLAU	NOM	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
CE	Camí d'Empúries	SNU
F7	Jaciment La Bassa	SNU
F8	Jaciment Cim del clot del Llorer	SNU
F9	Jaciment Dolmen de'n Botey	SNU
F10	Jaciment Llobinar	SNU
F11	Jaciment Mas Estanyet	SNU
F12	Jaciment Dolmen del Doctor Pericot	SNU
F13	Jaciment Roca de la gla,Dolmen de la Vinyassa,Dolmen petit	SNU
F14	Jaciment Serra de calç	SNU
F15	Jaciment Serra mitjana (Portell de Sant Jaume)	SNU
F16	Jaciment La Taula dels tres pagesos	SNU
F17	Jaciment Tres caires	SNU
F18	Jaciment Tres peus,Dolmen Gran,Pedra dels tres peus	SNU
F19	Jaciment Vinya gran	SNU

P14	Jaciment Cal Aliu	SNU
P15	Jaciment Carena-Junquet	SNU
P16	Jaciment Mas Bou-negre	SNU
P17	Jaciment Peralta	SNU
P18	Jaciment Sant Climent de Peralta.	SNU
P19	Jaciment i ermita dels Socors	SNU
P20	Jaciment La Vinyassa	SNU
C2	Jaciment Mas Saló	SNU
C3	Jaciment Clots de Sant Julià	SNU
V15	Jaciment Mas Ral	SNU
V16	Jaciment Puig de Sant Ramon	SNU

(BCIN: Bé Cultural d'Interès Nacional).

(BCIL): Bé Cultural d'Interès Local).

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

	Ordenació nucli de Fonteta	E: 1/1.000
	Ordenació nucli de Peratallada	E: 1/1.000
	Ordenació nucli de Canapost	E: 1/1.000
	Ordenació nucli de Vulpellac	E: 1/1.000
	Ordenació nucli de la Bordeta	E: 1/1.000
	Ordenació nucli Puig de Sant Ramon	E: 1/1.000
	Ordenació sector industrial V-2	E: 1/2.000
2.a	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.b	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.c	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.d	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.e	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.f	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.g	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.h	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.i	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.j	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.k	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.l	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.m	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.n	Règim del sòl	E: 1/5.000
2.o	Règim del sòl	E: 1/5.000