

REVISIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ

AJUNTAMENT DE TORROELLA DE MONTGRÍ

Aprovació definitiva CUG: 4 d'abril de 2001

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

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

Publicació normativa al BOP núm. 108 de 5 de juny de 2002

Rosa Barba & Ricard Pié, arq. s.c.p.

REFÓS AMB MODIFICACIONS

V7 NOVEMBRE 2023

DOCUMENT CONSOLIDAT

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

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

Aquest document ha estat redactat per:

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

amb l'equip format per:

Anna Zahonero, biòloga

Joan Angelet, economista

Romà Miró, advocat

Robert Vergés, enginyer de camins, canals i ports

Purificación Díaz, arquitecta i

Màster en Projectació Urbanística UPC, coordinació

amb la col·laboració de:

Carlota Sanz, estudiant d'arquitectura

Maite Massana, estudiant d'arquitectura

Patricia Pérez, paisatgista, Màster arq. paisatge UPC

Anna Pujol, estudiant d'arquitectura

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

Clara Gilibets, secretaria

M^a Teresa Catllà, mecanografia

i els equips de

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

Equip EARHA, S.L.

José Ignacio Castaño, arquitecte

Jan Pablo Saucedo, arquitecte, perspectives

Torroella de Montgrí, agost de 2001

Signat per la direcció de l'equip:

Ricard Pié i Ninot, dr. Arquitecte

DOCUMENT CONSOLIDAT

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

Nota important:

Consideracions legals sobre els documents consolidats:

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

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

MODIFICACIONS INCLOSES EN AQUEST DOCUMENT (*En verd NOVETATS D'AQUESTA VERSIÓ 6*):

1. 2002/005568/G Correcció d'errades de la revisió del Pla General a la urbanització Torre Vella i a la rotonda del carrer del Vent. AD CTUG 24.01.03 (DOGC 3883 14.05.2003)
2. 2003/006163/G Correcció d'errades del Pla General per a l'aprofitament urbanístic de la zona Creu de Rutlla. AD CTUG 24.01.03 (DOGC 3865 15.04.2003)
3. 2006/016354/G MP en l'àmbit de 10 parcel·les situades al carrer Jaume I (Exp. 332/04. P-66) AD CTUG 09.02.06 (DOGC 4561 30.01.06)
4. 2005/017156/G MP en relació amb la regulació de l'ús hotel·ler de l'Estartit (Exp. 317/04. P-65) AD CTUG 29.09.05 (DOGC 4603 29.03.06)
5. 2005/016340/G MP a l'Àmbit del PEM-4 Països Catalans (Exp. 290/04. P-69) AD CTUG 09.02.06 (DOGC 4644 30.05.06)
6. 2005/020601/G MP en relació a la parcel·la de l'Hospital de pobres i malalts (Exp. 215/05. P-75. P-76)) AD CTUG 09.02.06 (DOGC 4727 27.09.06)
7. 2006/021845/G MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial (Exp. 214/00 i 214/05. P-76 i P-26) AD CTUG 16.03.06 (DOGC 4781 15.12.06)
8. 2006/022202/G MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila (Exp. 213/05. P-92) AD CTUG 20.04.06 DOGC 4779 13.12.06)
9. 2006/024601/G MP relatiu a la Zona d'entrada de Torroella per la carretera de Sant Jordi Desvalls (Exp. 146/2006. P-72) AD CTU 27.11.06 (DOGC 4813 02.02.07)
10. - MP per al canvi de sistema d'execució urbanística de la Unitat d'actuació UA3E "Les Dunes" (Exp. 1044/06.) AD Ple 19.12.06
11. 2007/026016/G MP en l'Àmbit de dues zones verdes de la urbanització els Griells (Exp. 784/06. P-78) AD CTUG 08.02.07 (DOGC 4847 22.03.07)
12. 2006/024524/G MP Ordenació Torrent Mas Ayats (Exp. 372/06. P-83) AD CTU 28.06.07 (DOGC 4986 11.10.07)
13. 2007/029405/G MP al carrer Assutzena, núm. 22 de la urbanització els Griells (Exp. 942/06. P 70) AD CTUG 24.10.07 (DOGC 5032 19.12.07)
14. 2008/030897/G MP en el Camí del Mas Blanch del sector industrial (Exp. 429/07.) AD CTUG 05.03.08 (DOGC 5117 23.04.08)
15. 2008/034198/G MP en la zona del Cementiri Municipal (Exp. 588/07. P-86) AD CTU 05.11.08 (DOGC 5301 21.01.09)
16. 2008/034326/G MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial (Exp. 691/08. P-95) AD CTUG 05.11.08 (DOGC 5301 21.01.09)
17. 2009/035856/G MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) (Exp. 692/08. P-90) AD CTUG 04.03.09 (DOGC 5357 09.04.09)
18. 2009/038488/G MP per destinar a Equipaments la finca de l'arxiu municipal situada al C/ Hospital, 18 (Exp. 637/09) AD CTUG 04.11.09 (DOGC 5550 21.01.2010)
19. 2009/039067/G MP a la zona d'equipaments del carrer Eivissa de l'Estartit (Exp. 624/09. P-93) AD CTU 16.12.09 (DOGC 5717 17.09.10)
20. 2010/040665/G MP referent als usos de la zona MA (Carretera de Sant Jordi) (Exp. 636/09. P-96) AD CTUG 21.07.10 (DOGC 5735 15.10.10)
21. 2010/041652/G MP per al canvi d'espais lliures i equipaments per a la implantació de l'estació d'autobusos (Exp. 426/10. P-94) AD RC. 29.07.10 (DOGC 5697 20.08.10)
22. 2009/038495/G MP Mas d'en Bou (Exp 891/06) AD CTU 10.11.10 (DOGC 5822 21.02.2011)
23. - MP per al canvi de sistema d'actuació al polígon PE03 Torre Moratxa, de l'Estartit (Exp 418/11.) AD Ple 07.04.2011 (BOP 82 29.04.11)
24. 2012/047726/G MP per ampliació de la ocupació del soterrani en els eixamples suburbans (clau S). Article 162 (Exp. 999/11) AD CTUG 07.06.12 (DOGC 6213 14.09.12)
25. 2012/049460/G MP referent a la cota de la planta baixa per raons d'inundabilitat i de topografia (Exp. 674/12) AD CTUG 20.12.12 (DOGC 6362 24.04.13)
26. 2013/050318/G MP de la DT 1a del PGMO per adaptació a la Llei 2/2011 d'economia sostenible, en relació a la supressió de barreres arquitectòniques en edificacions en situació de volum disconforme (Exp. 955/12) AD CTUG 21.03.13 (DOGC 6419 17.07.13)
27. 2013/050257/G MP referent a la regulació complementària de l'ús hotel·ler en sòl no urbanitzable (Exp. 673/12) AD CTUG 02.05.13 (DOGC 6424 24.07.13)
28. 2014/052916/G MP referent a la regulació de les estructures de tendals a l'espai privat de les zones classificades per a blocs (clau CB i PB) (Exp. 724/13) AD CTUG 11.02.14 (DOGC 6585 19.03.14)
29. 2014/052918/G MP dels articles 242 i 247 de la normativa del PGMO en relació a la millora de la gestió de la zona de sòl rural forestal (Exp. 633/13) AD CTUG 11.02.14 (DOGC 6597 04.04.14)
30. 2014/055390/G MP de la normativa del PGMO en relació a les edificacions existents en volum disconforme (Exp. 360/14) AD CTUG 27.11.14 (DOGC 6809 12.02.15)
31. 2014/055466/G MP referent a la regulació i compensació entre verd privat JPr i zones edificables X3r entre els carrers de les Escoles i Pou Nou i Torrent d'en Planes a l'Estartit (Exp. 948/12) AD CTUG 27.11.14 (DOGC 6809 12.02.15)
32. 2014/055195/G MP en l'àmbit de la zubzona d'edificis i jardins protegits clau AHP (Exp. H102.2 2/14) AD TR DG 08.02.16 (DOGC 7060 17.02.16)

33. 2017/062834/G MP de la normativa de la zona de protecció agrícola del PGMO (Exp H102.2 1/17) AD CTUG 26.07.17 (DOGC 7485 31.10.17)
 34. 2015/058246/G MP en el Sector Torre Moratxa (Exp 372/12) AD Conseller TES 15.04.19 (DOGC 7912 08.07.19)
 35. 2018/067457/G MP del PGMO respecte la correcció de traçat del camí del Pas del Roig (Exp H102.2 4/2018) AD CTUG 14.02.20 (DOGC 8170 06.07.20)
 36. 2018/067945/G MP de l'article 153 i 155 de la normativa del PGMO (Exp H102.2 2/2015) AD CTUG 09.10.19, conformitat TR CTUG 06.08.20 (DOGC 8247 18.11.20)
 37. 2017/064324/G MP del PGMO a l'àmbit del PEO4 i PEO9 (Exp H102.2 2/2016) AD CTUG 24.07.20 (DOGC 8237 30.09.20)
 38. 2020/071150/G MP del PGMO a la zona de la Creu de la Rutlla (Exp H102.2 1/2019) AD CTUG 22.12.20 (DOGC 8353 01.03.21)
 39. 2020/072274/G MP del PGMO a la UA28T Creuament de la Granja (exp H102.2-3/2019) AD CTUG 9.03.2022 (DOGC 8661 10.05.2022)
 40. 2022/077596/G MP del PGMO a l'àmbit dels sistemes públics dels horts del Tamariuà (exp H102.2-3/2021) AD CTUG 28.09.2022 (DOGC 8879 21.03.2023)
 41. 2022/078456/G MP del PGMO dels articles 69 i 77 de la normativa urbanística (exp H102.2-2/2019) AD CTUG 28.09.2022 (DOGC 8785 3.11.2022)
 42. 2022/077966/G MP de PGMO a l'àmbit del sistema d'equipaments situat al C/ Doctor Molinas (exp H102.2-4/2022) AD CTUG 28.09.2022 (DOGC 8787 7.11.2022)
 43. 2022/079012/G MP del PGMO al sector PEO-03 Torre Moratxa per adaptar-lo al PDURSNSLG (exp. H102.2-1/2022) AD CTUG 19.07.2023 (DOGC 9019 13.10.2023)
 44. 2022/078805/G MP del PGMO dels articles 66, 108, 111 i 135 de la normativa urbanística (exp H102.2-5/2022) AD CTUG 19.07.2023 (DOGC 9017 10.10.2023)
 45. 2018/067968/G MP del PGMO "Cala Montgó" (exp. H102.2-2/2018) AD CTUG 19.07.2023 (DOGC 9049 27.11.2023)
 46. 2022/78807/G MP del PGMO a l'àmbit de la UA4E "Els Salats" (H102.2-2/2022) AD CTUG 22.11.2023 (DOGC XXXXXX)
 - 2018/067860/G PDURSNSLG AD per la Comissió de Territori de Catalunya 28.01.2021 (DOGC 12.02.21)
- (NOTA IMPORTANT: Únicament s'ha afegit una referència als articles aplicables del PDU en el text normatiu de les seccions 1a, 2a i 3a del capítol 4art, Títol III, que son els comuns a tots els tipus d'ordenació, i en la regulació dels sistemes del Títol IV, tot i que cal recordar que tb son aplicables en les zones del Títol IV)**

PLANEJAMENT DERIVAT

Plans Parciais (PP)

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

Plans de Millora urbana / Unitats d'actuació (PEM/PEMU/UA)

1. 2007/027365/G PEM 2 Carrer Illes (Exp. 1372/06) AD CTU 09.10.13 (DOGC 6504 19.11.13)
2. 2017/062266/G PEM 3 Centre Roma (Exp. H105.1-1/16) AD CTU 27.07.17 (DOGC 7645 19.06.18)
3. 2005/016342/G PEM 4 Països Catalans (Exp. 291/04 P-99) AD CTU 09.02.06 (DOGC 4781 15.12.06)
4. 2013/049459/G PEMU de definició volumètrica de l'Hotel Can Miquel de Cala Montgó (Exp. 439/12) AD CTU 20.12.12 (DOGC 6351 09.04.13)
5. 2013/049954/G PEMU de definició volumètrica de la zona F3 de la unitat d'actuació UA9Ta (Exp. 802/12) AD CTU 14.02.13 (DOGC 6368 03.05.13)
6. 2016/060122/G PMU del Palau lo Mirador (Exp. H106.1 1/16) AD CTU 16.12.16 (DOGC 7326 10.03.17)
7. - ED UA26T El Frontó (Exp. H104.1 1/16) AD Ple 2.08.18 (BOP 161 21.08.18)
47. 2018/067985/G Modificació de l'article 9 de la normativa del PEM 2 Carrer Illes (Exp. H105.1 3/2015) AD CTU 09.10.19, conformitat TR CTUG 02.03.21 (DOGC 8360 09.03.21)

Polígons d'Actuació Urbanística (PA)

- | | |
|---------------|---|
| 2008/034145/G | PA ARE Façana Sud (forma part del Pla Director de les Àrees Residencials Estratègiques de les comarques de Girona) (Exp. 329/08) AD Res Conseller 13.03.09 (DOGC 5394 05.06.09) |
| 8. | Sentència 627/2015 del TSJC que anul·la l'ordenació establerta en l'ARE Façana del Pla Director (DOGC 6814 19.2.15) |

Plans Especials de Protecció (PEP)

3. 2003/008030/G PEP-3 del Port de l'Estartit (Exp. 145/03. P-63) AD CTU 07.04.04 (DOGC 4148 07.06.04)
- 2014/055707/G MP del PEP-3 del Port de l'Estartit (Exp. H105.1 1/14) AD CTU 30.09.2015 (DOGC 6974 13.10.15)
6. 2012/047118/G PEP-6 Càmping Delfín Verde (Exp. 585/11) AD CTU 12.03.15 (DOGC 7006 26.11.15)
- 2017/063031/G MP núm. 1 del PE Càmping Delfin Verde (Exp H105.1 1/17) AD CTU 05.10.2017 (DOGC 7510 04.12.17)
- 2022/078476/G MP núm. 2 del PE Càmping Delfin Verde (Exp H105.1-1/2022) AD CTUG 3.05.2023 (DOGC 8930 6.06.2023)

Plans Especials SNU (PE)

7. 2003/010560/G PE del Molí del Mig (Exp. 265/00. P-62) AD CTU 04.02.04 (DOGC 4097 23.03.04)
2013/050319/G Mod PE del Molí del Mig (Exp. 710/12) AD CTU 02.05.13 (DOGC 6618 08.05.14)
8. 2004/015199/G PE Can Brancós (Exp. 248/04) AD CTU 27.04.05 (DOGC 4431 21.07.05)
9. 2005/018190/G PE Sòl Ric (Exp. 190/04. P-68) AD CTU 29.06.05 (DOGC 4519 28.11.05)
10. 2006/023313/G PE Mas la Galera (Exp.356/04) AD CTU 17.06.09 (DOGC 5434 03.08.09)
11. 2009/038489/G PE Reordenació d'infraestructures i intervenció ambiental al turisme rural del Mas d'en Bou (Exp. 1408/06) AD CTU 10.11.10 (DOGC 5799 19.01.11)
2018/068088/G MP del Pla especial Reordenació d'infraestructures i intervenció ambiental al turisme rural del Mas d'en Bou (exp. H105.1-3/2017) AD CTUG 9.03.2022 (DOGC 8716 25.7.2022)
12. 2011/043887/G PE Catàleg de Masies i cases de pagès (Exp. 381/08) AD CTU 6.4.11. AD TR CTU 07.06.12 (DOGC 6213 14.09.12)
2014/053241/G Mod 1 PE Catàleg de Masies i cases de pagès en relació a l'ús hotel·ler (Exp. 381/08) AD CTU 26.03.14 (DOGC 6618 08.05.14)
Sentència 878/2016 del TSJC en el marc del Recurs 280/2012, interposat per Blue Zafir Invest SL contra la CTU i l'Aj.de TdM (Fitxa 18 del Catàleg de Masies) (DOGC 7358 27.04.17)
- 2015/058736/G Mod 2 PE Catàleg de Masies i cases de pagès en l'àmbit de la fitxa 53 'Mas del Roig' (Exp. H105.1-2/15) AD CTU 10.05.18 (DOGC 7656 4.7.18)
- 2015/058097/G Mod 3 PE Catàleg de Masies i cases de pagès en l'àmbit de la fitxa 67 (Exp. H105.1-1/18) AD CTU 30.09.2015 (DOGC 8669 17.05.2022)
9. 2008/033640/G PE de la línia elèctrica de 110 kV SE Juià fins a SE Bellcaire d'Empordà (Exp. 1129/09) AD Conseller 27.02.12 (DOGC 6091 20.03.12)
13. 2012/048744/G PE del projecte de nova línia subterrània 25 kV unió xarxes 25 kV polígon i camí vell (Exp. 651/11) AD CTU 21.03.13 (DOGC 6420 18.07.13)
14. 2012/048743/G PEU la Pedrera - la Bolleria (Exp. 778/11) AD CTU 23.07.13 (DOGC 6479 14.10.13)

Instruments de Gestió del Planejament

1. - 1a Divisió Poligonal de la UA1G Estartit Residencial(Exp. H116.1-1/16) AD JGL 27.07.17 (BOP 152 09.08.17)
2. - 2a Divisió Poligonal de la UA1G Estartit Residencial(Exp. H116.1-1/16) AD JGL 30.01.20 (BOP 755 07.02.20)
3. - Projecte de reparcel·lació de la UA26T El Frontó (H115.1-1/2018) AD Decret 3789/2022 7.06.2022
4. - Projecte d'urbanització de la UA26T El Frontó (H108.1-1/2018) AD Decret 2194/2022 5.04.2022
5. - Projecte d'urbanització de la UA28T (H108.1-1/2021) AD JGL del 16.11.2023

S'incorporen també part dels gràfics de les normes urbanístiques de la memòria del Pla General, a fi d'aclarir la interpretació dels articles als quals fan referència

INDEX

(NOTA ACLARATÓRIA SOBRE LES REFERÈNCIES AL PDURSNLSG: Únicament s'ha afegit una referència als articles aplicables del PDU en el text normatiu de les seccions 1a, 2a i 3a del capítol 4art, Títol III, que son els comuns a tots els tipus d'ordenació, i en la regulació dels sistemes del Títol IV, tot i que cal recordar que tb son aplicables en les zones del Títol IV)

REVISIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ.....	1
INDEX.....	1
TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	1
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	1
Article 1. Definició i objecte del Pla General.....	1
Article 2. Vigència i circumstàncies justificatives de la revisió.....	1
Article 3. Modificació del Pla General.....	1
Article 4. Efectes del Pla.....	2
Article 5. Interpretació dels documents que formen aquest Pla General.....	2
Article 6. Documentació del Pla General.....	3
CAPÍTOL SEGON. DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL	4
Article 7. Normes relatives al planejament derivat.....	4
Article 8. Plans Parcial.....	4
Article 9. Plans Especials.....	4
Article 10. Estudis de Detall.....	4
Article 11. Desplegament del Pla en el Sòl Urbà	5
Article 12. Desplegament del Pla en el Sòl Urbanitzable	5
Article 13. Desplegament del Pla General en Sòl no Urbanitzable.....	5
Article 14. Desplegament del Pla General respecte als Sistemes Generals.....	5
CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT	6
Article 15. Elecció dels Sistemes d'Actuació.....	6
Article 16. Sistema d'Actuació i terminis dels Plans Parcial.....	6
Article 17. Sistemes d'Actuació dels Plans Especials	7
Article 18. Execució i Gestió dels Sistemes.....	7
Article 19. Polígon i Unitats d'Actuació	7
CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.....	8
SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES.....	8
Article 20. Actes subjectes a llicència	8
Article 21. Actes originats i d'altres Administracions Públiques.....	8
Article 22. Continguts de les llicències.....	8
Article 23. Classificació de les obres.....	8
Article 24. Condicions d'urbanització per a les llicències d'edificació.....	9
Article 25. Inspecció.....	9
Article 26. Documentació necessària per a sol·licitar llicència municipal (Veure art 82-83-104 PDURSNLSG).....	9
Article 27. Particularitats de la llicència de parcel·lació	10
Article 28. Llicència de tancament de parcel·les	10
Article 29. Particularitats de la llicència d'enderrocament.....	10
Article 30. Particularitats de la llicència de primera utilització dels edificis.....	11
Article 31. Particularitats de la llicència de tallada d'arbres.....	11
SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ	12
Article 32. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	12
Article 33. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	12
Article 34. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	13
Article 35. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	13
Article 36. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea de planejament o d'execució	13
Article 37. Règim transitori.....	14
TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	15
CAPÍTOL PRIMER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	15
Article 38. Règim urbanístic del sòl.....	15
Article 39. Classificació del sòl.....	15
Article 40. Qualificació del Sòl	15
TÍTOL III. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS.....	19
CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE FIXEN L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	19
Article 41. Intensitat d'edificació bruta o zonal.....	19
Article 42. Intensitat d'edificació neta o de parcel·la.....	19

Article 43.	Intensitat d'edificació bruta o zonal referida al volum de l'edificació.....	19
Article 44.	Intensitat d'edificació neta o de parcel·la referida al volum de l'edificació.....	19
Article 45.	Intensitat d'edificació bruta o zonal complementària	19
Article 46.	Intensitat d'edificació neta o de parcel·la complementària	20
Article 47.	Densitat màxima d'habitatges zonal o bruta	20
Article 48.	Densitat màxima d'habitatges neta o de parcel·la	20
Article 49.	Sostre i volum total d'un edifici.....	20
Article 50.	Sostre edificable	20
Article 51.	Tipus d'ordenació de l'edifici.....	20

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SÒL EDIFICABLE ... 22

Article 52.	Parcel·la urbana.....	22
Article 53.	Solar.	22
Article 54.	Front mínim de parcel·la	22
Article 55.	Profunditat de parcel·la.	22

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL CARRER..... 24

Article 56.	Alineació del carrer o vial	24
Article 57.	Rasant i amplada del carrer o vial	24

CAPÍTOL QUART. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ 25

SECCIÓ PRIMERA. PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ 25

Article 58.	Edificació principal i edificació auxiliar (Veure art 99-104 PDURSNSLG).....	25
Article 59.	Planimetria de l'edifici (Veure art 99-100 PDURSNSLG).....	25
Article 60.	Gàlib-Secció de l'edifici.....	25
Article 61.	Línia de façana.....	25
Article 62.	Planta Baixa (PB) (Veure art 100-101 PDURSNSLG)	25
Article 63.	Planta Soterrani (PS) (Veure art 102 PDURSNSLG)	26
Article 64.	Planta Pis (PP) (Veure art 100 PDURSNSLG).....	26
Article 65.	Espai sotacoberta.....	26
Article 66.	Coberta (Veure art 104 PDURSNSLG).....	26
Article 67.	Cossos sortints (Veure art 100 PDURSNSLG).....	27
Article 68.	Elements sortints.....	29

SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL..... 30

Article 69.	Front principal de parcel·la.....	30
Article 70.	Ortogonalitat dels llinars de parcel·la respecte a l'alineació del carrer	30
Article 71.	Línia de façana a carrer (Veure art 99 PDURSNSLG).....	30
Article 72.	Línia de façana posterior o a pati	30
Article 73.	Profunditat edificable.....	31
Article 74.	Pati d'illa.....	31
Article 75.	Illes totalment edificables.....	31
Article 76.	Pati de parcel·la.....	31
Article 77.	Planta baixa de l'edifici (Veure art 100-101 PDURSNSLG).....	32
Article 78.	Alçada màxima de l'edifici (Veure art 103 PDURSNSLG).....	32
Article 79.	Alçada reguladora màxima (ARM) (Veure art 103 PDURSNSLG).....	32
Article 80.	Regles sobre determinació d'alçades (Veure art 103 PDURSNSLG).....	32
Article 81.	Edificació en planta baixa ocupant el pati d'illa	33
Article 82.	Regles sobre mitgeres.....	33
Article 83.	Regles referides a les tanques (Veure art 98 PDURSNSLG).....	33

SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA. 34

Article 84.	Parcel·la mínima en projectes de nova parcel·lació.....	34
Article 85.	Front de parcel·la.....	34
Article 86.	Adaptació topogràfica i moviment de terres (Veure art 92 PDURSNSLG).....	34
Article 87.	Projecte d'ordenació de la parcel·la (Veure art 82-92-96 PDURSNSLG).....	34
Article 88.	Projecte d'adaptació topogràfica i moviment de terres (Veure art 93-94 PDURSNSLG).....	34
Article 89.	Ocupació (Veure art 93-94 PDURSNSLG).....	35
Article 90.	Ocupació en parcel·les amb pendent (Veure art 93-94-100 PDURSNSLG).....	36
Article 91.	Ocupació dels elements no vegetals (Veure art 95-100 PDURSNSLG).....	36
Article 92.	Separacions mínimes (Veure art 100-102 PDURSNSLG).....	36
Article 93.	Sòl lliure d'edificació (Veure art 95-96-97 PDURSNSLG).....	37
Article 94.	Parcel·les aparellades.....	37
Article 95.	Planta baixa i planta soterrani referida a la parcel·la (Veure art 99-100-101-102 PDURSNSLG).....	37
Article 96.	Regles per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació referida a la parcel·la (Veure art 99-103 PDURSNSLG).....	38
Article 97.	Separació entre diferents edificis (Veure art 83-99-100 PDURSNSLG).....	38
Article 98.	Volum màxim dels elements no vegetals	38
Article 99.	Tanques (Veure art 98-104 PDURSNSLG).....	39

SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DELS PROJECTES EN ZONES AMB RISC..... 40

Article 100.	Projecte de consolidació de la parcel·la en àmbits de risc geològic.....	40
--------------	--	----

Article 101.	Projecte de consolidació de la parcel·la en àmbits de risc hidrològic.....	40
CAPÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS.....		41
Article 102.	Classes d'usos segons aquest Pla.....	41
Article 103.	Usos permesos o admesos	41
Article 104.	Usos prohibits.....	42
Article 105.	Usos públics, privats i col·lectius	42
Article 106.	Limitacions als usos i a les activitats a cada tipus de sòl	42
Article 107.	Ús d'habitatge	42
Article 108.	Ús hoteler	43
Article 109.	Ús comercial.....	44
Article 110.	Ús d'oficines i serveis.....	44
Article 111.	Ús de magatzem.....	45
Article 112.	Ús d'indústria.....	45
Article 113.	Ús de restauració.....	45
Article 114.	Usos recreatius i d'espectacles.....	46
Article 115.	Ús de càmping.....	46
Article 116.	Ús de garatge-aparcament	46
Article 117.	Ús sanitari.....	46
Article 118.	Ús sociocultural.....	47
Article 119.	Ús docent.....	47
Article 120.	Ús esportiu.....	47
Article 121.	Ús agrícola.....	47
Article 122.	Ús hortícola.....	47
Article 123.	Ús ramader	48
Article 124.	Ús forestal.....	48
CAPÍTOL SISÈ. PROTECCIÓ DEL MEDI.....		49
Article 125.	Regulació del sòl apte per a urbanitzar	49
Article 126.	Protecció de l'ambient atmosfèric.....	49
Article 127.	Aigües residuals.....	50
Article 128.	Residus	50
Article 129.	Enderrocs i altres residus de la construcció.....	50
TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS.....		51
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DELS SISTEMES		51
SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES (clau V).....		51
Article 130.	Definició.....	51
Article 131.	Gestió i disseny (Veure art 87-97 PDURSNSLG).....	51
Article 132.	Línia d'edificació	52
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (clau ELL-ZV)... 53		53
Article 133.	Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes (Clau ELL-ZV) (Veure art 87-97 PDURSNSLG).....	53
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau E clau EP).....		54
Article 134.	Definició.....	54
Article 135.	Usos permesos	54
Article 136.	Assignació d'usos per als E i EP	55
Article 137.	Ordenació de l'edificació en els E i EP (Veure art 87-97-99 PDURSNSLG).....	55
Article 138.	Parcel·lació.....	57
Article 139.	Ordenació urbanística dels EPC. (Veure art 87-97-99 PDURSNSLG).....	57
Article 140.	Ordenació urbanística del EPT (Veure art 87-97-99 PDURSNSLG).....	57
Article 141.	Ordenació dels equipaments turístics per a càmping (Clau EPT-C) (Veure art 87-97-99 PDURSNSLG).....	57
Article 142.	Ordenació dels equipaments turístics per a usos hotelers. (clau EPT-H) (Veure art 87-97-99 PDURSNSLG).....	58
Article 143.	Ordenació dels equipaments turístics per a usos lúdics i esportius. (clau EPT-I) (Veure art 87-97-99 PDURSNSLG).....	60
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (clau ST).....		61
Article 144.	Definició.....	61
Article 145.	Regulació de l'edificació (Veure art 87-97-99 PDURSNSLG).....	61
Article 146.	Previsions i servituds	61
SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA HIDROLÒGIC (claus HT, HC, HR, HD).....		62
Article 147.	Definició.....	62
Article 148.	Servituds.....	62
Article 149.	Pla Especial d'infraestructures de drenatge a l'Estartit.....	62
SECCIÓ SISENA. SISTEMA LITORAL (claus S clau P)		63
Article 150.	Definició:	63
Article 151.	Ordenació:	63
SECCIÓ SETENA. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (clau Hd)		64
Article 151 bis.	Definició: (Veure art 87-97-99 PDURSNSLG).....	64

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE LES ZONES.....	65
SECCIÓ PRIMERA. ÀREES HISTÒRIQUES A CONSERVAR I MILLORAR (clau AH) ...	65
Article 152. Definició.....	65
Article 153. Aprofitament urbanístic.....	65
Article 154. Geometria de la parcel·la.....	65
Article 155. Planimetria de l'edificació.....	65
Article 156. Gàlib-secció de l'edificació.....	66
Article 157. Regulacions formals.....	68
Article 158. Usos permesos.....	69
SECCIÓ SEGONA. EIXAMPLES SUBURBANS A COMPLETAR (clau S)	70
Article 159. Definició.....	70
Article 160. Aprofitament urbanístic.....	70
Article 161. Geometria de la parcel·la.....	70
Article 162. Planimetria de l'edificació.....	70
Article 163. Gàlib-secció de l'edificació.....	71
Article 164. Usos permesos.....	72
SECCIÓ TERCERA. PARCEL·LACIONS PER A CASES AMB JARDÍ (clau PC)	74
Article 165. Definició.....	74
Article 166. Aprofitament urbanístic.....	74
Article 167. Geometria de la parcel·la.....	74
Article 168. Planimetria de l'edificació.....	74
Article 169. Gàlib-secció de l'edificació.....	74
Article 170. Regulacions formals.....	75
Article 171. Usos permesos.....	75
SECCIÓ QUARTA. PROMOCIONS DE CASES EN FILERES (clau F)	76
Article 172. Definició.....	76
Article 173. Aprofitament urbanístic.....	76
Article 174. Geometria de la parcel·la.....	76
Article 175. Planimetria de l'edificació.....	76
Article 176. Gàlib-secció de l'edificació.....	76
Article 177. Regulacions formals.....	77
Article 178. Regulacions especials pel sostre complementari destinat exclusivament a aparcament.....	77
Article 179. Usos permesos.....	78
SECCIÓ CINQUENA. PARCEL·LACIONS PER A XALETs (clau X)	79
Article 180. Definició.....	79
Article 181. Aprofitament urbanístic.....	79
Article 182. Planimetria de l'edificació.....	79
Article 183. Gàlib-secció de l'edificació.....	80
Article 184. Regulacions formals.....	80
Article 185. Regulacions especials per l'edifici destinat exclusivament a aparcament.....	80
Article 186. Usos permesos.....	80
SECCIÓ SISENA. PROMOCIONS DE CONDOMINIS DE CASES UNIFAMILIARS (clau CC)	81
Article 187. Definició.....	81
Article 188. Aprofitament urbanístic.....	81
Article 189. Geometria de parcel·la.....	81
Article 190. Planimetria de l'edificació per a la redacció de nous ED o la modificació dels que recull aquest Pla General.....	81
Article 191. Gàlib-secció de l'edificació.....	82
Article 192. Regulacions formals.....	82
Article 193. Usos permesos.....	82
Annex Normes urbanístiques de la modificació del Pla general en relació amb la parcel·la de l'Hospital de Pobres i Malalts.....	82
SECCIÓ SETENA. PROMOCIONS DE CONDOMINIS DE BLOCS (clau CB)	84
Article 194. Definició.....	84
Article 195. Aprofitament urbanístic.....	84
Article 196. Planimetria de l'edificació.....	84
Article 197. Gàlib-secció.....	84
Article 198. Regulacions formals.....	85
Article 199. Usos permesos.....	85
SECCIÓ VUITENA. PARCEL·LACIONS PER A BLOCS (clau PB)	86
Article 200. Definició.....	86
Article 201. Aprofitament urbanístic.....	86
Article 202. Planimetria de l'edificació.....	86
Article 203. Gàlib-secció de l'edificació.....	87
Article 204. Regulacions formals.....	87
Article 205. Usos permesos.....	87

SECCIÓ NOVENA. PARCEL·LACIONS PER A MAGATZEM-APARADOR (clau MA) 89

Article 206.	Definició.	89
Article 207.	Aprofitament urbanístic.	89
Article 208.	Planimetria de l'edificació.	89
Article 209.	Gàlib-secció de l'edificació.	89
Article 210.	Usos permesos.	89

SECCIÓ DESENA. PARCEL·LACIONS DE PETITES INDÚSTRIES (clau PI) 91

Article 211.	Definició.	91
Article 212.	Aprofitament urbanístic.	91
Article 213.	Planimetria de l'edificació.	91
Article 214.	Gàlib-secció de l'edificació.	91
Article 215.	Usos permesos.	91

SECCIÓ ONZENA. PARCEL·LACIONS PER A INDÚSTRIES MITJANES (clau I) 92

Article 216.	Definició	92
Article 217.	Aprofitament urbanístic i agrupacions d'empreses	92
Article 218.	Planimetria de l'edificació.	92
Article 219.	Gàlib-secció de l'edificació	93
Article 220.	Ordenació de l'accés a la parcel·la i la determinació d'àrees d'aparcament	93
Article 221.	Condicions formals.	93
Article 222.	Usos permesos	93

SECCIÓ DOTZENA. PARCEL·LACIONS PER A GRANS INDÚSTRIES (clau GI) 94

Article 223.	Definició.	94
Article 224.	Aprofitament urbanístic.	94
Article 225.	Planimetria de l'edificació.	94
Article 226.	Gàlib-secció de l'edificació.	94
Article 227.	Ordenació de l'accés a la parcel·la i la determinació d'àrees d'aparcament.	94
Article 228.	Condicions formals	94
Article 229.	Usos permesos	95

SECCIÓ TRETZENA. JARDINS PRIVATS (clau JP) 96

Article 230.	Definició.	96
Article 231.	Aprofitament urbanístic.	96
Article 232.	Usos permesos.	96
Article 233.	Condicions formals de la tanca.	96

SECCIÓ CATORZENA. RURAL DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (clau RA) 97

Article 234.	Definició.	97
Article 235.	Usos permesos	97
Article 236.	Parcel·lació	98
Article 237.	Construccions permeses	98
Article 238.	Regulació específica per a l'edificació	99
Article 239.	Regulacions per a les edificacions destinades a explotacions agrícoles i per les d'utilitat pública o interès social.	100
Article 240.	Tractament del terreny.	100

SECCIÓ QUINZENA. RURAL DE PROTECCIÓ DEL MONTGRÍ (clau RF) 101

Article 241.	Definició.	101
Article 242.	Usos permesos	101
Article 243.	Parcel·lació.	101
Article 244.	Construccions permeses.	101
Article 245.	Regulació específica per a l'edificació	102
Article 246.	Regulacions per a les edificacions destinades a explotacions agrícoles i per a les d'utilitat pública o d'interès social.	102
Article 247.	Tractament del terreny	102

SECCIÓ SETZENA. RURAL DE SECÀ DELS ASPRES (clau RS) 103

Article 248.	Definició.	103
Article 249.	Usos permesos	103
Article 250.	Parcel·lació.	103
Article 251.	Construccions permeses.	103
Article 252.	Regulació específica per a l'edificació	103
Article 253.	Regulacions per a les edificacions destinades a explotacions agrícoles i per les d'utilitat pública o interès social.	104
Article 254.	Tractament del terreny.	104

SECCIÓ DISETENA. PROTECCIÓ DE BÉNS D'INTERÈS ARQUEOLÒGIC, CULTURAL I BOTÀNIC (clau CP) 105

Article 255.	Definició.	105
--------------	------------	-----

Article 256.	Desenvolupament del Catàleg.....	105
Article 257.	Regulació específica per a l'edificació.....	105
Article 258.	Usos permesos.....	105
SECCIÓ DIVUITENA. PROTECCIÓ ECOLÒGICA (clau PE)		106
Article 259.	Definició.....	106
Article 260.	Usos permesos.....	106
Article 261.	Regulacions per a l'edificació.....	106
SECCIÓ DINOVENA. PROTECCIÓ GEOLÒGICA (clau PG)		107
Article 262.	Definició.....	107
Article 263.	Usos permesos.....	107
Article 264.	Regulacions per a l'edificació.....	107
Article 265.	Regulacions per a les edificacions d'utilitat pública i interès social.....	107
SECCIÓ VINTENA. PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA (clau PP)		108
Article 266.	Definició.....	108
Article 267.	Usos permesos.....	108
Article 268.	Regulacions per a l'edificació.....	108
Article 269.	Regulacions per a les edificacions d'utilitat pública i interès social.....	108
SECCIÓ VINT-I-UNENA. ZONA DE TRANSFORMACIÓ (clau ZT)		109
Article 270.	Definició.....	109
Article 271.	Regulacions per a les edificacions i instal·lacions.....	109
TÍTOL V. PRE-CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC		111
Article 272.	Pre-catàleg de bens d'interès cultural de caràcter monumental.....	111
Article 273.	Pre-catàleg de bens situats en el barri vell de la Vila de Torroella de Montgrí.....	111
Article 274.	Pre-catàleg de bens d'interès cultural de conjunts històrics.....	112
Article 275.	Pre-catàleg de camins històrics.....	112
Article 276.	Pre-catàleg de bens d'interès cultural de caràcter hidrològic.....	113
Article 277.	Pre-catàleg de bens d'interès cultural de caràcter natural.....	113
Article 278.	Pre-catàleg de bens de caràcter arqueològic.....	113
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES		115
Annex normatiu de desenvolupament i execució del pla		117
UNITATS D'ACTUACIÓ		120
PLANS PARCIAIS		167
PLANS PARCIAIS EN EXECUCIÓ		180
PLANS ESPECIALS D'ORDENACIÓ		187
PLANS ESPECIALS DE MILLORES I PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR		212
PLANS ESPECIALS DE PROTECCIÓ		221
Estudis de Detall		228
POLÍGONS D'ACTUACIÓ		229
ALTRES PLANS ESPECIALS APROVATS		235

TÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició i objecte del Pla General

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

Article 2. Vigència i circumstàncies justificatives de la revisió

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

Article 3. Modificació del Pla General

1. La modificació de qualsevol dels elements del Pla solament serà possible si no s'alteren o es varien substancialment les previsions de població o la seva disposició espacial, de manera que es faci necessària una revisió global. En qualsevol cas, la modificació s'ajustarà a allò que estableix l'article 75 del D.L. 1/1990¹, de 12 de juliol.
2. No tindran la consideració de modificacions del Pla:

¹ DECRET LEGISLATIU 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

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

Article 4. Efectes del Pla

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

Article 5. Interpretació dels documents que formen aquest Pla General

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

² *DECRET 146/1984, de 10 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya*

Article 6. Documentació del Pla General

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

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

2. Tenen la consideració de documents normatius del Pla:

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

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

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

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

CAPÍTOL SEGON. DESPLEGAMENT DEL PLA GENERAL

Article 7. Normes relatives al planejament derivat

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

Article 8. Plans Parcial

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

Article 9. Plans Especials

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

Article 10. Estudis de Detall

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

Article 11. Desplegament del Pla en el Sòl Urbà

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

Article 12. Desplegament del Pla en el Sòl Urbanitzable

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

Article 13. Desplegament del Pla General en Sòl no Urbanitzable

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

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

Article 14. Desplegament del Pla General respecte als Sistemes Generals

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

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 15. Elecció dels Sistemes d'Actuació

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

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

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

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

Article 17. Sistemes d'Actuació dels Plans Especials

1. Els Plans Especials per a la Reforma Interior:

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

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

2. Els Plans Especials per a l'execució d'obres dels Sistemes Generals s'executaran d'acord amb allò que s'assenyala a l'article 21³ d'aquestes Normes.

Article 18. Execució i Gestió dels Sistemes

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

Article 19. Polígon i Unitats d'Actuació

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

³ Fa referència a l'article 18

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES

Article 20. Actes subjectes a llicència

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

Article 21. Actes originats i d'altres Administracions Públiques

1. Els actes als quals fa referència l'article anterior, promoguts per òrgans de l'Estat o entitats de dret públic, romandran subjectes igualment a llicència municipal.
2. En cas d'urgència o d'excepcional interès es tindrà en compte el que disposa l'article 250-2 del DL 1/90 de 12 de Juliol i els articles 8 i 9 del Reglament de Disciplina Urbanística⁴.

Article 22. Continguts de les llicències

1. Les llicències municipals autoritzaran a executar algun dels actes assenyalats a l'article 1⁵ d'aquestes Normes, d'acord amb allò que estableix la Llei del sòl, els Reglaments Complementaris i els Plans, Normes i Ordenances que estiguin definitivament aprovats.
2. L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui si amb això pot evitar la seva denegació. La condició imposada, una vegada hagi guanyat fermesa, serà exigible igual que el propi contingut de la llicència.

Article 23. Classificació de les obres

1. Als efectes de l'article 37⁶ del Reglament d'obres, activitats i serveis dels els locals, precisaran de projecte tècnic les següents obres:
 - les de construcció de tota classe d'edificis de nova planta

⁴ *DECRET 308/1982, de 26 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la Legalitat Urbanística.*

⁵ Fa referència a l'article 20

⁶ Fa referència a l'article 75 del *DECRET 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.*

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

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

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

Article 25. Inspecció

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

Article 26. Documentació necessària per a sol·licitar llicència municipal (Veure art 82-83-104 PDURNSL)

1. En el cas de tractar-se d'obres amb projecte tècnic, la sol·licitud s'acompanyarà de:

- Tres exemplars del Projecte redactat per tècnic competent.
 - Plànol a escala 1/1000 detallant la situació dels edificis, fondàries, alçades, etc.
 - Plànol d'emplaçament acotat, a escala 1/500, detallant els serveis urbanístics existents en un radi de 50 m.
 - Acceptació de la direcció d'obres per part de tècnic competent.
2. En cas de tractar-se d'Obres de Reforma, es grafiaran:
 - En negre la part que es conservi.
 - En groc l'obra o element que desaparegui,
 - En vermell l'obra nova.
 3. En cas de considerar-se d'obres que no precisin projecte, la sol·licitud s'acompanyarà de:
 - Memòria i pressupost detallat de les obres a fer i materials a utilitzar.
 - Plànols, croquis i fotografies de l'estat actual, subscrits per tècnic competent. La fotografia serà obligatòria en cas d'obres que afectin a façana.

Article 27. Particularitats de la llicència de parcel·lació

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

Article 28. Llicència de tancament de parcel·les

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

Article 29. Particularitats de la llicència d'enderrocament

1. Tot enderrocament total o parcial d'un edifici està sotmès a prèvia llicència municipal.
2. A la sol·licitud s'hauran d'acompanyar
 - plànol d'emplaçament a escala 1/500
 - croquis o plànols de plantes, alçats i seccions que permetin apreciar la importància de l'enderrocament, així com fotografies de l'estat actual de l'edifici.
 - memòria i pressupost de les obres
 - acceptació de la direcció de les obres per tècnic competent
 - compromís de reposar els serveis urbanístics existents, així com de reparar els danys que es puguin ocasionar en béns de domini públic.

3. Si l'enderrocament implica la tallada d'algun arbre d'edat superior a 20 anys, s'haurà de justificar expressament la seva necessitat i l'Ajuntament podrà autoritzar-la o denegar-la.

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

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

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

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

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

Article 32. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

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

Article 33. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació ⁷

La situació de fora d'ordenació comportarà el règim jurídic [següent](#), d'acord amb el que [estableix l'article 108 del Decret legislatiu 1/2010 i l'article 119 del Decret 305/2006](#).

1. Obres prohibides i obres autoritzables.
 - a. Obres prohibides:
 - Obres de consolidació
 - Obres d'augment de volum
 - Obres de modernització
 - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions
 - b. Obres autoritzables:
 1. Amb caràcter general
Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, [l'ornament](#) i [la](#) conservació de l'immoble.
 2. Amb caràcter excepcional
Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini dels dos quadrenis del Programa d'[actuació](#) del Pla [general](#), a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.
 - c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà, en cap cas, compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
 - d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat, per a les obres autoritzables, estarà condicionada a [l'anotació marginal corresponent](#) de les condicions imposades en la concessió de la llicència, en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.
2. Usos i activitats autoritzables.
 - a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.
 - b. Les modificacions de l'activitat existent amb [la](#) llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d [d'aquest](#) article.

⁷ Modificat a la MP de la normativa del PGMO en relació a les edificacions existents en volum disconforme AD CTU 27.11.14

- c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre **que** no generin atorgament **d'una llicència nova**.
- d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà, en cap cas, **compensada** en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Article 34. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

- 1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla **general** o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que **tot i així**, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.
- 2. Als efectes del que estableix el punt anterior, per condicions bàsiques del nou planejament **s'entenen les** determinacions sobre **alçària**, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible, en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

Article 35. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme⁸

- 1. Obres autoritzables.

S'autoritzaran les obres de consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici en situació de volum disconforme.

Pel que fa als augments de volum, s'admetran sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar (incloses l'edificació existent i l'ampliació) i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, **alçàries**, alineació de l'edifici, composició de façana...)

- 2. Usos i activitats autoritzables.

- a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que, per a cada zona, estableixi aquest Pla **general** i les ordenances reguladores corresponents.

- b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme, s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les **disposicions transitòries** d'aquest Pla **general**, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.

En **tot** cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin, per a cada zona, en l'ordenança reguladora corresponent.

- c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme, però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina **l'article 108 del Decret legislatiu 1/2010**, sempre **que** no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest Pla **general**.

Article 36. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució⁹

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

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

- a. Fins a la redacció del **planejament** que la desenvolupi (**pla especial** en sòl urbà o **pla parcial** en sòl urbanitzable programat).

⁸ Modificat a la MP de la normativa del PGMO en relació a les edificacions existents en volum disconforme AD CTU 27.11.14

⁹ Modificat a la MP de la normativa del PGMO en relació a les edificacions existents en volum disconforme AD CTU 27.11.14

Atès que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar, ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees, no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.

- b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.

Caldrà **establir el** que determini l'acord de suspensió de llicències.

- c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.

S'aplicaran les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a **menys** que el **planejament derivat**, aprovat definitivament, estableixi un règim transitori específic per al **sector de què** es tracti.

- 2. Edificis i instal·lacions dins d'un **polígon o unitat d'actuació**.

- a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació)

S'aplicaran les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.

En cas d'urbanitzacions procedents de plans parcials aprovats abans de l'entrada en vigor del PGMO, amb projectes d'urbanització aprovats i als quals només els calgui completar les obres d'urbanització, d'acord amb les fitxes del PGMO, s'admetrà el règim de volum i ús disconforme regulat a la normativa d'aquest PGMO per a les edificacions construïdes amb la llicència d'obres corresponent, sempre que, a les parcel·les afectades, no els manqui cap cessió de terrenys per a destinar-les a sistemes urbanístics.

- b. Durant la tramitació dels instruments d'execució.

Caldrà **aplicar el** que determini l'acord de suspensió de llicències.

- c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió.

S'aplicarà el que es determini en el propi instrument d'execució.

Article 37. Règim transitori

En **tot** cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla **general** o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les **disposicions transitòries** d'aquestes **normes urbanístiques** o en els seus annexos normatius, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 38. Règim urbanístic del sòl

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

Article 39. Classificació del sòl

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

Article 40. Qualificació del Sòl ¹⁰

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

¹⁰ Modificat a la Correcció d'errades del Pla General per a l'aprofitament urbanístic de la zona Creu de Rutlla. AD CTU 24.01.03.

- Eixamples suburbans a completar
 - Parcel·lacions de cases amb jardí
 - Promocions de cases en filera
 - Parcel·lacions per a xalets
 - Promocions de condominis de cases unifamiliars
 - Promocions de condominis de blocs
 - Parcel·lacions per a blocs
 - Parcel·lacions per a magatzems-aparadors
 - Parcel·lacions per a petites indústries
 - Parcel·lacions per a indústries
 - Parcel·lacions per a grans indústries
 - Jardins privats
- 5.2. En Sòl No Urbanitzable:
- Rural de protecció agrícola
 - Rural de protecció del Montgrí
 - Rural de secà del aspres
 - Protecció de béns d'interès arqueològic, cultural i botànic
 - Protecció ecològica
 - Protecció geològica
 - Protecció paisatgística
 - Zona de transformació
- 5.3. Els sistemes o zones que tinguin algun dels subíndex que es relacionen a continuació, serà d'aplicació les condicions que es regulen per a cadascun d'ells:¹¹
- a. valor històric
 - b. baixa ocupació
 - h. risc hidrològic
 - i. inundabilitat
 - l. usos lúdics de baixa ocupació
 - n. activitat lúdica autoritzada a esgotar l'horari nocturn
 - p. planejament anterior
 - r. risc geològic
 - v. arborització
- 5.4. Els sòls qualificats que tinguin els subíndex -a- hauran de recuperar i protegir els elements de valor històric que continguin.
- 5.5. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -b- solament podran ocupar un 5% del sòl amb edificació, encara que això suposi una reducció de l'edificabilitat permesa en el sistema o zona corresponent.
- 5.6. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -h- hauran de complir l'establert en [l'Art 101 de la Normativa present](#).
- 5.7. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -i- hauran de complir l'establert en [l'Art. 63 de la Normativa present](#).
- 5.8. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -l- podran realitzar activitats relacionats amb els usos: esportiu, recreatiu i restauració, ordenant les instal·lacions de manera que es respectin les condicions ambientals i paisatgístiques de l'entorn, vetllant per la seva protecció i manteniment, ocupant amb edificació un màxim del 5% de la superfície.
- 5.9. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -n- podran desenvolupar les activitats senyalades en els articles 12.2, 13.2 i 13.3 de l'Annex Normatiu III¹² fins a l'horari permès per l'autoritat competent.
- 5.10. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -p- els hi serà d'aplicació l'ordenació i l'aprofitament establert pel planejament vigent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla, en els termes que s'estableixen en cada zona.
- 5.11. Els sòls qualificats que tinguin el subíndex -r- hauran de complir l'establert en [l'Art. 100 de la](#)

¹¹ Subíndex tm corresponent a Torre Moratxa incorporat en la MP del PGMO al Sector PEO-3 Torre Moratxa (v. fitxa sector)

¹² Corresponen als articles 113.2, 114.2 i 114.3 del PGMO respectivament

Normativa present.

- 5.12. Els sistemes que tinguin el subíndex -v- s'arboritzaran d'acord amb el que s'estableix en l'Art. 23.2.6¹³ d'aquestes Normes.
6. En qualsevol cas, el planejament parcial evitarà, sempre que es pugui, la formació de zones noves si es pot aplicar alguna de les previstes per aquest Pla General.

¹³ Fa referència a 131.6 de les presents Normes

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

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

Article 41. Intensitat d'edificació bruta o zonal

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

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

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

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

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

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

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

Article 45. Intensitat d'edificació bruta o zonal complementària

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

3. Aquest índex no computa als efectes del càlcul de les cessions obligatòries.

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

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

Article 47. Densitat màxima d'habitatges zonal o bruta

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

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

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

Article 49. Sostre i volum total d'un edifici

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

Article 50. Sostre edificable

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

Article 51. Tipus d'ordenació de l'edifici

1. El Pla General estableix dos tipus d'ordenació de l'edificació en funció de com es configuren els paràmetres que l'ordenen.
2. Els tipus d'ordenació de l'edificació definits en aquest Pla són:

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

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SÒL EDIFICABLE

Article 52. Parcel·la urbana

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

Article 53. Solar.

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

En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.¹⁴), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Article 54. Front mínim de parcel·la.

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

Article 55. Profunditat de parcel·la.

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

¹⁴ Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

Article 56. Alineació del carrer o vial

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

Article 57. Rasant i amplada del carrer o vial

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

CAPÍTOL QUART. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

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

Article 58. Edificació principal i edificació auxiliar (Veure art 99-104 PDURSNLSG)

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

Article 59. Planimetria de l'edifici (Veure art 99-100 PDURSNLSG)

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

Article 60. Gàlib-Secció de l'edifici

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

Article 61. Línia de façana

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

Article 62. Planta Baixa (PB) (Veure art 100-101 PDURSNLSG)

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

Article 63. Planta Soterrani (PS) (Veure art 102 PDURNSNLG)

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

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

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

Article 64. Planta Pis (PP) (Veure art 100 PDURNSNLG)

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

Article 65. Espai sotacoberta

1. És aquell espai situat entre el darrer forjat real o teòric de l'edifici i la coberta inclinada definida que conté usos residencials o d'habitatge.
2. L'alçada lliure entre el pla superior del darrer forjat horitzontal de l'edifici i la intersecció del pla de façana amb el pla inclinat de la coberta, mesurat respecte a la cara superior de l'element suport d'aquesta, mai podrà ser superior a 60 cm.
3. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
 - Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici
 - Ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai una unitat registral independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.

Article 66. Coberta ¹⁵ (Veure art 104 PDURNSNLG)

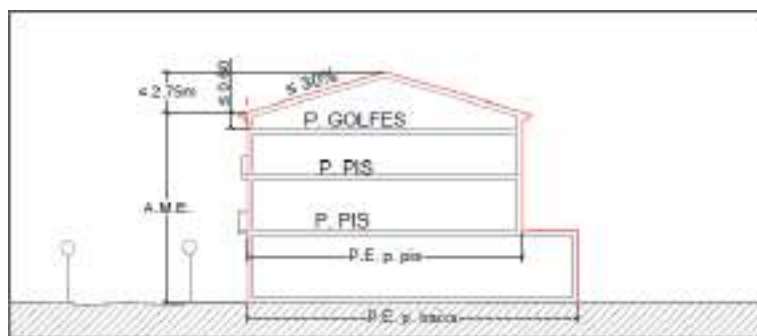
1. És el pla terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.
2. A les zones ordenades per alineació a vial, la coberta serà inclinada a dues aigües o plana. **En la vessant de coberta amb front a vial**, únicament es permet una coberta mixta si la terrassa queda inclosa dins la coberta inclinada i a una distància mínima, i d'1,5 m de les finques veïnes, altres terrasses, dels plans de façana i del carener. Les terrasses resultants no podran sobrepassar els 4 m útils en cap del dos sentits.

En la vessant de coberta a patis interiors es permet la coberta mixta sense cap limitació.

3. Per a aquells edificis acabats amb teulada:
 - a. la planta coberta comença a comptar des de la intersecció del pla de façana amb la cara superior de l'element de suport de la coberta.
 - b. el pendent de la coberta de la teulada no podrà ser superior al 30%.
 - c. l'alçada màxima en qualsevol punt de la coberta no serà superior a 2,75 m respecte a l'alçada màxima de l'edifici.

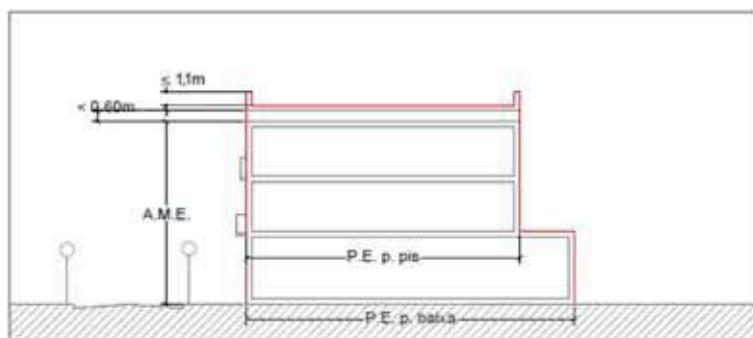
¹⁵ Modificat per la MP del PGMO dels articles 66, 108, 111 i 135 AD CTU 19.07.2023

- d. el material d'acabat de la teulada serà de teula ceràmica àrab tradicional.
- e. l'arrencada de la coberta s'haurà de situar com a màxim a 60 cm respecte el pla superior de l'últim forjat.



Gàlib secció de l'edificació amb coberta inclinada

4. Per a aquells edificis acabats amb terrassa:
 - a. es considerarà com el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.
 - b. per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima entre el pla superior del forjat i el inferior del paviment de la terrassa de 60 cm.
 - c. les baranes de la façana podran tenir una alçada màxima d'1,1 metres del pla superior de la terrassa.
 - d. l'alçada mínima lliure de les obertures d'accés al terrat serà de 2m.

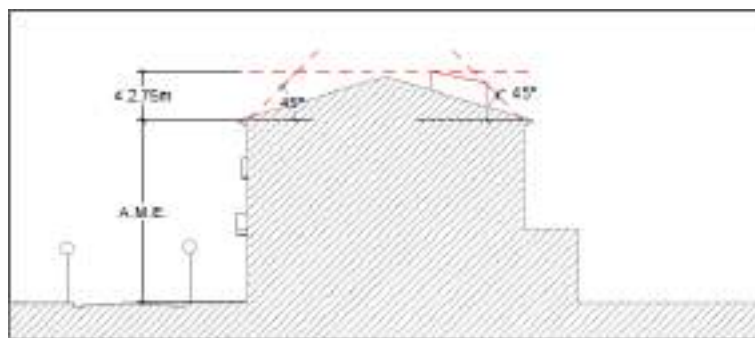


Gàlib secció de l'edificació amb coberta plana

5. Per sobre els plans superiors definits per la coberta o terrassa es podran situar les següents instal·lacions tècniques:

5.1 La caixa d'escala, la cambra de la màquina d'ascensor, la maquinària d'aire condicionat, o altres instal·lacions al servei de tota la comunitat de propietaris (exceptuant els panells solars), complint amb les següents condicions:

- a. aquests elements quedaran sempre per sota del políedre que defineixen diversos plans inclinats, formant 45 graus amb la horitzontal, que arrenquin des de la línia d'intersecció de l'alçada màxima amb les diverses façanes.
- b. en qualsevol cas, l'alçada màxima d'aquests elements no serà superior a 2,75 m respecte a l'alçada màxima de l'edifici.
- c. la superfície màxima ocupada per aquests elements no superarà els 20 m² i/o el 20% de la superfície total de la planta suport.
- d. el seu tractament serà el mateix que la resta de façanes de l'edifici.



Elements tècnics en cobertes inclinades



Elements tècnics en cobertes planes

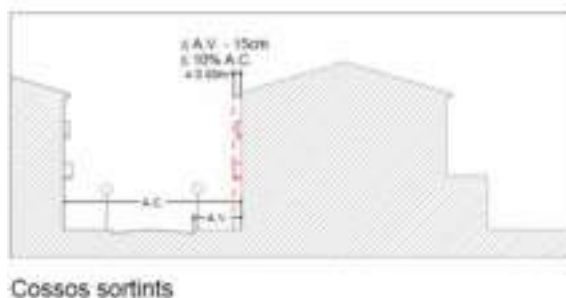
5.2 Panells solars (captadors solars tèrmics o panells fotovoltaics) complint amb les següents condicions:

- No es podrà substituir el material constructiu d'acabat de la coberta amb implantacions de panells solars.
- No es podran adossar a les façanes ni a les parets mitgeres.
- La ocupació dels panells solars haurà de respectar la configuració arquitectònica i geomètrica de les cobertes, evitar les dispersions i graonats, i prioritzar les implantacions agrupades, disposades en composicions rectangulars.
- S'hauran de situar a una distància mínima d'un metre del front de façana.
- En el cas de coberta inclinada, els panells solars s'hauran d'ubicar adossats en paral·lel a la pendent d'aquesta i amb directrius perpendiculars a la façana corresponent. Només podran sobresortir, respecte el pla de coberta, la distància mínima que requereixi a nivell tècnic la instal·lació.
- En el cas de coberta plana, els panells es podran ubicar amb la pendent òptima a nivell tècnic però sense superar una altura màxima d'un metre respecte el pla superior de la coberta plana (terrassa).
- Els suports d'ancoratge dels panells solars en qualsevol tipus de coberta, no sobresortiran del perímetre dels propis panells.
- Els sistemes tècnics adscrits als panells solars (dipòsits d'acumulació, bateries,...), si per requeriments tècnics s'han d'ubicar en la coberta o terrassa, hauran de situar-se dins d'un volum construït, complint amb l'establert en el punt 5.1 d'aquest article, i que s'haurà de preveure en la composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici. No s'admetran captadors solars tèrmics amb dipòsit integrat.
- En el cas que aquestes instal·lacions s'ubiquin sobre les cobertes d'edificis catalogats, previ a la seva instal·lació s'haurà de disposar de l'informe favorable de patrimoni cultural. Pel què fa a la instal·lació d'aquests elements en immobles declarats BCIN, s'haurà de disposar d'informe previ favorable de la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural.
- Per tal de garantir la protecció del paisatge urbà, a les zones de nucli històric (clau AH) no s'admet la instal·lació de panells solars sobre cobertes planes (terrasses).
- Regulació específica per els sistemes d'equipaments. En els sistemes d'equipaments no s'admetrà la instal·lació dels panells al terra, només es permetrà a les cobertes, i

en aquest cas, es permetrà la ocupació de la totalitat de superfície de coberta.

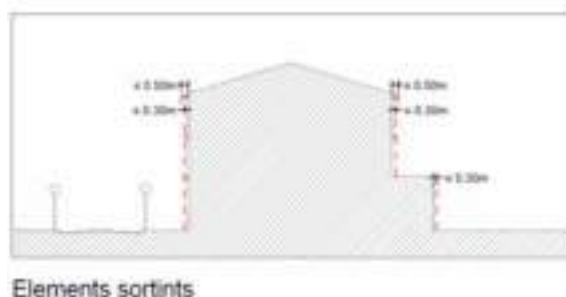
Article 67. Cossos sortints (Veure art 100 PDURSNSLG)

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



Article 68. Elements sortints

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



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

PARÀMETRES REFERITS A LA GEOMETRIA DE LA PARCEL·LA.

Article 69. Front principal de parcel·la ¹⁶

1. El front principal d'una parcel·la en cantonada és el menor dels dos, quan aquest és el resultat d'una parcel·lació seriada d'un tram de carrer.
2. Tenen la consideració de fronts principals els dos fronts d'una parcel·la que doni a dos carrers que no facin cantonada. **En parcel·les de fondària inferior o igual a 30 m. es podrà establir un únic front principal mitjançant l'aprovació d'un PMU d'ordenació de volum sempre i quan abasti la totalitat de l'illa a part de la illa que afronta als dos vials.**
3. Quan no s'indica el contrari, el front mínim de parcel·la es mesura sobre el front de parcel·la principal.



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

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

PARÀMETRES REFERITS A LA PLANIMETRIA DE L'EDIFICACIÓ

Article 71. Línia de façana a carrer (Veure art 99 PDURSNSLG)

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

Article 72. Línia de façana posterior o a pati

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

¹⁶ Modificat per la MP dels articles 69 i 77 AD CTU 28.09.2022

Article 73. Profunditat edificable

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

Article 74. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.



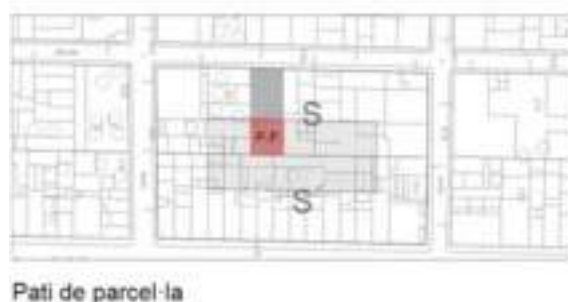
2. En els diferents patis d'illa i espais lliures d'edificació establerts en aquest article es procurarà pel manteniment i millora de la vegetació existent. Es regularà segons l'articulat corresponent a la zona jardins privats (JP).
3. La planta soterrani no pot superar la ocupació de la planta baixa.

Article 75. Illes totalment edificables

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

Article 76. Pati de parcel·la

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



Pati de parcel·la

PARÀMETRES REFERITS AL GÀLIB-SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 77. Planta baixa de l'edifici (Veure art 100-101 PDURSNSLG) ¹⁷

1. És aquella, el paviment de la qual està situat dins d'uns límits màxim i mínim referits a la rasant del carrer en el front de parcel·la que tingui la consideració de front principal d'acord amb l'article 69.

Per raons justificades al compliment de la normativa en matèria d'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques en les ampliacions de les edificacions existents, es podrà superar la cota de paviment de la planta baixa per a cada tipus d'ordenació, amb referència a la rasant del carrer, en carrers amb un pendent $\geq$ al 5% de pendent. En aquest supòsit, es podrà mantenir la mateixa cota de la planta baixa de l'edificació existent sempre que es respectin tots els altres paràmetres urbanístics del PGMO que afectin a l'edificació ampliada i els de la normativa sectorial aplicable.

2. Si a conseqüència del pendent, hi ha més d'una planta que es situa dins dels límits, s'entendrà per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior, d'acord amb l'establert a l'apartat anterior.
3. Si la parcel·la dóna front a dos carrers oposats, o la seva profunditat és superior a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades, la planta baixa es definirà per a cada front com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals sigui el mig d'illa.

Article 78. Alçada màxima de l'edifici (Veure art 103 PDURSNSLG)

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

Article 79. Alçada reguladora màxima (ARM) (Veure art 103 PDURSNSLG)

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en el cas de coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.
2. En plantes reculades l'alçada reguladora es calcula projectant l'última planta reculada a façana i aplicant les mateixes característiques que l'anterior.

Article 80. Regles sobre determinació d'alçades (Veure art 103 PDURSNSLG)

1. El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les següents:
2. Els edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà i que tinguin alçades diferents en funció de l'amplada de cada carrer:
 - a. podran mantenir la major alçada en el carrer o carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima comptada a partir de la cantonada, equivalent a la fondària edificable corresponent al

¹⁷ Modificat per la MP dels articles 69 i 77 AD CTU 28.09.2022

- carrer del de més alçada, sempre i quan la part emergent quedi reculada un metre del pla de la mitgera de les edificacions amb alçada menor.
- b. l'alçada de més, fruit de l'aplicació d'aquesta regla, solament podrà beneficiar a la parcel·la que fa cantonada.
 3. Els edificis amb façana a dues o més vies, que no facin cantonada ni xamfrà, es regularan, quant a l'alçada, com si es tractés d'edificis independents.
 4. Si els carrers estan a diferent nivell, el canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

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

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

REGULACIONS FORMALS

Article 82. Regles sobre mitgeres

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

Article 83. Regles referides a les tanques (Veure art 98 PDURSNSLG)

1. Les tanques de parcel·la que donin a espai públic s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquest, encara que en determinats casos es permetrà recular-les total o parcialment, amb la finalitat de relacionar més bé l'edificació principal o les idificacions auxiliars amb l'alineació del vial.
2. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de manetenir sistematitzat amb jardineria a compte del propietari del sòl.

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

PARÀMETRES REFERITS A LA GEOMETRIA DE LA PARCEL·LA

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

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

Article 85. Front de parcel·la

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

PARÀMETRES REFERITS AL RELLEU DE LA PARCEL·LA

Article 86. Adaptació topogràfica i moviment de terres (Veure art 92 PDURSNSLG)

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

Article 87. Projecte d'ordenació de la parcel·la (Veure art 82-92-96 PDURSNSLG)

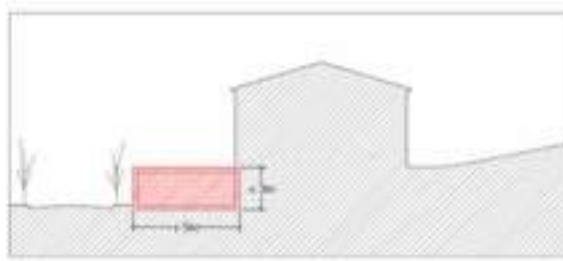
Els projectes d'edificació de zones ordenades segons tipus d'ordenació d'edificació aïllada contindran un projecte d'ordenació de la parcel·la que, com a mínim, contemplarà:

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

Article 88. Projecte d'adaptació topogràfica i moviment de terres ¹⁸ (Veure art 93-94 PDURSNSLG)

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

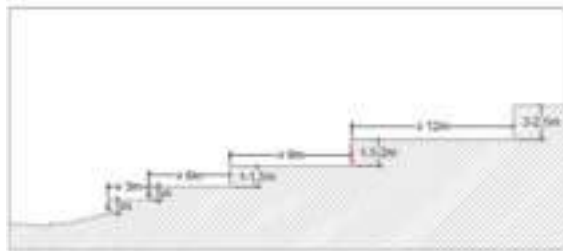
¹⁸ Modificat per la MP del PGOM referent a la cota de la planta baixa per raons d'inundabilitat i de topografia AD CTU 20.12.12



Edificació per a aparcament

d. a la resta de parcel·la es permet la construcció de murs de contenció, seguint les següents regles:

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



Separació mínima entre murs a l'interior de la parcel·la

e. el talús màxim artificial serà d'1/4.



Talús màxim artificial

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



Adaptació del perfil topogràfic

PARÀMETRES REFERITS A LA PLANIMETRIA DE L'EDIFICACIÓ

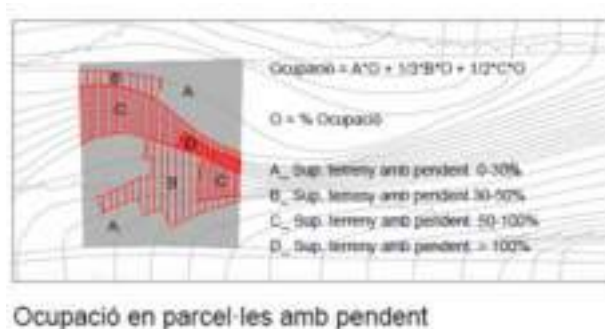
Article 89. Ocupació (Veure art 93-94 PDURNSLG)

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

l'ocupació màxima de parcel·la, o aquella que determini cada zona.

Article 90. Ocupació en parcel·les amb pendent (Veure art 93-94-100 PDURSNLSG)

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



Article 91. Ocupació dels elements no vegetals ¹⁹ (Veure art 95-100 PDURSNLSG)

1. Pèrgoles, hivernacles, umbracles, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars tenen la consideració d'elements que computen als efectes de l'ocupació de la parcel·la, i es prohibeix la seva instal·lació dins de les bandes de separació mínima a l'indar.
2. Queden excloses d'aquesta categoria els elements vegetals i el mobiliari.
3. També, queden excloses d'aquesta categoria les estructures de tendals* i pèrgoles, sempre que estiguin vinculades a una activitat comercial o de restauració confrontant a la via pública a la qual pertany l'activitat. Només, es permetrà la seva instal·lació quan, de forma expressa, s'admeti en les qualificacions del PGMO.

Caldrà acreditar la inscripció en el Registre de la Propietat de l'obligació de desmuntar aquesta instal·lació, un cop acabada l'activitat.

- Condicions estètiques: projecte unitari de tot el front d'edificació pel que fa als elements estètics, segons la regulació de les ordenances municipals.

* Estructura de tendals: tros de tela estès amb la finalitat de fer ombra o d'aixopluc, suportat per una estructura fixa, adossada o no a l'edificació. El material i colors s'ajustaran als permesos per les ordenances municipals. No s'admet com a element desvinculat d'una terrassa.

4. Les piscines no compten a nivell d'ocupació quan estiguin incloses en els moviments de terres permesos, article 85²⁰ d'aquesta normativa. La separació mínima a l'indes és de 1,5 m.

Article 92. Separacions mínimes (Veure art 100-102 PDURSNLSG)

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves parts laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos. El ràfec podrà envair-la fins a un màxim de 50 cm. La resta d'elements 10 cm.

¹⁹ Modificat per la MP referent a la regulació de les estructures de tendals a l'espai privat de les zones classificades per a blocs (clau CB i PB) AD CTU 11.02.14

²⁰ Fa referència a l'article 86 del PGMO

2. Les plantes soterrani, resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat que es tracti de la rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis, excepte si a cada zona s'indica el contrari.
3. Les separacions mínimes de l'edificació poden indicar-se de forma genèrica o poden venir marcades en el plànol d'ordenació amb una línia.

Article 93. Sòl lliure d'edificació (Veure art 95-96-97 PDURNSLG)

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

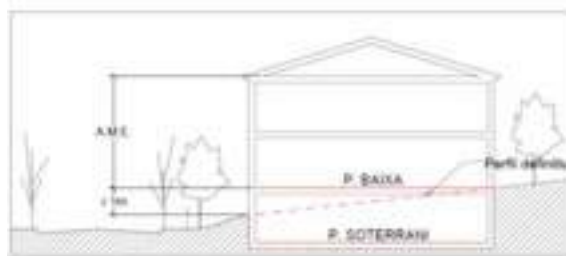
Article 94. Parcel·les aparellades ²¹

1. Dues parcel·les estan aparellades quan hi ha un acord entre veïns per a construir els habitatges formant una sola unitat edificatòria en la que la divisió parcel·laria es fa coincidir amb una mitgera.
2. El planejament pot establir l'obligació d'aparellar certes parcel·les. **Si aquest planejament general no regula la volumetria, per donar llicència a una parcel·la individual caldrà que prèviament es tramiti un Pla de millora urbana que reguli la futura edificació. El Pla de millora urbana podrà adaptar sense limitacions els paràmetres establerts a l'article 202 relatius a la planimetria de l'edificació, però haurà de respectar els de l'article 201 que fixen l'aprofitament urbanístic. En aquest cas, la mitgera del primer edifici que es construeixi, transitòriament descoberta, s'haurà de tractar com una façana.**

PARÀMETRES REFERITS AL GÀLIB-SECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 95. Planta baixa i planta soterrani referida a la parcel·la (Veure art 99-100-101-102 PDURNSLG)

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos per la present normativa.



Planta baixa i planta soterrani

2. La part de planta semisoterrada que sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.
3. En els casos d'edificació aïllada, en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a

²¹ Modificat per la MP a la UA28T Creuament de la Granja AD CTU 9.03.2022

cadascuna d'aquestes parts.

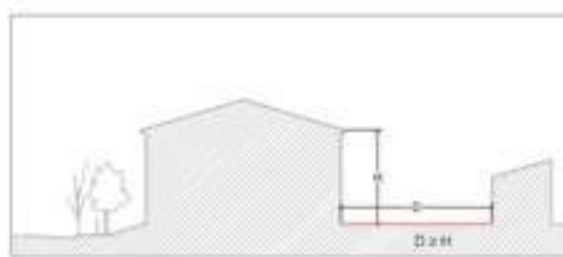
4. En els casos en què per raó del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Article 96. Regles per mesurar l'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació referida a la parcel·la (Veure art 99-103 PDURNSNLG)

1. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
2. L'alçada reguladora és la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta en coberta inclinada o el pla superior de l'últim forjat en el cas de coberta plana.
3. L'alçada reguladora màxima (ARM), referida a la parcel·la, s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent que s'hauran de justificar inexcusablement en el projecte.
4. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi de manera esglaonada, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes que posseeixin la consideració de planta baixa se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui, en raó de cadascuna de les parts esmentades.
5. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en l'article 65 (coberta)²² d'aquestes Normes.
6. En els casos que s'indiqui, el paviment de la planta baixa s'haurà de situar, a més, dins d'uns límits màxims i mínims referits a la rasant del carrer.

Article 97. Separació entre diferents edificis (Veure art 83-99-100 PDURNSNLG)

1. La distància entre edificis a l'interior de la parcel·la serà, en els casos que estiguin al mateix nivell, serà com a mínim igual a l'alçada del més alt.



Separacions entre edificis a l'interior de la parcel·la

2. Aquesta norma no serà d'aplicació per als edificis en PB, quan el seu ús no sigui residencial.

Article 98. Volum màxim dels elements no vegetals²³

1. Les pèrgoles, hivernacles, [umbracles](#), casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars, han de complir els mateixos paràmetres de gàlib-secció que els cossos edificats.
2. Les estructures per a tendals i pèrgoles vinculades a una activitat comercial o restauració, admeses de forma expressa en les qualificacions del PGMO, hauran de tenir una alçària màxima que no superi l'alçària màxima total de la planta baixa de l'edificació on s'emplaci l'activitat vinculada i, per a la resta de paràmetres, s'aplicarà el que es defineixi en l'ordenança municipal.

²² Correspon a l'article 66 del PGMO

²³ Modificat per la MP referent a la regulació de les estructures de tendals a l'espai privat de les zones classificades per a blocs (clau CB i PB) AD CTU 11.02.14

Article 99. Tanques (Veure art 98-104 PDURNSNLG)

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

1. Tanques de separació amb espais públics.

- a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
- b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer.
- c. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.
- d. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
- e. Les tanques tindran una alçada màxima de 2 m, amidats des de rasant de l'espai públic, dels quals només 1,00 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats o amb materials vegetals. Si existeix un mur d'alçada màxima 1,50 m en el límit de la parcel·la, la part opaca o massissa de la tanca es considerarà inclosa en l'esmentat mur. En aquest cas la tanca calada per sobre tindrà una alçada màxima de 1,80 m.
- f. En cas de carrers en pendent, la tanca s'haurà d'esglaonar per tal complir l'apartat anterior.
- g. Es permet superar la part opaca de la tanca en aquells punts necessaris per la formació d'armaris per aparells de comptatge, sempre que es disposin de manera perpendicular a la façana.

2. Tanques de separació entre veïns.

- a. Les tanques tindran una alçada màxima de 2 m, amidats des del nivell natural del terreny, dels quals només 0,40 m podran ser massissos i la resta hauran de ser calats: amb materials metàl·lics o vegetals.
- b. En els casos que es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 0,80m, la tanca solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.

SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DELS PROJECTES EN ZONES AMB RISC

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

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

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

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

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

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

CAPÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS.

Article 102. Classes d'usos segons aquest Pla

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

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

Article 103. Usos permesos o admesos

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

les condicions urbanístiques que s'estableixin en la normativa específica corresponent.

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

Article 104. Usos prohibits

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

Article 105. Usos públics, privats i col·lectius

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

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

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

Article 107. Ús d'habitatge

1. L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar, així com aquell que s'ofereix mitjançant preu per motiu de vacances o turístics i per un temps determinat.
2. Els requisits mínims d'habitabilitat en cada tipus d'habitatge o espais habitables seran els que s'estableixin en les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial i que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla corresponen al Decret 23/1999 pel que fa als habitatges familiars i al Decret 163/1998 pels denominats "apartaments turístics". En aquest darrer cas, només s'admeten

en l'àmbit d'aplicació del Pla els denominats "apartaments complets".

Article 108. Ús hotel·ler^{24 25 26}

1. Els establiments hotelers són establiments que presten el servei d'allotjament temporal als usuaris turístics en unitats d'allotjament, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.
Les modalitats d'establiments hotelers admeses són les establertes per la legislació sectorial vigent: hotel, hotel apartament, hostel i pensió.
També s'inclouen dins de la present regulació les següents modalitats d'establiments d'allotjament turístic:
 - Establiments d'apartaments turístics: definits per la legislació sectorial vigent com a edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.
 - Establiments de turisme rural: definits per la legislació sectorial vigent com a establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament, i que es classifiquen en dos grups: Cases de pagès i Allotjaments rurals.
- 2.1. Quan la regulació zonal no especifiqui el nombre mínim de places d'aparcament per als establiments hotelers, aquest s'estableix, genèricament, en 1 plaça d'aparcament per cada 4 habitacions, excepte aquelles activitats hoteleres existents en les quals es justifiqui que és inviable tècnicament complir amb aquest rati mínim.
- 2.2. Aquestes places d'aparcament estaran localitzades en el mateix edifici o recinte hotel·ler, excepte en el cas que la normativa zonal admeti altres alternatives.
3. Els establiments hotelers en zones de sòl urbà on està admès també l'ús d'habitatge, computaran en la proporció d'1 habitatge per cada 3 unitats d'allotjament (6 places turístiques), als efectes de càlcul de les densitats zonals.
4. Els establiments hotelers de nova implantació en aplicació d'aquest Pla compliran els requisits tècnics i els serveis mínims que s'especifiquen en les respectives qualificacions zonals.
5. En les qualificacions de sòl no urbanitzable on s'admet l'ús hotel·ler, els establiments justificaran el nombre d'habitacions en funció de les característiques del lloc on s'emplaça i de les edificacions preexistents que es rehabiliten o s'amplien.
6. Els establiments destinats a activitats amb infants i joves, regulats per les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla corresponen a la Llei 38/1991 i el Reglament 276/1994 de la Generalitat de Catalunya, en l'àmbit d'aplicació d'aquest Pla, hauran de complir els següents requisits:
 - Les cases de colònies, els albergs de joventut i les granges escola o aules de natura en sòl urbà i urbanitzable hauran de complir també els requisits tècnics i serveis mínims de les instal·lacions hoteleres.
 - Les cases de colònies, els albergs de joventut i les granges escola o aules de natura en sòl no urbanitzable hauran de complir l'estàndard de 60 m² de sòl per llit.
 - Es prohibeix la implantació de campaments juvenils.

²⁴ Modificat per la MP del PGOM en relació a la regulació de l'ús hotel·ler a l'àmbit de l'Estartit, AD CTU 24.03.2005

²⁵ Modificat per la MP referent a la regulació complementària de l'ús hotel·ler en sòl no urbanitzable, AD CTU 02.05.2013

²⁶ Modificat per la MP del PGMO dels articles 66, 108, 111 i 135 AD CTU 19.07.2023

7. Pel que fa a les noves implantacions hoteleres, en sòl urbà consolidat, on sigui necessari incrementar el sostre, en les proporcions determinades en aquest document, prèviament, caldrà la tramitació d'un pla de millora urbana que concreti la volumetria de la nova edificació i situï la dotació d'espais lliures necessària per l'increment proposat.²⁷
8. En sòl no urbanitzable serà el mateix Pla especial qui establirà aquesta edificabilitat complementària i les condicions de l'ampliació.

Article 109. Ús comercial

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

Article 110. Ús d'oficines i serveis

1. Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat, i per tant, s'inclouen en aquest ús les instal·lacions de les Administracions Públiques.
2. Dins d'aquest ús s'estableixen dues categories:
 - a. oficines privades, que són aquelles en que l'activitat no està oberta al públic.

²⁷ D'acord amb l'Annex III de la MP del PGOM en relació a la regulació de l'ús hotel·ler a l'àmbit de l'Estartit, AD CTU 24.03.2005, els quadres de superfícies en les parcel·les qualificades d'ús hotel·ler són els següents:

Hotel Panorama

Superfície (m2s)	Sostre Actual (m2st)	Sostre vigent (m2st)	Sostre modificat (m2st)	Augment de sostre (m2st)	Reserva zona verda (m2s)
		1 m2st/m2s	1,7 m2st/m2s		20ms/100mst
7.917	7.871	7.917	13.459	5.542	1.108

Hotel Miramar

Superfície (m2s)	Sostre Actual (m2st)	Sostre vigent (m2st)	Sostre modificat (m2st)	Augment de sostre (m2st)	Reserva zona verda (m2s)
		1 m2st/m2s	1,7 m2st/m2s		20ms/100mst
5.020	2.009	6.020	10.234	4.214	843

Discoteca Maxim's (UA 13E)

Superfície (m2s)	Sostre Actual (m2st)	Sostre vigent (m2st)	Sostre modificat (m2st)	Augment de sostre (m2st)	Reserva zona verda (m2s)
		UA 13E	UA 13E mod		20ms/100mst
7.431	735	1.248	4.450	3.204	641

Nota: la UA13E comporta la cessió de 2.189 m2s de zona verda, computables a efectes de la reserva corresponent de l'augment de sostre edificable

- b. oficines i serveis oberts al públic, que son aquelles activitats que al menys en una part s'atén al públic en general.

Article 111. Ús de magatzem ²⁸

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

Article 112. Ús d'indústria

1. Comprèn les activitats manufactureres i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Per a la qualificació de les activitats industrials com a Molestes, Insalubres, Nocives o Perilloses, es tindran en compte les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, i que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla correspon al Decret 2414/1961 ²⁹.
2. Dins d'aquest ús s'estableixen dues categories:
 - a. indústria artesana, que és aquella activitat compatible amb l'habitatge que per les seves característiques no causa molèsties amb desprendiments de gasos, pols i oors, i que no ocasionen remors ni vibracions que puguin ser causa de molèsties pel veïnat.
 - b. indústria manufacturera i de transformació que per les seves característiques causa algun tipus de nocivitat, perillositat sorolls o vibracions molestes pel veïnat, i per tant, requereixen d'una localització específica.
3. Mentre no es desenvolupi una **Ordenança Municipal³⁰** sobre les activitats econòmiques, es considerarà petita indústria o taller aquells establiments que no superin els 15 CV de potència i no generin soroll superior a 45 db.

Article 113. Ús de restauració

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

²⁸ Modificat per la MP del PGMO dels articles 66, 108, 111 i 135 AD CTU 19.07.2023

²⁹ DECRETO 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

³⁰ Regulat a l'Ordenança reguladora de la categoria d'indústria artesana, que substitueix i modifica l'article 112, apartats 2a i 3 del Pla General d'Ordenació (BOP 225 23.11.04).

Article 114. Usos recreatius i d'espectacles

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

Article 115. Ús de càmping.

1. És l'ús relacionat amb l'acampada temporal en establiments degudament autoritzats. La superfície destinada a acampar estarà subdividida en "unitats d'acampada", espai de terreny destinat a la ubicació d'un vehicle i d'un alberg mòbil. Aquesta activitat està subjecta a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla corresponen al Decret 167/1985³¹ de la Generalitat de Catalunya i l'Ordre d'11 de juliol de 1986 sobre requisits per a la instal·lació i funcionament dels càmpings.
2. Les noves instal·lacions de càmping que no es situïn dins de zones d'equipament privat turístic per a càmping tindran el caràcter d'ús provisional, no admetent-se mòbil-homes ni bungalows.
3. Al tenir els establiments d'aquest ús un caràcter condicionant, a través del corresponent Pla Especial s'establiran en cada cas les restriccions de localització dels usos condicionats, especialment aquells que presentin característiques de molèstia, nocivitat o perillositat envers l'activitat d'acampada.

Article 116. Ús de garatge-aparcament

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

Article 117. Ús sanitari

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

³¹ 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.

Article 118. Ús sociocultural

1. Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'art, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen, per tant, les Cases de Cultura, Centres Socials, Biblioteques, Casinos, Sales d'Art, Sales d'Exposicions, etc., així com també les Esglésies, Temples, Capelles, Centres Parroquials, Convents i similars.
2. Aquelles activitats que tenen la consideració d'establiment públic estan subjectes a les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial, que en el moment de l'aprovació d'aquest Pla correspon a la Llei 10/1990 sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i establiments públics, i en allò que aquesta Llei no regula, pel Reial Decret 2816/1982³².
3. Els establiments que, tot i pertànyer a una entitat sociocultural, per les seves condicions siguin assimilables als usos de restauració i/o espectacles que puguin generar molèsties als veïns, s'assimilaran pel que fa a les condicions de localització, implantació i instal·lació a aquests darrers tipus d'usos.
4. Al tenir alguns dels establiments d'aquest ús un caràcter condicionant, a través del corresponent Pla Especial s'establiran en cada cas les restriccions de localització dels usos condicionats.

Article 119. Ús docent

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

Article 120. Ús esportiu

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

Article 121. Ús agrícola

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

Article 122. Ús hortícola

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

³² Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Article 123. Ús ramader

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

Article 124. Ús forestal

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

CAPÍTOL SISÈ. PROTECCIÓ DEL MEDI

Article 125. Regulació del sòl apte per a urbanitzar

Plans parcials d'ordenació

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

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

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

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

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

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

Article 126. Protecció de l'ambient atmosfèric

Emissions a l'atmosfera

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

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

Sorolls i vibracions

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

resolució del Conseller de Medi Ambient de data 30 d'octubre de 1995 (DOGC núm. 2126, de 10 de novembre de 1995).

Article 127. Aigües residuals

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

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

Article 128. Residus

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

Article 129. Enderrocs i altres residus de la construcció

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

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

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

TÍTOL IV. REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DELS SISTEMES

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA DE COMUNICACIONS VIÀRIES (**clau V**)

Article 130. Definició

1. Formen el Sistema de Comunicacions viàries tots aquells sòls destinats al trànsit rodat i per a vianants que assegurin l'accés a totes les parts del terme municipal. En els plànols d'ordenació es grafia la clau d'aquesta qualificació quan es pot confondre amb un altre tipus de zona.
2. Segons les característiques i funcions de cada via, aquestes es classifiquen en:
 - vies públiques de circulació general i urbana, clau V
 - vies per a vianants, clau VV
 - vies per a bicicletes, clau VB
 - camins rurals, clau VR ³³
 - reserves per a nous camins rurals, clau VRN
3. El sistema de comunicacions viàries són espais de domini i gestió pública. Els camins poden ser privats si hi ha servitud de pas o traçats alternatius que els substitueixen. L'Ajuntament podrà, mitjançant la redacció d'un Pla Especial, executar els VRN i imposar servituds de pas en els camins privats per a millorar i gestionar l'accessibilitat general del territori.
4. El sistema de comunicacions viàries és l'únic que pot garantir l'accés rodat de les parcel·les, i per tant la seva condició de solar.
6. No formen part del sistema de comunicacions viàries els accessos rodats existents a l'interior d'àmbits de gestió unitària.

Article 131. Gestió i disseny ³⁴ (Veure art 87-97 PDURNSLG)

1. Les vies del Sistema de comunicacions viàries s'executaran d'acord amb allò que estableix la legislació específica i el que assenyalava aquest Pla General o el planejament que el desplegui.

El Municipi proposarà, per a cada subzona i tipus de tram de carrer, una secció tipus que servirà de referència per a les obres d'urbanització que es portin a terme.
2. Les carreteres (actuals i futures), s'hauran de regular mitjançant les disposicions fetes per la Llei 7/93, de 20 de setembre, de carreteres, o aquelles que les substitueixin.
3. El viari urbà s'haurà d'arbrar quan l'amplada i els usos previstos ho faci possible.

L'arbrat serà preferentment de lledoners i **xicrandes** al nucli de Torroella, de plàtans, en el nou passeig de Torroella a l'Estartit, i de tipuanes, sòfores i tamarius a l'Estartit. Aquestes noves espècies substituiran les anteriors a mesura que es faci la substitució. Es tendirà a utilitzar una sola espècie en cada espai urbà.
4. Els camins rurals, clau VR, es conservaran en les condicions actuals, **i es prohibeix** que s'edifiqui cap nova construcció a menys de 10 m de l'eix **d'aquest**. Si el camí presenta una geometria irregular, formant angles, caldrà separar-se 10 m d'una hipotètica "corba d'acord horitzontal" d'un radi mínim de 30 m per la part

³³ D'acord amb la sentència del TSJC de 17.11.06 (Recurs contenciós administratiu 270/2003) s'anul·len dels plànols O.1B i O.i D les subclaus VR1 i VR2 per mantenir la clau VR.

³⁴ Modificat per la MP referent a la regulació complementària de l'ús hotel·ler en sòl no urbanitzable, AD CTU 02.05.2013

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

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

Article 132. Línia d'edificació

La línia d'edificació, respecte a les carreteres: GI-640³⁵ de Torroella de Montgrí a Verges, GI-641 de Torroella de Montgrí a l'Estartit, i GI-650 de Palafrugell a Torroella de Montgrí, estan situades a les següents distàncies de l'eix:

GI-640

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

GI-641

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

GI-650

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

³⁵ Les carreteres GI-640 i GI-650 corresponen a dos trams de l'actual C-31

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

Article 133. Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes (Clau ELL-ZV) (Veure art 87-97 PDURSNSLG)

1. Formen el Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes tots els parcs, jardins, places, rambles i espais lliures verds públics amb vegetació o sense.
2. L'ús fonamental dels Espais Lliures i les Zones Verdes és el descans i l'esbarjo de la població, raó per la qual, únicament, s'admeten aquelles construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi.
3. Les construccions i instal·lacions que es facin no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'Espai Lliure o Zona Verda. Així mateix, es permet l'ús d'aparcament públic temporal, excepte en aquelles zones situades dins de la zona de domini públic marítim terrestre.
4. Temporalment s'admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats, excepte en aquelles zones situades dins de la zona de domini públic marítim terrestre.
5. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais, admetent-se, pel contrari, la instal·lació de serveis públics en el seu subsòl.
6. S'admet la possibilitat de llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics, així com accés peatonal i excepcionalment accés rodat, sempre i quan la condició de solar s'adquireixi per fer front una via en els termes que estableix l'art. 119 del DL 1/1990, o perquè així s'admet en un planejament derivat que desenvolupi aquesta zona.
7. La vegetació en els trams urbans d'aquest sistema serà la que s'estableix pel sistema viari en l'article 127.3³⁶ d'aquestes Normes.

³⁶ Fa referència a l'article 131.3

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

Article 134. Definició

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

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

2. El sistema d'equipaments privats es divideix en sis subzones:
 - EP, equipament privat
 - EPC, equipament privat comercial
 - EPT, equipament privat turístic de caràcter general
 - EPT-C, equipament privat turístic per a càmping
 - EPT-H, equipament privat turístic per a ús hotelier, i
 - EPT-I, equipament privat turístic per a usos lúdics i esportius.

Article 135. Usos permesos ^{37 38}

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

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

2. L'ús comercial dels E/EP és, exclusivament, el de mercat públic; el d'oficines, exclusivament, el de serveis de l'administració, i el sanitari, inclou l'ús de cementiri.
3. L'ús comercial dels EPT, solament, inclou els comerços de productes no quotidians.
4. Els usos complementaris permesos referits als usos: comercial, d'oficines, magatzem, restauració,

³⁷ Modificat per la MP a la zona d'equipaments del carrer Eivissa de l'Estartit AD CTU 16.12.09.

³⁸ Modificat per la MP del PGMO dels articles 66, 108, 111 i 135 AD CTU 19.07.2023

recreatiu, aparcament, sanitari, sociocultural, docent i esportius són:

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

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

Article 136. Assignació d'usos per als E i EP ³⁹

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

Article 137. Ordenació de l'edificació en els E i EP ^{40 41 42 43 44} (Veure art 87-97-99 PDURSNLGG)

1. L'edificació dels sòls afectats a Sistema d'Equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals del lloc.
2. La intensitat d'edificació neta d'aquests sòls serà:
 - a. per aquells equipaments, que es desenvolupin amb edificacions ordenades segons tipologies semblants a les del seu entorn, serà la de les zones collindants.

³⁹ Modificat per la MP per la implantació de l'estació d'autobusos AD RC 29.07.10.

⁴⁰ Modificat per la MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06 i posteriorment per la MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09.

⁴¹ Modificat per la MP per destinar a Equipaments la finca de l'arxiu municipal situada al C/ Hospital, 18 AD CTU 04.11.09.

⁴² Modificat per la MP a la zona d'equipaments del carrer Eivissa de l'Estartit AD CTU 16.12.09.

⁴³ Modificat per la MP per la implantació de l'estació d'autobusos AD RC 29.07.10.

⁴⁴ Modificat per la MP a l'àmbit del sistema d'equipaments situat al C/ Doctor Molinas AD CTU 28.09.2022

b. per aquells equipaments que es desenvolupin amb edificació oberta, serà de $0,5 \text{ m}^2 \cdot \text{sostre} / \text{m}^2 \cdot \text{sòl}$. En els àmbits amb subíndex -b-, l'ocupació del sòl per edificacions no podria superar el 5% de la superfície de la zona, encara que això signifiqui reducció de l'edificabilitat possible.

c*. En el cas específic del pavelló firal situat a la façana sud, atenent a la tipologia edificatòria i a la posició de la parcel·la, l'índex serà de $1,00 \text{ m}^2 \cdot \text{sostre} / \text{m}^2 \cdot \text{sòl}$, amb una alçària màxima de l'edificació de 12 metres.

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

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

Sostre màxim edificable: 800 m^2 .

Ocupació màxima: 80 % de la parcel·la

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

Alçada reguladora màxima: 10 m

d. A la subzona Esa l'edificabilitat màxima permesa serà de $1,00 \text{ m}^2 \cdot \text{sostre} / \text{m}^2 \cdot \text{sòl}$. En el cas específic de la zona d'equipaments sanitaris (clau Esa) de Torroella de Montgrí, les noves edificacions s'hauran d'emplaçar en terrenys situats fora de la zona inundable per una avinguda de 500 anys de període de retorn, i els accessos a la planta baixa de les edificacions s'hauran de situar a la cota 10,00 msnm, que correspon a l'actual nivell d'accés a les edificacions existents, tot d'acord amb les determinacions de l'article 14bis " Limitacions als usos a la zona inundable" del Reglament del Domini Públic Hidràulic aprovat per RD 849/1986 d'11 d'abril."

e. A la subzona Edo/Esa/Esc l'edificabilitat màxima permesa serà de $1,00 \text{ m}^2 \cdot \text{sostre} / \text{m}^2 \cdot \text{sòl}$

f. A la subzona Edo l'edificabilitat màxima permesa serà de $0,80 \text{ m}^2 \cdot \text{sostre} / \text{m}^2 \cdot \text{sòl}$

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

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

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

Coef. d'edificabilitat màxima: $0,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Ocupació màxima: 50 % de la parcel·la

Alçada reguladora màxima: 8 m

Condicions per al desenvolupament urbanístic d'aquesta zona:

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

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

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

a. A la subzona Esa, l'alçada màxima permesa serà de PB+2 PP (10,20 m)

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

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

Article 138. Parcel·lació

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

Article 139. Ordenació urbanística dels EPC. (Veure art 87-97-99 PDURSNLSLG)

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

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

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

Article 140. Ordenació urbanística del EPT (Veure art 87-97-99 PDURSNLSLG)

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

Article 141. Ordenació dels equipaments turístics per a càmping (Clau EPT-C) (Veure art 87-97-99 PDURSNLSLG)

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

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

2. Paràmetres a ordenar referits a l'edificació.

L'ordenació dels serveis higiènics, recepció, restaurants, cafeteries, instal·lacions esportives, culturals i de lleure i altres construccions fixes, s'ordenaran amb una previsió màxima de sostre i ocupació de:

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

3. Paràmetres a ordenar referits a les unitats d'acampada.
 - a. El Pla Especial ordenarà les unitats d'acampada prenen com a superfície mitjana 90 m² per unitat. Els càmpings de menys de 300 unitats podran ampliar la superfície qualificada d'EPT-C per augmentar la grandària mitjana de les unitats d'acampada, sempre que mantinguin o redueixin el nombre total d'unitats. Per aquelles que no arribin a aquesta mitjana, hauran de confegir un programa de reconversió a determinar en el PE.
 - b. Els bungalow i mòbil-home permesos per a la normativa de la Generalitat, tindran una sola planta i seran desmuntables o remobibles
 - c. Es prohibeixen àrees d'aparcament de roulotte o similars.
4. Ordenació de les instal·lacions tècniques
 - a. La resolució tècnica de les instal·lacions de subministrament d'aigua potable, tractament i evacuació d'aigües residuals, tractament i recollida de deixalles, i instal·lació elèctrica haurà de realitzar-se de manera que s'eviti qualsevol impacte mediambiental o paisatgístic. Quan això tècnicament no sigui possible, s'hauran de prendre les mesures correctores necessàries per minimitzar els seus efectes.
 - b. Els EPT-C situats en sòl no urbanitzable no podran reclamar a l'Ajuntament els serveis propis dels nuclis urbans, com són: enllumenat públic, la portada d'aigües, el clavegueram, etc.
5. Ordenació de l'entorn del càmping
 - a. El Pla Especial tractarà els camins o carrers perifèrics públics, assegurant una secció i tractament adequats pels usos que hi transitin. Així mateix, els càmpings es faran càrrec del manteniment d'aquests, quan aquests siguin camins rurals.
 - b. El Pla Especial tractarà el tancament dels límits, utilitzant vegetació adequada al lloc, de manera que quedi ocult el tancament resistent, sense que aquell destaquí indegudament en la fisonomia natural del paisatge.
6. Condicions d'accessibilitat a ordenar i executar pel Pla Especial:

El Pla Especial resoldrà i executarà la connexió del càmping a un eix bàsic del sistema general de comunicacions. Aquesta connexió haurà de tenir el disseny i la capacitat adequada per a resoldre els accessos rodats al càmping.

Article 142. Ordenació dels equipaments turístics per a usos hotelers. (clau EPT-H) ^{45 46 47} (Veure art 87-97-99 PDURNSLG)

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

⁴⁵ Modificat per la MP del PGOM en relació a la regulació de l'ús hotelier a l'àmbit de l'Estartit AD CTU 24.03.2005

⁴⁶ Modificat per la MP referent a la regulació complementària de l'ús hotelier en sòl no urbanitzable, AD CTU 02.05.2013

⁴⁷ Modificat d'ofici per la CTU per la MP del Pla Especial Molí del Mig 2, AD CTU 02.05.2013

- m. Les places d'aparcament se situaran, obligatòriament, en el mateix solar o recinte hotel·ler.
3. En la modalitat EPT-H5, les condicions d'ordenació i els paràmetres per a l'edificació seran els següents:
 - a. El tipus arquitectònic és el d'edificació aïllada.
 - b. Parcel·la mínima: 5.000 m²
 - c. Front mínim de parcel·la: 30 m.
 - d. Intensitat d'edificació neta: 1,60 m² sostre/m²sòl
 - e. Intensitat d'edificació neta complementària, 0,1 m² sostre/m²sòl
 - f. Ocupació màxima edificació principal: 30%
 - g. Ocupació màxima edificació complementària: 5%
 - h. Ocupació màxima soterrani: 45%
 - i. Separació a l'indors: al passeig marítim de l'Estartit, 20 m; a la resta de l'indors, 3 m.
 - j. Alçada reguladora màxima: 18,40 m.
 - k. Nombre màxim de plantes: planta baixa, cinc plantes pis i un soterrani.
 - l. Superfície mínima dels espais destinats a jardins, piscines i pistes esportives: 50% de la superfície total del solar
 - m. Les places d'aparcament se situaran, obligatòriament, en el mateix solar o recinte hotel·ler.
 4. En la modalitat EPT-H8, les condicions d'ordenació i els paràmetres per a l'edificació seran els següents:
 - a. El tipus arquitectònic de l'edificació és el d'edificació aïllada.
 - b. Parcel·la mínima: 8.000 m²
 - c. Intensitat edificació neta: 0,35 m² sostre/m²sòl
 - d. Intensitat edificació neta complementària: 0,15 m² sostre/m²sòl
 - e. Superfície mínima dels espais destinats a jardins, piscines i pistes esportives: 60% de la superfície total del solar.
 - f. La densitat màxima de llits hotelers en relació a la superfície del solar serà d'un llit per cada 60 m² de solar.
 - g. Solament, es permet l'ús hotel·ler en la categoria d'hotel, i es restringeix l'ús d'hotel apartament o similar a un màxim d'un 20% del nombre total de places de cada unitat d'explotació hotelera.
 - h. L'Estudi de detall o el Pla especial concretarà l'ordenació i fixarà la resta de paràmetres en funció de l'ordenació de l'entorn i el paisatge.
 5. Els establiments hotelers de nova implantació, en aplicació d'aquest Pla en aquesta zona, compliran els requisits tècnics i els serveis mínims corresponents als establiments hotelers de categoria igual o superior a quatre estrelles. No s'admet l'ús d'hotel apartament en les modalitats EPT-H4 i EPT-H5.
 6. En sòl no urbanitzable, l'equipament privat turístic per a ús hotel·ler, EPT-H, es podrà situar en masies, molins i altres construccions incloses en el Catàleg específic corresponent.

Els criteris per valorar favorablement la instal·lació seran els següents:

- a. Els hotels a situar a les masies compliran la normativa sectorial en matèria de turisme.
- b. Les intervencions s'adaptaran a la tipologia arquitectònica pròpia de les masies i compliran les exigències pròpies de la rehabilitació o restauració o intervenció paisatgística.
- c. Es recomana que l'edificació preexistent a rehabilitar o reconstruir disposi d'una superfície construïda aproximada de 1.000 m², sense perjudici que, si queda degudament justificat per les característiques de l'edificació i per l'actuació hotelera que es proposi, es pugui admetre la implantació d'aquest ús amb superfícies construïdes inferiors. L'edificació haurà de disposar d'accés rodat i poder-se dotar dels serveis necessaris per a la seva implantació
- d. Adoptar ratis més alts dels establiments hotelers de superfície construïda en relació amb el nombre d'habitacions.
- e. La incorporació de majors serveis als usuaris i al conjunt de territori.
- f. La preservació d'elements que confereixen la identitat al paisatge i aquells que assegurin el manteniment de l'ús agrícola.
- g. La recuperació del patrimoni arquitectònic i, especialment, la dels edificis de major valor o que formin part del Pre-Catàleg del municipi.

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

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

Article 143. Ordenació dels equipaments turístics per a usos lúdics i esportius. (clau EPT-I) (Veure art 87-97-99 PDURNSLG)

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

Article 144. Definició

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

Article 145. Regulació de l'edificació (Veure art 87-97-99 PDURSNLGL)⁴⁸

1. Les construccions que siguin necessàries per a desenvolupar els esmentats serveis s'ajustaran a les seves necessitats funcionals, i s'executaran de manera que harmonitzi amb l'entorn. A aquests efectes, s'hauran de prendre mesures necessàries per evitar qualsevol impacte negatiu sobre el medi el paisatge.
2. En tot cas, en Sòl Urbà i Urbanitzable, les xarxes de distribució, incloses les línies elèctriques, telefòniques i similars seran soterrades.
3. A l'àmbit classificat com a sòl no urbanitzable amb la qualificació de Sistema de Serveis Tècnics, on actualment hi ha les instal·lacions de la potabilitzadora de Torroella de Montgrí, no s'hi podran admetre noves edificacions, obres de reparació o rehabilitació que suposin un increment d'ocupació en planta o del volum de les edificacions existents que incrementin la vulnerabilitat de la seguretat i les persones o bens enfront les avingudes, d'acord amb el que determina l'apartat b), de l'article 9bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

El promotor de les actuacions que es vulguin realitzar a la zona de sistema de serveis tècnics on actualment hi ha les instal·lacions de la potabilitzadora de Torroella de Montgrí, haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i es compromet a traslladar aquesta informació als possibles afectats, independentment de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable ha d'estar integrada, si s'escau, a la documentació de l'expedient d'autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'administració hidràulica, s'ha de presentar davant aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat, d'acord amb el que estableixen els apartats 3, dels articles 9bis i 14bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Article 146. Previsions i servituds.

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

⁴⁸ Modificat per la MP a l'àmbit dels horts del Tamariuà, AD CTU 28.09.2022 (TRefos validat CTU 15.12.2022)

Article 147. Definició.

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

Article 148. Servituds

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

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

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

Article 150. Definició:

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

Article 151. Ordenació ⁴⁹:

1. L'ordenació d'aquests sòls es farà d'acord amb la legislació sectorial corresponent, i amb la redacció de plans especials en els quals es determini la intensitat i els usos permesos, la forma per conservar i millorar l'espai i els valors a protegir i a gestionar.
2. Totes les actuacions en terrenys de domini públic marítim-terrestre s'ajustaran a les determinacions de la Llei 22/1988 de 28 de Juliol, de Costes, modificada per la Llei 2/2013, de 29 de maig, de protecció i ús sostenible del litoral, i desenvolupada pel Reglament General de Costes aprovat pel Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre.
 - Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que disposen els articles 24 i 26 de la Llei de Costes, tenint en compte els usos admesos en aquesta zona, amb l'autorització de l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya.
 - S'haurà de garantir el respecte a les servituds de trànsit i accés al mar establertes en els articles 27 i 28 de la Llei de Costes, respectivament i el compliment de les condicions assenyalades a l'article 30 per a la zona d'influència.
 - Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de Costes es regularan per l'especificat en la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.
 - Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir amb les condicions senyalades a l'article 44.6 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament

⁴⁹ Modificat per la MP "Cala Montgó", AD CTU 19.07.2023

Article 151 bis. Definició: (Veure art 87-97-99 PDURSNLSG)

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

⁵⁰ Incorporat en la MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09

⁵¹ Nota: Per al sector PA ARE Façana Sud, cal consultar l'art. XIII.22.5 de la normativa inclosa en el Pla Director de les Àrees Residencials Estratègiques de les comarques de Girona (AD Res Conseller 13.03.09, DOGC 5394 05.06.09)

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE LES ZONES

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

Article 152. Definició

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

Article 153. Aprofitament urbanístic.⁵²

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

Article 154. Geometria de la parcel·la.

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

Article 155. Planimetria de l'edificació.^{53 i 43}

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

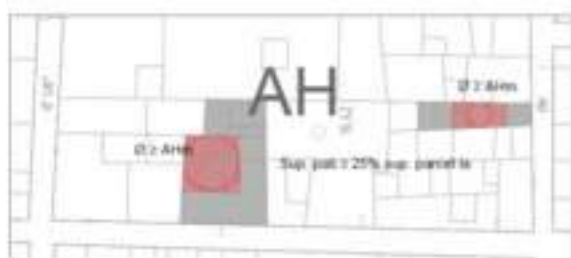
⁵² MP de l'article 153 i 155 de la normativa del PGM

⁵³ Incorporat en la MP en l'àmbit dels edificis i jardins protegits Clau AHP AD RC 08.02.16

- b. En les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, l'espai públic davant tot el front de la nova edificació haurà de tenir com a mínim tres metres i mig (3,5) d'amplada per facilitar el pas dels vehicles d'emergència.

2. Ocupació de l'edificació

- a. Percentatge mínim de patis en actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent: 25% de la superfície de la parcel·la. En els patis resultants a cada planta de l'edificació, s'haurà de poder inscriure un cercle mínim de 3 m de diàmetre. Es podrà ocupar, totalment, la planta baixa només quan el seu ús no sigui residencial. Així mateix, no s'aplicarà el paràmetre del 25% per a pati de parcel·la a les parcel·les inferiors a 95 m².



Percentatge mínim de patis a les plantes residencials

- b. En els números senars del carrer Illes de l'Estartit (clau AHE), en les actuacions d'ampliació o substitució de l'edificació existent, s'estableix una fondària edificable màxima de 12 m, sempre que les condicions de seguretat geològica de la parcel·la ho permeti.
3. Ocupació màxima de les plantes soterrànies permeses: la mateixa que la de la planta baixa construïda.
4. La planimetria de la subzona AHP és la que té l'edificació principal existent:
- En les finques de Can Bataller, Casa Església 20, Casa Marull, Can Marquès (cases dels americans) i Casa Saliotti, s'admetrà un increment del 10% en l'ocupació de la parcel·la, prèvia formulació d'un pla de millora urbana.
 - A la finca de Can Negre s'admetrà un increment de l'ocupació per sobre del 10%, sempre i quan aquest increment de l'ocupació mantingui una proporció equilibrada entre espai edificat i l'espai enjardinat, es preservin els valors arquitectònics de l'edificació i del jardí i es justifiqui aquest augment per necessitats de l'ús de l'edifici i millor conservació i restauració de l'edificació protegida. L'increment de l'ocupació per sobre del 10% que preveu aquest article comportarà la modificació puntual del PMGO a l'àmbit de Can Negre. Les actuacions es concretaran amb la formulació d'un pla de millora urbana per a aquesta finca.
 - A la finca del Palau Lo Mirador s'admetrà una ocupació màxima de 2.132 m², que correspon a un increment de la ocupació de 1.015 m², lleugerament superior al 90% de la ocupació actual que és de 1.117 m², sempre que es preservin els valors arquitectònics de l'edificació i del jardí i es justifiqui per les necessitats de l'ús de l'edifici i millor conservació i restauració de l'edificació protegida. Les actuacions es concretaran amb la formulació d'un pla de millora urbana per aquesta finca.
 - Per assegurar la preservació de l'edificació protegida, així com els seus jardins i de les restes arqueològiques, caldrà que el PMU, al que fan referència el punts anteriors, inclogui un anàlisi històric de la finca.

Article 156. Gàlib-secció de l'edificació.⁵⁴

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

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

Subzona	Alçària PB	ARM (m)	Núm. màx. de plantes	Núm. màx. plant. soterrània
AH.M**	3,00 m.	10,00	PB+2PP	1 PS

⁵⁴ Incorporat en la MP en l'àmbit dels edificis i jardins protegits Clau AHP AD RC 08.02.16

AH.3	3,00 m.	10,00	PB+2PP	1 PS
AH.4*	3,00 m.	13,00	PB+3PP	1 PS
AH.E*	3,00 m.	13,00	PB+3PP	1 PS

- * Al nucli vell de l'Estartit, a la subzona AH.4 que **doni** front a un carrer amb una amplada igual o inferior a 7m, i a la subzona AH.E, en actuacions d'ampliació o substitució, hauran de retirar la darrera planta 3 m de la façana.
- ** Les edificacions qualificades de AH.M situades entre el Portal de les Bruixes i la Torre de Santa Caterina tindran una **alcària** màxima de 8,50 m.
2. Les **alçàries** de les diverses plantes s'adaptaran, amb una diferència màxima de més/menys 50 cm, en relació a les **alçàries** de les plantes de les edificacions **contigües**, exclosa l'**alçària** màxima, sempre **que** l'edifici **contigu** sigui anterior a 1950. A **qualsevol** llicència d'obra que suposi qualsevol tipus d'intervenció sobre les façanes visibles des dels espais públics, haurà de constar un reportatge fotogràfic de les façanes de les finques **contigües** i un alçat **complet** del tram de carrer o espai públic.
3. Regulació dels cossos sortits:
- Es prohibeix cap tipus de cos sortit **a** les façanes dels patis interiors de parcel·la.
 - S'admeten, únicament, com a cossos sortits **a** les façanes exteriors dels edificis, els cossos oberts.
 - La longitud dels cossos sortits oberts no ocuparà més del 60% de l'amplada de la façana de les plantes pis.
 - La volada dels cossos sortits no podrà superar 60 cm, el 10% de l'amplada del carrer i el total de la voravia menys 15 cm.
 - El límit lateral **de la volada** dels cossos sortits ve definit per un pla normal a la façana a 1 m de la paret mitgera.
 - L'alçada lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos sortits serà de 3,3 m.
4. Regulació dels elements sortits:
- Els elements sortits **a** la façana a carrer no poden volar més de 25 cm.
 - El ràfec de la planta coberta haurà d'arrencar de sobre el darrer forjat i podrà volar fins a 0,50 m.
 - Per sobre **del** ràfec, només s'admetrà una barana d'obra amb els mateixos acabats de la façana, amb una **alçària** màxima 1,20 m.
5. En la subzona AHP, corresponent als edificis i jardins protegits, s'admet un increment màxim del 5% del sostre de l'edificació principal **existent en el qual** es justifiqui aquest augment per necessitats de l'ús de l'edifici i millor conservació i restauració de l'edificació protegida.

A la finca de Can Negre, s'admetrà un increment de sostre per sobre del 5%, sempre que es preservin els valors arquitectònics de l'edificació i del jardí i es justifiqui per les necessitats de l'ús de l'edifici i millor conservació i restauració de l'edificació protegida. L'increment del sostre per sobre del 5% que preveu aquest article comportarà la modificació puntual del PMGO on es concretarà la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic i la reserva del sòl per a sistema d'espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

A la finca del Palau Lo Mirador, s'admetrà un increment de sostre de 1.168 m², lleugerament superior al 45% del sostre actual, sempre que es preservin els valors arquitectònics de l'edificació i del jardí, i es justifiqui per les necessitats de l'ús de l'edifici i millor conservació i restauració de l'edificació protegida. L'increment del sostre per sobre del 5% comportarà la cessió del 15% de l'aprofitament i la reserva del sòl per a sistema d'espais lliures, d'acord amb el quadre següent:

Cessió del 15% d'increment de sostre:	155,77 m²
Reserva de sòl per a espais lliures públics:	202,31 m²

Per a cada actuació, l'ordenació de l'edificació i els patis, així com la ubicació del sostre edificable i el tractament dels espais oberts, es concretarà en un pla de millora urbana que ha d'incloure una anàlisi històrica de la finca. El Pla de millora urbana concretarà, també, l'aplicació de les reserves de sòl per a sistema d'espais lliures i la cessió de l'aprofitament urbanístic per l'increment que superi el 5% del sostre de l'edificació principal existent. Si es justifica la impossibilitat de la implantació de les obligacions dels

articles 99 i 100 del TRLLU, l'import econòmic resultant es destinarà a la recuperació del patrimoni cultural del casc històric.

6. Només s'atorgarà una llicència d'enderroc als edificis que no estiguin catalogats, quan concorrin alguna d'aquestes dues condicions:
 - a. Que s'hagi declarat, en ferm, l'estat ruïnós de l'edifici, i la declaració que expressi, explícitament, la necessitat d'enderroc, parcialment o totalment, la construcció per raons de seguretat.
 - b. Que s'hagi admès a tràmit un expedient d'obra nova que afecti a la parcel·la i es justifiqui la urgència de l'enderroc de la construcció existent.
7. La documentació per a la llicència d'enderroc, o l'ordre d'execució que es derivi d'una declaració de ruïna contindrà totes les especificacions tècniques necessàries per garantir la protecció, seguretat i manteniment de totes les parets mitgeres contigües amb la finca. En cas que l'opció que s'adopti en un expedient de ruïna sigui la de no enderrocar, per una millor seguretat de les finques contigües, s'adoptaran les mesures tècniques adients per garantir el buidat d'activitats i la impossibilitat d'accessos a la finca.
8. En cap cas, s'admet la tala d'arbres o espècies vegetals existents als jardins, excepte allò estrictament necessari en el supòsit previst en el punt 155.4.
9. A la subzona AHM, previ a qualsevol actuació sobre l'edificació i els usos, serà preceptiu presentar un informe sobre l'estat de la muralla i l'aprovació municipal dels criteris per al tractament a aplicar a aquesta per a la conservació i, si escau, la restauració.

Article 157. Regulacions formals.

1. L'amplada total dels forats de façana a cada planta serà com a màxim la meitat de l'amplada total de la façana, amb un màxim per a cada forat d'1,40 m, amb excepció de les plantes baixes.
2. La disposició i proporció dels forats és lliure, però entre les diverses plantes haurà d'establir-se uns eixos de composició vertical.
3. En les superfícies opaques de les façanes no s'admeten aplacats, acabats d'obra vista o pedra resultant de repicar revestiments existents. Només s'admeten acabats en pedra natural: als sòcols de les plantes baixes, emmarcats dels forats, cantoneres i a les superfícies opaques d'aquells edificis que originàriament haguessin estat dissenyats per anar amb pedra natural vista.
4. Els elements de tancament dels forats aniran sempre col·locats per la cara interior, ja siguin tipus porticó, llibret o persiana. En aquest cas, les caixes de persiana es col·locaran sense ocupar el forat de façana, per tal que no sigui visible des de l'exterior. Les portes de veïns, i dels locals de la planta baixa, sigui quin sigui el seu ús, seran dels mateixos materials que la resta de tancaments de la façana.
5. Les parets mitgeres que donin sobre espais privats, que siguin visibles des de l'espai públic, hauran de tenir el mateix tractament en quan a material i acabats que la façana de l'edifici al qual pertanyin, dins dels criteris de la present secció, garantint les condicions d'aïllament i impermeabilització exigibles com a façana. Quan es tracti de mitgeres sobre espais de domini públic, es seguiran els criteris anteriors o bé els que es determinin a través d'un projecte concret de paisatge urbà.
6. Els materials i tractament de les superfícies opaques de les façanes i elements a conservar, així com els colors de tots els elements que les configuren s'establiran a partir de la normativa de protecció del paisatge que acompanyarà al Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric-artístic del Municipi que es realitzi, simultàniament o posteriorment a l'aprovació d'aquest Pla.
7. Quan hi hagi contradicció en l'aplicació de la normativa zonal, el Catàleg de protecció del patrimoni històric artístic del municipi, l'ordenança de protecció del paisatge ⁵⁵ o el PERI del nucli de Torroella, prevaldrà el criteri que comporti millors nivells de protecció.
8. A la zona AH4 de l'Estartit, seran d'aplicació en quant a regulacions formals les corresponents a la zona S4.

⁵⁵ Fa referència l'Ordenança municipal de protecció del Paisatge rural i urbà (BOP 156 26.10.00).
<http://www.torroella-estartit.cat/downloads.php?file=consolidatorordenancaprotecciopaisatgeruralurba2018.pdf>

Article 158. Usos permesos.⁵⁶

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

⁵⁶ Modificat per la MP del PGOM en relació a la regulació de l'ús hotel·ler a l'àmbit de l'Estartit AD CTU 24.03.05

SECCIÓ SEGONA. EIXAMPLES SUBURBANS A COMPLETAR (clau S)

Article 159. Definició.

1. Aquesta zona ordena les àrees de creixement suburbà en procés de colmatació.
2. El Pla General regula la forma com s'han de completar aquests teixits, seguint les pautes pròpies d'aquestes àrees.
3. La zona es subdivideix en sis subzones: S2, S3, S4, S2p, S3p, i S4p.⁵⁷
4. El tipus d'ordenació de l'edificació és el referit al carrer.

Article 160. Aprofitament urbanístic.

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

Article 161. Geometria de la parcel·la.

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

Article 162. Planimetria de l'edificació.^{58 59}

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

Subzona	Prof. edif. P.B. no resid.	Prof. edif. P.B. resid.	Prof. edif. P.Pis	Prof. màx. soterrani	% Pati d'illa
S2	18,00 m	15,00 m	15,00 m	Els límits de parcel·la	30%
S2m	17,50 m	17,50 m	17,50 m	Els límits de la parcel·la excepte la part inclosa en la zona de servitud de protecció marítima terrestre (ZMT)	-
S3	18,00 m	15,00 m	15,00 m	Els límits de parcel·la	30%

⁵⁷ Nota: Per al sector PA ARE Façana Sud, s'han definit les subclaus següents:

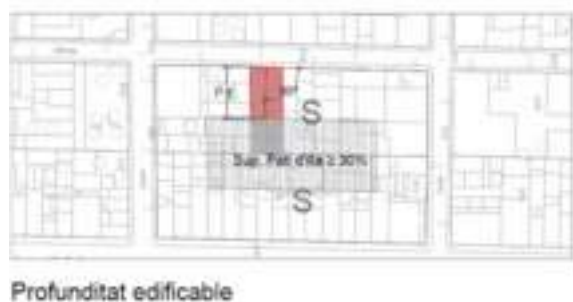
- Eixample sub urbà a completar ARE, Clau **S3a**
- Eixample sub urbà a completar ARE-HPO, Clau **S3a***

Cal consultar l'art. XIII.23 de la normativa inclosa en el Pla Director de les Àrees Residencials Estratègiques de les comarques de Girona (AD Res Conseller 13.03.09, DOGC 5394 05.06.09)

⁵⁸ Modificat per la MP per ampliació de la ocupació del soterrani en els eixamples suburbans (clau S). Article 162. AD CTU 07.06.12

⁵⁹ Modificat per la MP "Cala Montgó" AD CTU 19.07.2023

S4	18,00 m	15,00 m	15,00 m	Els límits de parcel·la	30%
S2p	-	15,00 m	12,00 m	15,00 m	-
S3p	15,00 m	15,00 m	12,00 m	15,00 m	-
S4p	18,00 m	18,00 m	18,00 m	la de PB construïda	30%



3. Aquelles parcel·les que donin façana a dos carrers confrontats podran modificar les profunditats edificables que vénen definides des de la façana de cada carrer en més/menys un 10%, sempre que no hi hagi increment en el sostre edificable total de la parcel·la.
4. A les parcel·les inundables, es permet ocupar tota la planta baixa fins al fons de parcel·la per a poder cobrir les necessitats d'aparcament, si s'enjardina la coberta.
5. A les zones on es permet ocupar la totalitat de la parcel·la amb una planta soterrania, la part superior del forjat de coberta del soterrani no podrà situar-se a més d'1 metre per sobre de la rasant del terreny en cap punt del perímetre.
6. En la subzona S2m es permet la instal·lació d'estructures de tendals i pèrgoles en planta baixa, exclusivament en l'espai lliure de separació entre l'edificació i la via pública, sempre que estiguin vinculades a una activitat comercial i de restauració, que s'ajustin a les condicions que s'estableixen en els articles 91 i 98 d'aquestes normes i a les determinacions regulades en la Disposició transitòria 14a del Reglament General de Costes, a efectes de no computar com increment de volum, alçada o superfície.
7. En aplicació de l'article 25 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament, no es permet l'ocupació de la planta soterrani dintre de la zona de servitud de protecció.

Article 163. Gàlib-secció de l'edificació.⁶⁰

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

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

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

Subzona	ARM m.	núm. màx. plantes *	núm. màx. plantes soterrani **
---------	--------	---------------------	--------------------------------

⁶⁰ Modificat per la MP del PGOM referent a la cota de la planta baixa per raons d'inundabilitat i de topografia AD CTU 20.12.12

S2	6,50 m	PB+1PP	1PS
S3	10,00 m	PB+2PP	2PS
S4	13,00 m	PB+3PP	2PS
S2p	6,50 m	PB+1PP	1PS
S3p	10,50 m	PB+2PP	1PS
S4p	12,45 m	PB+3PP	2PS

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

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

3. A les subzones inundables, que porten el subíndex i, es podrà augmentar el límit superior de la planta baixa fins a 1.20 metres, sempre que es respectin tots els altres paràmetres urbanístics que afectin l'edifici, la normativa sectorial aplicable i l'alçària reguladora màxima, redistribuint i modificant la alçària lliure mínima de la planta baixa de l'apartat 1.
4. Regulació dels cossos sortits:
 - a. Es prohibeix els cossos **sortints** en planta baixa. A la façana al pati d'illa, es permeten els cossos sortints, únicament oberts, sempre que, al pati d'illa, es pugui inscriure un cercle de 8 m de diàmetre.
 - b. Es prohibeixen els cossos **sortints** tancats i semitancats.
 - c. La longitud dels cossos **sortints** oberts no ocuparà més del 70% de l'amplada de la façana de les plantes pis.
 - d. La volada dels cossos **sortints** no podrà superar 1,2 m, el 10% de l'amplada del carrer i el total de la voravia real o possible restats 0,15 m. La volada dels cossos **sortints** al pati d'illa, no podrà superar 1,5 m o el 10% del diàmetre del cercle màxim inscribible al pati d'illa real o possible.
 - e. El límit lateral **de la volada** dels cossos **sortints** ve definit per un pla normal a la façana a 1m de la paret mitgera.
 - f. L'alçària lliure mínima entre la rasant del carrer i la part inferior dels cossos **sortints** serà de 3,3 m.
5. Regulació dels elements **sortints**:
 - a. Els elements **sortints** de la façana a carrer i a la façana **del** pati no poden volar més de 0,30 m.
 - b. El ràfec de la planta coberta podrà volar fins a 0,50 m.

Article 164. Usos permesos.⁶¹

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

⁶¹ Modificat per la MP del PGOM en relació a la regulació de l'ús hotel·ler a l'àmbit de l'Estartit, AD CTU 24.03.2005

paràmetres següents:

- a. Parcel·la mínima 400 m²
- b. Front mínim de parcel·la 12 m.
- c. Profunditat edificable (totes les plantes) 15 metres. Aquesta profunditat edificable podrà augmentar a 18 metres, quan la parcel·la tingui una superfície mínima de 2.000 m², sempre que es mantingui la superfície mínima del jardí.
- d. Superfície mínima del jardí 150 m².

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

Article 165. Definició.

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

Article 166. Aprofitament urbanístic.

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

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

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

Article 167. Geometria de la parcel·la

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

Article 168. Planimetria de l'edificació.

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

Article 169. Gàlib-secció de l'edificació.

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

cada subzona, i l'alçada lliure interior mínima i màxima de la planta baixa:

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

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

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

3. Regulació dels cossos sortits:

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

4. Regulació dels elements sortits:

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

Article 170. Regulacions formals.

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

- la tanca s'ajustarà a allò que disposa l'article 98 ⁶² d'aquestes normes.
- la coberta serà inclinada de teula àrab i/o plana.

Article 171. Usos permesos.

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

⁶² Fa referència a l'article 99 del PGMO

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

Article 172. Definició.⁶³

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

Article 173. Aprofitament urbanístic.

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

Article 174. Geometria de la parcel·la.

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

Article 175. Planimetria de l'edificació.

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

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

Article 176. Gàlib-secció de l'edificació.

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

⁶³ Normativa específica de la **Subzona Ftm** corresponent a Torre Moratxa incorporat en la MP del PGMO al Sector PEO-3 Torre Moratxa (v. fitxa sector)

cada subzona:

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

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

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

3. Regulació dels cossos sortits:

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

4. Regulació dels elements sortits:

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

Article 177. Regulacions formals.

- Aquelles ordenacions, que tinguin aprovat un document de planejament que reguli els aspectes formals i compositius de l'edificació, hauran d'ajustar-se al que en ell s'estableixi, sempre hi quan no es contradiguin els punts anteriors.
- L'Ajuntament podrà demanar la redacció d'un ED que reguli els aspectes formals i compositius del conjunt d'aquells àmbits que consideri d'interès.
- Aquelles ordenacions que es despleguin de manera individualitzada i no tinguin aprovat un ED que reguli els aspectes formals i compositius, s'ajustaran a les següents regulacions:
 - la tanca s'ajustarà a allò que disposa l'article 82⁶⁴ d'aquestes normes.
 - la coberta serà inclinada de teula àrab i/o plana.

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

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

⁶⁴ Fa referència a l'article 83 del PGMO

carrer.

Article 179. Usos permesos

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

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

Article 180. Definició.⁶⁵

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

Article 181. Aprofitament urbanístic.⁶⁶

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

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

Article 182. Planimetria de l'edificació.

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

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

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

⁶⁵ Normativa específica de la Subzona X_{tm} corresponent a Torre Moratxa incorporat en la MP del PGMO al Sector PEO-3 Torre Moratxa (v. fitxa sector)

⁶⁶ Modificat per la MP PGOU Correcció d'errades del Pla General per a l'aprofitament urbanístic de la zona Creu de Rutlla AD CTU 24.01.03

Article 183. Gàlib-secció de l'edificació.

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

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

Article 184. Regulacions formals.

1. Aquelles ordenacions que tinguin aprovat un instrument de planejament que reguli els aspectes formals i compositius de l'edificació, continuen vigents en aquells aspectes que no es contradiuen amb aquestes normes.
2. Aquelles ordenacions que no tinguin regulacions formals, s'ajustaran a les següents regles:
- la coberta serà inclinada de teula àrab i/o plana.
 - la tanca s'ajustarà allò que disposa l'article 98⁶⁷.

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

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

Article 186. Usos permesos.

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

⁶⁷ Fa referència a l'article 99 del PGMO

Article 187. Definició.

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

Article 188. Aprofitament urbanístic.⁶⁸

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

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

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

Article 189. Geometria de parcel·la.

Es prohibeix la parcel·lació i segregació dels habitatges que componen una promoció. Si alguna de les àrees qualificades de condomini han estat parcel·lada per sota de la parcel·la mínima permesa en el seu moment, es procedirà a la seva agregació o associació en els termes que estableix la legislació sobre propietat horitzontal, per assegurar la gestió mancomunada de l'espai lliure i de l'ordenació física del conjunt, en els termes que determini el ED.

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

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

⁶⁸ Veure Annex a la Secció sisena referent a la parcel·la de l'Hospital de pobres i malalts, Clau CC5*

Subzona	Ocupació màx. edif.	Ocupació màx. soterrani	Separació mín. llindars
CC.2	30%	30%	3,00 m
CC.5	30%	30%	3,00 m
CCp	50%	50%	1,00 m
CC5p	30% principal	30%	3,00 m

Article 191. Gàlib-secció de l'edificació.

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

Article 192. Regulacions formals.

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

- a. la tanca s'ajustarà a allò que disposa l'article 98⁶⁹ d'aquestes normes.
- b. la coberta serà inclinada de teula àrab i/o plana.

Article 193. Usos permesos.⁷⁰

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

Annex Normes urbanístiques de la modificació del Pla general en relació amb la parcel·la de l'Hospital de Pobres i Malalts.⁷¹

La normativa aplicable a la parcel·la serà, per tant la corresponent a la zona "Promoció de condominis de cases unifamiliars" (Clau CC5) amb les anteriors especificacions, que es resumeixen en el quadre següent ja amb la nova normativa:

Zona de "Promoció de condominis de cases unifamiliars" (CC5)

⁶⁹ Fa referència a l'article 99 del PGMO

⁷⁰ Modificat per la MP en relació amb la regulació de l'ús hotelier de l'Estartit AD CTU 29.09.05

⁷¹ Incorporat a la MP en relació a la parcel·la de l'Hospital de pobres i malalts. AD CTU 09.02.06

Tipus d'ordenació	Aïllada
Parcel·la mínima	600 m ²
Façana mínima	12 m
Densitat habitatges/parcel·la	Màxim 4 habitatges
Intensitat edificació	0,40 m ² sostre/m ² sòl
Ocupació	30%
Separació a carrer	3 m
Separació a llandars	3 m
Alçada reguladora	6,5 m
Nombre de plantes	PB+1 PP

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

Article 194. Definició.

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

Article 195. Aprofitament urbanístic.

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

Subzona	Parcel·l.mín. m ²	Front. mín parcel·la	Inten. d'ed. Neta m ² sost/m ² sòl	Inten. d'ed. neta compl. m ² sost/m ² sòl	Hab/m ² de sòl
CB.9	2000	15,00 m	0,9	0,1	1 hab/143m ²
CB.5	2000	15,00 m	0,5	0,1	1hab/200m ²
CBp	S.P.	S.P.	S.P.	-	S.P. ⁷²

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

Article 196. Planimetria de l'edificació.⁷³

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

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

- * Es permet la instal·lació d'estructures de tendals i pèrgoles en planta baixa, exclusivament en l'espai lliure de separació entre l'edificació i la via pública, sempre que estiguin vinculades a una activitat comercial i de restauració, i d'acord amb les condicions que s'estableixen en els articles 91 i 98 d'aquestes normes.

Article 197. Galib-secció

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

⁷² Veure Disposició transitòria quarta per densitat a CBp CB5p CB9p

⁷³ Modificat per la MP referent a la regulació de les estructures de tendals a l'espai privat de les zones classificades per a blocs (clau CB i PB) AD CTU 11.02.14

Subzona	ARM	núm. màx. plantes	núm. màx. plantes soterrani
CB.9	12,45 m	PB+3PP	1PS
CB.5	9,40 m	PB+2PP	1PS
CBp	S.P.	S.P.	S.P.

Article 198. Regulacions formals.

1. Les subzones amb subíndex p en les quals el planejament anterior reguli els aspectes formals o compositius de l'edificació, continuen vigents en aquells aspectes que no contradiuen aquesta secció.
2. Aquelles ordenacions que no tinguin regulacions formals, s'ajustaran a les següents regles:
 - a. la tanca s'ajustarà a allò que disposa l'article 98⁷⁴ d'aquestes normes.

Article 199. Usos permesos⁷⁵.

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

⁷⁴ Fa referència a l'article 99 del PGMO

⁷⁵ Modificat per la MP en relació amb la regulació de l'ús hotel de l'Estartit AD CTU 29.09.05

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

Article 200. Definició.⁷⁶

1. Aquesta zona ordena l'edificació en bloc en relació a la parcel·la.
2. El Pla General precisa l'ordenació d'aquesta zona.
3. La zona es subdivideix en **cinc** subzones: **PB1.35**, PB.9, PB.5, PB 3, i PBp.
4. El tipus d'ordenació de l'edificació és el d'edificació aïllada.

Article 201. Aprofitament urbanístic.⁷⁷

1. Parcel·la mínima: 600 m², **excepte per a la subzona PB1.35 en que la parcel·la serà indivisible.**
2. Front mínim de parcel·la : 15 m.
3. Valors dels paràmetres referits a: la intensitat d'edificació neta, intensitat d'edificació neta complementària i la densitat màxima d'habitatges per parcel·la:

Subzona	Intensitat d'edificació neta m ² sost/m ² sòl	Intensitat d'edi. neta comple. m ² st/m ² s	núm. hab/m ² de solar
PB1.35	1,35	-----	1 hab/200 m² solar
PB.9	0,9	0,1	1hab/143m ² solar
PB.5	0,5	0,1	1hab/200m ² solar
PB.3	0,3	-----	1hab/400m ² solar
PBp	SP	-----	SP* ⁷⁸

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

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

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

Article 202. Planimetria de l'edificació.^{79 80}

1. Ocupació màxima de l'edificació: 30%
2. Ocupació màxima soterrani: 45%
3. Separació a llindars: 3,00 m.
4. Separacions a carrer: 3,00 m, si bé es permet la instal·lació d'estructures de tendals i pèrgoles en planta baixa, exclusivament en l'espai lliure de separació entre l'edificació i la via pública, sempre que estiguin vinculades a una activitat comercial i de restauració, i d'acord amb les condicions que s'estableixen en els articles 91 i 98 d'aquestes normes.
5. En situacions confrontants amb zones ordenades segons alineació de vial o en el supòsit d'aparellament previst a l'article 94 aplicable al tipus d'ordenació d'edificació aïllada, els paràmetres anteriors quedaran substituïts per la regulació volumètrica específica que s'estableixi gràficament.

⁷⁶ Modificat per la MP a la UA28T Creuament de la Granja AD CTU 9.03.2022

⁷⁷ Modificat per la MP a la UA28T Creuament de la Granja AD CTU 9.03.2022

⁷⁸ Veure Disposició transitòria quarta

⁷⁹ Modificat per la MP referent a la regulació de les estructures de tendals a l'espai privat de les zones classificades per a blocs (clau CB i PB) AD CTU 11.02.14

⁸⁰ Modificat per la MP a la UA28T Creuament de la Granja AD CTU 9.03.2022

Article 203. Gàlib-secció de l'edificació.⁸¹

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

Subzona	ARM	Núm. màx. plantes	Núm. màx. soterranis
PB1.35	10,00 m	PB/PB+PP	2PS
PB.9	12,45 m	PB+3PP	1 PS
PB.5	9,40 m	PB+2PP	1PS
PB.3	6,50 m	PB+1	1PS
PBp	S.P.	S.P.	S.P.

Article 204. Regulacions formals.

1. Les subzones amb subíndex p en les que el planejament anterior reguli els aspectes formals o compostius de l'edificació, continuen vigents en aquells aspectes que no contradiuen aquesta secció.
2. A aquelles ordenacions que no tinguin regulacions formals, les serà d'aplicació les següents regles:
 - a. la tanca s'ajustarà a allò que disposa l'article 98 ⁸² d'aquestes normes.

Article 205. Usos permesos⁸³.

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

⁸¹ Modificat per la per la MP a la UA28T Creuament de la Granja AD CTU 9.03.2022

⁸² Fa referència a l'article 99 del PGMO

⁸³ Modificat per la MP en relació amb la regulació de l'ús hotel de l'Estartit AD CTU 29.09.05

Annex Normes urbanístiques de modificació del Pla general al carrer Assutzena, núm. 22 de la urbanització els Griells.⁸⁴

Ordenació:

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

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

Alçària reguladora

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

Ús

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

⁸⁴ Incorporat a la MP al carrer Assutzena, núm. 22 de la urbanització els Griells AD CTU 24.10.07

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

Article 206. Definició.

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

Article 207. Aprofitament urbanístic.

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

Article 208. Planimetria de l'edificació.

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

Article 209. Gàlib-secció de l'edificació.

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

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

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

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

3. Regulació dels cossos sortits:

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

4. Regulació dels elements sortits:

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

Article 210. Usos permesos.⁸⁵

1. Es consideren usos principals els de magatzem, indústria, comercial, oficines privades i aparcament. S'admet, com a ús complementari el d'habitatge, segons el règim establert al capítol cinquè del títol III.
2. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.
3. L'ús comercial estarà subjecte a allò que determina la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials i el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials o la legislació que els substitueixi.
- 4 La consideració de l'ús industrial, com a ús principal, es refereix, únicament, als usos i activitats existents en l'actualitat, que podran mantenir, millorar i ampliar les activitats, d'acord amb els paràmetres urbanístics

⁸⁵ Modificat a la MP referent als usos de la zona MA (Carretera de Sant Jordi) AD CTU 21.07.10

regulats en aquest article. No obstant això, per tal d'evitar incompatibilitat entre els usos industrials i comercials, es prohibeix l'ús industrial de nova implantació.

SECCIÓ DESENA. PARCEL·LCIONS DE PETITES INDÚSTRIES (**clau PI**)

Article 211. Definició.

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

Article 212. Aprofitament urbanístic

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

Article 213. Planimetria de l'edificació.

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

Article 214. Gàlib-secció de l'edificació

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

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

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

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

3. Regulació dels cossos sortits:

Es prohibeix els cossos sortits en la façana a carrer.

4. Regulació dels elements sortits:

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

Article 215. Usos permesos

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

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

Article 216. Definició ⁸⁶

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

Article 217. Aprofitament urbanístic i agrupacions d'empreses ⁸⁷

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

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

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

Article 218. Planimetria de l'edificació

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

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

2. A la subzona IA, la posició de la línia de façana a la carretera de l'Estartit serà, obligatòriament, sobre la

⁸⁶ Modificat per la MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial AD CTU 16.03.06. ATENCIÓ: no inclòs en les normes de la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

⁸⁷ Modificat per la MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial AD CTU 16.03.06. ATENCIÓ: no inclòs en les normes de la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

línia de separació de l'alineació de vial en un 50% de la longitud de la façana que doni a aquesta via.
Aquest espai tindrà el mateix tractament que l'espai públic, i serà d'accés lliure per a tothom.

Article 219. Galib-secció de l'edificació ^{88 89}

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

Article 220. Ordenació de l'accés a la parcel·la i la determinació d'àrees d'aparcament ^{90 91}

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

Article 221. Condicions formals

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

Article 222. Usos permesos ⁹²

1. Es consideren usos principals els de magatzem i indústria. S'admeten com a usos complementaris els d'habitatge, oficines, restauració, aparcament i comercial. Així mateix a la subzona IA s'admet l'ús comercial com a principal quan la seva superfície sigui inferior a 600 m² **i a la sub-zona IM s'admet l'ús sociocultural com a principal.** La regulació d'aquests usos es faran segons el règim establert al capítol cinquè del títol III. S'admeten també els usos esportius, recreatius i espectacles.
2. És obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

⁸⁸ Modificat per la MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial AD CTU 16.03.06. ATENCIÓ: no inclòs en les normes de la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

⁸⁹ Modificat per la MP del PGOM referent a la cota de la planta baixa per raons d'inundabilitat i de topografia AD CTU 20.12.12

⁹⁰ Modificat per la MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial AD CTU 16.03.06 . ATENCIÓ: no inclòs en les normes de la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

⁹¹ Modificat per la MP del PGOM referent a la cota de la planta baixa per raons d'inundabilitat i de topografia AD CTU 20.12.12

⁹² Modificat per MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

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

Article 223. Definició

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

Article 224. Aprofitament urbanístic

1. Parcel·la mínima: 2.000 m²
2. Front mínim de parcel·la: 30 m
3. Intensitat d'edificació neta: 0,9 m²sostre/m² sòl
4. Intensitat d'edificació neta referida al volum edificable: 6,75 m³/m² sòl

Article 225. Planimetria de l'edificació

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

Article 226. Galib-secció de l'edificació

1. Alçada reguladora màxima: 12,00 m

Article 227. Ordenació de l'accés a la parcel·la i la determinació d'àrees d'aparcament.⁹³

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

Article 228. Condicions formals⁹⁴

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

⁹³ Modificat per la MP en relació a la regulació urbanística del Polígon industrial AD CTU 16.03.06. ATENCIÓ: no inclòs en les normes de la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

⁹⁴ Modificat per la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

Article 229. Usos permesos ⁹⁵

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

⁹⁵ Modificat per la MP en els usos de les zones IM i GI del polígon industrial AD CTU 05.11.08

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

Article 230. Definició.

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

Article 231. Aprofitament urbanístic

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

Article 232. Usos permesos.

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

Article 233. Condicions formals de la tanca.

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

SECCIÓ CATORZENA. RURAL DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (clau RA)

Article 234. Definició

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

Article 235. Usos permesos ⁹⁶

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

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

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

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

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

3. A la subzona RA-E es prohibeixen les activitats intensives de dessecació dels terrenys.
4. Els usos complementaris descrits a l'apartat 2 son compatibles amb l'ús principal, i poden estar al servei d'aquests o bé son usos que són compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu, d'acord amb el que disposa l'article 47 3 bis de la Llei 3/2012.

⁹⁶ Modificat per la MP referent a la regulació complementària de l'ús hotelier en sòl no urbanitzable, AD CTU 02.05.2013

Article 236. Parcel·lació ⁹⁷

1. La unitat mínima de conreu en aquesta zona serà la senyalada en la legislació agrària.
2. Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques, en els termes que s'estableix en l'art.191 del TRLLU.
3. Es permet l'agregació de finques. Perquè aquesta agregació constitueixi una unitat mínima de conreu, on es pugui edificar un habitatge, caldrà que les finques agregades siguin **confrontants**.

Article 237. Construccions permeses ^{98 99 100}

I. Condicions generals

1. La superfície mínima de la finca per a cada conjunt edificat serà de 45.000 m², excepte a les subzones RA-A i RA-H. L'ocupació màxima de les construccions destinades a explotacions agrícoles i ramaderes dins de cada finca serà de 600 m² i el sostre màxim serà de 1.000 m². L'alçaria màxima serà de 8 m en qualsevol punt del terreny, excepte les sitges o instal·lacions complementàries de característiques singulars.

Es podran superar aquests topalls per a les activitats agrícoles sempre i quan estigui convenientment justificat i aquest sigui proporcional a les dimensions de la finca, partint del mínim de 45.000 m², amb un màxim de 1.000 m² d'ocupació i de sostre.

2. Construccions permeses d'acord amb el que preveu l'article 47 del TRLLU, destinades a explotacions agrícoles, habitatge, edificacions i instal·lacions d'unitat pública o interès social i edificacions auxiliars.

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

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

3. Les construccions destinades a explotacions agrícoles hauran de tenir relació amb la naturalesa i destinació de la finca i ajustar-se als plans i normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
4. Les construccions destinades a habitatges unifamiliars relacionades amb les activitats principals i les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social es tramitaran seguint el procediment previst a l'article 48 del TRLLU.

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

5. A la subzona RA-H, a les finques agràries superiors a 200 m², es permet una construcció auxiliar de 9 m² construïts, d'una alçària màxima de 3 m i una sola planta per a magatzem d'eines, projectats segons els criteris establerts pel municipi ¹⁰¹.

No es podran col·locar hivernacles, tancaments i tanques que no siguin permeables, com ara els tancaments de mur de fàbrica estancs de qualsevol classe, ni reblerts que modifiquin la rasant del terreny i suposin una reducció significativa de la capacitat de desguàs ni piles de materials que puguin ser arrossegats o puguin degradar el domini públic hidràulic o l'emmagatzematge de residus de tot tipus, d'acord amb el que determinen els apartats e), g) i h), de l'article 9bis del Reglament del Domini

⁹⁷ Modificat per la MP de la normativa de la zona de protecció agrícola del PGMO, AD CTU 26.07.17

⁹⁸ Modificat per la MP referent a la regulació complementària de l'ús hotel·ler en sòl no urbanitzable, AD CTU 02.05.2013

⁹⁹ Modificat per la MP de la normativa de la zona de protecció agrícola del PGMO, AD CTU 26.07.17

¹⁰⁰ Modificat per la MP a l'àmbit dels horts del Tamariuà, AD CTU 28.09.2022 (TRefos validat CTU 15.12.2022)

¹⁰¹ Ordenança municipal referent als cossos auxiliars per a estris de treballs agrícoles. AD BOP 37 24.03.92

Públic Hidràulic.

El promotor de les actuacions que es vulguin realitzar a la subzona RA-H haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expressi clarament que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas, i es compromet a traslladar aquesta informació als possibles afectats, independentment de les mesures complementàries que consideri oportú adoptar per a la seva protecció. Aquesta declaració responsable ha d'estar integrada, si s'escau, a la documentació de l'expedient d'autorització. En els casos en què no hagi estat inclosa en un expedient d'autorització de l'administració hidràulica, s'ha de presentar davant aquesta amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat, d'acord amb el que estableixen els apartats 3, dels articles 9bis i 14bis del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

6. Per a les construccions permeses, altres que les especificades en aquest article, els volums edificables seran els establerts en document de pla especial urbanístic o el projecte d'actuació específica tramitat d'acord amb la Llei d'urbanisme i els seus reglaments.

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

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

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

Article 238. Regulació específica per a l'edificació ¹⁰²

1. Les construccions destinades a habitatges, qualificades de RA-A, podran augmentar el seu volum edificat en un màxim del 20%, sempre i quan conservin les característiques tipològiques i constructives de l'edificació, i es millorin les condicions higièniques de la mateixa.
2. Les construccions destinades a habitatge unifamiliar es regularan segons els paràmetres tipològics definits per a l'edificació aïllada:
 - la superfície màxima edificable per unitat mínima de conreu serà de 350 m².
 - l'alçada màxima serà de 7 m.
 - el nombre màxim de plantes serà de: planta baixa i una planta pis.
3. La nova construcció haurà de fer-se amb materials i formes tradicionals, utilitzant paredat de pedra antiga o arrebossat i coberta de material ceràmic. Quan es vulgui utilitzar un altre tipus de solució, haurà de presentar-se un estudi que justifiqui la bondat de l'alternativa proposada.
4. L'ordenació de les construccions de la zona RA-M es regularà mitjançant un Pla Especial que determinarà la forma i posició de l'edificació dels magatzems en les finques ja ocupades i en les no ocupades. Els paràmetres a fixar pel Pla Especial es correspondran amb els de les finques ocupades i amb les condicions establertes en l'article següent.
5. Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o de flor no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals superiors a un metre. En aquestes instal·lacions (hivernacles) no es permetrà cap altre ús que no sigui de cultiu.
6. Les finques en les quals s'edifiqui, per complir els requisits necessaris per la llicència, hauran d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitats indivisibles als efectes que preveu l'article 196 del TRLLU sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.
7. En cap cas la nova edificació podrà donar lloc a la formació d'un nucli de població, entenent-se per tal l'assentament humà generador de requeriments o necessitats de serveis urbanístics.

¹⁰² Modificat per la MP de la normativa de la zona de protecció agrícola del PGMO, AD CTU 26.07.17

Per això, tota edificació feta en un terreny fora del nucli urbà, no tindrà dret a reclamar a l'Ajuntament els serveis propis d'un nucli de població, com són: enllumenat públic, la portada d'aigües, el clavegueram, etc. Les noves edificacions hauran de disposar d'una depuradora d'oxidació total o fosa sèptica amb decantador i filtre biològic.

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

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

Article 240. Tractament del terreny

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

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

Article 241. Definició

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

Article 242. Usos permesos ¹⁰³

1. Usos principals permesos a cada subzona

Subzona	Agrícola	Forestal	Ramadera
RF-M	No (*)	Sí	Sí
RF-T	No (*)	Sí	Sí
RF-A	Sí	No	Sí

(*) Es podrà admetre l'ús agrícola per a la recuperació de zones obertes enmig de zones forestals coincidents amb antics camps de conreu, sempre que es justifiqui que no s'alteraran els valors de la massa forestal que l'envolta.

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

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

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

3. Queden especialment prohibides les activitats extractives.

Article 243. Parcel·lació

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

Article 244. Construccions permeses

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

¹⁰³ Modificat per la MP dels articles 242 i 247 de la normativa del PGM0 en relació a la millora de la gestió de la zona de sòl rural forestal AD CTU 11.02.14

limitacions resultants de l'aplicació del PEIN.

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

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

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

Article 245. Regulació específica per a l'edificació

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

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

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

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

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

Article 247. Tractament del terreny ¹⁰⁴

Solament, es permet manipular el relleu del terreny per millorar-ne l'explotació i qualitat forestal, agrícola, ecològica i paisatgística, sempre que es reculli la proposta en un projecte d'actuació i aquest sigui concordant amb els objectius de gestió i conservació de la forest. Prèviament a qualsevol autorització o llicència, caldrà obtenir l'informe favorable dels serveis tècnics de l'Ajuntament i de l'òrgan gestor del Parc natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter.

¹⁰⁴ Modificat per la MP dels articles 242 i 247 de la normativa del PGMO en relació a la millora de la gestió de la zona de sòl rural forestal AD CTU 11.02.14

Article 248. Definició

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

Article 249. Usos permesos

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

Article 250. Parcel·lació

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

Article 251. Construccions permeses.

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

Article 252. Regulació específica per a l'edificació

1. Les construccions destinades a habitatges existents podran augmentar el seu volum edificat en un màxim del 20%, sempre i quan conservin les característiques tipològiques i constructives de l'edificació, i es millorin les condicions higièniques de la mateixa.
2. Les construccions destinades a habitatge unifamiliar, es regularan segons els paràmetres tipològics definits per a l'edificació aïllada:
 - la superfície màxima edificable per unitat mínima de conreu serà de 350 m².
 - l'alçada màxima serà de 7 m.
 - el nombre màxim de plantes serà de: planta baixa i una planta pis.
3. La nova construcció haurà de fer-se amb materials i formes tradicionals, utilitzant paredat de pedra antiga o arrebossat i coberta de material ceràmic. Quan es vulgui utilitzar un altre tipus de solució, haurà de presentar-se un ED que justifiqui la bondat de l'alternativa proposada.
4. Les instal·lacions dedicades al cultiu intensiu d'horta o de flor no seran considerades edificacions quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals superiors a un metre. En aquestes

instal·lacions (hivernacles) no es permetrà cap altre ús que no sigui de cultiu.

5. Les finques en els quals s'edifiqui, per complir els requisits necessaris per la llicència, hauran d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitats indivisibles als efectes que preveu l'article 140 del DL 1/90 de 12 de juliol sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

6. En cap cas la nova edificació podrà donar lloc a la formació d'un nucli de població, entenent-se per tal l'assentament humà generador de requeriments o necessitats de serveis urbanístics.

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

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

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

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

Article 254. Tractament del terreny

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

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

Article 255. Definició

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

Article 256. Desenvolupament del Catàleg

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

Article 257. Regulació específica per a l'edificació

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

Article 258. Usos permesos

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

Article 259. Definició

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

Article 260. Usos permesos

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

Article 261. Regulacions per a l'edificació

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

Article 262. Definició

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

Article 263. Usos permesos

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

Article 264. Regulacions per a l'edificació

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

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

Queden prohibides.

SECCIÓ VINTENA. PROTECCIÓ PAISATGÍSTICA (clau PP)

Article 266. Definició

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

Article 267. Usos permesos

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

Article 268. Regulacions per a l'edificació

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

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

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

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

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

Article 270. Definició.

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

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

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

TÍTOL V. PRE-CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC

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

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

1. Castells i esglésies:

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

2. Masos fortificats:

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

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

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

Article 273. Pre-catàleg de bens situats en el barri vell de la Vila de Torroella de Montgrí.¹⁰⁵

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

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

¹⁰⁵ Modificat en la MP en l'àmbit dels edificis i jardins protegits Clau AHP AD RC 08.02.16

9. Can Negre (AHP)
10. Casa Foixà / actual casa [Mascort \(AHP\)](#)
11. Ajuntament ([E](#))
12. Can Bataller (AHP)
13. Palau del Mirador (AHP)
14. Can Marull (AHP)
15. Capella de Sant Antoni ([E](#))
16. Can Marquès (AHP)
17. Torre de les Bruixes [BCIN 1660-MH \(AHM\)](#)
18. Portal de Santa Caterina [BCIN 1660-MH \(AHM\)](#)
19. Can Vidal (aparador) ([AH3](#))

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

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

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

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

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

Article 275. Pre-catàleg de camins històrics

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

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

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

Article 276. Pre-catàleg de bens d'interès cultural de caràcter hidrològic ¹⁰⁶

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

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

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

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

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

S'inclouen:

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

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

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

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

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

¹⁰⁶ Modificat per la MP referent a la regulació complementària de l'ús hotelier en sòl no urbanitzable, AD CTU 02.05.13

4. Jaciments d'època ibèrica i romana:

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

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

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera^{107 108}

1. Les construccions emparades per llicència municipal, el volum de les quals resulti disconforme amb les condicions d'edificació d'aplicació a les noves construccions, segons aquestes normes, no **estaran** fora d'ordenació. A les **construccions** esmentades, els serà d'aplicació el règim previst a l'**article 108.4 del DL 1/2010**.
2. Aquelles construccions que no esgotin l'edificabilitat, però que incompleixin alguns dels paràmetres de regulació de l'edificació, podran ordenar l'increment de volum i **ajustar** aquells paràmetres a la realitat existent i als **paràmetres que** fixa el Pla, sempre **que** no augmentin l'**alçària**, el nombre de plantes i l'ocupació màxima permesa en el Pla, i no disminueixin les condicions d'asseïllament i ventilació als veïns, que resultarien d'ampliar l'ordenació prevista en el Pla.
3. En els edificis d'habitatges que estiguin en situació de volum disconforme i tinguin esgotades l'edificabilitat i/o l'ocupació, es podran fer les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria, amb les condicions següents:
 - La instal·lació, convenientment justificada per la impossibilitat de la instal·lació d'ascensors a l'interior del volum edificat (ulls d'escala, patis de ventilació...), ha de respondre a unes necessitats reals d'accessibilitat, i la seva implantació ha de permetre suprimir, totalment, les barreres arquitectòniques per a la totalitat dels habitatges o entitats de l'edifici, sempre que la seva implantació no suposi cap afectació als valors de caràcter patrimonial i històric de l'edificació i de les edificacions de l'entorn immediat.
 - La construcció ha de ser, preferentment, amb materials lleugers i construïts de forma harmònica amb la resta de l'edifici.
 - Ha d'ocupar la mínima superfície i volum imprescindibles, i caldrà que doni compliment als llindars de separació que el Pla general fixi a la zona.
 - Caldrà acreditar la inscripció en el Registre de la Propietat, amb la conformitat que les obres autoritzades per a aquest tipus d'instal·lació es troben en volum disconforme en relació amb els paràmetres del PGMO, i que no comporten un augment del valor de l'edificació afectada, a efectes urbanístics, ni tampoc en el cas d'expropiació ni de reparcel·lació.

Segona

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

¹⁰⁷ Modificat per la MP de la DT 1a del PGMO per adaptació a la Llei 2/2011 d'economia sostenible, en relació a la supressió de barreres arquitectòniques en edificacions en situació de volum disconforme AD CTU 21.03.13

¹⁰⁸ Modificat a la MP de la normativa del PGMO en relació a les edificacions existents en volum disconforme AD CTU 27.11.14

Tercera

Tindran la consideració de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'Aprovació Inicial de la Revisió¹⁰⁹ i que hi hagi constància en escriptura pública o qualsevol altre document públic o document privat, sempre que aquest hagi estat presentat en un registre públic amb anterioritat a l'esmentada Aprovació Inicial, i que compleixi la normativa urbanística del planejament anterior. Excepte en la zona AH que serà d'aplicació l'article 149¹¹⁰ de les normes.

Quarta

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

Cinquena

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

Sisena

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

Setena

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

¹⁰⁹ Aprovació inicial de la Revisió del PGMO el 18.11.1998

¹¹⁰ Fa referència a l'article 153

Annex normatiu de desenvolupament i execució del pla

ÍNDEX

Unitats d'Actuació

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

Plans Parciais

ASU-1	"Mas Déu"
ASU-2	"Casanova"
ASU-3	"Els Camps del Mas Marqués"
ASU-4	"Mas d'en Busquets"
ASU-6	"Camps de Can Bataller"

ASU 5 Mas Moreu
 ASU-7 "Zona industrial"
 "Pla Parcial La Granja del Montgrí"
 "Pla Parcial del Sector Industrial. Polígon II"
 "Pla Parcial del Sector Industrial. Polígon III"
 "Pla Parcial Estartit Oest"

Plans Especials d'Ordenació

~~PEO - 1~~ ~~"Eix Eivissa"~~
~~PEO - 3~~ PA "Torre Moratxa"
 PEO - 4 "Entrada de Torroella"
 PEO - 8 "Cementiri de Torroella"
 PEO - 9 "Hortes del Molí"
 PEO - 12 "Can Gori"

Plans Especial de Millores i Plans Especials de Reforma Interior

PERI - 1 "Barri vell de Torroella"
 PEM - 2 "Carrer Illes"
 PEM - 3 "Centre Roma"
 PEM - 4 "Països Catalans"
 PEMU-5 "Definició volumètrica Hotel Can Miquel - Cala Montgó"
 PEMU-6 Definició volumètrica de la zona F3 de la UA9Ta
 PEMU-7 Palau lo Mirador

Plans Especials de Protecció

PEP - 2 "Pla especial de protecció del Front Marítim"
 PEP - 3 "Pla especial de protecció del Port de l'Estartit"
 PEP - 4 "Pla especial de protecció del Sal de l'Euga"
 PEP - 5 "Pla especial de protecció del Càmping Castell Montgrí"
 PEP - 6 "Pla especial de protecció del Càmping Delfin Verde"
Mod 1 del PE del Càmping Delfin Verde
Mod 2 del PE del Càmping Delfin Verde

Estudis de Detall

1. Estudi de detall de la Muralla, Plaça del Lledoner, 6
2. Estudi de detall "Carreró de la Bàscula"
3. Estudi de detall per la construcció d'un hotel a Torre Gran
4. Estudi de detall de cinc parcel·les a la Creu de la Rutlla
5. Estudi de detall de set parcel·les a la Creu de la Rutlla
6. Estudi de detall "Carrer Coll d'en Garrigàs"
7. Estudi de detall C/ Santa Margarida, 13 - C/ Olivar, 42
8. Estudi de detall PG. del Mas Pinell, 16
9. Modificació de l'estudi de detall del Pg. del Mas Pinell, 16
10. Estudi de detall C/ del Falcó, 19
11. Estudi de detall d'ordenació dels paràmetres referits als gàlils de les edificacions dels carrers Andorra, Maresme i Heemstede
12. Estudi de detall per la construcció de quatre habitatges al C/ Heemstede
13. Estudi de detall per ampliar i reformar la cuina de l'Hotel Palau Lo Mirador
14. Estudi de detall de dos habitatges unifamiliars al C/ Cuereta, 3 de Mas Pinell
15. Modificació de l'estudi de detall del C/ Cuereta, 3 de Mas Pinell
16. Estudi de detall Avda. Palmeres, 40-42-44
17. Estudi de detall Avda. Palmeres, parcel·les 31-32
18. Estudi de detall Avda. Palmeres, 76-78

- | | |
|-----|---|
| 19. | Estudi de detall parcel·la núm. 16 de Torre Vella |
| 20. | Estudi de detall Avda. Palmeres, parcel·les 29-32 |
| 21. | Estudi de detall Avda. Palmeres, 4-5-6 |

Polígons d'Actuació

<i>PA ARE Faç. sud</i>	<i>Àrea Residencial Estratègica PA Façana Sud</i>
<i>PA Rutlla</i>	<i>PA Ronda Pere Blasi-Anselm Viola</i>

Altres Plans Especials aprovats

<i>PEP-7</i>	<i>"PE Molí del Mig"</i> <i>Mod "PE del Molí del Mig"</i>
<i>PEP-8</i>	<i>"PE Can Brancós"</i>
<i>PEP-9</i>	<i>"PE Sòl Ric"</i>
<i>PEP-10</i>	<i>"PE Mas la Galera"</i>
<i>PEP-11</i>	<i>"PE Mas d'en Bou"</i> <i>Mod 1 del PE Mas d'en Bou</i>
<i>PEP-12</i>	<i>"PE Catàleg de Masies i cases de pagès"</i> <i>Mod "PE Catàleg de Masies i cases de pagès en relació a l'ús hotel·ler"</i> <i>Mod "PE Catàleg de Masies i cases de pagès en relació la fitxa 53"</i> <i>Mod "PE Catàleg de Masies i cases de pagès en relació la fitxa 67"</i> <i>Mod "PE Catàleg de Masies i cases de pagès en relació amb l'ús hotel·ler"</i>
<i>PEP-13</i>	<i>"PE de la línia elèctrica de 110 kV SE Juià ins a SE Belcaire d'Empordà."</i>
<i>PEP-14</i>	<i>"PE del projecte de nova línia subterrània 25 kV camí vell"</i>
<i>PEP-15</i>	<i>"PEU la Pedrera - la Bolleria"</i>

UNITATS D'ACTUACIÓ

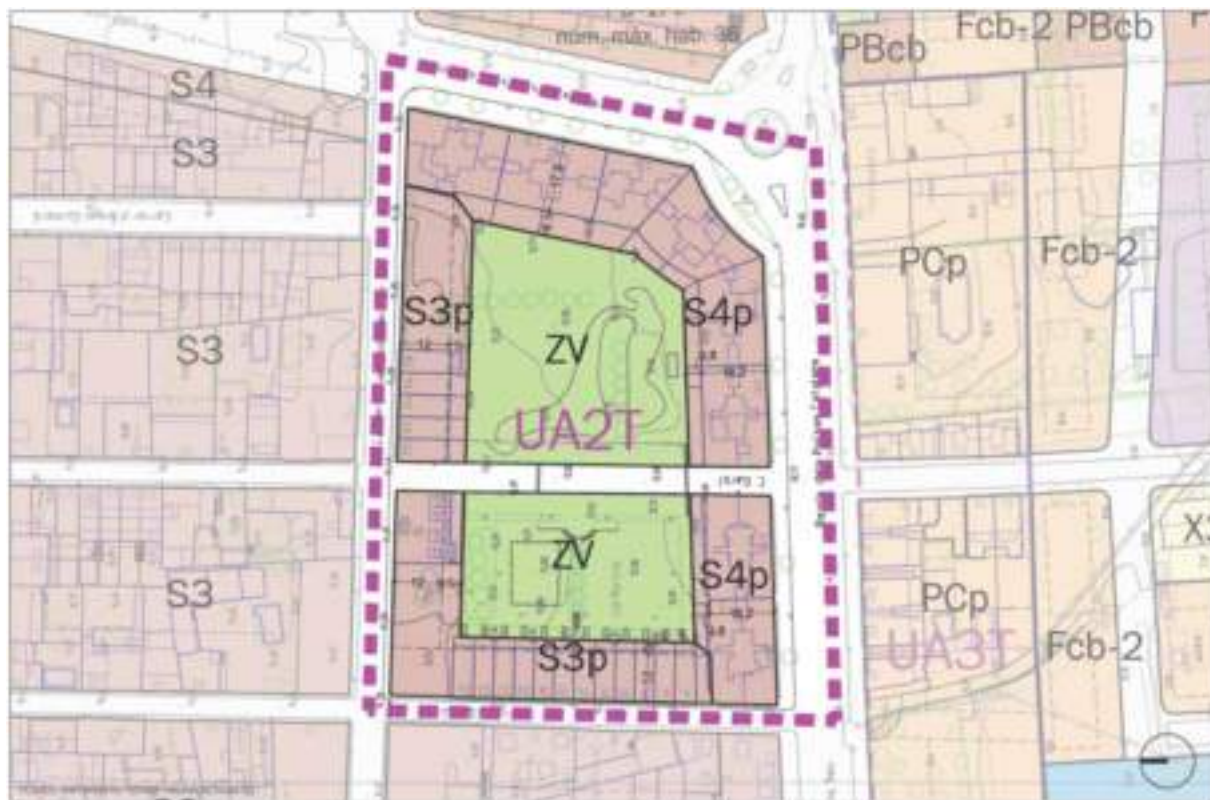
UA 1T

"Camp de futbol"

ELIMINAT ¹¹¹

UA 2T

"Cal Martinoy"¹¹²



Delimitació	Comprèn els terrenys de la UA 2T prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	S3p i S4p "Eixamples suburbans"
Superfície total	17.023 m ²
Nombre màx.habitatges	Resultat d'aplicar la normativa zonal: 1 habitatge/cada 80 m ² de residencial construïts possibles, descomptada la planta baixa, quan aquesta no sigui residencial.
Sostre edificable	19.380 m ² st
Sup.espais públics	
Viari	5.310 m ² .
Zona verda	4.547 m ² .
Observacions:	L'objectiu d'aquesta UA és completar l'execució de la urbanització.

¹¹¹ Modificat per MP a l'Àmbit del PEM-4 Països Catalans AD CTU 09.02.06. Passa a formar part del PEM-4 Països Catalans

¹¹² Expedients urbanístics relacionats de la UA2T "Can Martinoy":

- REP UA2T AD per Ple el 24.04.96 (BOP 74 22.05.96)
- PURB AD per Ple el 26.11.97 (BOP 166 17.12.97)
- MP del PGMO a la UA2T AD per la CTU el 18.03.98 (DOGC 2673 03.07.98). **Aplicació del Sub-índex p**
- Annex al PURB AD per Ple el 03.03.99.



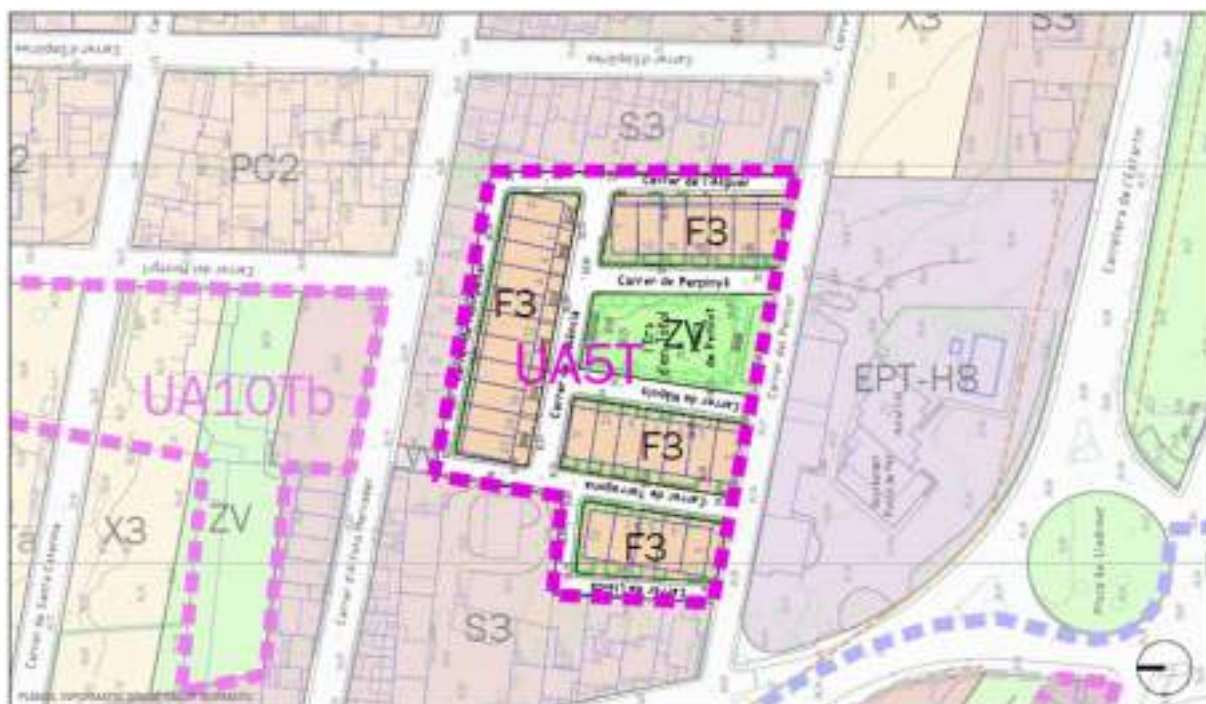
Delimitació	Comprèn els terrenys de la UA 3T prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. Zonals	PCp "parcel·lacions de cases"
Superfície total	9.768 m ² ¹¹⁴
Nombre màx.habitatges	54 habitatges
Sostre edificable	7.700 m ² st
Sup.espais públics	
Viari	432 m ² ¹¹⁵
Reserva de pas	313 m ² .
Observacions:	L'objectiu d'aquesta unitat és completar les determinacions del planejament anterior.

¹¹³ Expedients urbanístics relacionats de la UA3T "Camí dels Horts":

- ED i REP UA3T AD per Ple el 3.11.87 (BOP 103 02.07.88)
- PURB Carrer Garbí AD per CG el 24.09.03 (DOGC 3986 13.10.03)

¹¹⁴ (edif. Bruta = 0,788 m²st/m²sl)

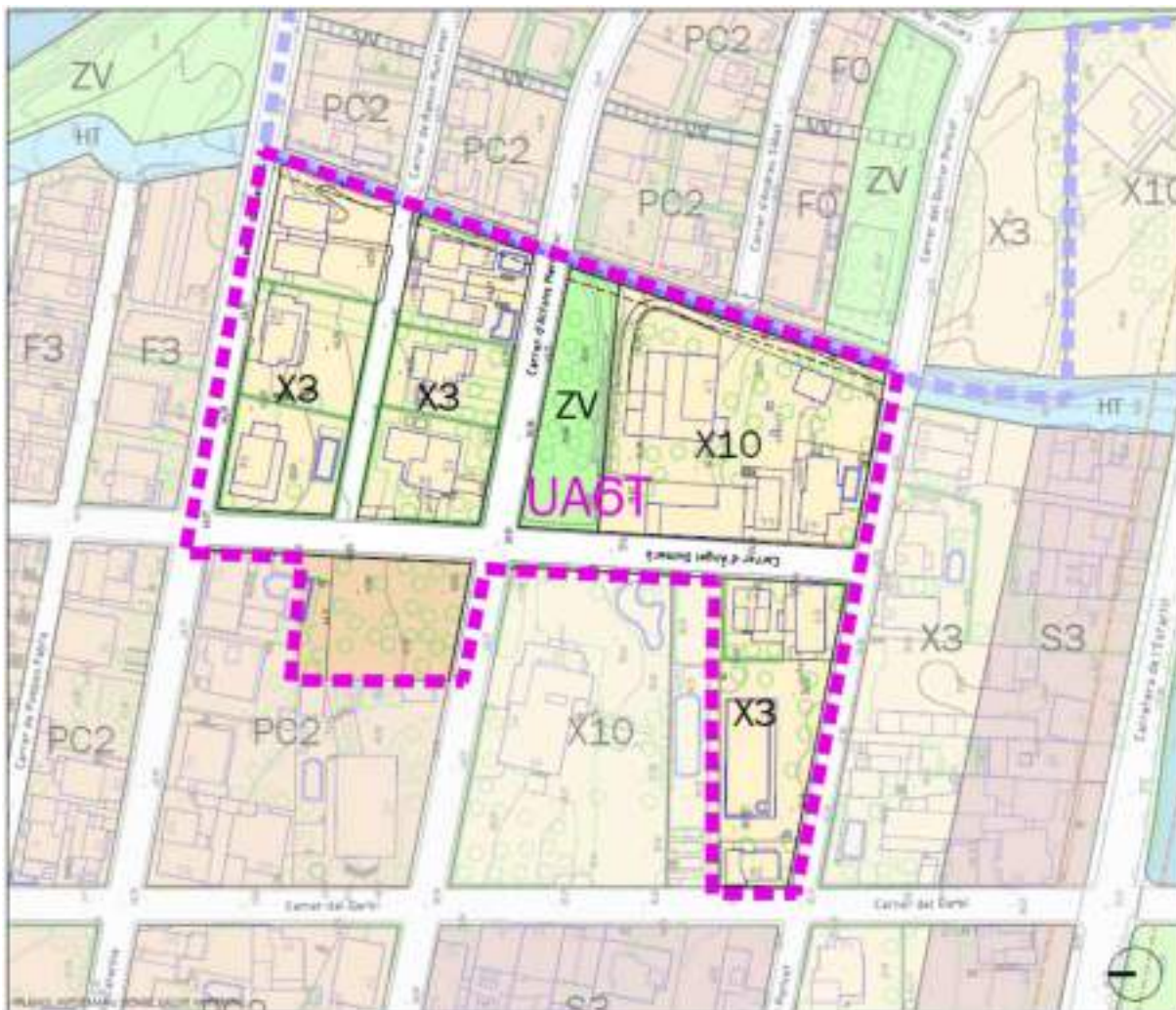
¹¹⁵ (sòl net = 9.336 m² , edific. Neta = 0,825 m²st/m²sl)



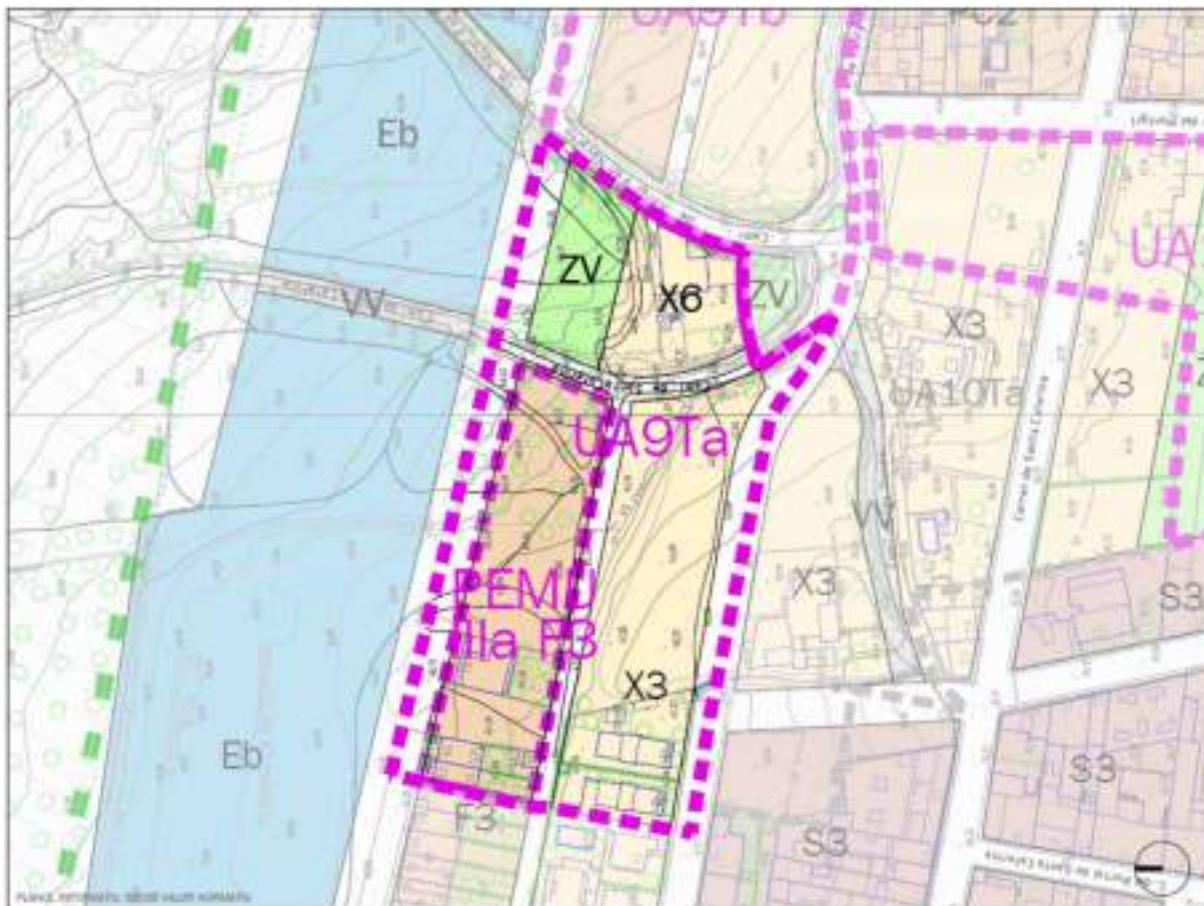
Delimitació	Comprèn els terrenys de la UA 5T prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. Zonals	F3 "Promoció de cases en fileres"
Superfície total	7.204 m ²
Nombre màx.habitatges	35 habitatges
Sostre edificable	4.682 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,65 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	1.239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

¹¹⁶ Expedients urbanístics relacionats de la UA5T "Darrera Can Coll":

- ED UA5T AD per Ple el 28.09.84
- Mod ED i PURB UA5T AD Ple 25.10.88



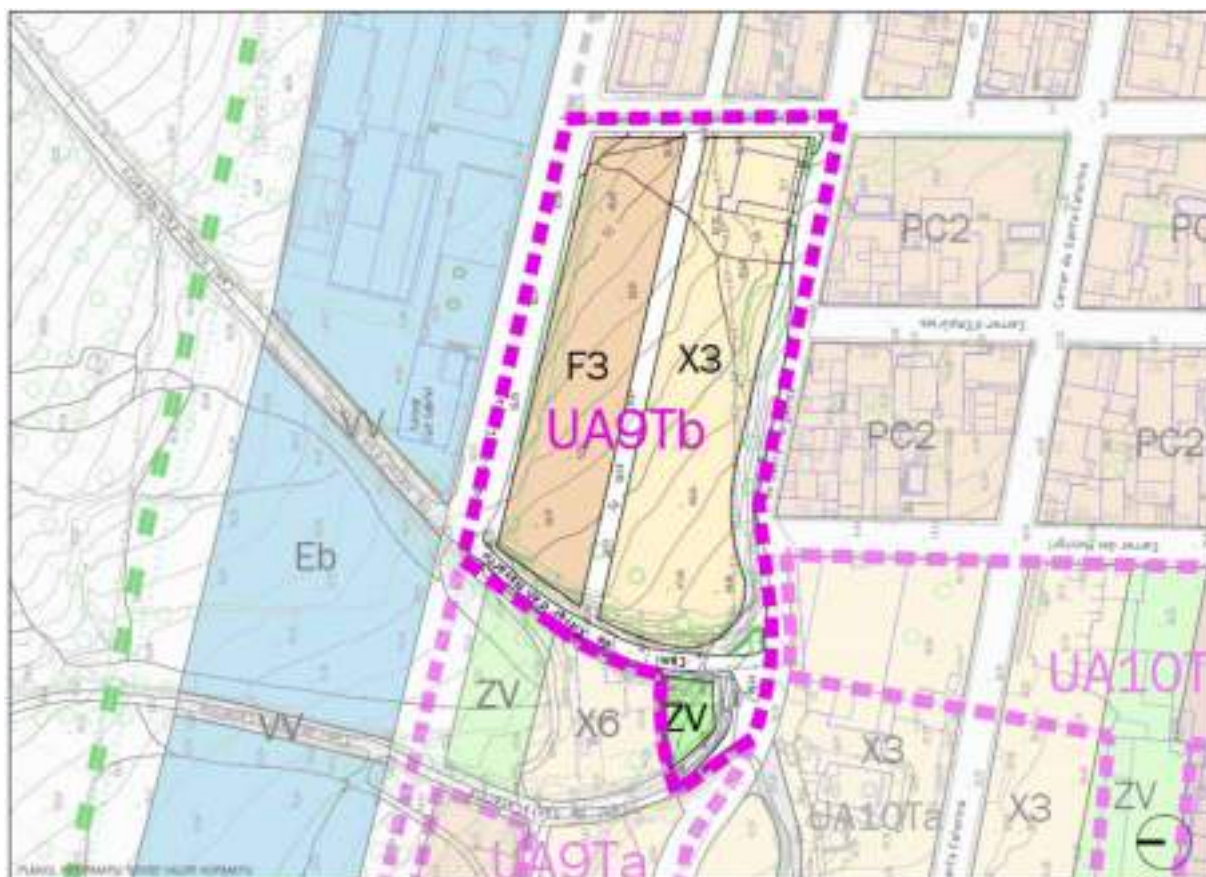
Delimitació	Comprèn els terrenys de la UA 6T prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona X3, X10 "Parcel·lacions de xalets"
Superfície total	17.454 m ²
Densitat	17 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	30 habitatges
Sostre edificable	5.149 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,30 m ² st/m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



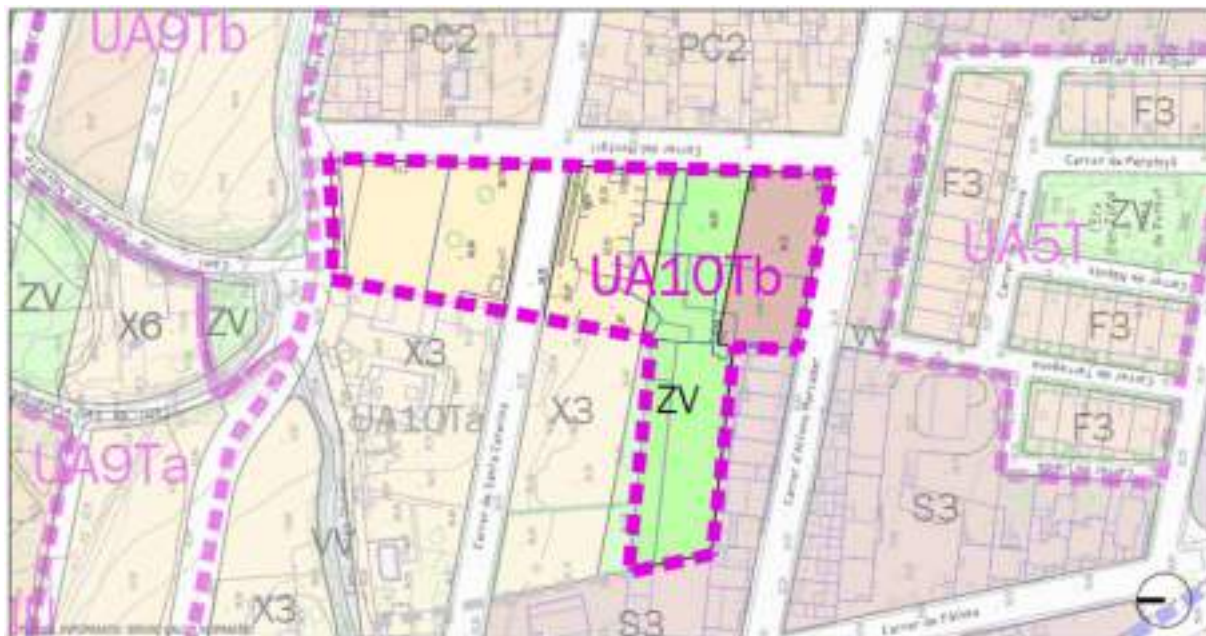
Delimitació	Comprèn la part de ponent dels terrenys de la UA 9T prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona F3 "Cases en filera" Zona X3, X6 "Parcel·lacions de xalets"
Superfície total	10.791 m ²
Densitat	40 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	43 habitatges
Sostre edificable	5.611 m ² st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

¹¹⁷ Expedients urbanístics relacionats de la UA9Ta "Carrer Pau Casals":

- REP UA9Ta AD per Ple el 08.10.09
- TR PURB UA9Ta AD per Ple el 10.04.08
- Mod PURB UA9Ta AD per DA el 28.03.12 (BOP 69 10.04.12)
- PEMU de def. volumètrica de la zona F3 de la UA9Ta AD per la CTU el 14.02.13 (DOGC 6368 03.05.13)



Delimitació	Comprèn la part de llevant dels terrenys de la UA 9T prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona F3 "Cases en filera" Zona X3 "Parcel·lacions de xalets"
Superfície total	9.862 m ²
Densitat	40 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	40 habitatges
Sostre edificable	5.128 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,52 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	3.634 m ² .
Espais lliures	236 m ² .
Observacions:	L'objectiu d'aquesta UA és acabar l'execució de les infraestructures que li manquen.



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



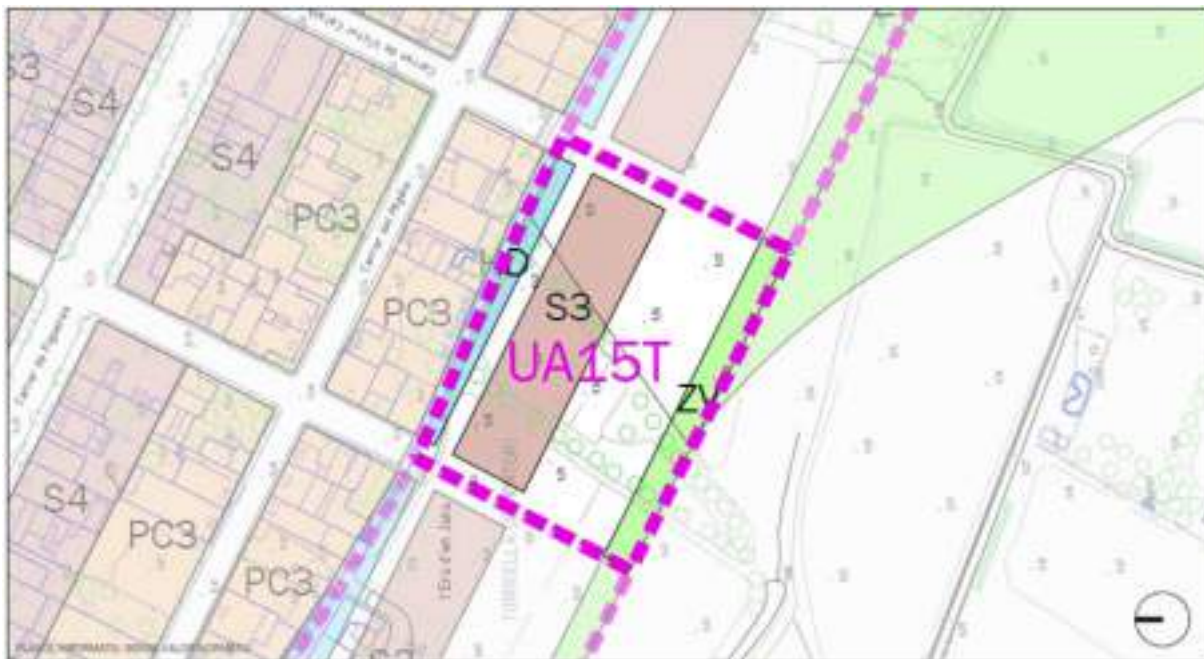
Delimitació: Comprèn els terrenys per sota del regadiu de Sentmenat, a l'esquerra de la prolongació del carrer de Sant Andreu.

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

Observacions:

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

¹¹⁸ Modificat per la MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06



Delimitació Comprèn els terrenys per sota del regadiu del Setmenat, situats entre les perllongacions dels carrers de Sant Andreu i Víctor Català.

Qualif. zonals Zona S3

Superfície total 5.731 m².

Densitat 60 habitatges/ha

Nombre màx.habitatges 34 habitatges

Sost. Edif. Resid. 2.866 m² st

Intensitat d'edificació bruta 0,5 m²st/m²s

Sup.espais públics

Viari 2.930 m².

Sistema hidrològic 562 m².

Zona Verda 670 m²

Cessió 10% a.m. 286,60 m² st

Cessió 20% habitatge protegit 573,20 m² st

Cessió 10 % habitatge assequible 266,60 m² st

Observacions:

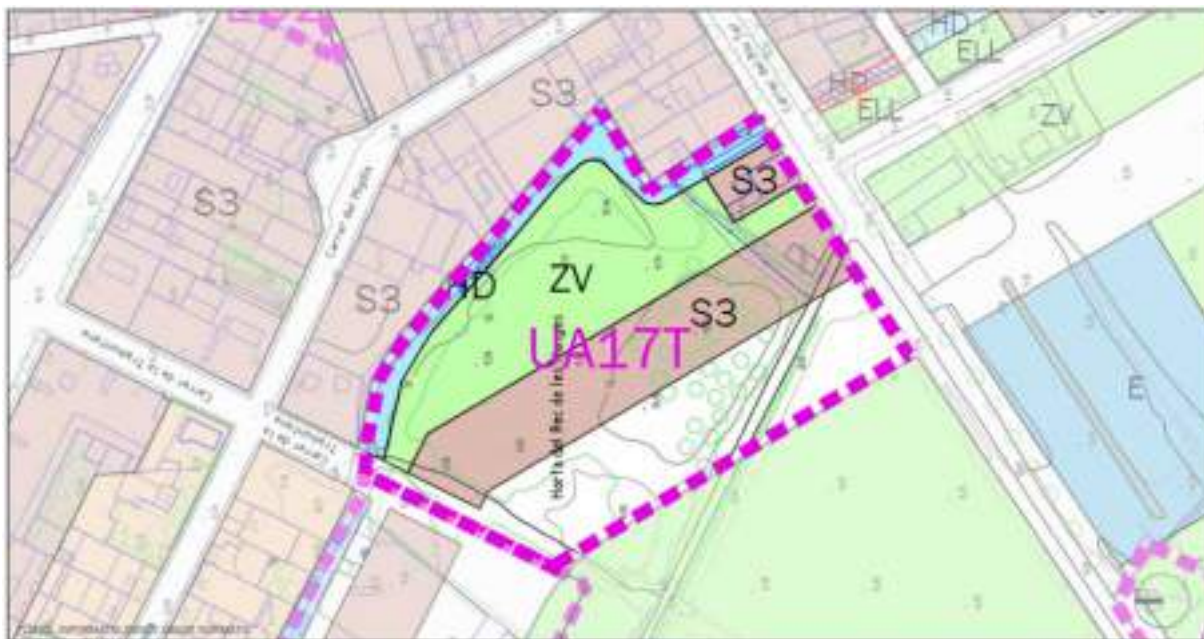
- A) Les unitats d'actuació assumiran els costos d'urbanització dels sistemes locals (vialitat, espais lliures i equipaments en la seva totalitat)
- B) Les unitats d'actuació participaran en els costos d'urbanització dels sistemes generals (xarxes generals de clavegueram i distribució d'aigua, banda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

¹¹⁹ Modificat per la MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06



Delimitació	Comprèn els terrenys per sota del regadiu del Setmenat, situats entre les prolongacions dels carrers de Tramuntana i Víctor Català.
Qualif. zonals	Zona S3
Superfície total	6.852 m ² .
Densitat	80 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	53 habitatges
Sost. Edif. Resid.	4.426 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,5 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	4.434 m ² .
Sistema hidrològic	818 m ² .
Zona Verda	1.035 m ²
Cessió 10% a.m.	442,60 m ² st
Cessió 20% habitatge protegit	885,20 m ² st
Cessió 10 % habitatge assequible	442,60 m ² st
Observacions:	A) Les unitats d'actuació assumiran els costos d'urbanització dels sistemes locals (vialitat, espais lliures i equipaments en la seva totalitat) B) Les unitats d'actuació participaran en els costos d'urbanització dels sistemes generals (xarxes generals de clavegueram i distribució d'aigua, banda d'aparcaments i carril bici de l'avinguda sud i altres sistemes tècnics de caràcter general) en proporció al seu aprofitament urbanístic i densitat consolidats amb la present modificació puntual

¹²⁰ Modificat per la MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06



Delimitació	Comprèn els terrenys delimitats per sota del carrer del Migdia, entre el carrer de Tramuntana i el carrer del Riu Ter.
Qualif. zonals	Zona S3
Superfície total	9.343 m².
Densitat	60 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	56 habitatges
Sostre edificable	4.672 m² st
Intensitat d'edificació bruta	0,5 m²st/m²s
Sup.espais públics	
Viari	2.954 m².
Sistema hidrològic	1.025 m².
Zona Verda	2.756 m²
Cessió 10% a.m.	467,20 m² st
Cessió 20% habitatge protegit	934,40 m² st
Cessió 10 % habitatge assequible	467,20 m² st
Observacions:	A) Les unitats d'actuació assumiran els costos d'urbanització dels sistemes locals (vialitat, espais lliures i equipaments en la seva totalitat) B) Les unitats d'actuació participaran en els costos d'urbanització dels sistemes generals (xarxes generals de clavegueram i distribució d'aigua, banda d'aparcaments i carril bici de l'avinguda sud i altres sistemes tècnics de caràcter general) en proporció al seu aprofitament urbanístic i densitat consolidats amb la present modificació puntual

¹²¹ Modificat per la MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06

UA 18T	"Horta Nova"	ELIMINAT ¹²²
Passa a formar part del PA ARE		
UA 19T	"Carrer del Migjorn"	ELIMINAT ¹²³
Passa a formar part del PA ARE		
UA 20T	"Horts del Tamariuà"	ELIMINAT ¹²⁴
Passa a formar part del PA ARE		
UA 21T	"Torrent del Mas Ayats"	ELIMINAT ¹²⁵
Passa a formar part del PEM-4 Països Catalans AD CTU 09.02.06		
UA 26T	"Frontó" ¹²⁶	



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

¹²² MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09

¹²³ MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09

¹²⁴ MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09

¹²⁵ MP a l'Àmbit del PEM-4 Països Catalans AD CTU 09.02.06

¹²⁶ Expedients urbanístics relacionats de la UA26T "El Frontó":

- ED AD per Ple el 26.01.05 (BOP 161 21.08.18)



Delimitació

Comprèn els terrenys situats entre la carretera de Sant Jordi i el camí vell de L'Estartit.

Qualif. zonals

Zona IA "Mitjana indústria"
ST serveis tècnics

¹²⁷ Expedients urbanístics relacionats de la UA27Ta “Zona Industrial de la carretera de L’Estanit”:

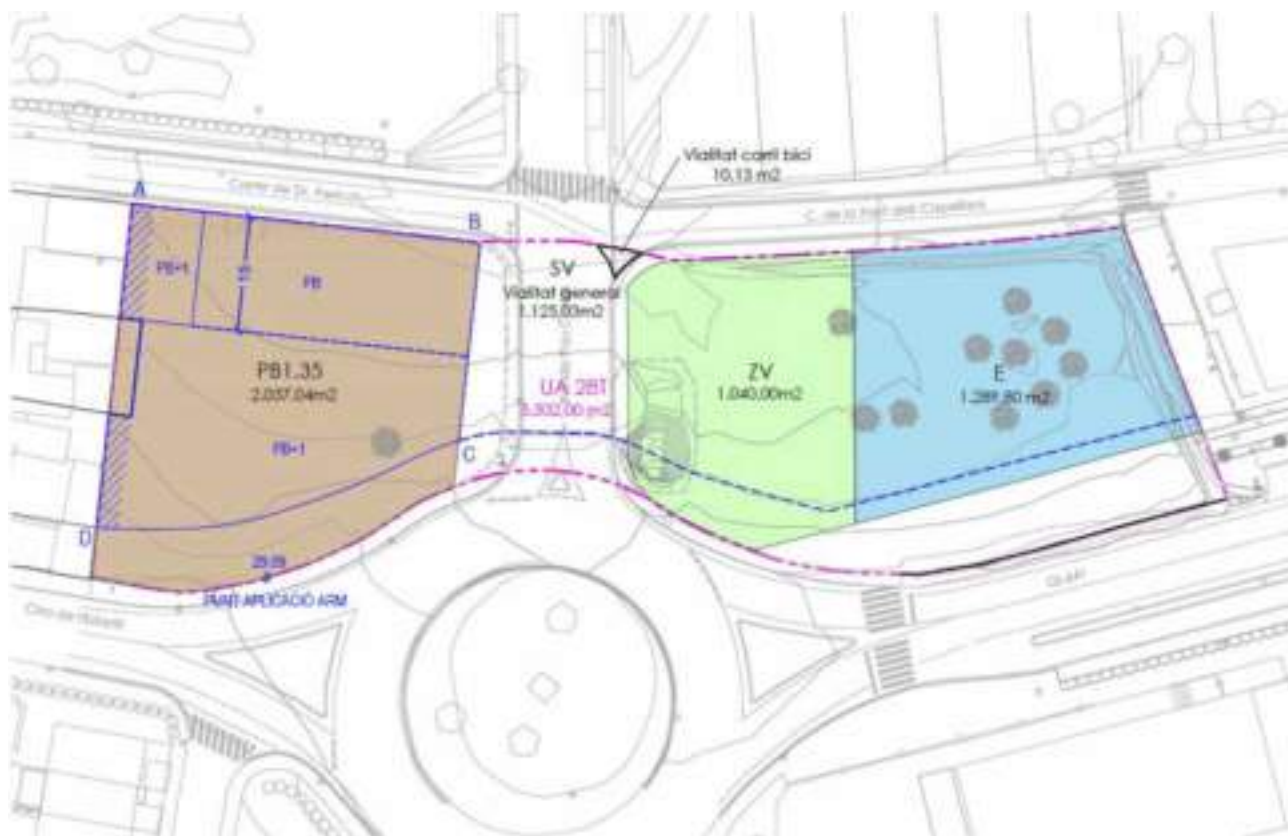
- Escriptura REP Voluntària UA27T redactada el 09.11.04 (BOP 229 29.11.04)
- Mod REP AD per Ple el 26.01.05
- PURB UA27T AD per JGL el 08.09.04 (BOP 196 08.10.04)

Superfície total 20.697m².
Intensitat d'edificació bruta 0,4 m²st/m²s

Sup.espais públics

Viari 3.943 m².
Viari vianants 387 m²
Viari bicicletes 2.846 m²
Zona verda 2.419 m²

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és executar l'ampliació del polígon 1 del Pla Parcial industrial, d'acord amb l'ordenació que preveu el Pla General. resituant les zones verdes.

**Delimitació**

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

Qualif. zonals

Zona PB1.35 "Parcel·lació de blocs"

Superfície total

5.502 m².

**Nombre
màx.habitatges**

10 habitatges

**Intensitat d'edificació
bruta**

0,5m²st/m²s

Sostre edificable

2.750 m² st

Sup.espais públics

Viari

1.125,03 m².

Viari bicicleta

10,13 m²

Zona verda

1.040 m²

Equipaments públics

1.289,80 m²

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

Passa a formar part de la UA-18T ¹²⁹

Passa a formar part del PA ARE ¹³⁰

¹²⁸ Modificat per la MP a la UA28T Creuament de la Granja AD CTU 9.03.2022. (Mirar plànols d'ordenació de la MP)

¹²⁹ Modificat per la MP en relació amb l'ordenació i protecció de la façana sud de la vila AD CTU 20.04.06

¹³⁰ MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09



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

¹³¹ Expedients urbanístics relacionats de la UA2G "Els Griells":

- PURB UA2E AD pel Ple el 18.02.86

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

- parcel·la mínima: 600 m².

- intensitat d'edificació neta màxima:

CB9pi: 1m²st/m²s

CB5pi: 0,6 m²st/m²s

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

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

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

- per a la zona CB9pi, la normativa corresponent a la zona CB.9 establerta per aquest Pla General.
- per a la zona CB5pi, la normativa corresponent a la zona CB5 establerta per aquest Pla General.



Delimitació	Comprèn els terrenys inclosos en el Polígon A de la subdivisió en dos polígons de la UA “Pont de Ter Vell”, aprovada definitivament el 26/5/93 i publicada en el BOP 85 de 10/7/93. (G-16)
Qualif. Zonals	Zona Cbpi “Condominis de blocs” .
Superfície total	9.371 m ² .
Sostre edificable	4.531 m ² st
Sup.espais públics	
Viari	3.080 m ² .
Espais lliures	1.760 m ² .

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

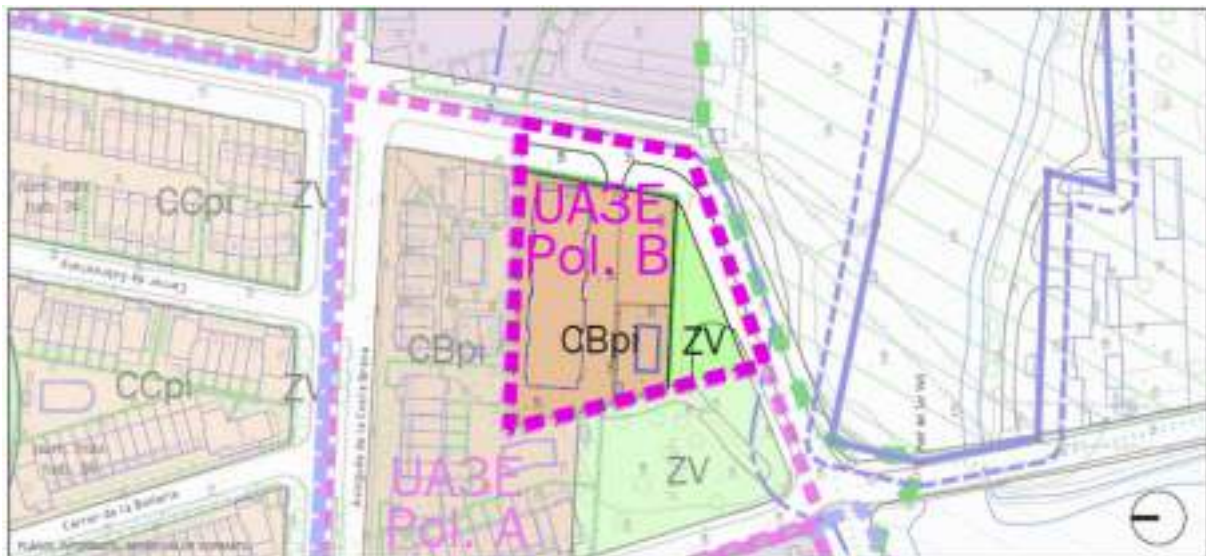
- Parcel·la mínima: 600 m²
- Front mínim de parcel·la: 15 m
- Intensitat d'edificació neta màxima: 1m²st/m²s
- densitat màx. D'habitatges neta: 1 habitatge per a cada 143 m² de solar.
- Percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la per a l'edificació principal: 30%.
- Percentatge màx. D'ocupació de la parcel·la per a l'edificació auxiliar: 5%.
- Les plantes soterrani podran ocupar el 150% de la superfície ocupada per la planta baixa de l'edificació principal.

¹³² Expedients urbanístics relacionats de la UA3E Pol A “Pont del Ter Vell”:

- UA3E Pont del Ter Vell AD per Ple el 10.06.86 (BOP 71 31.05.94)
- MP PGMO Pont del Ter Vell AD per la CTU el 20.11.91 (DOGC 2558 16.01.98)
- Subdivisió en 2 Polígons AD per Ple el 26.05.93 (BOP 85 10.07.93)
- REP Pol A UA3E AD per Ple el 14.04.94 (BOP 91 31.05.94)
- PURB UA3E AD per Ple el 12.06.97

- Alçada màxima 12,45 m., PB+3P.
- No es fixa un n°. Màxim de soterranis. En qualsevol cas, aquests hauran de complir les determinacions establertes de manera genèrica per a les zones amb subíndex "i", per aquest Pla General.
- Alçada màxima de l'edificació auxiliar: 3,50 m.

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



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

Qualif. zonals CBpi "Promocions en condominis de blocs" .

Superfície total 3.537 m2.

Sostre edificable 2.241 m2 st

Sup.espais públics

Viari 801 m2.

Espais lliures 487 m2

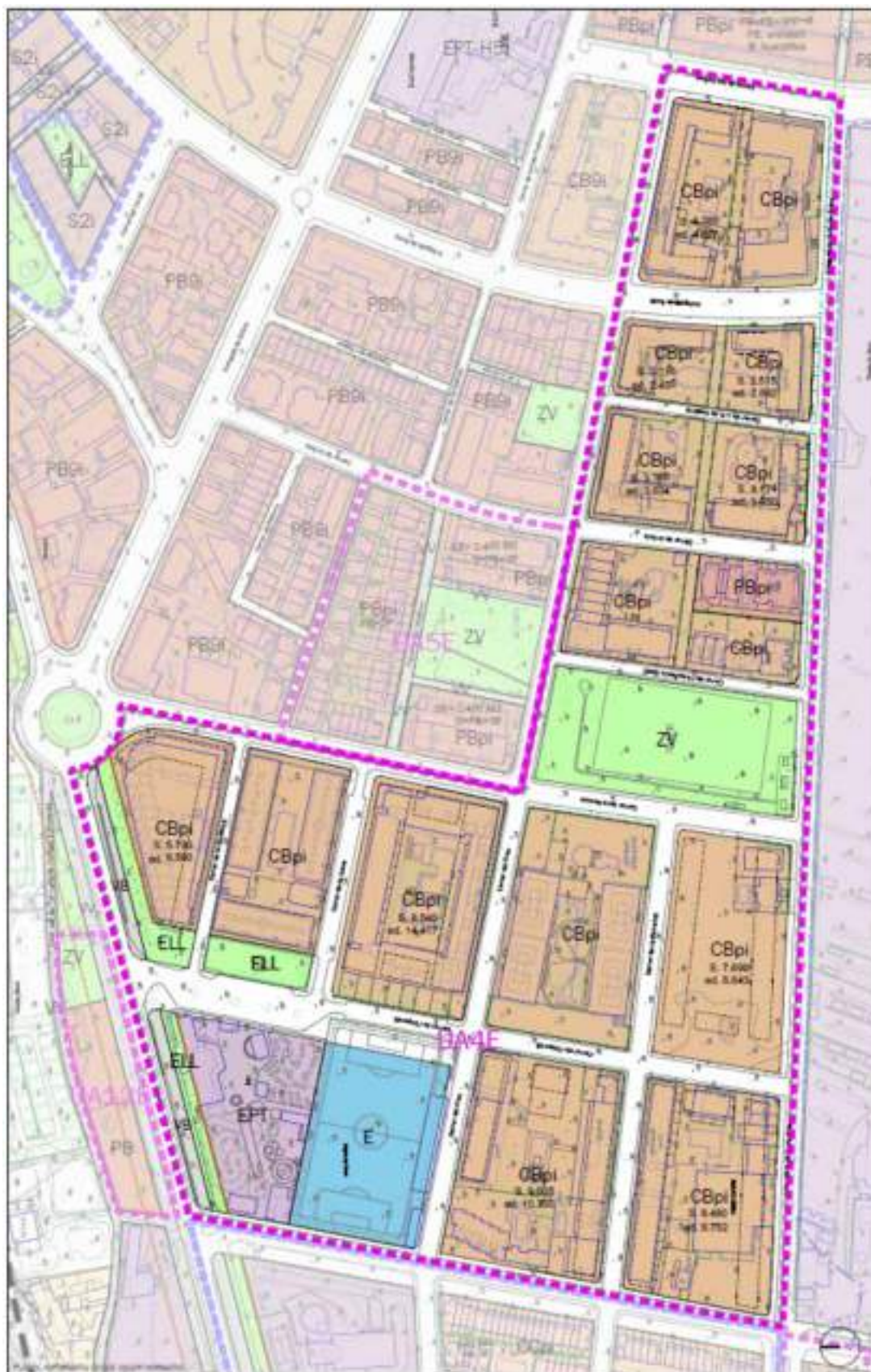
Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és completar la urbanització i la cessió dels espais públics. Seran d'aplicació per a la zona Cbpi els següents paràmetres específics:

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

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

¹³³ Expedients urbanístics relacionats de la UA3E Pol B "Pont del Ter Vell":

- UA3E Pont del Ter Vell AD per Ple el 10.06.86 (BOP 71 31.05.94)
- MP PGMO Pont del Ter Vell AD per la CTU el 20.11.91 (DOGC 2558 16.01.98)
- Subdivisió en 2 Polígons AD per Ple el 26.05.93 (BOP 85 10.07.93)



¹³⁴ Expedients urbanístics relacionats de la UA4E “Els Salats”:

- ED UA 4E Els Salats AD per Ple el 23.07.85

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

Observacions:

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

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

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

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

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

- intensitat neta màxima, s'estableix en 1,15m²st/m²s, en aquests casos el sòl computable als efectes de l'aplicació de l'índex, és l'inclòs dins les alineacions aprovades, fins i tot el passatge peatonat previst.
- per al càlcul de la densitat neta màxima per parcel·la, serà d'aplicació la disposició transitòria quarta d'aquest Pla General.

- Alçada màxima: 12,85m, PB+3P
- Alçada mínima lliure:
 - PB: 2,80 m
 - PP: 2,50m.
- Volada màxima dels cossos sortints des de la línia de façana:
 - façana interior, 1,50m
 - façana al carrer, 1m

Aquests cossos sortits es separaran com a mínim 1m. de la paret mitgera o del límit de l'edificació.
- Les tanques seran opaques fins a una alçada de 0,80m. i vegetals o calades fins 1,80m. de la rasant del carrer.

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



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

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

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

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

¹³⁵ Expedients urbanístics relacionats de la UA5E "Plaça al Carrer del Freu":

- ED UA5E Plaça al carrer del Freu AD per Ple el30.06.88

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

Regulacions formals:

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



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

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

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



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

Viari bicicletes	2.761 m ²
Zona verda	9.738 m ² .
Equipament	3.895 m ²

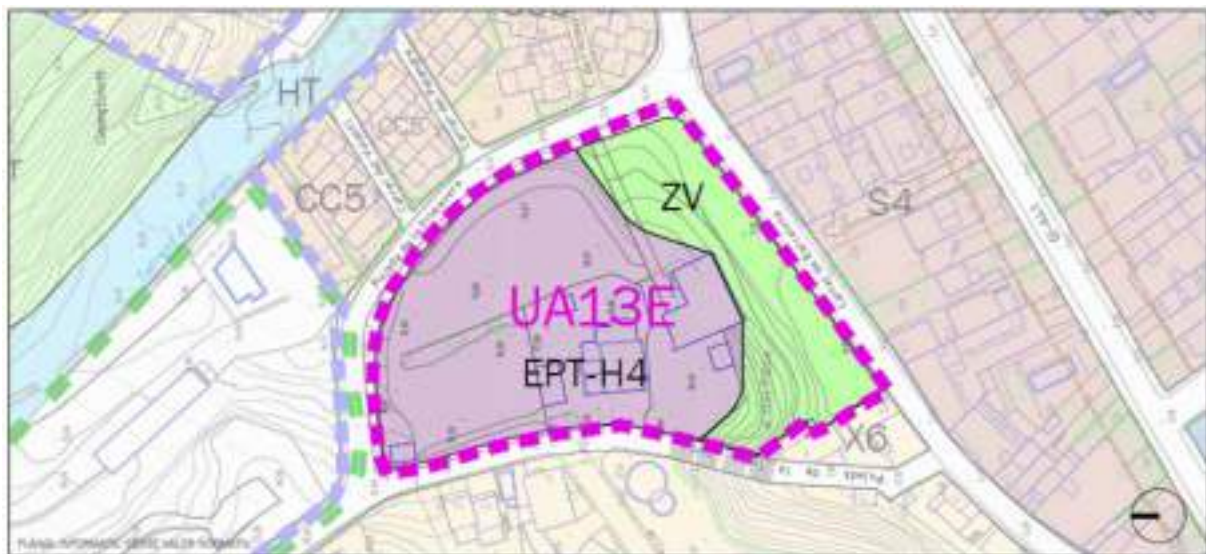
Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és ordenar el front de la carretera de L'Estartit i el recinte i els entorns del càmping. Atès que aquests terrenys i els del sector urbanitzable ASU-2, pertanyen a una mateixa propietat, el planejament derivat del desenvolupament dels sectors, podrà permetre els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



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

¹³⁶ Expedients urbanístics relacionats de la UA12E "Entrada de l'Estartit":

- ED UA12E Entrada de l'Estartit AD per Ple el 08.02.07 (BOP 58 22.03.07)
- REP UA12E AD per Ple el 08.02.07 (BOP 58 22.03.07)



Delimitació Comprén els terrenys situats en l'illa delimitada pels carrers de Barcelona, Primavera i la pujada a la Torre Ponsa.

Qualif. zonals Equipament turístic per a usos hotelers (Clau EPT-H5)

Superfície total 7.431 m².

Densitat 16 habitatges/ha.

Nombre d'habitatges màxim 12 habitatges

Sostre edificable 1.246 m².

Índex brut d'edificabilitat 0,17 m²sostre/m²sòl

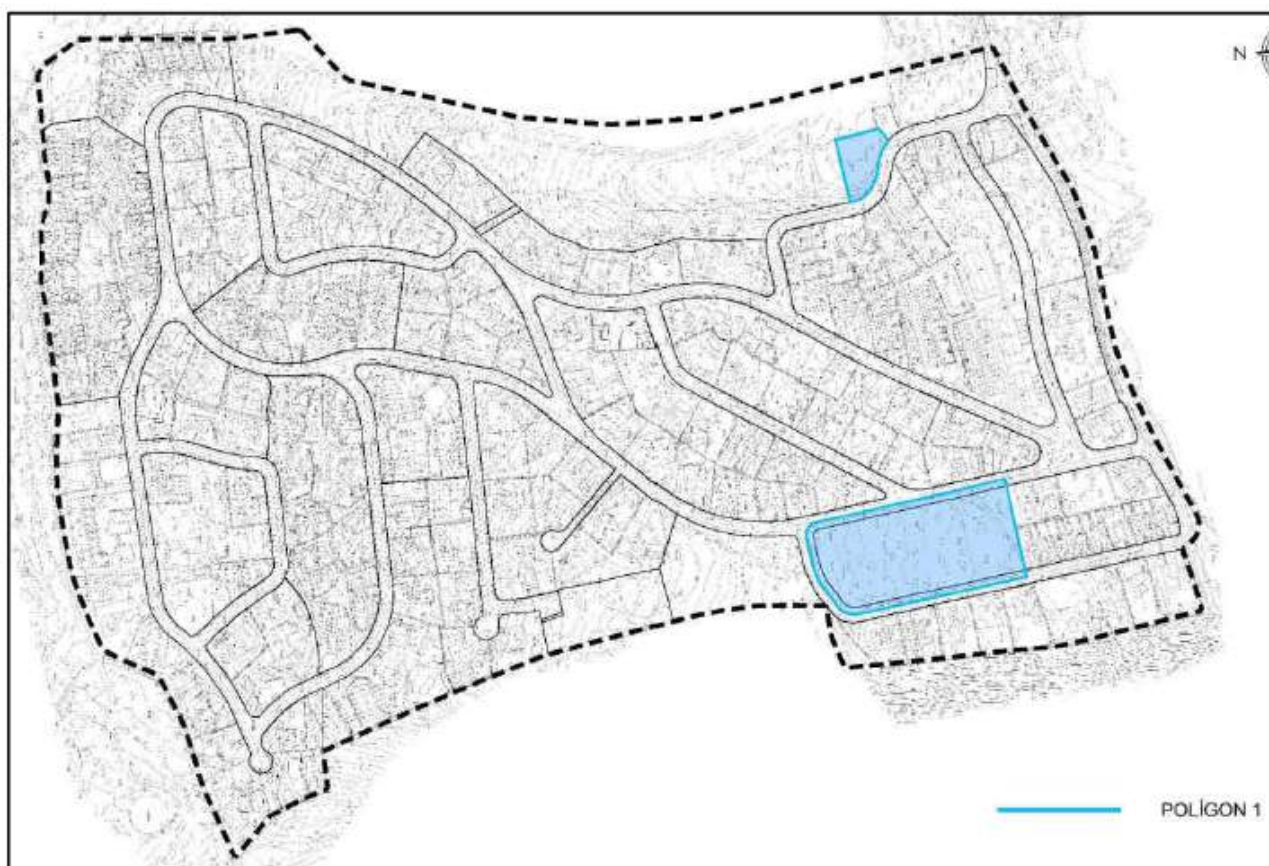
Sup.espais públics

Viari 279 m²

Zona verda 2.189 m².

Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és resituar la zona verda en el front del carrer Barcelona.

¹³⁷ Modificat per la MP del PGOM en relació a la regulació de l'ús hotel·ler a l'àmbit de l'Estartit, AD CTU 24.03.2005



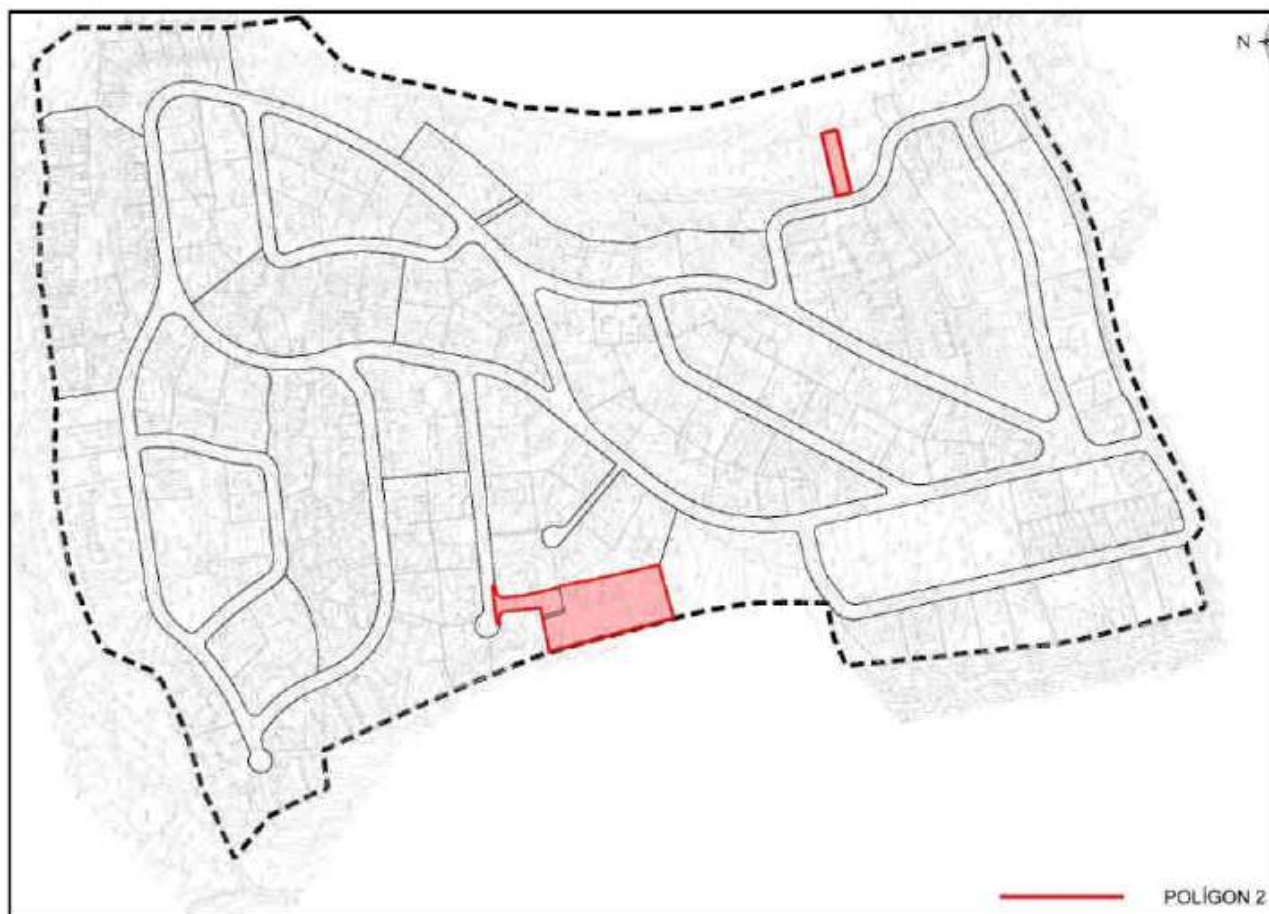
Delimitació	Comprèn part dels terrenys de la UA 1G prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona X10"Parcel·lacions de xalets"
Superfície total	10.825 m2.
Densitat	7,5 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	8 habitatges
Sostre edificable	3.283 m2.
Sup.espais públics	
Viari	1.492 m2 (13,8%)
Espais lliures	1.125 m2 (10,4%)
Sistema d'Actuació	Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Observacions: L'objectiu d'aquest polígon és la cessió de les zones verdes i solventar les deficiències d'urbanització. L'índex d'edificació neta per a cada parcel·la serà el que li correspongui en aplicació dels paràmetres corresponents a la seva qualificació zonal. [El polígon 1 es farà càrrec de l'asfaltat de la calçada completa dels trams inclosos en aquest àmbit.](#)

¹³⁸ Expedients urbanístics relacionats de la UA1G "Estartit Residencial":

- PP i PURB Estartit Residencial, AD per la CTU el 25.01.74 (BOP 25 26.02.74)
- Mod PP Estartit Residencial, AD per la CTU el 13.07.78 (BOP 119 05.10.78)
- EUC Estartit residencial AD per Ple el 29.04.86 (BOP 104 29.08.85)
- PE Sòl Ric, AD per la CTU el 29.06.05 (DOGC 4519 28.11.05)

¹³⁹ [Modificat per la Divisió Poligonal de la UA1G Estartit Residencial AD JGL 27.07.17 \(BOP 152 09.08.17\)](#)



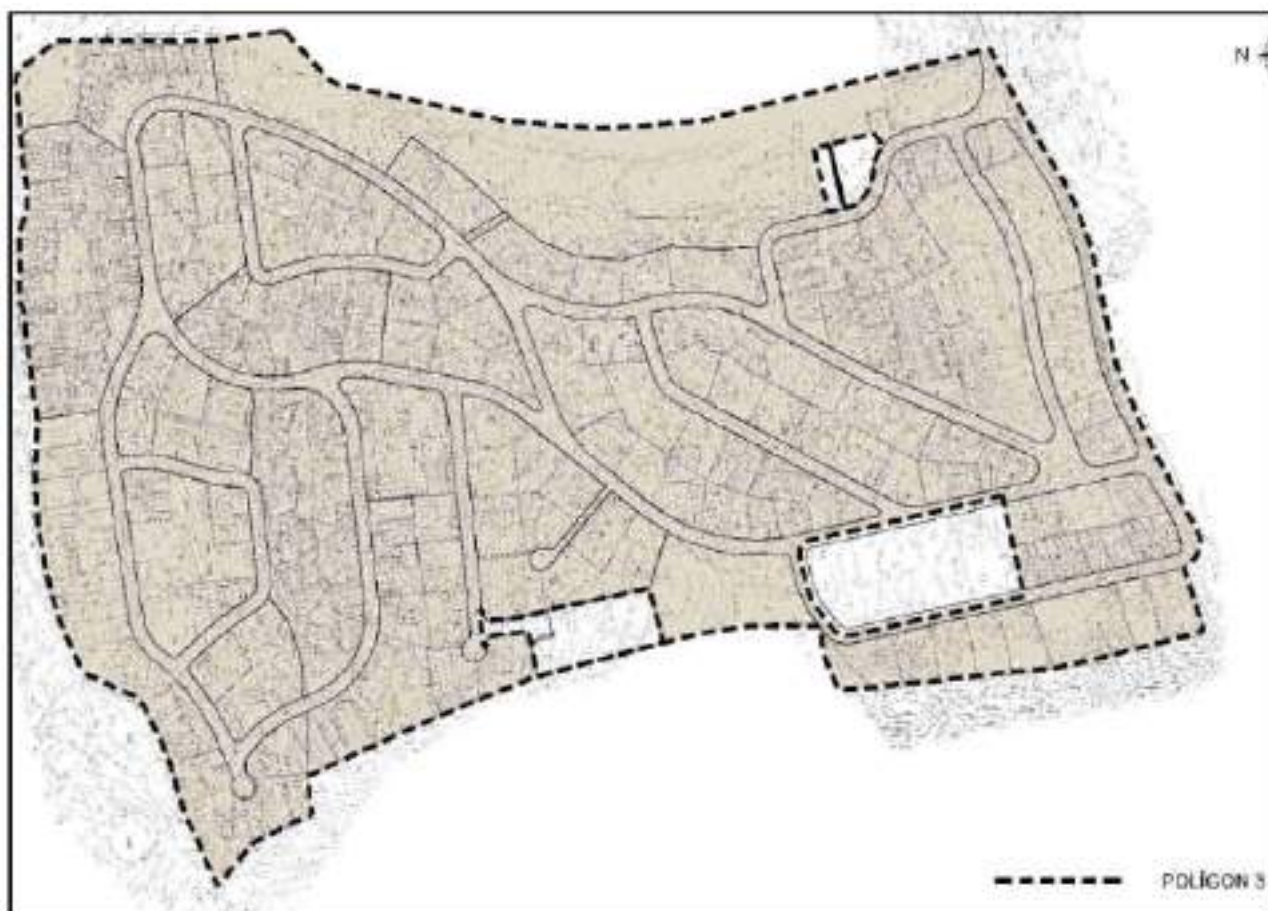
Delimitació	Comprèn part dels terrenys de la UA 1G prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona CC5 "Condominis de blocs"
Superfície total	4.316 m ² .
Densitat	9,3 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	4 habitatges
Sostre edificable	1.284 m².
Sup.espais públics	
Viari	597 m².(13,83 %)
Espais lliures	510 m².(11,82 %)
Sistema d'actuació	Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

Observacions: L'objectiu d'aquest polígon és la cessió de les zones verdes i solventar les deficiències d'urbanització. L'índex d'edificació neta per a cada parcel·la serà el que li correspongui en aplicació dels paràmetres corresponents a la seva qualificació zonal. El UA 1G-Polígon 2 es farà càrrec de l'adequació del tram fins al "cul de sac" del carrer Heemstede.

¹⁴⁰ Expedients urbanístics relacionats de la UA1G "Estartit Residencial":

- PP i PURB Estartit Residencial, AD per la CTU el 25.01.74 (BOP 25 26.02.74)
- Mod PP Estartit Residencial, AD per la CTU el 13.07.78 (BOP 119 05.10.78)
- EUC Estartit residencial AD per Ple el 29.04.86 (BOP 104 29.08.85)
- PE Sòl Ric, AD per la CTU el 29.06.05 (DOGC 4519 28.11.05)

¹⁴¹ 2a Divisió Poligonal de la UA1G Estartit Residencial AD JGL 30.01.20.



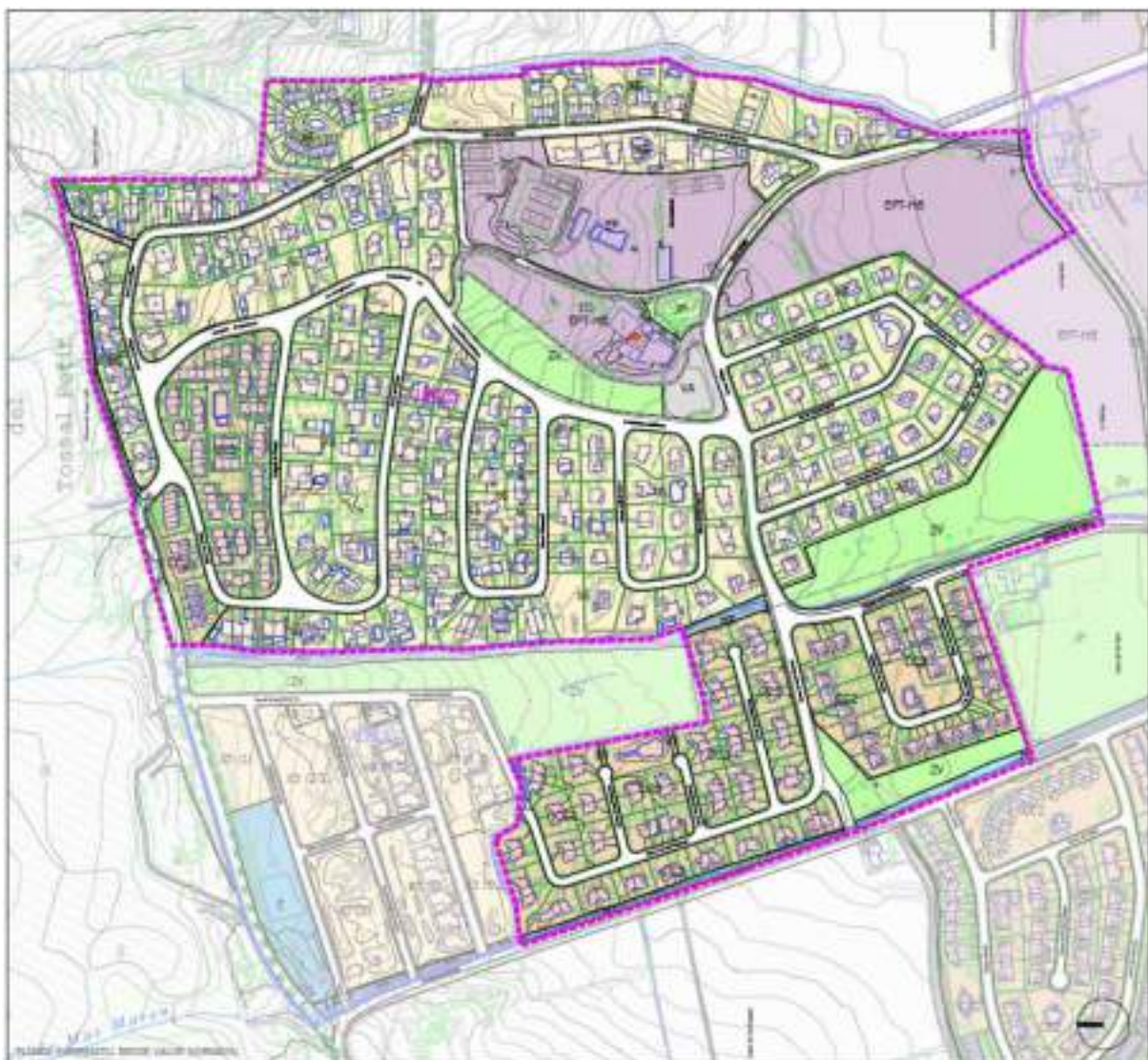
Delimitació	Comprèn part dels terrenys de la UA 1G prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona X10"Parcel·lacions de xalets" Zona CC5"Condominis de blocs"
Superfície total	289.333 m ² .
Densitat	16,35 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	473 habitatges
Sostre edificable	93.241 m ² .
Sup.espais públics	
Viari	42.346 m ² .(14,64 %)
Espais lliures	31.874 m ² .(11,01 %)
Sistema d'actuació	Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

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

¹⁴² Expedients urbanístics relacionats de la UA1G "Estartit Residencial":

- PP i PURB Estartit Residencial, AD per la CTU el 25.01.74 (BOP 25 26.02.74)
- Mod PP Estartit Residencial, AD per la CTU el 13.07.78 (BOP 119 05.10.78)
- EUC Estartit residencial AD per Ple el 29.04.86 (BOP 104 29.08.85)
- PE Sòl Ric, AD per la CTU el 29.06.05 (DOGC 4519 28.11.05)

¹⁴³ 2a Divisió Poligonal de la UA1G Estartit Residencial AD JGL 30.01.20.



Delimitació	Comprèn els terrenys de la UA 2G prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. Zonals	Zona X6 "Parcel·lacions de xalets" Zona CC2 "Condominis de cases unifamiliars" EP, equipament privat, EPT-H, equipament privat turístic hotelier, i JP, jardins privats.
Superfície total	367.893 m ² .
Densitat	13 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	482 habitatges

¹⁴⁴ Expedients urbanístics relacionats de la UA2G "Torre Gran":

- PP Torre Gran Fase 1, AD per la CTU el 24.02.75 (BOP 60 20.05.75)
- PP Torre Gran Fase 2, AD per la CTU el 06.10.75 (BOP 132 04.11.75)
- PURB Torre Gran Fase 1 i 2 AD per la CTU el 09.06.80 (DOGC 87 15.10.80)
- EUC Torre Gran AD per Ple el 04.02.86 (BOP 27 02.03.85)

Sostre edificable 105.828 m².

Sup.espais públics

Viari 52.445 m².

Viari aparcament 1.930 m²

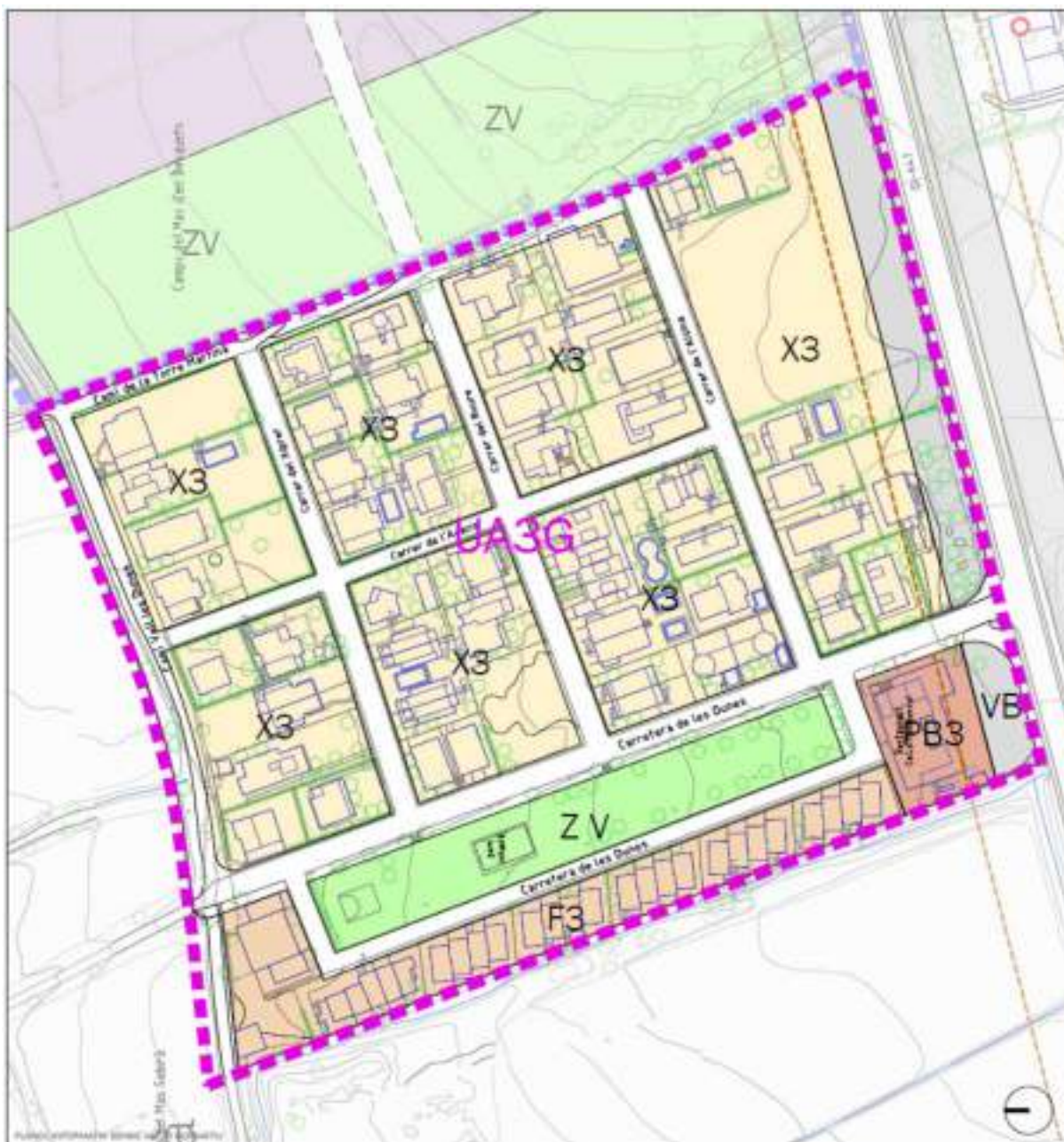
Viari vianants 1.817 m² m².

Sistema hidrològic 3.469 m².

Zones verdes 27.399 m²

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

Nota:



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

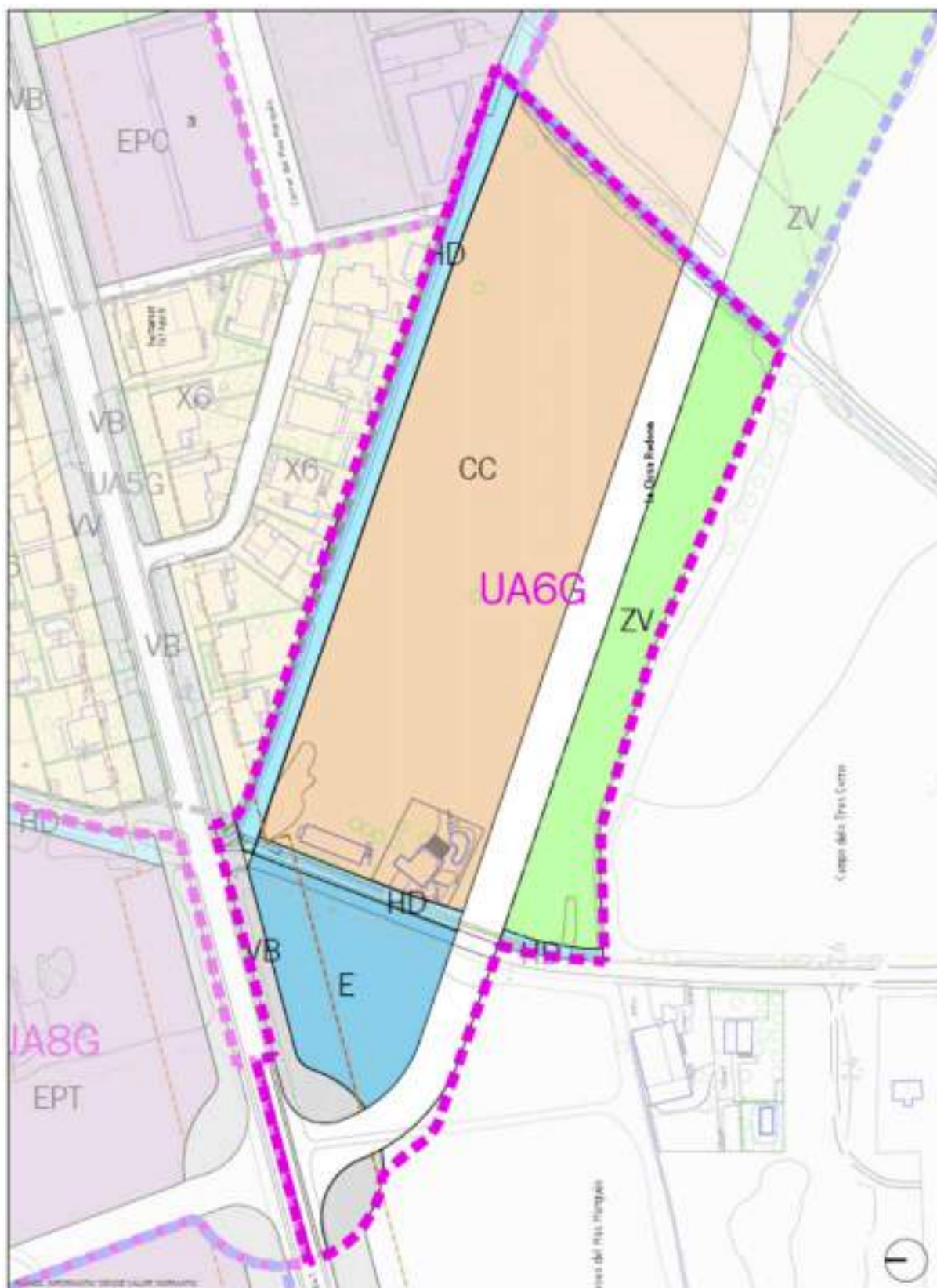
¹⁴⁵ Expedients urbanístics relacionats de la UA3G "Les Dunes":

- PP Les Dunes, AD per la CTU el 13.07.73 (BOP 99 18.08.73)
- Inscripció Registre EUC, per la CTU el 22.07.88 (DOGC 1090 09.01.89)
- MP per al canvi de sistema d'execució urbanística de la Unitat d'actuació UA3G AD per Ple el 19.12.06

Sup.espais públics

Viari	9.920 m ² .
Viari bicicletes	2.384 m ²
Espais lliures	3.681 m ² .

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

**Delimitació**

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

Qualif. zonals

Zona CC "Condominis de cases"

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

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



Delimitació Comprèn els terrenys i entorns del càmping Ter.

Qualif. zonals Sistema EPTc "Equipament Privat Turístic"

Superfície total 34.465 m².

Sostre edificable 1.571 m².

Sup.espais públics

Viari 3.855 m².

Viari bicicletes 478 m²

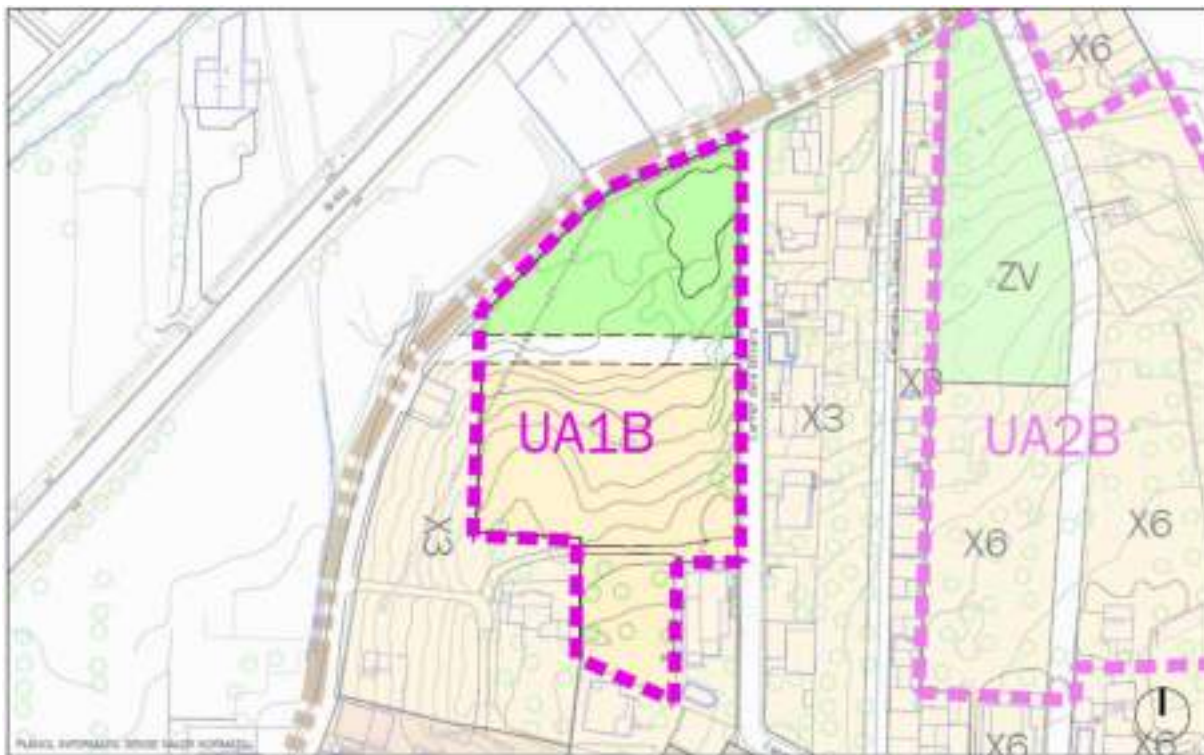
Sistema hidrològic 1.397 m²

Zona verda 3.783 m².

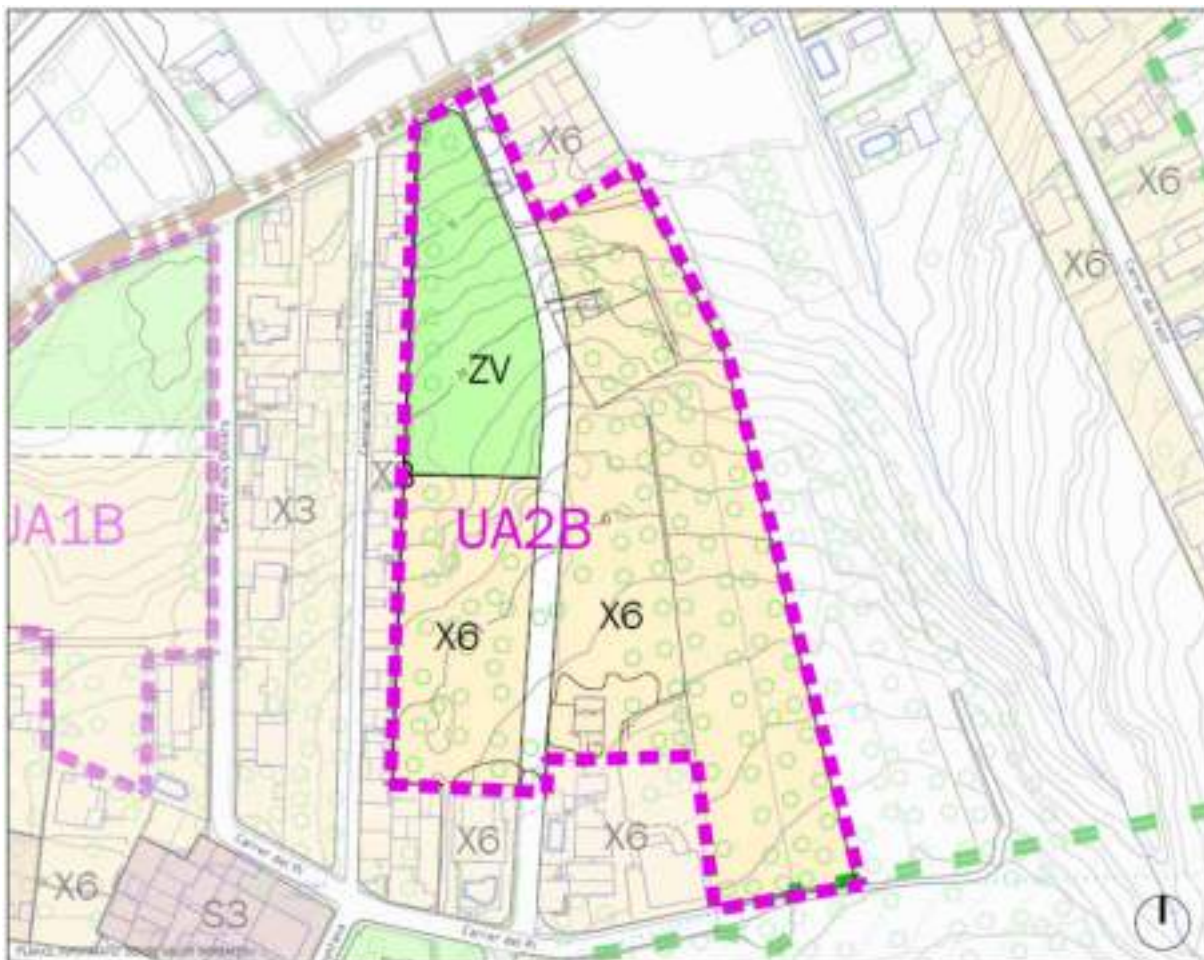
Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és ordenar el front de la carretera de L'Estartit i el recinte i entorns del càmping.



Delimitació	Comprèn els terrenys situats al nord de la rotonda de Mas Marqués, entre el nou accés a Torre Gran i el càmping Castell Montgrí.
Qualif. zonals	Sistema EPT "Equipament Privat Turístic"
Superfície total	15.856.
Sostre edificable	6.009 m².
Sup.espais públics	
Viari	2.531 m².
Viari vianants	884 m²
Sistema hidrològic	423 m²
Observacions: L'objectiu d'aquesta UA és ordenar els terrenys situats al nord de la rotonda de Mas Marqués, entre el nou accés a Torre Gran i el càmping Castell Montgrí.	



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



Delimitació	Comprèn els terrenys situats al sector de llevant de La Bolleria.
Qualif. zonals	Zona X6 "Parcel·lacions de xalets".
Superfície total	14.139 m ² .
Densitat	10 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	14 habitatges
Sostre edificable	4.242 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,3 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	1.278 m ² .
Zona verda	2.467 m ²
Observacions:	L'objectiu d'aquesta UA és completar el nucli de la Bolleria amb un vial interior que completi la circulació per dins del nucli.

**Delimitació**

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

Qualif. zonals

Zona X6 "Parcel·lacions de xalets"

¹⁴⁶ Expedients urbanístics relacionats de la UA1Pa "Mas Pinell Pol A":

- PP i PURB Mas Pinell, AD per la CTU el 29.12.67 (BOP 81 06.07.74)
- PEO Mas Pinell AD per la CTU el 24.10.90 (DOGC 1450 03.06.91)
- Inscripció EUC Pol A UA1P, AD per la CTU el 21.04.93 (DOGC 1758 16.06.93)
- PURB Pol A UA1P AD per Ple de 28.01.98 (BOP 30 3.03.98)
- Acta de recepció definitiva signada el 15.05.2023

	Zona CB5 "Condominis de blocs
Superfície total	128.965 m ² .
Densitat	22 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	283 habitatges
Sostre edificable	41.268 m ² st
Intensitat d'edificació bruta	0,32 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	18.696 m ² .
Zona verda	725 m ²

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



Delimitació	Comprèn els terrenys del polígon B de la UA delimitada en el Pla General de 1983
Qualif. zonals	Zona Xp "Parcel·lacions de xalets" Zona CCp "Condomis de cases"
Superfície total	95.226 m ²
Densitat	20 hab/Ha
Nombre habitatges	màxim 185 habitatges

¹⁴⁷ Expedients urbanístics relacionats de la UA1Pb "Mas Pinell Pol B":

- PP i PURB Mas Pinell, AD per la CTU el 29.12.67 (BOP 81 06.07.74)
- PEO Mas Pinell AD per la CTU el 24.10.90 (DOGC 1450 03.06.91)
- PURB Pol B UA1P AD per Ple de 29.10.91 (BOP 154 10.12.91)
- Inscripció Junta Comp. Pol B UA1P, AD per la CTU el 14.12.92 (DOGC 1686 23.12.92)

Sostre edificable 24.700 m² st
Intensitat d'edificació bruta 0,26 m² st/m² s

Sup. Espais públics

Viari 6.108 m²
 Viari aparcament 3.694 m²
 Zona Verda 22.474 m²
 Espais Lliures 1.200 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

La separació al carrer del Pinsa serà de 3m.

La separació entre edificis serà:

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

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

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

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

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

PLANS PARCIAIS

ASU-1

"Mas Déu" ¹⁴⁸



Fitxa del sector

Delimitació

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

Qualif. zonals

Zona X "Parcel·lacions de xalets"

¹⁴⁸ Expedients urbanístics relacionats de la ASU-1 "Mas Déu":

- PP ASU-1 Mas Déu AD per la CTU el 02.10.06 (DOGC 5507 17.11.09)
ANNEX. Normes urbanístiques del Pla parcial urbanístic ASU-1 Mas Déu, al terme municipal de Torroella de Montgrí
Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):
<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=228717&fromPage=load>
- Vincle amb el MUC (Mapa urbanístic de Catalunya):
<http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do?any=2006&numero=023584&demarcacio=G&set-locale=ca>
- Vincle amb el DOGC núm. 5507 17.11.09
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1041894&type=01>
- PURB ASU-1 Mas Déu, AD pel Ple el 13.05.09
- REP ASU-1 Mas Déu, DA per DA el 17.02.10
- **Afectat per el PDURSNSLG**

Superfície total	134.696 m ²
Densitat	10 habitatges/ha
Nombre màx.habitatges	134 habitatges
Sostre edificable	33.674 m ² st residencial
Intensitat d'edificació bruta	0,25 m ² st/m ² s
Sup.espais públics	
Viari	17.938 m ² .
Viari vianants	875 m ²
Zona verda i protecció de sistemes	33.828 m ²
Equipament	17.692 m ²

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



Delimitació	Comprén els terrenys situats en l'entorn de la carretera de l'Estartit, situats entre els actuals càrnings Empordà i Ter.
Qualif. zonals	Zona CC "Condominis de cases unifamiliars" Zona X "Parcel·lacions de xalets"
Superfície total	155.735 m ² .
Densitat	25 habitatges/ha

¹⁴⁹ Afectat per el PDURSNSLG

Nombre màx.habitatges	389 habitatges
Sostre edificable	39.919m ² st residencial
Intensitat d'edificació bruta	0,25m ² st/m ² s

Sup.espais públics

Viari	17.867 m ² .
Viari vianants	2.448 m ²
Viari bicicletes	501m ²
Sistema hidrològic	1.288m ²
Zona verda	15.574 m ² .
Equipament	37.809 m ²

Observacions: L'objectiu d'aquest actuació és reordenar l'entrada de l'Estartit, situant-hi una àmplia zona d'equipaments i una zona d'aparcament.

Atès que aquests terrenys i els de la UA11E, pertanyen a una mateixa propietat, el planejament derivat del desenvolupament dels sectors, podrà permetre els usos previstos de càmping i residencial, per tal de situar el càmping entre el nou accés a l'Estartit i la clossa del mas d'en Bou, tot mantenint els índexs d'aprofitament otorgats.

**Delimitació**

Comprén els terrenys per sobre de la carretera de l'Estartit, en els camps del Mas Marquès.

Qualif. zonals

Sistemes EPT, EPT-H "Equipament privat turístic.

¹⁵⁰ Afectat per el PDURNSLG

Superfície total 51.315 m².
Sostre edificable 12.828 m²st equipaments privats
Intensitat d'edificació bruta 0,25 m²st/m²s

Sup.espais públics

Viari 2.357 m².
Viari bicicletes 6.074 m²
Zona verda 5.132 m².
Equipament 2.053 m²

Observacions: L'objectiu del Pla és transformar la carretera, en el sector de Torre Gran, en un passeig urbà territorial equipat. El pla parcial que el desenvolupi establirà l'ordre i posició de les futures activitats, de tal manera que cap activitat nocturna dongui façana a l'antic camí de l'Estartit.

**Delimitació**

Comprén els terrenys situats per sobre de la carretera de l'Estartit en els camps del Mas d'en Busquets.

Qualif. zonals

Zona EPT d'Equipament privat turístic.

¹⁵¹ Afectat per el PDURNSLG

Superfície total 98.306 m².
Sostre edificable 24.576 m² st equipament privat
Intensitat d'edificació bruta 0,25 m²st/m²s

Sup.espais públics

Viari 4.305 m².
Viari bicicletes 9.320 m²
Zona verda 9.831 m².
Equipament 6.091 m²

Observacions: L'objectiu del Pla és transformar la carretera, en el sector de Torre Gran, en un passeig urbà territorial equipat. El pla parcial que el desenvolupi establirà l'ordre i posició de les futures activitats, de tal manera que cap activitat nocturna dongui façana a l'antic camí de l'Estartit.



Delimitació	Comprén l'ampliació de la urbanització Torre Gran prevista en el Pla General de 1983.
Qualif. zonals	Zona CC "Condominis de cases unifamiliars" Zona X "Parcel·lacions de xalets"
Superfície total	71.804 m2.
Densitat	10 habitatges/ha
Nombre habitatges	màx. 71 habitatges

¹⁵² Expedients urbanístics relacionats de la ASU-1 “Mas Déu”:

- PP i PURB ASU-5 Mas Moreu AD per la CTU el 27.07.05 (DOGC 4503 04.11.05)
Annex: Normes urbanístiques del Pla parcial ASU-5 mas Moreu de Torroella de Montgri.
Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):
<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=218084&fromPage=load>
- Vincle amb el MUC (Mapa urbanístic de Catalunya):
<http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do?any=2004&numero=015313&demarcacio=G&set-locale=ca>
- Vincle amb el DOGC núm. 4503 04.11.05
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=378755&type=01&language=ca>
- PURB ASU-1 Mas Déu, AD pel Ple el 13.05.09
- REP Voluntària ASU-5 Mas Morreu, AD pel Ple l'01.06.06



¹⁵³ Expedients urbanístics relacionats de la ASU-6 "Camps de Can Bataller":

- PP ASU-6 AD per la CTU el 09.02.06 (DOGC 4748 26.10.06). Anul·lat per sentència CA 2007/471 (DOGC 5993 27.10.11)
ANNEX:
Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):
<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=222888&fromPage=load>
Vincle amb el MUC (Mapa urbanístic de Catalunya):
<http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do?any=2005&numero=019113&demarcacio=G&set-locale=ca>
Vincle amb el DOGC Aprovació PP
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=481247&type=01>
Sentència anul·lació Acord Aprovació definitiva
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1203736&type=01>
- PURB ASU-6 Camps de Can Bataller AD pel Ple el 06.07.06 (BOP 158 18.08.06)
- REP ASU-6 Camps de Can Bataller AD pel Ple el 23.10.08.
- **Afectat per el PDURSNSLG**

Delimitació	Comprén els terrenys situats entre la urbanització Creu de la Rutlla i el nou vial de circumval.lació del nucli de Torroella.	
Qualif. zonals	Zona F "Fileres" i PC "Parcel.lacions de cases"	
	Sistema EPC "Equipament privat comercial"	
Superfície total	64.700 m².	
Densitat	40 habitatges/Ha.	
Nombre habitatges	màx.	258 habitatges
Sostre edificable	32.350 m²	
Intensitat d'edificació bruta	0,5 m²sostre/m²sòl	
Sup. espais públics		
Viari	19.149 m².	
Sistema hidrològic	2.474 m²	
Zona verda	7.933 m²	
Equipaments	2.600 m².	

Observacions: L'objectiu d'aquest pla parcial és ordenar el creixement del nucli de Torroella, en la seva façana Sud, seguint els criteris d'articulació viaria que resulten de l'ordenació definitiva del Pla General en aquest sector.



Delimitació Comprén els terrenys situats a continuació del Pla Parcial industrial, entre aquest i la nova variant perifèrica d'accés a la carretera de L'Estartit.

Qualif. zonals Zona MA "Magatzems aparador" i I "Mitjanes indústries"

Superfície total 100.737,81 m²s.

Sostre edificable 40.295,12 m²st

Intensitat d'edificació bruta 0,4 m²sostre/m²sòl

Sup. espais públics

Viari 18.500 m²

Viari vianants 1.538 m².

Viari bicicletes 1.548 m²

Sistema hidrològic 6.539 m²

Zona verda i equipament 21.718 m²

Observacions: L'objectiu d'aquest pla parcial és completar el sector industrial de Torroella per llevant, i un tram del nou perifèric pel Sud de la població.

El traçat viari que dibuixa el Pla General té caràcter indicatiu.

¹⁵⁴ Afectat per el PDURSNSLG

¹⁵⁵ Incorporat a la MP en el Camí del Mas Blanch del sector industrial AD CTU 05.03.08

NORMATIVA:

Article 1. Objecte

És objecte de la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació de Torroella de Montgrí la incorporació al sòl urbà la totalitat del Polígon II del sector industrial de Torroella, d'acord amb el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat amb data de 4 d'octubre de 2001.

Article 2. Classificació del sòl

Es classifica com a sòl urbà el sòl actualment classificat com a sòl urbanitzable (situat en el sector ASU 7) que forma part del polígon II amb projecte de reparcel·lació definitivament aprovat.

Article 3. Sistema viari

S'incorpora al sòl urbà el vial previst en el projecte de reparcel·lació aprovat amb data de 4 d'octubre de 2001, corresponent a un tram del camí del Mas Blanc.

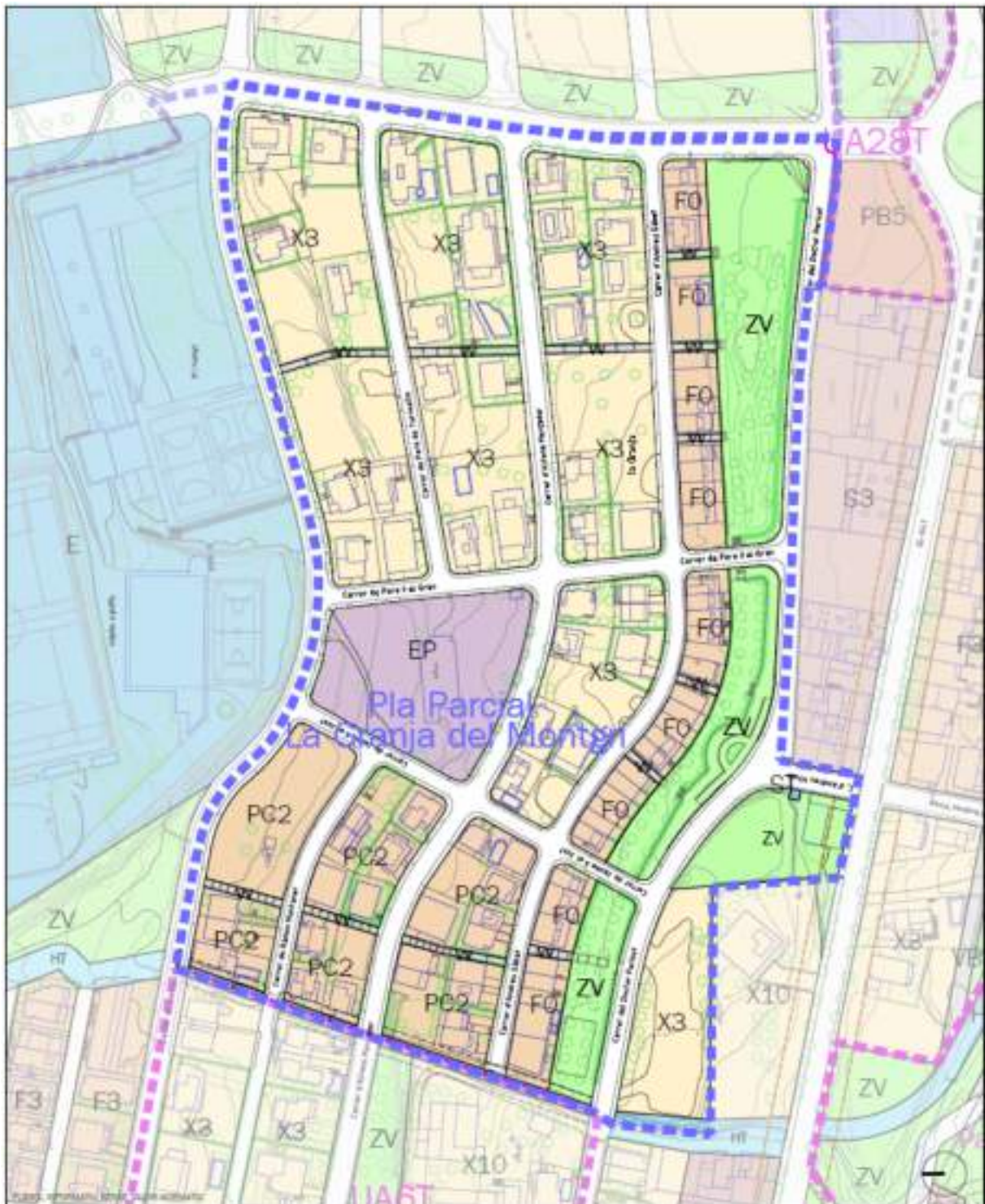
Article 4. Qualificacions urbanístiques

Es qualifica com a zona de Mitjanes Indústries (Clau IM) el sòl parcel·lat actualment qualificat com a zona de Magatzem-aparador (Clau MA) situat en el perímetre quin règim de sòl es modifica d'acord amb l'article 2 anterior.

PLANS PARCIAIS EN EXECUCIÓ

"Pla Parcial La Granja del Montgrí"¹⁵⁶

RECEPCIONAT



Delimitació

Comprén els terrenys inclosos en el Pla Parcial d'Ordenació "La Granja del Montgrí".

Qualif. zonals

PC2, "Parcel·lacions per a cases amb jardí".

¹⁵⁶ Expedients urbanístics relacionats de la PP la Granja del Montgrí:

- PAU Torroella Nord, AD per la CTU el 17.06.87 (DOGC 970 25.03.88)
- PP i PURB La Granja del Montgrí, AD per la CTU el 05.02.88 (DOGC 1056 17.10.88)

FO, "Promocions de cases en fileres"
 X3, "Parcel·lacions per a xalets"
 EP, "Sistema d'equipaments privats".

Superfície total 74.807 m²

Nombre màxim d'habitatges 174 habitatges

Sup. espais públics

Viari 21.621 m²

Viari vianants 1.001 m²

Zona verda 8.206 m²

Sistema hidrològic 506 m²

Equipament 1.807 m²

Observacions: L'objecte d'aquest àmbit de planejament és garantir l'execució de la urbanització i cessió dels terrenys públics previstos en el seu Pla Parcial.

El sostre edificable i la densitat seran els resultants d'aplicar la normativa zonal corresponent assenyalades en aquest Pla General.



¹⁵⁷ Expedients urbanístics relacionats de la PP Pla Parcial del Sector Industrial. Polígon II:

- PP TR Sector Industrial, AD per la CTU el 09.05.90 (DOGC 1341 10.09.90)
- Mod PP Sector II i III, AD per la CTU el 07.10.93 (DOGC 1828 01.02.93)
- PURB Sector industrial, AD pel Ple el 26.04.88
- REP Pol Ind Sectors II i III, AD pel Ple el 25.10.95
- Adequació REP Sectors II i III, AD pel Ple el 09.08.01
- Actualització PURB Pol I, II i III, AD pel Ple el 21.12.05
- Ampliació PURB Pol II, AD per DA el 02.07.09.

Delimitació	Es correspon amb els terrenys compresos en el Polígon II del "Pla Parcial d'Ordenació del Sector Industrial".
Qualif. zonals	IM, "Parcel·lacions per a indústries"
Superfície total	63.251 m ²
Sup. espais públics	
Viari	11.779 m ²
Zona verda	5.585 m ²
Equipament	2.163 m ²

Observacions: L'objecte d'aquest àmbit de planejament és garantir l'execució de la urbanització i cessió dels terrenys públics previstos en el seu Pla Parcial.

El sostre edificable serà el resultat d'aplicar la normativa zonal corresponent assenyalada en aquest Pla General.



¹⁵⁸ Expedients urbanístics relacionats de la PP Pla Parcial del Sector Industrial. Polígon II:

- PP TR Sector Industrial, AD per la CTU el 09.05.90 (DOGC 1341 10.09.90)
- Mod PP Sector II i III, AD per la CTU el 07.10.93 (DOGC 1828 01.02.93)
- PURB Sector industrial, AD pel Ple el 26.04.88
- REP Pol Ind Sectors II i III, AD pel Ple el 25.10.95
- Adequació REP Sectors II i III, AD pel Ple el 09.08.01
- Actualització PURB Pol I, II i III, AD pel Ple el 21.12.05

Delimitació	Es correspon amb els terrenys compresos en el Polígon III del "Pla Parcial d'Ordenació del Sector Industrial".
Qualif. zonals	GI, "Parcel·lacions per a indústries"
Superfície total	168.470 m ²
Sup. espais públics	
Viari	26.173 m ²
Zona verda	18.579 m ²
Equipament	8.603 m ²

Observacions:

L'objecte d'aquest àmbit de planejament és garantir l'execució de la urbanització i cessió dels terrenys públics previstos en el seu Pla Parcial.

El sostre edificable serà el resultat d'aplicar la normativa zonal corresponent assenyalada en aquest Pla General.



Delimitació Comprén els terrenys delimitats pel Pla Parcial del mateix nom.

Qualif. zonals Zona CCp"Condominis de cases unifamiliars"

Nº. màxim d'habitatges 205 habitatges

Sup. espais públics

Viari 17.960 m².

Espais lliures 4.278 m².

Equipament 5.650 m²

Observacions: L'objecte d'aquest àmbit de planejament és garantir l'execució de la urbanització i cessió dels terrenys públics previstos en el seu Pla Parcial.

El sostre edificable i la densitat seran el resultat d'aplicar les normatives zonals corresponents assenyalades en aquest Pla General.

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

Separacions mínimes entre edificacions:

- per a edificacions de PB+PP, 5 m

¹⁵⁹ Expedients urbanístics relacionats del Pla Parcial Estartit Oest:

- PAU UNP3 Estartit Oest, AD per la CTU el 21.05.86 (DOGC 724 07.08.86)
- PP Estartit Oest, AD per la CTU el 17.07.86 (DOGC 1342 12.09.90)
- PURB PP Estartit Oest, AD pel Ple el 25.11.86 (BOP 100 20.08.87)

PLANS ESPECIALS D'ORDENACIÓ

PEO - 1

"Eix Eivissa"

ELIMINAT¹⁶⁰

Anul·lat en la MP a la zona d'equipaments del carrer Eivissa de l'Estartit AD CTU 16.12.09

PEO - 3

"Torre Moratxa"

MODIFICAT^{161 162 163}



¹⁶⁰ Sector eliminat en la MP a la zona d'equipaments del carrer Eivissa de l'Estartit AD CTU 16.12.09

¹⁶¹ MP per al canvi de sistema d'actuació al polígon PE03 Torre Moratxa, de l'Estartit AD Ple 07.04.11

¹⁶² MP en el sector Torre Moratxa AD Res Conseller TES 15.04.19

¹⁶³ MP en el sector peo-03 Torre Moratxa d'adaptació al PDURNSLGL AD CTU 19.07.2023

TÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

ART. 1 ÀMBIT:

L'àmbit de la present Modificació Puntual No substancial del PGMO de Torroella de Montgrí coincideix amb el Polígon d'Actuació de sòl urbà del sector PEO- 3 Torre Moratxa delimitat per la Modificació Puntual aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 15 d'abril de 2019.

ART. 2 CONTINGUT:

La present Modificació Puntual No substancial del PGMO consta de memòria, normativa i plànols, de caràcter informatiu i normatiu, i dels annexes corresponents.

ART. 3 ACOMPLIMENT DEL PGOU i DEL PDSNS

El contingut normatiu de la Modificació Puntual No substancial del PGMO s'ha d'entendre substitutori i complementari de les normes i plànols d'ordenació de la Modificació Puntual del PAU del Sector PEO-03 Torre Moratxa del PGMO i a les Normes Urbanístiques del PGMO que seran d'aplicació universal, sense que siguin excusables el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

*Alhora, per jerarquia de les figures de planejament urbanístic, aquesta **normativa urbanística s'ha adaptat al PDSNS, que defineix uns paràmetres urbanístics que han de complir els planejaments generals** dels municipis afectats.*

ART. 4 VIGÈNCIA I APLICACIÓ:

La Modificació Puntual No substancial del PGMO serà de vigència immediata després de l'aprovació definitiva i la posterior publicació.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ART. 5 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL:

La Modificació Puntual No substancial del PGMO s'adapta al que estableix l'art. 38 de les Normes Urbanístiques del PGMO. El règim urbanístic del sòl es defineix a través de:

- 1. La classificació del sòl, la qual estableix com s'exerciran les facultats del dret de propietat assenyalades en aquesta Modificació del Pla general.*
- 2. La qualificació urbanística del sòl, la qual estableix els usos i intensitats permesos a cada zona.*

*En tot cas, en el cas que ens ocupa el **règim del sòl del Polígon d'Actuació del Sector PEO-03 Torre Moratxa no es modifica** respectant el definit en el planejament vigent.*

*D'acord amb el que disposa l'**Article 79.3.b del PDSNS** referent a la Naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats, el **Polígon d'Actuació** del Sector **PEO-03 Torre Moratxa**, té la **consideració de SÒL ORDENAT** al tractar-se d'un **àmbit de planejament urbanístic en sòl urbà** amb l'instrument de **planejament aprovat** definitivament i, dins del termini d'execució establert pel planejament, sense instruments de gestió aprovats, però **amb Estudi d'impacte i integració paisatgística informat favorablement** dins el marc de la tramitació de la modificació puntual.*

L'estudi d'impacte i integració paisatgística formava part de la Modificació Puntual del Sector PEO-03 del propi Planejament General aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 15 d'abril de 2019 i informada favorablement, pel responsable del Departament de d'aplicació de polítiques d'habitatge de la Generalitat de Catalunya el 19 de setembre de 2012.

ART. 6 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL:

La present Modificació Puntual No substancial del PGMO s'adapta al que estableix l'art. 39 de les Normes Urbanístiques del PGMO:

1. Els terrenys ordenats per aquesta Modificació de Pla es classifiquen, a efectes del règim jurídic del sòl, en sòl urbà no consolidat incorporats en el Polígon d'Actuació del Sector PEO-03 Torre Moratxa. La classificació del sòl està grafiada en els plànols d'Ordenació.

En qualsevol cas, la **classificació** del sòl del **Polígon d'Actuació** del Sector **PEO-03 Torre Moratxa** no es **modifica** respectant el definit en el planejament vigent

Dins l'àmbit de la Modificació Puntual No Substancial del PGMO, es classifiquen com a sòl urbà no consolidat aquells terrenys que resten inclosos dins l'àmbit del Polígon d'Actuació que delimitat, i que comprèn els sòls sotmesos a transformació urbanística, en els que per a edificar cal procedir a la cessió dels terrenys per destinar-los a carrers, espais lliures, completar la urbanització de la xarxa viària, i procedir a executar les mesures necessàries per a la prevenció i minimització dels riscos geològics existents al sector "Torre Moratxa".

Com ja s'ha indicat a l'Article 6 de la present Normativa Urbanística, D'acord amb el que disposa l'**Article 79.3.b del PDSNS** referent a la Naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats, el **Polígon d'Actuació** del Sector **PEO-03 Torre Moratxa**, té la consideració i està **classificat** com a **SÒL ORDENAT**.

ART. 7 QUALIFICACIÓ DEL SÒL:

La present Modificació Puntual No substancial del PGMO s'adapta al que estableix l'art. 40 de les Normes Urbanístiques del PGMO. En qualsevol cas, la **qualificació** del sòl del **Polígon d'Actuació** del Sector **PEO-03 Torre Moratxa** no es **modifica** respectant el definit en el planejament vigent:

1. Segons l'ús i la intensitat de l'edificació, l'àmbit està qualificat en Sistemes i Zones.
2. La **qualificació** del sòl ve grafiada en els **plànols d'Ordenació**. Es proposa la **modificació del plànol d'ordenació O-03** referent a la parcel·lació i ordenació de l'edificació per adaptar-lo a la Secció Tercera i a l'Article 99.c del PDSNS
3. L'índex **tm**, que fa referència a l'àmbit de Torre Moratxa
4. Els Sistemes previstos en aquesta Modificació del Pla General són:
 - Sistema de Comunicacions viàries rodades, clau Vr
 - Sistema de Comunicacions viàries per vianants, clau Vvr
 - Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes, clau ZVr
 - Sistema de Serveis Tècnics, clau STrEls sistemes d'aquest sector tenen el subíndex "r" de risc geològic.
5. Les Zones són aquells sòls qualificats aptes per actuar els particulars, ordenats segons l'ús i la classe i el tipus d'edificació permesa. Les Zones, en sòl urbà són:
 - Promocions de cases en filera – Clau Ftmr
 - Parcel·lacions per a xalets – Clau XtmrLes zones d'aquest sector tenen el subíndex "tm" de torre Moratxa, i "r" de risc geològic.
6. Qualificació dels terrenys en Sol No urbanitzable:
 - RF-M: Subzona forestal general del Montgrí.
 - PG: Protecció Geològica.
7. La **densitat màxima d'habitatges** del sector **no es modifica** essent **idèntica** a la **definida** en el **planejament vigent**: de **263 unitats**.

ART. 8 NORMES DEL PGMO:

Els paràmetres d'ordenació i d'ús del sòl ordenat en la present Modificació Puntual No Substancial del PGMO són els que amb caràcter particular estableixen aquestes Normes, que substitueixen les Normes urbanístiques de la Modificació Puntual del Sector PEO-03 Torre Moratxa i del PGMO de Torroella de Montgrí.

ART. 9 PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA:

1. Adaptació topogràfica i moviment de terres

*Seràn d'aplicació els **Articles 92, 93 i 94** de les Normes Urbanístiques **del PDSNS** i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.*

- *Per a la implantació de l'edificació caldrà complir amb el gàlib màxim edificatori definit en el plànol d'Ordenació O-03 que s'acompanya a la present Modificació Puntual.*

2. Projecte d'ordenació de la parcel·la:

*Serà d'aplicació els **Article 99 i 100** de les Normes Urbanístiques **del PDSNS** referent l'ordenació de volums i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.*

*Seguint aquests preceptes s'incorpora el **plànol d'Ordenació O-03** "Parcel·lació-Ordenació de l'Edificació" on es defineixen els **gàlibs màxims on s'han d'implantar les futures edificacions** en totes i cadascuna de les parcel·les del Polígon d'Actuació del Sector PEO-03 Torre Moratxa i que és **d'obligat compliment**.*

3. Planta baixa i planta soterrani referida a la parcel·la:

*Són d'aplicació els **Articles 101 i 102** de les Normes Urbanístiques **del PDSNS** i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.*

ART.10 PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

*Són d'aplicació els **Articles 99 i 100** de les Normes Urbanístiques **del PDSNS** i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.*

1. Edificació principal i edificació auxiliar:

1. *S'entén per "edificació principal" l'edifici que conté els habitatges o usos principals, i s'entén per "edificacions auxiliars" les altres edificacions de menor volum que contenen usos complementaris i auxiliars.*
2. *Els aprofitaments edificatòris màxims d'una parcel·la seran el resultat d'aplicar l'edificabilitat neta, que per a cada zona es determina, sobre la superfície de la parcel·la.*
3. *La suma de totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars, no podrà superar el sostre màxim admès en cada parcel·la.*
5. *Si no s'indica el contrari, els únics usos permesos de l'edifici auxiliar són el d'aparcament i el de magatzem.*

ART. 11. PARÀMETRES REFERITS A LA PLANIMETRIA DE L'EDIFICACIÓ

1. Ocupació:

*És d'aplicació lo regulat als **Articles 90 a 104** de les Normes Urbanístiques **del PDSNS** i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.*

Es considera ocupació, la projecció en planta dels diferents plans horitzontals que componen un edifici, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints:

- a) *L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, per a cada zona, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la.*

Aquesta ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints i elements sortints, ja siguin de l'edificació principal o de l'auxiliar. L'edifici d'aparcament computa a efectes d'ocupació.

b) Les plantes soterranis resultants de rebaix, anivellaments o excavacions, no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, o aquella que determini cada zona.

c) Ateses les seves característiques topogràfiques en aquest sector no hi haurà disminució d'ocupació per pendent del terreny.

d) Les pèrgoles, hivernacles, umbracles, casetes de jardí desmuntables, barbacoes o similars, tenen la consideració d'elements que computen als efectes de l'ocupació de la parcel·la, prohibint-se la seva instal·lació dins de les bandes de separació mínima a llindars. Es podran construir pèrgoles dins la franja de separació a vial sempre que es situïn en la zona d'aparcament de vehicles.

e) Les piscines s'ajustaran al que disposa l'article 91.4 del PGMO. La superfície de les piscines computarà a a efectes del còmput de paviments establert a l'article 95 del PDSNS.

f) No computen als efectes d'ocupació els elements vegetals ni el mobiliari.

2. Separacions mínimes

És d'aplicació el que es determina en el **plànol d'ordenació O-03** "Parcel·lació-Ordenació de l'Edificació" de la present modificació puntual adaptat al PDSNS.

3. Sòl lliure d'edificació

Es d'aplicació el que disposen els **Articles 95, 96 i 97** de les Normes Urbanístiques **del PDSNS** i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

4. Gàlils de l'edifici:

a) Línia de façana:

És d'aplicació lo definit als **Articles 99 i 100** de les Normes Urbanístiques **del PDSNS** i s'haurà de complir amb lo definit en el **plànol d'ordenació O-03** "Parcel·lació-Ordenació de l'Edificació" de la present Modificació Puntual i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

b) Planta Soterrani (PS)

És d'aplicació lo definit als **Articles 101 i 102** de les Normes Urbanístiques **del PDSNS** i s'haurà de complir amb lo definit en el **plànol d'ordenació O-03** "Parcel·lació-Ordenació de l'Edificació" de la present Modificació Puntual i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

c) Planta Baixa (PB)

És d'aplicació lo definit als **Articles 101 i 102** de les Normes Urbanístiques **del PDSNS** i s'haurà de complir amb lo definit en el **plànol d'ordenació O-03** "Parcel·lació-Ordenació de l'Edificació" de la present Modificació Puntual i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

d) Planta Pis (PP)

És d'aplicació lo definit a l'**Articles 103 del PDSNS** i s'haurà de complir amb lo definit en el **plànol d'ordenació O-03** "Parcel·lació-Ordenació de l'Edificació" de la present Modificació Puntual i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

e) Coberta

És d'aplicació lo regulat a l'**Article 103** de les Normes Urbanístiques del **PDSNS** i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

És el pla terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja. En totes les zones la **coberta serà plana**:

1. Per a aquells edificis acabats amb terrassa:
 - a) es considerarà com el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents per sobre de la planta pis superior.
 - b) per sobre d'aquest pla es podran situar les cambres d'aire amb una alçada màxima entre el pla inferior del forjat i el superior del paviment de la terrassa de 60 cm.
 - c) les baranes de la façana podran tenir una alçada màxima d'un metre i deu centímetres, mesurat a partir del pla definit en el punt anterior. Podran ser de material massís, calades o de vidre transparent.
2. Per sobre els plans superiors definits per la coberta o el plànol de terrassa es podran situar les instal·lacions tècniques tal com: la caixa d'escala, la cambra de la màquina d'ascensor, la maquinària d'aire condicionat, o altres instal·lacions al servei de tota la comunitat de propietaris:
 - a) aquests elements quedaran sempre per sota del políedre que defineixen diversos plans inclinats, formant 40 graus amb la horitzontal, que arrenquin des de la línia d'intersecció de l'alçada reguladora màxima amb la façana que confronta a vial i la oposada, no en les façanes laterals i mitgeres.
 - b) en qualsevol cas, l'alçada reguladora màxima d'aquests elements no serà superior a 3,00 m. respecte a l'alçada màxima de l'edifici. En el cas d'un ascensor podrà ser de 3,60 m. més la llosa de formigó.
 - c) la superfície màxima ocupada per aquests elements no superarà els 20 m²
 - d) el seu tractament serà el mateix que la resta de façanes de l'edifici.

f) Alçada reguladora màxima (ARM)

És d'aplicació l'**Article 103** de les Normes Urbanístiques del **PDSNS** i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

g) Volum màxim dels elements no vegetals

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

h) Tanques

És d'aplicació lo definit a l'Article 98 de les Normes Urbanístiques del **PDSNS** i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

TÍTOL IV REGULACIÓ DELS USOS I INTENSITATS

ART. 12 ELS SISTEMES

És d'aplicació el regulat en les NNUU del **PDSNS** referent als sòls de caràcter públic i, en concret, els **Articles 87, 95.6, 97.3, 97.4, 98**. En allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

- a) L'ordenació del sòl destinat a sistemes d'espais lliures i de vials, es concreta en el plànol d'ordenació de la Modificació Puntual del Sector PEO-03 Torre Moratxa del PGMO, i és vinculant
- b) En el projecte d'urbanització es vetllarà pel manteniment al llarg del temps dels elements de protecció per tal de garantir la seguretat de les persones que puguin concórrer en l'àmbit del PAU.

ART.13 ZONA DE CASES EN FILERA – CLAU FTMR

1. Definició.

Aquesta zona ordena conjunts d'habitatges unifamiliars entre mitgeres. El tipus d'ordenació de l'edificació és el referit al carrer. D'acord amb els paràmetres comuns, l'ordenació proposada es configurarà preferentment esglaonadament per evitar un major impacte visual i afavorir la integració paisatgística. La planta primera s'enretirarà obligatòriament de la planta baixa 3,0 m en totes aquelles façanes orientades Sud, Sud-Est o a la vall.

Per la definir la configuració volumètrica de les noves edificacions serà d'aplicació lo establert als **Articles 100 i 103** de les Normes Urbanístiques del **PDSNS**.

2. Característiques de la parcel·la

- a) Parcel·la mínima: 120 m² o l'existent si dins el marc del projecte de reparcel·lació no es modifica l'estructura de la propietat de la illa on està situada la parcel·la.
- b) Front mínim de parcel·la: 4,5m.
- c) Façana mínima de l'edificació: 4,5m
- d) Es podrà reduir la parcel·la mínima en 40m², si es preveu un jardí mancomanat, d'un grup de parcel·les col·lindants, Aquest jardí ha de tenir una superfície mínima de 500m². i una proporció mínima de 40m². per habitatge servit.

3. Densitat i edificabilitat neta.

- a) Densitat màxima d'habitatges per parcel·la mínima: un habitatge.
- b) Intensitat d'edificació màxima (edificabilitat neta): 0,65 m²/m²

4. Planimetria de l'edificació.

- a) Profunditat edificable: La profunditat màxima edificable serà la grafiada per a cada parcel·la al plànol d'ordenació O-03 "Parcel·lació-Ordenació de l'Edificació" conforme a lo definit a les Normes Urbanístiques del PDSNS.
- b) Gàlib edificable: el volum edificat s'haurà de situar obligatòriament dins del gàlib edificable definit en el plànol O-03 "Parcel·lació – Ordenació de l'Edificació".
- c) Alçada reguladora màxima PB+PP: 6,50 m.
- d) Nombre de plantes: (PS)+PB+1PP
- e) Separacions a carrer i llindars: les grafiades al plànol O-03 "Parcel·lació-Ordenació de l'Edificació" conforme a lo definit a les Normes Urbanístiques del PDSNS.
- f) Alineació obligatòria per les edificacions situades en pendent ascendent respecte de la rasant del carrer: L'alineació de façanes serà obligatòria únicament en planta baixa i és la definida en el plànol O-03 "Parcel·lació – Ordenació de l'Edificació". La planta primera, per minimitzar l'impacte visual, es separarà obligatòriament un mínim de 3,0 metres respecte de la façana de la planta baixa.

Alineació obligatòria per les edificacions situades en pendent descendent respecte de la rasant del vial: L'alineació de la façana de planta primera que confronta amb el vial s'alinejarà obligatòriament amb la definida d'acord amb el plànol O-03 "Parcel·lació – Ordenació de l'Edificació". La façana oposada serà, per minimitzar l'impacte visual, obligatòriament esglaonada amb una separació mínima entre les dues plantes de 3,0 m, sobresortint la planta inferior respecte de la superior.

5. Adaptació topogràfica

És d'aplicació l'**Article 103** de les Normes Urbanístiques del **PDSNS** i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

- a) Quan per l'adaptació topogràfica de l'edificació el gàlib d'aquesta es sitüi sota la rasant del vial, l'aparcament i accés principal es podrà realitzar per la coberta de l'edificació. La connexió del

carrer amb la coberta es realitzarà per mitjà d'una passera, tipus pont, de com a màxim 4 metres d'amplada que no es podrà tancar ni ocupar per sota. Aquesta passera podrà servir per justificar la dotació d'aparcament en superfície i no computarà a efectes d'ocupació.

- b) En el cas de que l'accés, per motius d'adaptació topogràfica de l'edificació es realitzi per la coberta, es podrà construir un badalot de màxim 20 metres quadrats i amplada màxima, respecte de la façana de carrer, de 3 metres, que es podrà adossar a la mitgera i a la façana lateral i que s'haurà de separar com a mínim 3 metres respecte de la façanes que donen a vial i l'oposada a aquesta.
- c) Les terrasses cobertes amb elements no estancs per la creació d'ombra no computaran com a superfície edificable.

6. Regulacions formals.

És d'aplicació l'**Article 104** de les Normes Urbanístiques del **PDSNS** i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

Als efectes de garantir la major integració a l'entorn i menor impacte paisatgístic, caldrà redactar un avantprojecte d'ordenació del conjunt que es proposi edificar (Estudi d'Integració Paisatgística), que haurà d'aprovar l'Ajuntament, i que reguli els aspectes formals i compositius de l'actuació, i que proposi les mesures emprades per a la seva integració amb l'entorn. Aquest estudi incorporarà tractament cromàtic de façanes i un fotomuntatge en tres dimensions tant a vista de carrer com a vista d'ocell per tal de poder valorar si la integració paisatgística s'integra en l'entorn.

Els projectes d'actuació s'ajustaran a les següents regles:

a) Integració paisatgística:

1. La **coberta serà plana**.

2. Els materials de façana hauran de perseguir la major integració amb el paisatge de la zona.

Els colors de façana podran ser:

- de tons verds similars a la vegetació existent a la muntanya.
- grisos de tonalitat fosca que quedin dissimulats dins les tonalitats verdoses de la vegetació existent.
- de pedra natural del país, amb tons similars als del penya-segat del Torre Moratxa.
- No s'admetrà cap altre color no que siguin els descrits als punts anteriors.

3. La façana dels garatges alineats a carrer serà de pedra natural del país.

4. La franja de façana de planta soterrani que sobresurti de la rasant del terreny definitiu serà de pedra natural.

5. La tanca s'ajustarà allò que disposa la present normativa.

6. Les piscines tindran un material de recobriment del vas de color verd o dels mateixos tons que la façana de l'edificació, similar al de la vegetació de la zona.

7. Els murs de contenció es revestiran de pedra natural del país o es pintaran de color igual/similar al de l'edificació principal o es revestiran amb plantes tapissants.

8. Les fusteries seran o bé de fusta vista o tenyida de color fosc, o bé pintades/lacades de color gris fosc, verd fosc o gris fosc i seran de tonalitats similars als tons escollits en les façanes.

9. Les baranes seran de vidre transparent, opaques o calades. Les opaques tindran el mateix tractament i color que les façanes i les calades tindran el mateix tractament cromàtic que les façanes i/o les fusteries.

b) Marquesines: Es podran construir marquesines per a cobrir les zones d'aparcament. Tindran una amplada màxima de 5 metres i una longitud màxima de 7 metres i computaran a efectes d'ocupació.

c) Arbrat: Es considerarà la conservació de l'arbrat existent; a tal fi, el projecte inclourà un apartat específic que contempli els aspectes formals, compositius i els que redueixin l'impacte paisatgístic, a més d'un estudi de l'arbrat existent i de la part que es preserva. En el cas de la tal·la d'arbres, es farà un replantat amb el mateix número que l'existent (en la mesura del possible) i de la mateixa tipologia, per tal d'afavorir la integració dins el conjunt i minimitzar l'impacte de l'edificació.

A tal efecte, serà d'aplicació l'**Article 96** de les Normes Urbanístiques del **PDSNS**

7. Regulacions especials per l'edificació o espai de parcel·la destinada a aparcament:

- a) La posició de l'edificació destinada a aparcament s'ajustarà a les mateixes condicions generals establertes per l'edificació principal en aquesta secció.
- b) Es podrà realitzar, dins les franges de separació, un desmunt d'amplada màxima de 5 metres sense que es pugui cobrir amb obra. Aquest desmunt es podrà utilitzar com a aparcament en superfície o per donar accés a l'edificació destinada a aparcament.
- c) La dotació d'aparcament de cotxe es podrà justificar en superfície, sense la necessitat de construir un edifici i es podrà situar dins les franges de separació. A tal efecte serà d'aplicació l'article 95 de les normes urbanístiques del PDSNS.
- d) En el cas de parcel·les amb molta pendent cap a vall, la dotació d'aparcament del cotxe es podrà justificar en superfície situant-lo sobre la coberta de l'edificació o en la plataforma d'accés a aquesta.

8. Pel que fa al tractament del sòl lliure d'edificació de la parcel·la:

És d'aplicació l'Article 95 de les Normes Urbanístiques del PDSNS.

9. Usos admesos:

- a) Es considera ús principal el d'habitatge. S'admeten com a usos complementaris el d'aparcament, i en planta baixa, el d'oficines privades, tallers artesanals i sanitari (consultes i dispensaris). S'admet l'ús hotel·ler.
- b) És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge.

ART. 14 ZONA DE PARCEL·LACIONS PER A XALETES - CLAU XTMR

1. Definició:

Aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar en ciutat jardí. El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada. D'acord amb els paràmetres comuns, l'ordenació proposada es configurarà preferentment esglaonadament per evitar un major impacte visual i afavorir la integració paisatgística. La planta primera s'enretirarà obligatòriament de la planta baixa 3,0 m en totes aquelles façanes orientades Sud, Sud-Est o a la vall.

Per la definir la configuració volumètrica de les noves edificacions serà d'aplicació lo establert als articles 100 i 103 de les normes urbanístiques del PDSNS.

2. Característiques de la parcel·la:

- a) parcel·la mínima: 400 m², o l'existent si dins el marc del projecte de reparcel·lació no es modifica l'estructura de la propietat de l'illa on està situada la parcel·la.
- b) Front mínim de parcel·la: les grafiades al plànol d'ordenació O-03 referent a la "Parcel·lació-Ordenació de l'Edificació" que ha estat ajustat per complir amb lo regular en el PDSNS.
- c) Es permet aparellar dues parcel·les col·lindants, sempre i quan la superfície de cada parcel·la sigui inferior a 1.000 m² i s'atorgui llicència d'obres amb un únic projecte d'edificació en ambdós habitatges.

3. Densitat i edificabilitat neta:

- a) densitat màxima: un habitatge per parcel·la mínima o adjudicada en el projecte de reparcel·lació
- b) intensitat d'edificació màxima (edificabilitat neta): 0,40 m²/m²

4. Planimetria de l'edificació:

- a) ocupació màxima de l'edificació: 40 % de la superfície de parcel·la
- b) separació mínima a carrer i a la resta de l'indors de la parcel·la: l'edificació s'haurà de situar obligatòriament dins del gàlib edificable definit en el plànol O-03 "Parcel·lació – Ordenació de

"l'Edificació" ajustat al PDSNS. Quan s'aparellin dues parcel·les, solament s'hauran de respectar les separacions mínimes a carrer i als lindars de les altres parcel·les.

- c) alçada màxima PB+PP: 6,50 m*
- d) el nombre màxim de plantes: (PS) +PB+1PP*
- e) Alineació obligatòria per les edificacions situades en pendent descendent respecte de la rasant del vial: L'alineació de la façana de planta primera que confronta amb el vial s'alinejarà obligatòriament a la definida en el plànol d'Ordenació O-03 "Parcel·lació – Ordenació de l'Edificació" ajustat al PDSNS. La façana oposada, per minimitzar l'impacte visual, serà obligatòriament esglaonada amb una separació mínima entre les dues plantes de 3,0 m, sobresortint la planta inferior respecte de la superior.*

5. Adaptació topogràfica de l'edificació

És d'aplicació l'Article 103 de les Normes Urbanístiques del PDSNS i en allò que no quedi regulat i no el contradigui, s'estarà a l'establert al vigent PGMO de Torroella de Montgrí.

- a) Quan per l'adaptació topogràfica de l'edificació el gàlib d'aquesta es sitüi sota la rasant del vial, l'aparcament i accés principal es podrà realitzar per la coberta de l'edificació. La connexió del carrer amb la coberta es realitzarà per mitjà d'una passera, tipus pont, de com a màxim 4 metres d'amplada que no es podrà tancar ni ocupar per sota. Aquesta passera podrà servir per justificar la dotació d'aparcament en superfície i computarà a efectes d'ocupació.*
- b) En el cas de que l'accés, per motius d'adaptació topogràfica de l'edificació es realitzi per la coberta, es podrà construir un badalot de màxim 20 metres quadrats i amplada màxima, respecte de la façana de carrer, de 3 metres, que es podrà adossar a la mitgera i a la façana lateral i que s'haurà de separar com a mínim 3 metres respecte de la façanes que donen a vial i l'oposada a aquesta.*
- c) Les terrasses cobertes amb elements no estancs per la creació d'ombra no computaran com a superfície edificable.*

6. Regulacions formals.

És d'aplicació l'Article 104 de les Normes Urbanístiques del PDSNS i per aquells aspectes que no quedin regulats, s'estarà a lo establert a la modificació puntual del Sector PEO-03 Torre Moratxa i al vigent PGMO. En qualsevol cas:

Als efectes de garantir la major integració a l'entorn i menor impacte paisatgístic, caldrà redactar un avantprojecte d'ordenació del conjunt que es proposi edificar (Estudi d'Integració Paisatgística), que haurà d'aprovar l'Ajuntament, i que reguli els aspectes formals i compositius de l'actuació, i que proposi les mesures emprades per a la seva integració amb l'entorn. Aquest estudi incorporarà tractament cromàtic de façanes i un fotomuntatge en tres dimensions tant a vista de carrer com a vista d'ocell per tal de poder valorar si la integració paisatgística s'integra en l'entorn.

Els projectes d'actuació s'ajustaran a les següents regles:

- a) Integració paisatgística:*
 - 1. La coberta serà plana.**
 - 2. Els materials de façana hauran de perseguir la major integració amb el paisatge de la zona.**
Els colors de façana podran ser:
 - de tons verds similars a la vegetació existent a la muntanya.*
 - grisos de tonalitat fosca que quedin dissimulats dins les tonalitats verdoses de la vegetació existent.*
 - de pedra natural del país, amb tons similars als del penya-segat del Torre Moratxa.*
 - No s'admetrà cap altre color no que siguin els descrits als punts anteriors.*
 - 3. La façana dels garatges alineats a carrer serà de pedra natural del país.**
 - 4. La franja de façana de planta soterrani que sobresurti de la rasant del terreny definitiu serà de pedra natural.**
 - 5. La tanca s'ajustarà allò que disposa la present normativa.**

6. Les piscines tindran un material de recobriment del vas de color verd o dels mateixos tons que la façana de l'edificació, similar al de la vegetació de la zona.
 7. Els murs de contenció es revestiran de pedra natural del país o es pintaran de color igual/similar al de l'edificació principal o es revestiran amb plantes tapissants.
 8. Les fusteries seran o bé de fusta vista o tenyida de color fosc, o bé pintades/lacades de color gris fosc, verd fosc o gris fosc i seran de tonalitats similars als tons escollits en les façanes.
 9. Les baranes seran de vidre transparent, opaques o calades. Les opaques tindran el mateix tractament i color que les façanes i les calades tindran el mateix tractament cromàtic que les façanes i/o les fusteries.
- b) Marquesines: Es podran construir marquesines per a cobrir les zones d'aparcament. Tindran una amplada màxima de 5 metres i una longitud màxima de 7 metres i computaran a efectes d'ocupació.
 - c) Arbrat: Es considerarà la conservació de l'arbrat existent; a tal fi, el projecte inclourà un apartat específic que contempli els aspectes formals, compositius i els que redueixin l'impacte paisatgístic, a més d'un estudi de l'arbrat existent i de la part que es preserva. En el cas de la tal·la d'arbres, es farà un replantat amb el mateix número que l'existent (en la mesura del possible) i de la mateixa tipologia, per tal d'afavorir la integració dins el conjunt i minimitzar l'impacte de l'edificació.

A tal efecte, serà d'aplicació l'**Article 96** de les Normes Urbanístiques del **PDSNS**

7. Regulacions especials per l'edificació o espai de parcel·la destinada a aparcament:

- a) La posició de l'edificació destinada a aparcament s'ajustarà a les mateixes condicions generals establertes per l'edificació principal en aquesta secció.
- b) Es podrà realitzar, dins les franges de separació, un desmunt d'amplada màxima de 5 metres sense que es pugui cobrir amb obra. Aquest desmunt es podrà utilitzar com a aparcament en superfície o per donar accés a l'edificació destinada a aparcament.
- c) La dotació d'aparcament de cotxe es podrà justificar en superfície, sense la necessitat de construir un edifici i es podrà situar dins les franges de separació. A tal efecte serà d'aplicació l'**article 95** de les normes urbanístiques del **PDSNS**.
- d) En el cas de parcel·les amb molta pendent cap a vall, la dotació d'aparcament del cotxe es podrà justificar en superfície situant-lo sobre la coberta de l'edificació o en la plataforma d'accés a aquesta.

8. Pel que fa al tractament del sòl lliure d'edificació de la parcel·la:

És d'aplicació l'**Article 95** de les normes urbanístiques del **PDSNS**.

9. Usos permesos.

- a) Es considera ús principal el d'habitatge. S'admeten com a usos complementaris el d'aparcament, i en planta baixa, el d'oficines privades, tallers artesanals i sanitari (consultes i dispensaris).
- b) És obligatori preveure una plaça d'aparcament per habitatge.

TÍTOL V DETERMINACIONS DE L'ÀMBIT DE GESTIÓ

ART. 15 PAU – TORRE MORATXA

DEFINICIÓ:

Sector de sòl urbà que prové del sector del mateix nom desenvolupat mitjançant un Pla parcial de l'any 1.984, modificat pel PGOU de l'any 2002 que incorpora parcialment l'ordenació i qualificació del sòl anteriors i posteriorment modificat per la Modificació Puntual del Sector PEO-03 Torre Moratxa.

D'acord amb el que disposa l'Article 79.3.b del PDSNS referent a la naturalesa dels sòls no ordenats i ordenats, el **Polígon d'Actuació** del Sector **PEO-03 Torre Moratxa**, té la **consideració de SÒL ORDENAT** al tractar-se d'un **àmbit de planejament urbanístic en sòl urbà** amb l'instrument de **planejament aprovat** definitivament i, dins del termini d'execució establert pel planejament, sense instruments de gestió aprovats, però **amb Estudi d'impacte i integració paisatgística informat favorablement** dins el marc de la tramitació de la modificació puntual.

OBJECTIUS

L'objecte del P.A.U. és:

- garantir la cessió dels sòls destinats a vials, equipaments i espais lliures,
- reformat, millorar i completar les obres d'urbanització de l'àmbit,
- executar les obres necessàries de prevenció i minimització de riscos per caiguda de blocs i esllavissaments de terres
- establir la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris del polígon.
- Proposar una normativa urbanística que possibiliti una bona integració paisatgística de les futures edificacions amb l'entorn.
- Justificar la viabilitat econòmica del polígon d'actuació.

ÀMBIT

El definit en els plànols d'ordenació. Localització: Urbanització "Torre Moratxa"

SUPERFÍCIE

Superfície de l'àmbit: 138.158,00 m² de sòl

RÈGIM DE SÒL

Urbà no consolidat.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Sistemes

- sistema viari (Vr i VVr),
- sistema d'espais lliures (ZVr),

Zones

- Zona Cases en Filera (Ftmr),
- Zona de Parcel·lació de Xalets (Xtmr)

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Les condicions d'ordenació, edificació i ús estan regulades pels paràmetres que determina la Normativa urbanística de la present Modificació puntual del Sector PEO-03 Torre Moratxa del PGMO. Per a la resta de paràmetres no assenyalats en aquesta MPGMO, seran d'aplicació els paràmetres establerts en la Normativa Urbanística del PDSNS i en últim cas, a la normativa urbanística del Pla General Municipal d'Ordenació de Torroella de Montgrí.

CONDICIONS DE LA URBANITZACIÓ

La urbanització del sector es podrà executar per fases, en base a un Avanç del conjunt de les actuacions, i un programa i calendari d'execució. Aquest Avanç i Pla d'execució l'haurà d'aprovar l'Ajuntament.

El Projecte d'urbanització haurà de determinar les característiques tècniques i econòmiques necessàries per a executar les següents obres:

- Construcció de pantalles dinàmiques de contenció en la caiguda de blocs.
- Condicionament dels fermes actuals, reparació de flonjalls i construcció de nous sistemes d'estabilització de talussos i reparació dels existents.
- Construcció d'un sistema de recollida d'aigües pluvials que complementi l'existent
- Construcció de vorades i voreres adaptades a les seccions tipus de calçada que finalment s'adoptin.
- Completar o construir de nou les següents infraestructures de serveis:
 - Electrificació del sector tenint en compte les preexistències.
 - Soterrament del sistema de telecomunicacions.
 - Xarxa de sanejament d'aigües residuals.
 - Xarxa d'enllumenat.
 - Xarxa de telefonia

- f. Xarxa d'abastament d'aigua potable i reg.
- g. Condicionament dels espais lliures.

CESSIONS DE SÒL

Està subjecte a la cessió obligatòria i gratuïta dels sòls destinats a vials, espais lliures, serveis tècnics.

SÒL PÚBLIC	CLAU	SUPERFÍCIE
ESPAIS LLIURES	ZVr	44.149,12 m2
VIALS RODATS	Vr	21.469,36 m2
VIALS VIANANTS	VVr	3.725,68 m2
SERVEIS TECNICS	STr	3.096,27 m2
TOTALS		72.440,43 m2

APROFITAMENT URBANÍSTIC I RESERVA HPP

No està subjecte a la cessió d'aprofitament urbanístic, ni reserva d'habitatge de protecció oficial ja que es tracta d'un sòl urbà on únicament manca la finalització de les obres d'urbanització, una petita part de les actuacions per a la prevenció de riscos geològics i la justa distribució de beneficis i carregues.

CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació modalitat cooperació. L'execució de les gestió urbanística serà de 5 anys un cop aprovada la present modificació puntual d'adaptació al PDSNS.

TÍTOL VI DETERMINACIONS AMBIENTALS

ART. 16 RESIDUS DE LA CONSTRUCCIÓ

Els projectes de moviment de terres, d'edificació i de urbanització hauran de garantir el trasllat dels materials de rebuig i dels residus generats per les obres a un abocador controlat i especificar l'empresa responsable d'aquestes tasques d'evacuació, donant compliment al que disposa la legislació vigent reguladora dels enderroc i altres residus de la construcció.

El projectes referits incorporaran un pla de gestió de residus de la construcció durant les obres que permeti incrementar la valorització de residus, la reutilització, i, en general, la seva correcta gestió.

Aquestes actuacions es duran a terme d'acord amb els criteris següents:

a) Gestió de residus

- Fomentar la correcta gestió dels residus, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

b) Altres consideracions

- Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.
- Gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
- En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus i al Real Decreto 553/2020 de 2 de juny, que regula el trasllat de residus. La gestió dels residus s'efectuarà mitjançant empreses transportistes i empreses gestores de residus autoritzades.
- En cas que els terrenys objecte de la present modificació puntual esdevinguin deficitaris o excedents en terres (LER 170504), caldrà donar compliment, si escau, a l'Ordre APM/1007/2017, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per a la seva utilització en operacions de rebiment i obres diferents d'aquelles en què es van generar.

ART. 17 PERMEABILITAT I CONNECTIVITAT ECOLÒGICA, SOCIAL I PAISATGÍSTICA

1-. Totes les actuacions, públiques i privades, en l'àmbit del sector "Torre Moratxa", hauran de:

- a) Conservar i restaurar, sempre que sigui possible, els hàbitats d'interès comunitari, que en el sector de Torre Moratxa corresponen a les pinedes mediterrànies.
- b) Atenent a la proximitat amb el Parc Natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter, garantir l'ús exclusiu d'espècies autòctones en els enjardinaments, d'origen certificat, tant en sòl públic com en sòl privat, i potenciar la xero-jardineria (vegetació mediterrània amb pocs requeriments hídrics).

2-. Es prohibeix en els enjardinaments l'ús d'espècies vegetals amb reconegut comportament invasor llistades en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catalogo español de especies exóticas invasoras i llistades a continuació (Departament de Territori i Sostenibilitat, Serveis Territorials de Girona).

La detecció d'aquestes espècies en un jardí, finca o espai natural haurà de requerir el seu control o la seva retirada immediata per evitar-ne la dispersió. Al seu torn, la gestió d'aquests residus vegetals s'ha de fer de manera que no generi noves dispersions.

3-. La relació d'espècies que s'han d'evitar en la jardineria i revegetació és la següent:

a) Arbres:

- Acàcia (*Robiniapseudoacacia*)
- Ailant (*Ailanthusaltissima*)
- Freixe americà (*Fraxinuspennsylvanica*)
- Freixe de flor (*Fraxinusornus*)
- Acàcia de tres punyes (*Gleditsiatriacanthos*)
- Mimosa (*Acaciadealbata*)
- Morera de paper (*Broussonetiapapyrifera*)
- Negundo (*Acer negundo*)
- Troana (*Ligustrumlucidum*)

b) Arbustos:

Amporpha fruticosa
Baccharishalimifolia
Budlèia (Buddlejadavidii)
Cornera de la Xina (Cotoneasterlacteus)
(Cotoneaster tomentosa)
Carolina o coronil·la glauca (Coronilla valentina)
Piracant (Pyracanthaangustifolia) i (P.crenatoserrata)
Pitospor (Pittosporumtobira)

c) Plantes entapissants i reptants:

Campanetes (Ipomoea cf. Indica)
Miraguà (Araujiasericifera)
Bàlsam, ungla de gat o dits de bruixa (Carpobrotusedulis) i (C. acinaciformis)
Bàlsam emparrador (Boussingaultiacordifolia) o (Anrederacordifolia)
Cabellera de la reina (Apteniacordifolia)
Delaireaodorata (Seneciomikanoides)
Lligabosc (Lonicerajaponica)
Senecioangulatus
Sicyosangulatus
Tradescantia (Tradescantiafluminensis)
Vinya del Tibet (Fallopiaabaldschuanica=Bilderdyckiaaubertii)
Vinya verge (Parthenocissusquinquefolia)

d) Plantes crasses i assimilables:

Aloe maculat (Aloemaculata)
Atzavares o figuerasses (Agave sp.)
Bryophyllumdaigremontianum (Kalanchoedaigremontiana)
Figures de moro (Opuntia ficus-indica /O.maximaO.stricta i O.linguiformis)

e) Plantes aquàtiques:

Azollasp.
Cyperuseragrostis
Elodea canadensis
Jacint d'aigua (Eichhorniacrassipes)
Ludvigigrandiflora
Myriophyllumaquaticum
Altres espècies (ornamentals, etc.)
Acant (Acanthusmollis)
Bambú o canya americana Phyllostachys,
Bambusa,
Canya (Arundodonax)
Erigeronkarvinskianus
Gasània (Gazaniaasp.)
Herba de la Pampa (Cortaderiaselloana)
Nyàmera (Helianthustuberosus)
Raïm de moro (Phytolacca americana)
Senecioangulatus

f) Altres espècies ornamentals, etc.

4-. La relació de plantes que han de comportar la seva retirada immediata d'un terreny atesa la seva demostrada capacitat invasora i de dispersió, és la següent:

Aster pilosus
Daturastramonium
Tabac de jardí (Nicotiana glauca)
Seneci del Cap (Senecioinaequidens)
Solanumchrysotrichum

En tot cas, serà d'aplicació l'Article 96 del PDSNS.

ART. 18 ECOEFICIENCIA EN ELS EDIFICIS

És d'aplicació l'Article 97 de les normes urbanístiques del PDSNS. En tot cas:

Les noves edificacions han de minimitzar el consum de recursos (energia, aigua i materials) donant compliment a la normativa vigent d'ecoeficiència que regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

ART. 19 QUALITAT DE L'AMBIENT ATMOSFÈRIC

- 1. Els objectius de qualitat acústica pels edificis d'ús residencial han de ser els de la zona de sensibilitat acústica alta (A4) o la zona de sensibilitat acústica moderada (B1), segons s'escaigui, d'acord amb el reglament de la Ley 16/2002, de 28 de junio, de protección contra la contaminación acústica (Decreto 176/2009, de 10 de noviembre)*
- 2. Per tal d'evitar la contaminació lluminosa, les instal·lacions d'enllumenat exterior (tant públic com privat), han de complir els criteris tècnics establerts en la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i en el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07, especialment en allò que estableix la instrucció tècnica EA-03. En aquest sentit, caldrà considerar que el sector llima amb el Parc Natural zonificat com a E1 (Zones de protecció màxima del medi nocturn), i:*

a) Donar prioritat a l'ús de dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors, com ara làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED. Es prioritzarà aquest ús també per la resta d'espai públic.

b) Adequar mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).

TÍTOL VII DETERMINACIONS GEOLÒGIQUES

ART. 20 PREVENCIÓ DEL RISC GEOLÒGIC

Atès que les parcel·les urbanitzables estan emplaçada en zones tipificades de risc geològic identificades amb el subíndex "r", en cada cas s'haurà de redactar un projecte de consolidació geològica (article 100 de les Normes del Pla General d'Ordenació Urbana), el qual incorpori:

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

El grau de detall en els treballs de reconeixement corresponents als estudis geotècnics, geològics i d'estabilitat, vindrà determinat per la necessitat de donar resposta a:

- a) la profunditat a la qual es desenvolupa la unitat de substrat.*
- b) la capacitat portant del terreny.*
- c) la verificació dels estats límit últims (trencament del terreny, lliscament del terreny, bolcada, estabilitat global i capacitat estructural del fonament) i de servei (assentaments i distorsió angular).*

Per altra banda, la solució constructiva que s'adopti haurà de garantir:

- a) l'estabilitat del vessant natural en la pròpia parcel·la i en el seu entorn immediat.*
- b) l'estabilitat global de la construcció.*
- c) l'estabilitat dels talussos temporals i definitius.*

TÍTOL VIII DETERMINACIONS PREVENCIÓ

ART. 21 PREVENCIÓ DEL RISC D'INCENDIS I SALVAMENT.

El sector Torre Moratxa està subjecte a l'elaboració d'un Pla d'autoprotecció contra incendis forestals (PAIF) que s'ha d'incorporar al Pla d'Actuació Municipal (PAM), amb antelació als processos de re-urbanització i edificació conseqüència del desenvolupament del sector.

L'objectiu del PAIF és executar mesures de prevenció d'incendis forestals i l'adequació de franges de seguretat i protecció d'acord amb la legislació vigent (Decret 64/1995, Decret 130/1998, Decret 5/2003, Decret 123/2005), i d'acord amb el Pla d'autoprotecció de Torre Moratxa, les quals es concreten en:

- a) Dotar de franges perimetrals de protecció de 25 m d'amplada, lliures de vegetació seca i amb massa arbòria aclarida.
- b) Mantenir el terreny de les parcel·les no edificades lliure de vegetació seca i massa arbòria aclarida.
- c) Disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis, de com a mínim 1 hidrant cada 200 m.
- d) Mantenir nets de vegetació seca els vials de titularitat privada, tant els interns com els d'accés i les cunetes, etc.

Durant el procés d'execució de les obres d'urbanització, d'edificació i de manteniment de la urbanització, seran d'obligat compliment els requeriments normatius dels informes de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'incendis i Salvaments del Departament d'Interior així com les mesures de prevenció assenyalades en l'informe del Servei de Prevenció d'Incendis forestals del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Alimentació i Medi Natural.

Mesures de prevenció d'incendis forestals definides a l'informe del Servei de Prevenció d'Incendis forestals del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Alimentació i Medi Natural:

- Dins del sector d'actuació es disposarà de dos hidrants (H-100) repartits en dos punts, que permetin -si pot ser d'aplicació- l'estacionament d'un vehicle pesant, i que restin emplaçats en el vial principal, per facilitar en cas d'incendi la recàrrega de vehicles d'extinció.

1. Quan el perímetre de l'actuació urbanística limiti sobre superfície forestal, s'haurà de mantenir almenys una franja perimetral de protecció de 25 m d'amplada amb la vegetació forestal tractada segons estableix l'Annex 2 del Decret 123/2005, de 14 de juny.
2. Caldrà mantenir, les zones d'Interface urbana-forestal periòdicament controlades de vegetació, mantenint-les lliures de vegetació baixa i arbustiva i de qualsevol mena de material d'abocament descontrolat i que pugui propagar un foc. Les parcel·les caldrà mantenir-les atenent al que disposa la Llei 5/2003 i el Decret 123/2005.
3. Els vials hauran de mantenir, en els seus dos sentits de circulació, la vegetació ruderal i arbustiva controlada en 1 m a cada banda de la plataforma, retirant la vegetació seca que es generi.
4. Les zones interiors amb més risc d'ignició, i en les de trànsit proper a la massa forestal, alertaran del risc d'incendi forestal amb la col·locació de cartells informatius.
5. Cal recordar que dins del període comprès entre el 16 d'octubre i el 14 de març, l'Ordre MAB 62/2003, desplega les mesures preventives que estableix el Decret 64/95, referides a la obligació de comunicació -als òrgans previstos per l'Ordre-, sobre qualsevol actuació amb foc realitzada a menys de 500 m de terrenys forestals. Igualment, dins del període comprès entre el 15 de març i el 15 d'octubre, caldrà que les activitats o actuacions que es troben a menys de 500 m de la superfície forestal, hagin de demanar autorització als òrgans corresponents, per a fer foc o per la utilització de bufadors o similars. En l'autorització, l'administració fixarà les mesures d'autoprotecció adients que seran d'obligat compliment.
6. D'acord l'article 18 del Decret 64/95, el Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació queda facultat per establir mesures extraordinàries per risc d'incendi forestal.
7. D'acord els articles 14.3 i 16.4 del Decret 64/95, els Agents Rurals i altres agents de l'autoritat podran establir in situ mesures complementàries per tal de millorar la seguretat, així com aturar les actuacions que s'estiguin duent a terme.

a) Disponibilitat d'hidrants per a incendi

La obligatorietat de disposar d'hidrants d'incendi queda determinada en la normativa que tot seguit es relaciona:

- L'article 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994.
- L'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, estableix que la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.
- Per a usos no industrials, la Secció 4 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), estableix la necessitat de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.
- L'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals), estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per Decret.
- La Instrucció Tècnica Complementària SP-120 defineix la necessitat i les condicions tècniques de la xarxa d'hidrants.

b) Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

Cal afegir les especificacions tècniques següents:

- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, estableix les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es

determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

- Per a usos industrials, l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular el seu entorn immediat, i els seus accessos, han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

c) Franja de protecció respecte de la forest

La necessitat de mantenir aquesta franja de protecció respecte de la massa forestal s'estableix en:

- L'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, estableix que les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior.
- L'article 6.3 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, especifica que les noves urbanitzacions que prevegin els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure dintre del seu àmbit les franges de protecció contra incendis. El mateix article 6, així com l'Annex 2 del Decret, fixen les condicions d'aquestes franges de protecció.
- Per a usos no industrials, la Secció 5 del Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal així com un camí perimetral de 5 metres, que podrà incloure's a la mateixa franja.
- Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.
- L'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 (Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys

forestals), estableix que les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han d'assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció d'almenys vint-i-cinc metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida. A instàncies de les administracions competents es pot incrementar l'amplada de la franja de protecció o modificar-ne les característiques sempre que es disposi d'un informe tècnic forestal que ho justifiqui.

d) Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge

Cal considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.



Delimitació	Comprén els terrenys situats a l'entorn de l'antic escorxador, inclosa una gran superfície, actualment en funcionament.
Qualif. zonals	Zona EPC "Equipament Privat comercial"
Superfície total	18.414m ² .
Sostre edificable	4.808 m ² st.
Sup.espais públics	
Viari	4.524 m ² .
Zona verda	2.068 m ²
Iniciativa	Privada

Observacions: L'objectiu d'aquest PEO és la reordenació dels terrenys de l'entorn supermercat, la contribució a l'execució de la rotonda d'accés a aquest sector i a la gran superfície, i la transformació del solar de l'escorxador en zona verda. Si la nova ordenació amplia el sostre comercial, aquest solament es podrà destinar a comerç de productes no quotidians.

El planejament derivat haurà de donar compliment al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6).

Atès que aquest sector se situa dins la TUC actual de Torroella de Montgrí, els establiments comercials que es poden implantar són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars i els PEC, MEC i GEC no singulars.

El planejament derivat haurà de tenir en consideració la Comunitat de regants de la Presa de Colomers, i qualsevol actuació o modificació que tingui efectes sobre la Comunitat de Regants de la Presa de Colomers s'haurà de comunicar i es consensuar amb aquesta comunitat.

¹⁶⁴ Modificat per la MP del PGMO a l'àmbit del PEO4 i PEO9 AD CTUG 24.07.20



Delimitació	Comprèn els entorns del Cementiri de Torroella.
Qualif. zonals	Equipaments públics
Superfície total	16.922 m ² .
Sup.espais públics	
Viari aparcament	2.246 m ²
Zona Verda	4.234 m ² .
Equipament	10.442 m ²
Edificabilitat neta	0,5 m ² /m ²
Ocupació	20%
Alçària reguladora màxima	7,5 m lineals (cota sobre PB)
Volum màxim admès	PB + PP
Dotació d'aparcaments	1 plaça per cada 50 m ² construïts, com a mínim
Usos permesos	Serveis funeraris
Iniciativa	Pública
Sistema d'actuació	Expropiació

Observacions: L'objectiu del PGM¹⁶⁵ és ordenar el creixement del cementiri de Torroella, i els seus accessos, així com permetre la implantació dels equipaments necessaris per als usos funeraris.

¹⁶⁵ Modificat per la MP en la zona del Cementiri Municipal AD CTU 05.11.08



Delimitació	Comprén els terrenys al costat de la carretera de Pals entre el riu i el carrer del Molí.
Qualif. zonals	Zona GI, Gran Indústria Sistema EPC "Equipament privat comercial"
Superfície total	45.852 m ² .
Sostre edificable	2.248 m ² st al sistema EPC i 8.356 m ² st a la zona GI
Sup.espais públics	
Viari	4.286 m ² .
Sistema hidrològic	2.401 m ² .
Zona verda	14.381 m ²
Iniciativa	Privada

¹⁶⁶ Modificat per la MP del PGMO a l'àmbit del PEO4 i PEO9 AD CTUG 24.07.20

Observacions: L'objectiu del PEO és ordenar les noves edificacions i usos de l'entrada de llevant de Torroella, des del pont del Ter, resolent una part de la rotonda de distribució de circulacions, i la protecció com a zona verda dels terrenys més propers al riu.

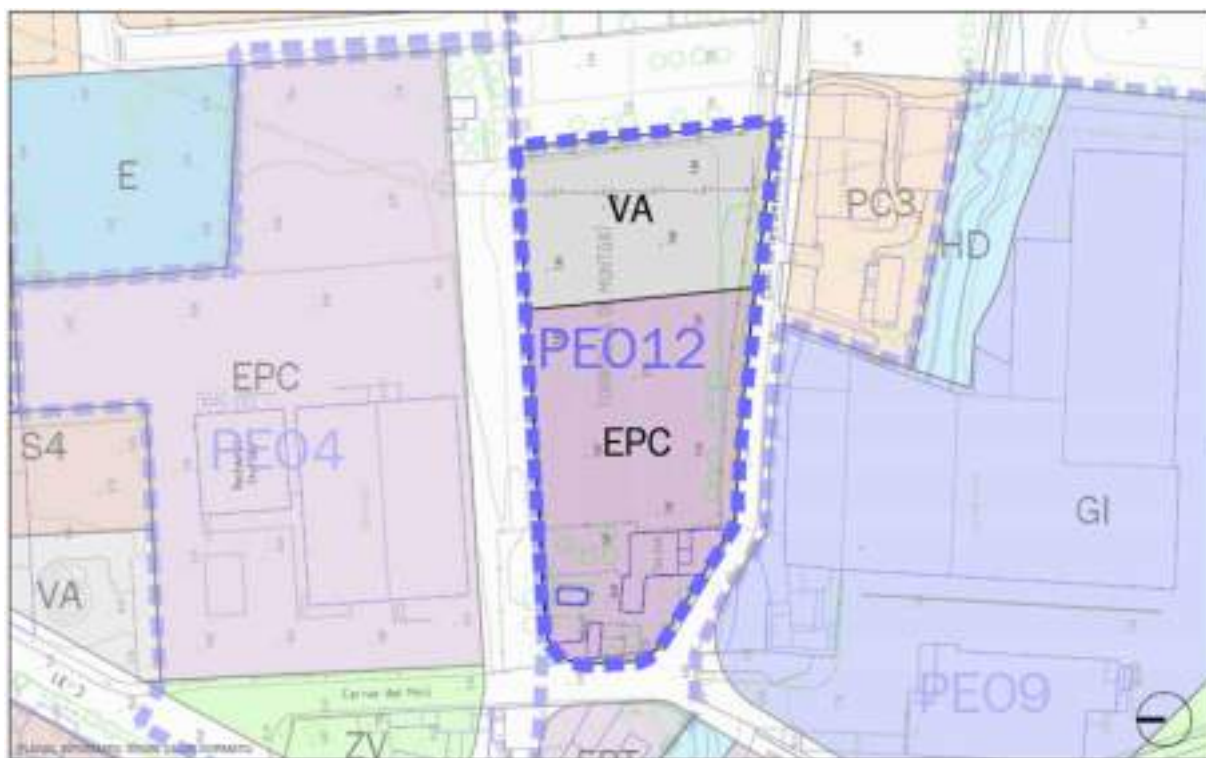
Aquest sector es farà càrrec dels costos d'urbanització dels sistemes de vialitat i zones verdes necessaris per l'enllaç del giratori amb la vialitat confrontant fora dels sectors i previstos en la present modificació del PGMO. El planejament derivat que es tramiti haurà de considerar, als efectes de la implantació de l'edificació, les cotes d'inundació resultants de la T-500 anys, als efectes d'adoptar les mesures de protecció passiva que corresponguin.

Les tasques d'urbanització i manteniment de les zones verdes properes al riu hauran de tenir com a objectiu la seva naturalització, potenciant la vegetació de ribera autòctona, i evitar elements d'artificialització de l'espai.

El planejament derivat haurà de donar compliment al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició (article 5) i classificació dels establiments comercials (article 6).

Atès que se situa fora de la TUC, els únics establiments comercials que es poden implantar, atès el caràcter no residencial de l'àmbit, són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars, en el sentit que aquests establiments es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

El planejament derivat haurà de tenir en consideració la Comunitat de regants de la Presa de Colomers, i qualsevol actuació o modificació que tingui efectes sobre la Comunitat de Regants de la Presa de Colomers s'haurà de comunicar i es consensuarà amb aquesta comunitat.



Delimitació	Comprén els terrenys situats per sobre del carrer del Molí i la nova travessera cap a l'Estartit.
Qualif. zonals	Sistema EPC. Equipament privat comercial
Superfície total	6.677 m ²
Sostre edificable	1.670 m ²
Sup. Espais públics	
VA	2.470 m ²
Iniciativa	Privada

Observacions:

L'objectiu d'aquest Pla Especial és ordenar la forma i disposició de l'equipament comercial i l'espai per al viari aparcament previst en el Pla General. El sostre comercial que es prevegui es destinarà al comerç de productes no quotidians.

PLANS ESPECIALS DE MILLORES I PLANS ESPECIALS DE REFORMA INTERIOR

PERI - 1

"Barri vell de Torroella"



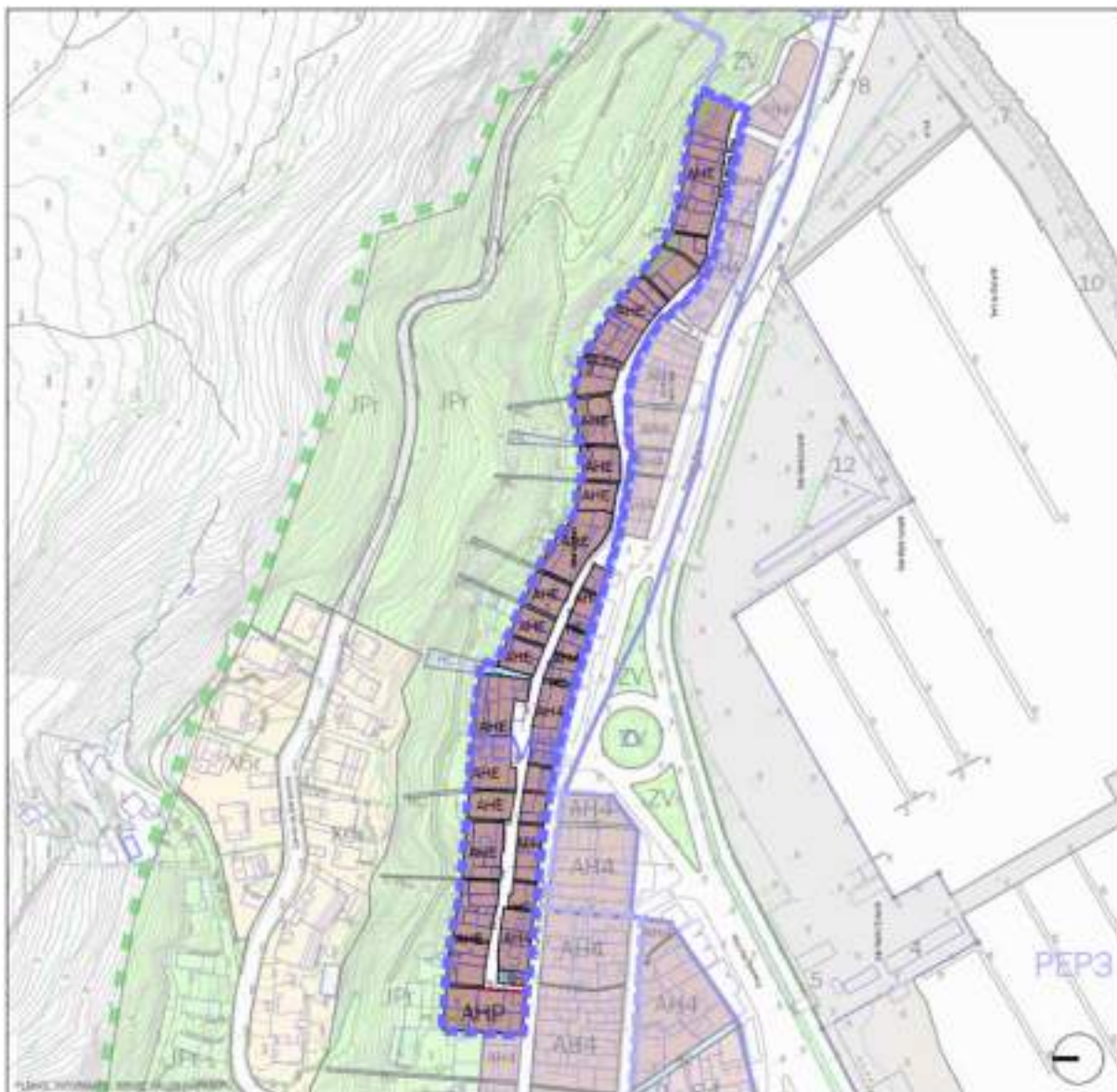
Delimitació	Comprèn l'àmbit del nucli vell de Torroella, entre el Passeig de Catalunya, Vicenç Bou, Places d'Espanya i Quintana i Combis, carrer Roser, Avinguda Lluís Companys i Plaça del Lledoner
Superfície total	189.453 m ² .
Sup.espais públics	18.000 m ²
Iniciativa	Pública

Observacions:

L'objectiu d'aquest Pla Especial és la recuperació dels valors urbans, històrics i arquitectònics dels edificis i espais públics del nucli vell de Torroella. En ell es preveuen tres tipus d'actuacions:

- la reurbanització dels carrers, per adaptar-los a les necessitats d'un nucli històric i per a millorar les infraestructures i serveis, sobretot dels carrers que configuren els recorreguts comercials i d'equipaments.
- un programa de rehabilitació i millora de les façanes dels edificis i espais públics més importants
- el reforçament dels equipaments culturals, aprofitant els edificis de més valor, protegint-los i donant-los d'un ús compatible amb les seves característiques singulars.

Aquest Pla Especial limitarà i regularà, adequadament, les modificacions possibles en les edificacions i ampliacions, modificacions que han d'estar d'acord amb les tipologies existents.



Delimitació Comprèn l'àmbit del carrer Illes entre el carrer Santa Anna i l'inici del Passeig del Molinet, lliant amb l'àmbit del Pla Especial del Port.

Superfície total 10.137 m².

Sup.espais públics

Viari 2.400 m²

Iniciativa Pública

Observacions: L'objectiu d'aquest Pla Especial és la recuperació dels valors urbans i històrics del carrer, a través de l'establiment d'un programa de rehabilitació i millores de les edificacions i la reurbanització del carrer.

¹⁶⁷ PEM-2 Carrer Illes (Exp. 439/12) AD CTU 20.12.12 (DOGC 6351 09.04.13)

NORMATIVA:

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=234339&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1325897&type=01>

¹⁶⁸ Modificació de l'article 9 de la normativa del PEM 2 Carrer Illes AD CTU 09.10.19, conformitat TR CTUG 02.03.21

MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 9

Article 9. Planimetria i compliment del DB SI seguretat en cas de incendi

El present Pla Especial de millora urbana (PEM-2) té com a objectiu respectar tant la parcel·lació com les alineacions existents per preservar les característiques històriques del traçat del carrer. L'amplada mínima del carrer Illes, d'acord amb l'article 155.1.b del Pla general, serà de 3,5 metres.

D'acord amb la finalitat última d'aquestes normes, la de facilitar la evacuació dels usuaris dels edificis en cas d'emergència, i respectant el traçat del carrer, es regula l'obligació de convertir l'escala de l'edifici en espai segur, escala protegida en les actuacions d'ampliació i substitució.

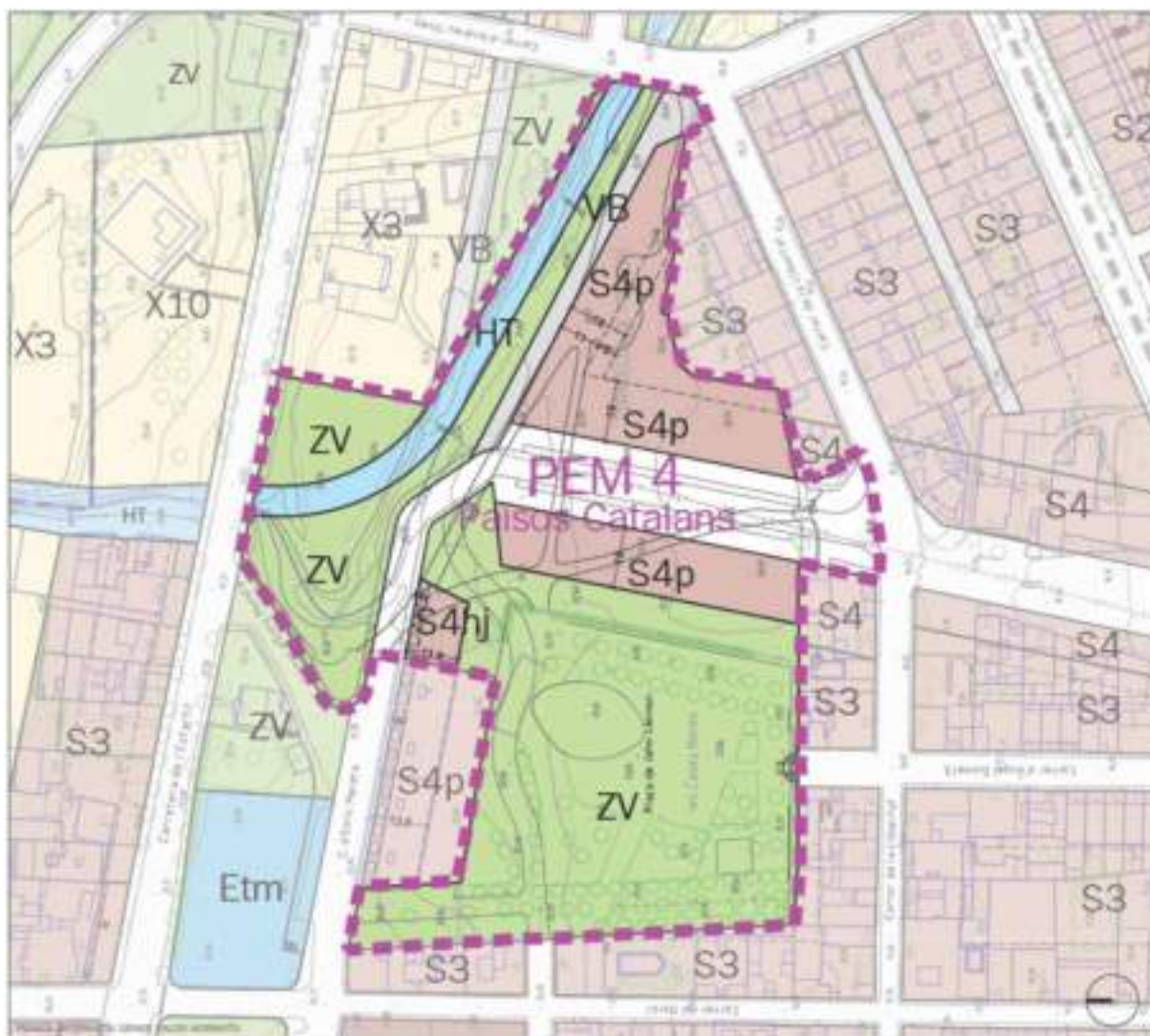
En conseqüència en actuacions d'ampliació i substitució dels edificis dels números senars i dels edificis amb front als dos carrers però amb accés pel carrer Illes, les escales dels edificis han d'esser protegides.

Es compliran les especificacions que per escales protegides especifica el Codi tècnic de l'edificació, en el document DB SI per a edificis d'ús residencial. Els valors en concret a exigir son: compartiment EI 120, portes EI 60-C5, tapes EI 60.



Observacions: L'objectiu d'aquest Pla Especial, és la reordenació parcial de l'illa comercial, del carrer Roma, basada en una regulació específica dels usos, per tal de fer-los compatibles amb l'ús residencial, a més de la millora dels espais públics interiors.

169 PEM 3 Centre Roma (Exp. H105.1-1/16) AD CTU 27.07.17 (DOGC 7645 19.06.18)
ANNEX. Normes urbanístiques del Pla especial de millora PEM-3 Centre Roma
Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):
<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=277407&fromPage=load>
Vincle amb el MUC (Mapa urbanístic de Catalunya):
<http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do?any=2017&numero=062266&demarkacio=G&set-locale=ca>
Vincle amb el DOGC núm. 4781, 15.12.06
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1681279&type=01>

**Delimitació**

Comprèn els terrenys situats entre el Torrent de Mas Ayats, el carrer Enric Morera i la carretera de Torroella de Montgrí a l'Estartit, diverses edificacions que tenen façana al carrer Libertat i el mateix carrer, el carrer Amadeu Vives i l'edificació que dona façana al carrer Enric Morera i la Plaça de John Lennon, a l'entorn del carrer del Països Catalans, tal i com es grafia en els plànols annexes.

Qualificació zonal

Zones S4p "Exemples suburbans" i S4hj "habitatge per a joves"

Superfície total

20.210,00 m².

Densitat:

50 habitatges/Ha

Nombre

màxim 99 habitatges.

d'habitatges

¹⁷⁰ Sector que substitueix les Unitats d'actuació UA1T i UA21T, arran de la MP a l'Àmbit del PEM-4 Països Catalans AD per la CTU el 09.02.06 (DOGC 4644 30.05.06)

ANNEX. Normes urbanístiques del Pla especial de millora PEM-4 Països Catalans, de Torroella de Montgrí

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=219370&fromPage=load>

Vincle amb el MUC (Mapa urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do?any=2005&numero=016342&demarcacio=G&set-locale=ca>

Vincle amb el DOGC núm. 4781, 15.12.06

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=378755&type=01&language=ca_ES

Sostre edificable 13.075 m² de sostre

Intensitat d'edificació 0,65 m²st/m²s.
bruta

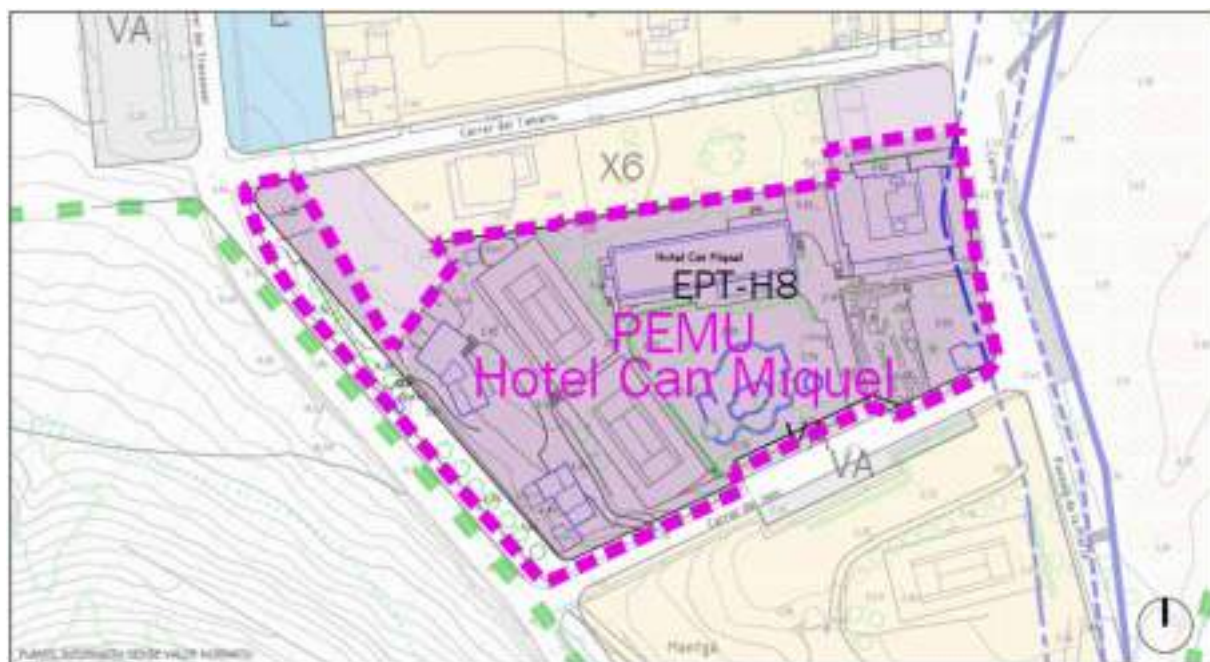
Sup.espais públics Viari: 3.117 m²

Rius i torrents: 1.250 m².

Espais Lliures: 11.753 m².

Observacions:

L'objectiu d'aquesta UA és completar les cessions necessàries per a l'obertura definitiva dels Països Catalans, l'endegament d'una part del Torrent del Mas Ayats, la creació d'un vial per a bicicletes, l'acabament de la urbanització de tot el sector i la reserva per a la construcció d'habitatge de protecció pública de règim de lloguer.



¹⁷¹ PEMU de definició volumètrica de l'Hotel Can Miquel de Cala Montgó AD per la CTU el 20.12.12 (DOGC 6351 09.04.13)
Normes urbanístiques del PEMU de definició Volumètrica de l'àmbit del'Hotel Can Miquel de Cala Montgó.

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=262526&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC núm. 6351, 09.04.13

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1293945&type=01>



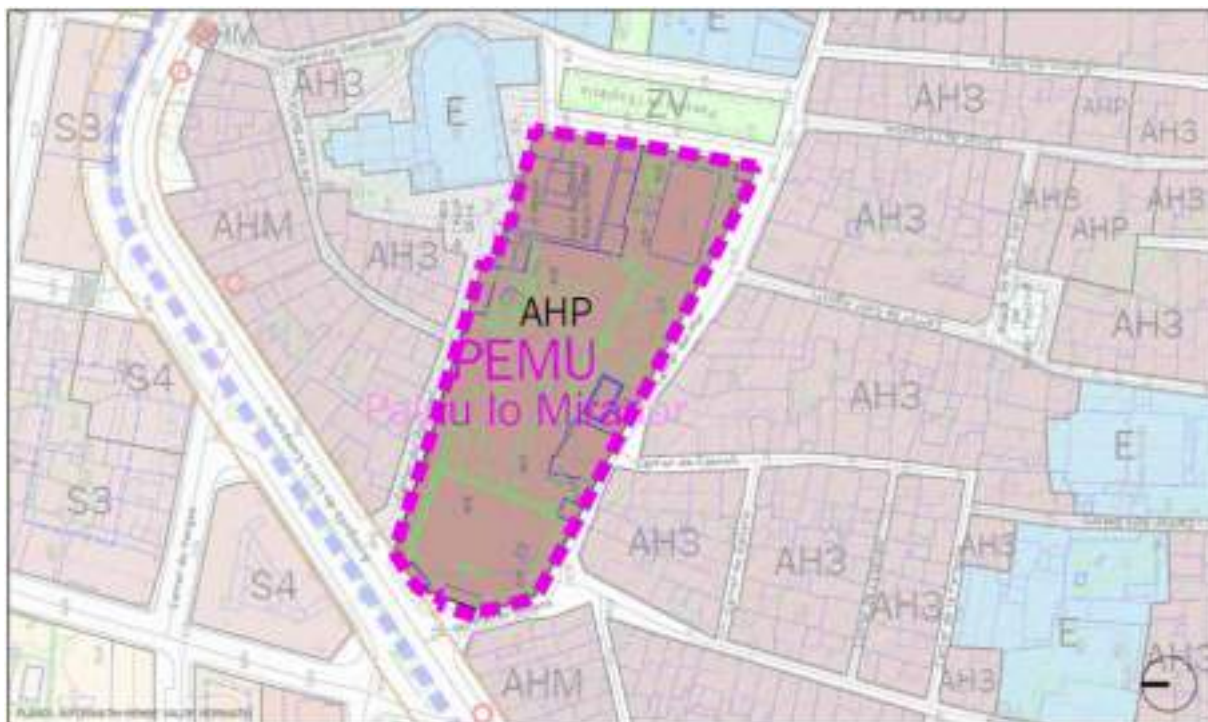
¹⁷² PEMU de definició volumètrica de la zona F3 de la unitat d'actuació UA9Ta AD per la CTU el 14.02.13 (DOGC 6368 03.05.13) ANNEX. Normes urbanístiques del PEMU de definició volumètrica de la zona F3 de la unitat d'actuació UA9Ta

Vincle amb el Registre de Planejament urbanístic:

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=263089&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=634890&type=01&language=ca_ES



¹⁷³ PMU del Palau lo Mirador AD per la CTU el 16.12.16 (DOGC 6368 03.05.13)

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

Vincle amb el Registre de Planejament urbanístic:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2016/60122/G&set-locale=ca>

Vincle amb el DOGC

http://dogc.gencat.cat/ca/pdogc_canals_interns/pdogc_resultats_fitxa/?action=fitxa&documentId=780089&language=ca_ES

PLANS ESPECIALS DE PROTECCIÓ

PEP - 2

Pla especial de protecció del Front Marítim



Delimitació Comprèn els terrenys del front de mar entre el tram de costa corresponent a la urbanització Els Griells i l'àmbit del Port de L'Estartit, inclosa la franja de servitud de la zona marítim-terrestre sobre la façana urbana de L'Estartit

Característiques dels terrenys Es tracta d'un àmbit de gran qualitat ecològica i paisatgística i d'un valor important per a la imatge i l'ús del lleure.

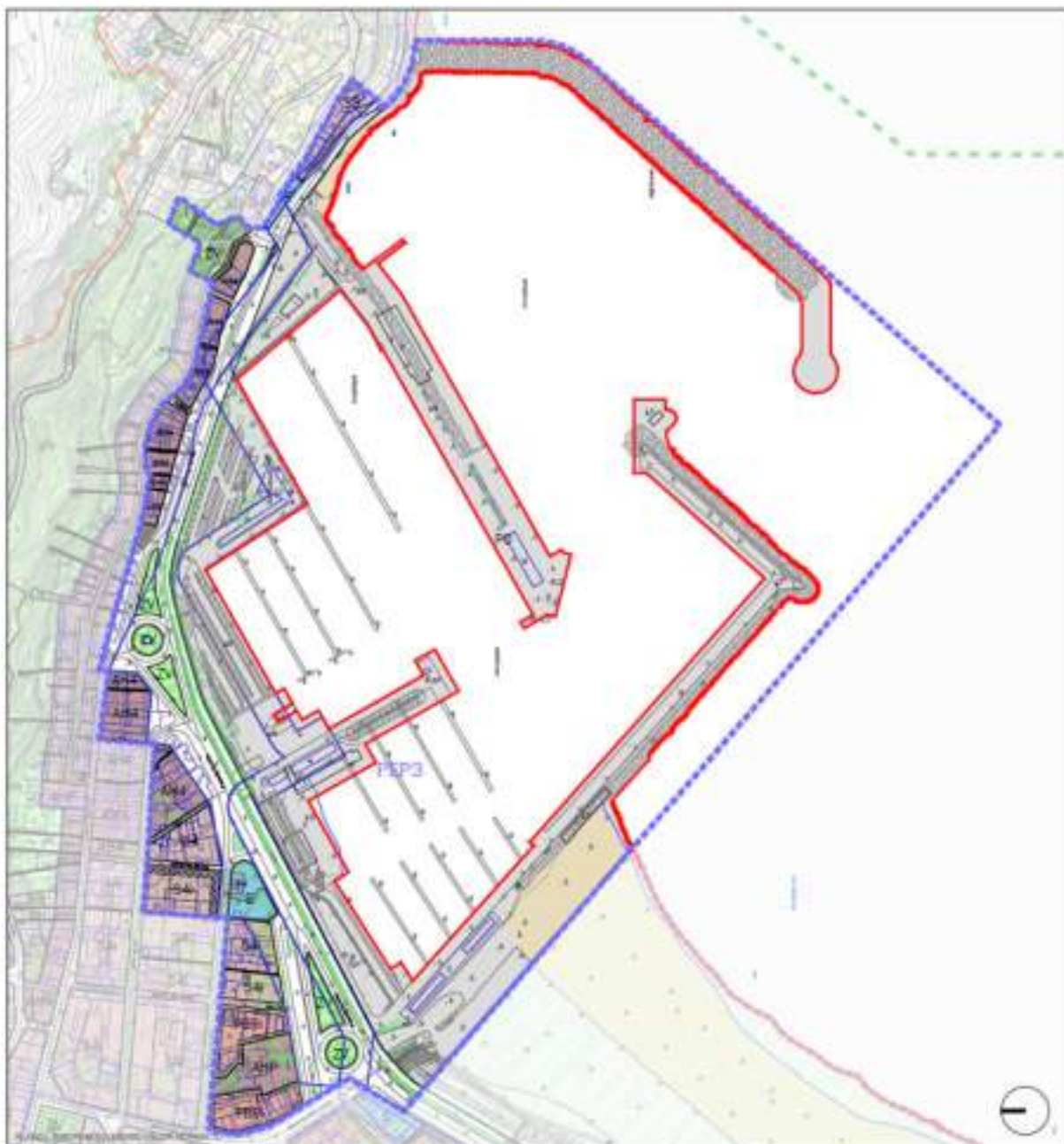
Superfície total 21,39 Hes.

Normativa específica PEP:

L'objectiu del Pla Especial és la construcció del passeig marítim compatible amb la recuperació ecològica de la zona i la integració en el sistema litoral. El Pla haurà de reordenar la platja, dividint l'espai sorrenc en quatre bandes:

- una primera, per a l'activitat del bany.
- una segona, pel repòs del banyista.
- una tercera, de reserva per a activitats esportives i lúdiques, i
- una darrera, per a situar-hi un gran parc urbà.

Aquesta nova secció ha de completar-se amb un nou disseny del passeig, sobretot per evitar la discontinuïtat entre el front de mar i la platja.



¹⁷⁴ PE del Port de l'Estartit, AD per la CTU el 07.04.04 (DOGC 4148 07.06.04)

ANNEX. Normes urbanístiques del Pla especial del Port de l'Estartit, al terme municipal de Torroella de Montgrí
Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=207673&fromPage=load>

Vincle amb el MUC (Mapa urbanístic de Catalunya)

<http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do?any=2003&numero=008030&demarcacio=G&set-locale=ca>

Vincle amb el DOGC núm. 4148 07.06.2004

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=376157&type=01>

¹⁷⁵ MP PE del Port de l'Estartit, AD per la CTU el 30.09.15 (DOGC 6974 13.10.15)

ANNEX. Normes urbanístiques de la MP del Pla especial del Port de l'Estartit, al terme municipal de Torroella de Montgrí
Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=269557&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC núm. 6974 13.10.2015

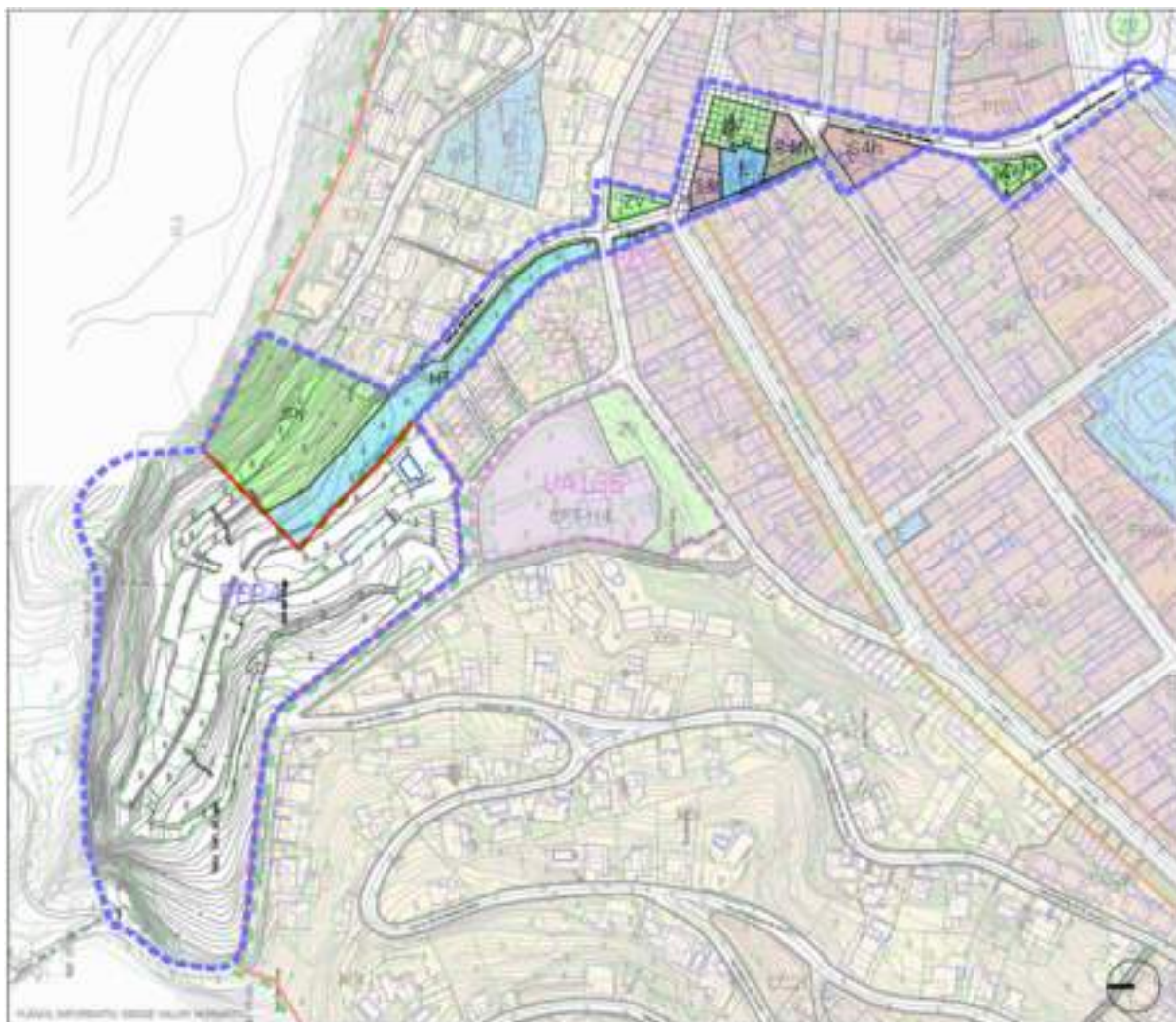
<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1449124&type=01>

Delimitació	Comprén els terrenys de domini del Port, inclosa la franja de servitud de la zona marítim-terrestre sobre la façana urbana de L'Estartit
Característiques dels terrenys	Es tracta d'un àmbit de gran qualitat paisatgística i fonamental en l'estructura territorial i de lleure.
Superfície total	26,17 Hes

Normativa específica PEP:

L'objectiu d'aquest PE és: endreçar la façana del port vers la ciutat, ordenar els usos i activitats en el seu interior i estudiar la implantació d'algun equipament turístic d'abast territorial, tal com un Aquàrium, que enriqueixi i complementi l'oferta actual. A aquests efectes el PE haurà de establir:

- l'ordenació del mirall d'aigua i la seva integració urbana a través de diverses actuacions.
- eliminar les barreres actuals, entre el port i el nucli de l'Estartit de manera que el port sigui una extensió natural del passeig.
- traslladar les embarcacions de bussada i visita a les illes Medes al dic Sud, al costat de la platja, per evitar el trànsit de vehicles fins a l'actual emplaçament.
- mantenir el dic rebassable tal com està, per evitar que es trenquin les vistes sobre les Medes.
- utilitzar la dàrsena abrigada per aquest dic com a port de temporada.
- reservar el recó de trobada del dic amb el passeig per a situar-hi un equipament complementari a l'oferta marina. Aquest nou equipament no podrà malmetre l'actual zona natural de solàrium.



Delimitació Comprèn els terrenys afectats pel torrent que va des del Salt de l'Euga fins a la platja de L'Estartit.

Característiques dels terrenys Es tracta d'un àmbit fortament condicionat per l'existència del desguàs natural d'una part important del massís del Montgrí, i que per les seves característiques topogràfiques requereix un tractament específic en tot el seu recorregut, des del Salt de l'Euga fins al mar.

Superfície total 4,835 Ha.

Normativa específica PEP

L'objectiu del Pla Especial és establir les mesures necessàries per a un correcte funcionament del torrent i la seva adequació paisatgística.

En el primer tram, s'haurà d'estudiar la possibilitat de realitzar un projecte de laminació i retenció de les aigües que arriben del Montgrí, per tal d'evitar la irrupció descontrolada d'aquelles dins del nucli de L'Estartit.

Dins del nucli urbà de L'Estartit, s'establiran les mesures i reserves adequades per a conduir les aigües fins a la seva sortida natural al mar, de la millor manera possible, eliminant obstacles i restriccions al desguàs natural.

En qualsevol cas, les solucions que s'adoptin hauran de tenir l'informe favorable, amb caràcter vinculant, de la Junta d'Aigües.

¹⁷⁶ Modificat per la MP referent a la regulació i compensació entre verd privat JPr i zones edificables X3r entre els carrers de les Escoles i Pou Nou i Torrent d'en Planes a l'Estartit. AD CTU 27.11.14



Delimitació	Comprén els terrenys del càmping, el seu creixement cap a ponent, i els espais dels entorns necessaris per a resoldre els accessos i la seva adequada implantació en el territori.
Característiques dels terrenys	Es tracta d'un àmbit de gran qualitat paisatgística i fonamental en l'estructura territorial i de lleure.
Qualificació zonal	Sistema d'Equipament Privat Turístic càmping - EPTc
Superfície total	35,12 Hes.

Normativa específica PEP:

L'objectiu del Pla Especial és l'ordenació del càmping, la millora dels accessos, el tractament dels vials de l'entorn i la protecció paisatgística del conjunt.



Delimitació	Comprèn els terrenys del càmping i els espais dels entorns necessaris per a resoldre els accessos i la seva adequada implantació en el territori.
Característiques dels terrenys	Es tracta d'un àmbit de gran qualitat paisatgística que inclou el sistema litoral, els sòls en aquests moments ocupat pel càmping Delfin Verde, i altres inclosos en el PEIN.

¹⁷⁷ PE del Càmping Delfin Verde, AD per la CTU el 12.03.15 (DOGC 7006 26.11.15)

ANNEX. Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic del càmping Delfin Verde (PEP-6), al terme municipal de Torroella de Montgrí

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=259867&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC núm. 7006 26.11.15

http://portaldogc.gencat.cat/utisEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=709541&type=01&language=ca_ES

¹⁷⁸ Mod núm. 1 del PE del Càmping Delfin Verde, AD per la CTU el 12.03.15 (DOGC 7510 4.12.17)

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=278274&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC núm. 7510 4.12.17

http://dogc.gencat.cat/ca/pdogc_canals_interns/pdogc_resultats_fitxa/?action=fitxa&documentId=803404&language=ca_ES

¹⁷⁹ Mod núm. 2 del PE del Càmping Delfin Verde, AD per la CTU el 03.05.2023 (DOGC 8930 6.06.2023)

Qualificació zonal	Sistema d'Equipament Privat Turístic (EPT-C i EPT-I)
	Sistema Litoral (SL)
	Protecció Ecològica (PE-T, PE-D)
	Protecció de Béns d'Interès (CPB-A)
	Sistema Viari (V, VV, VB)

Superfície total 60,81 Hes.

Normativa específica PEP:

L'objectiu del Pla Especial és l'ordenació del càmping, el tractament dels entorns, amb especial cura del front costaner i la protecció paisatgística del conjunt.

Per aquest motiu, el Pla Especial determinarà les accions possibles en els sòls inclosos en l'àmbit del PEIN, ordenarà l'activitat de càmping i els seus entorns amb especial atenció al front costaner en relació al caràcter dunar del sistema litoral, i els serveis i activitats complementàries en els sòls qualificats amb aquesta finalitat.

Els límits precisos de les diverses qualificacions, especialment pel que fa als límits entre les qualificacions EPT i SL, s'ajustaran en el document del Pla Especial.

Estudis de Detall

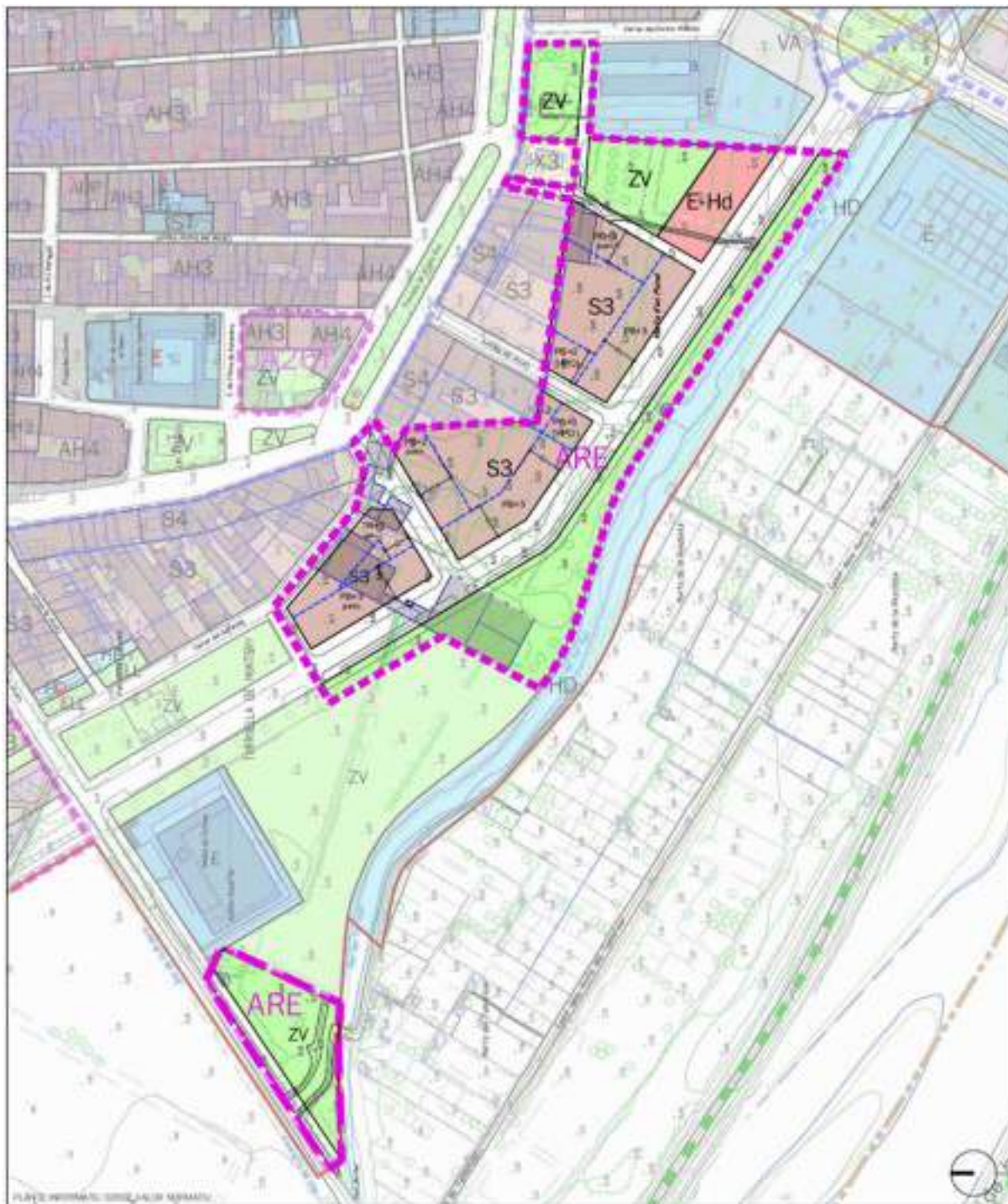
1. Estudi de detall de la Muralla, Plaça del Lledoner, 6
2. Estudi de detall "Carreró de la Bàscula"
3. Estudi de detall per la construcció d'un hotel a Torre Gran
4. Estudi de detall de cinc parcel·les a la Creu de la Rutlla
5. Estudi de detall de set parcel·les a la Creu de la Rutlla
6. Estudi de detall "Carrer Coll d'en Garrigàs"
7. Estudi de detall C/ Santa Margarida, 13 - C/ Olivar, 42
8. Estudi de detall PG. del Mas Pinell, 16
9. Modificació de l'estudi de detall del Pg. del Mas Pinell, 16
10. Estudi de detall C/ del Falcó, 19
11. Estudi de detall d'ordenació dels paràmetres referits als gàlibs de les edificacions dels carrers Andorra, Maresme i Heemstede
12. Estudi de detall per la construcció de quatre habitatges al C/ Heemstede
13. Estudi de detall per ampliar i reformar la cuina de l'Hotel Palau Lo Mirador
14. Estudi de detall de dos habitatges unifamiliars al C/ Cuereta, 3 de Mas Pinell
15. Modificació de l'estudi de detall del C/ Cuereta, 3 de Mas Pinell
16. Estudi de detall Avda. Palmeres, 40-42-44
17. Estudi de detall Avda. Palmeres, parcel·les 31-32
18. Estudi de detall Avda. Palmeres, 76-78
19. Estudi de detall parcel·la núm. 16 de Torre Vella
20. Estudi de detall Avda. Palmeres, parcel·les 29-32
21. Estudi de detall Avda. Palmeres, 4-5-6

POLÍGONS D'ACTUACIÓ

PA ARE

Àrea Residencial Estratègica Façana Sud

MODIFICAT 180181182



¹⁸⁰ Sector que substitueix les Unitats d'actuació UA18T, UA19T i UA20T, arran de la MP en el sector de la façana sud relativa a la delimitació del Pla Especial de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) AD CTU 04.03.09 (DOGC 5357 09.04.09)

¹⁸¹ Polígon d'actuació AD amb l'aprovació del Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de les comarques de Girona, AD per Res Conseller el 13.03.09 (DOGC 5394 05.06.09)

¹⁸² Sentència 627/2015 del TSJC que anul·la l'ordenació establerta en l'ARE Façana del Pla Director (DOGC 6814 19.2.15). La ordenació vigent és la de la modificació puntual del 2009.

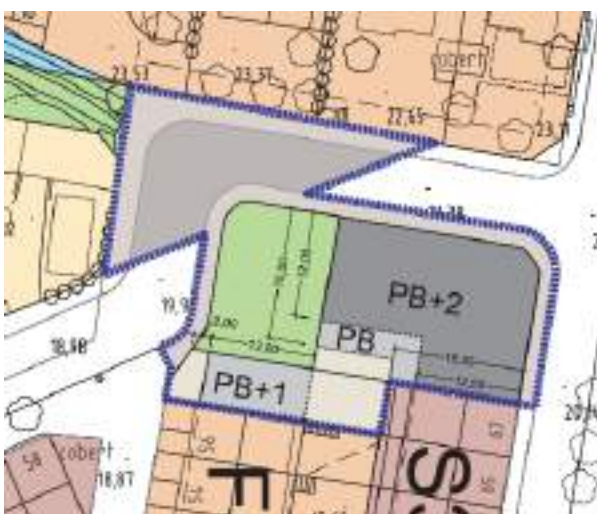
Quadre 5

Superfície	27.978 m².
Edificabilitat	0,82 m²st/m²s
Sostre edificable	22.952 m²st
Ús principal	Residencial
Densitat	85,78 hab/ha
Nombre d'habitatges	total 240
Habitatges lliures	120
Habitatges protegits	120
Habitatges dotacionals	20

~~*Fitxa de la Normativa Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de les comarques de Girona (article 1.14 de la normativa del PD)~~

ARE Façana Sud, de Torroella de Montgrí

Classificació del sòl	Sòl urbà no consolidat
Superfície	28.758,95
Inclusió i/o vinculació de sistemes	Sí
Edificabilitat bruta	0,7981 m² sostre/m² sòl
Densitat	83,45 hab/Ha
Usos principals	Residencials i comercials
Percentatge d'aprofitament de cessió	15%
Percentatge de cessions de sòl públic	69,62%
Habitatges amb protecció	50%
Equipaments assumits	Centre Sociocultural
Administració actuant	



183 Modificació del PGMO a la zona de la Creu de la Rutlla AD CTUG 22.12.20

Capítol 2. Compliment dels deures urbanístics i execució del planejament

Article 4. Delimitació poligonal i classificació del sòl

En l'àmbit d'actuació de la MpPG es constitueix un polígon d'actuació en sòl urbà que coincideix amb la totalitat de l'àmbit de la modificació, amb una superfície de 1.723,70 m² de sòl, d'acord amb el plànol número i.6. Delimitació del polígon d'actuació.

Article 5. Sistema d'actuació

S'estableix com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat cooperació.

Article 6. Cessió de sistemes

- 1. Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics, s'hauran de cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament de Torroella de Montgrí.*
- 2. En compliment de l'article 100.4 del TRLU en les actuacions aïllades de dotació s'hauran d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments en aquelles modificacions que comportin un increment de sostre edificable. D'acord amb l'article 100.1 del TRLU on s'estableix que en sòl urbà s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial, s'haurà de reservar un sòl de 79,88 m² de sòl per a zones verdes.*

Article 7. Administració actuant

L'administració actuant serà l'Institut Català del Sòl, i per aquesta condició, receptora de les cessions que corresponguin.

Article 8. Cessió de sòl amb aprofitament a l'administració actuant

En compliment de l'article 43.1b) del TRLU caldrà cedir a l'administració actuant el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, una vegada acreditat aquest increment de l'aprofitament.

Article 9. Desenvolupament i execució del planejament

Per al desenvolupament de la present MpPG es redactarà un projecte d'urbanització i de reparcel·lació els quals respectaran, en tot cas, les determinacions fixades a la MpPG i al PGMO de Torroella de Montgrí.

Article 10. Projecte i obres d'urbanització

- 1. El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions de la present modificació puntual, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries.*
- 2. El projecte d'urbanització que es redacti desenvolupant aquesta modificació puntual, haurà d'ajustar-se als articles 72 i 89 del TRLU i el que disposen els articles 82, 96, 97, 98 i 182 del RLU i a d'altres regulacions que li siguin d'aplicació.*
- 3. Pel que fa a la vialitat proposada en els terrenys objecte de la present MpPG ubicats en la ronda de Pere Blasi, atès que el traçat de la calçada coincidirà amb l'obra ja executada no serà necessària un nou asfaltat d'aquesta, la única intervenció serà aquella relacionada amb la portada dels serveis a les parcel·les i la pavimentació de les voreres.*
- 4. En els terrenys qualificats de zona verda als jardins de Santa Clara únicament s'hauran de desenvolupar obres d'urbanització d'adequació de l'estat actual.*

Article 11. Pla d'etapes

En relació a l'execució del planejament es preveuen els següents terminis:

- 1. El projecte d'obres d'urbanització es preveu que es podrà tramitar en un termini d'un any a comptar des de la data de la publicació de l'aprovació definitiva de la MpPG.*
- 2. Pel que fa a les obres d'urbanització es preveu que es podrien executar en un termini d'un any, des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.*

Article 12. Projectes de parcel·lació

1. No caldrà la redacció del projecte de parcel·lació per a obtenir la corresponent llicència atès que la parcel·lació establerta al plànol O.2 Planejament proposat. Parcel·lació i ordenació de la present MpPG, reuneix tots els requisits necessaris per a considerar-la com a definitiva. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.
2. Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta al plànol de parcel·lació i ordenació de l'edificació que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportaria l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.

Capítol 3. Règim urbanístic del sòl

Article 13. Qualificació del sòl

1. El sòl comprès en l'àmbit de la present MpPG es qualifica de zones i sistemes.
2. S'entén per zona aquella part de terreny dins de la qual, i ateses les previsions de la present MpPG, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
3. S'entén per sistema, els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 34 i 44 del TRLU, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria o gratuïta a l'Ajuntament de Torroella de Montgrí.
4. Es defineixen les zones i sistemes següents:

Zones:

Eixample suburbà a completar	Clau S3p
Promoció de cases en filera	Clau F4

Sistemes:

Sistema d'espais lliures i zones verdes	Clau ELL-ZV
Sistema de comunicacions viàries	Clau V

Article 14. Regulació de sistemes

El sistema d'espais lliures urbans (clau ELL-ZV) i vialitat (clau V) es regularan segons allò contingut a les Normes urbanístiques del PGMO de Torroella de Montgrí, i concretament en el seu Títol IV "Regulació dels usos i intensitats", dins del Capítol primer "Regulació dels Sistemes".

Article 15. Regulació de zones

1. Les condicions d'ordenació de l'edificació relatives a la parcel·lació i a l'ocupació de les parcel·les, qualificades de zona d'eixample suburbà a completar (clau S3p) i promoció de cases en filera (clau F4) incloses en l'àmbit de la present modificació, seran les definides en les Normes i en els plànols d'ordenació d'aquesta Modificació.
2. La resta de condicions d'ordenació i altres paràmetres específics de la zona d'eixample suburbà a completar (subzona S3p) i promoció de cases en filera (subzona F4) no inclosos a la present modificació, seran els definits en les Normes urbanístiques del PGMO de Torroella de Montgrí, concretament en el Títol IV "Regulació dels usos i intensitats", dins del capítol segon "Regulació de les zones" i en les seccions: Segona "Eixamples suburbans a completar (clau S)" i Quarta "Promoció de cases en filera (clau F)".
3. La mitgera de l'edifici qualificat amb la clau S3p que limita amb la zona verda podrà tenir obertures per tal d'evitar que sigui totalment opaca, tal i com preveu l'article 133.6 del PGOU de Torroella de Montgrí: "s'admet la possibilitat de llums i vistes de les finques veïnes sobre els parcs i jardins públics, així com l'accés de vianants i excepcionalment accés rodat, sempre i quan la condició de solar s'adquireixi per fer front una via en els termes que estableix l'article 119 del DL 1/1990, o perquè així s'admet en un planejament derivat que desenvolupa aquesta zona".
4. La coberta de l'extrem oest de l'edifici qualificat amb la clau S3p haurà de ser a tres aigües, per tal que el ràfec sigui horitzontal i l'impacte del volum que resulti s'adeqüi a l'entorn més proper.

5. *D'acord amb l'article 57.3 del TRLU, l'article 66.5 del RLU i atès que en la present modificació puntual es preveu un increment del sostre, s'haurà de preveure una reserva d'un 30% de l'increment del sostre per destinar-la a habitatges de protecció pública en el bloc d'habitatges qualificat amb la clau S3p.*
6. *Per tal de poder mantenir l'alineació de les façanes de la filera d'habitatges arrencats situats al passatge de la Creu de la Rutlla, qualificats amb la clau F3, es permetrà que per a la parcel·la qualificada de promocions de cases en filera inclosa en la present modificació, el gàlib edificatori respecte el vial es podrà situar a una distància de 2,00 m.*



¹⁸⁶ PE Can Brancós AD per la CTU el 27.04.05 (DOGC 4431 21.07.05)

ANNEX: Normes urbanístiques del Pla especial Can Brancós, al terme municipal de Torroella de Montgrí

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=217930&fromPage=load>

Vincle amb el MUC (Mapa urbanístic de Catalunya)

<http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do?any=2004&numero=015199&demarcacio=G&set-locale=ca>

Vincle amb el DOGC núm. 4431 21.07.05

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=445276&type=01>

¹⁸⁷ PE Sòl Ric AD per la CTU el 29.06.05 (DOGC 4519 28.11.05)

ANNEX Normes urbanístiques del Pla Especial Sòl Ric, al terme municipal de Torroella de Montgrí

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=221666&fromPage=load>

Vincle amb el MUC (Mapa urbanístic de Catalunya)

<http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do?any=2005&numero=018190&demarcacio=G&set-locale=ca>

Vincle amb el DOGC núm. 4519 28.11.05

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=478895&type=01>



¹⁸⁸ PE Mas la Galera, AD per la CTU el 17.06.09 (DOGC 5434 03.08.09)

ANNEX: Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic mas la Galera, al terme municipal de Torroella de Montgrí
Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=228282&fromPage=load>

Vincle amb el MUC (Mapa urbanístic de Catalunya)

<http://ptop.gencat.cat/muc-visor/AppJava/home.do?any=2006&numero=023313&demarcacio=G&set-locale=ca>

Vincle amb el DOGC núm. 5434 03.08.09

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=941972&type=01>



¹⁸⁹ PE Reordenació d'infraestructures i intervenció ambiental al turisme rural del Mas d'en Bou, AD per la CTU el 10.11.10 (DOGC 5799 19.01.11)

ANNEX: Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic de reordenació d'infraestructures i intervenció ambiental al turisme rural del mas d'en Bou, al terme municipal de Torroella de Montgrí

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=248541&fromPage=load>

Vincle amb el MUC (Mapa urbanístic de Catalunya)

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=248541&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC núm. 5434 03.08.09

<http://portaldogc.gencat.cat/utisEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1162512&type=01>

¹⁹⁰ MP del PE Reordenació d'infraestructures i intervenció ambiental al turisme rural del Mas d'en Bou, AD per la CTU el 9.03.2022 (DOGC 8716 25.07.2022)

DETERMINACIONS DEL PLA

Títol I DISPOSICIONS PRELIMINARS

Article 1 Objecte i àmbit d'aplicació

El present Pla especial urbanístic té com a objecte incorporar les condicions establertes en la MPGOM aprovat el 2 de maig de 2013, que regula l'ús hotel·ler en les masies i cases rurals ubicades en sòl no urbanitzable susceptibles de ser reconstruïdes o rehabilitades per raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques, socials i mediambientals, d'acord amb el que estableix l'article 47.3 i 50.2 de la Llei d'urbanisme de Catalunya. El pla especial desenvolupa, sectorialment, el planejament urbanístic vigent al municipi. Així, aquest pla complementa i s'incorpora a les normes d'abast general, i s'hi sotmet jeràrquicament.

Article 2 Marc legal

El contingut d'aquest Pla especial respon a les determinacions de la Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme i també a allò que estableix el Pla Director Territorial de l'Empordà, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat el 3 d'octubre de 2006 (DOGC núm.: 4744, de 20/10/2006); i també, dins l'àmbit municipal, al contingut del Text refós del Pla General d'Ordenació aprovat definitivament per la CTU el 5 d'abril de 2002 (DOGC núm.: 3654, d'11 de juny de 2002), i de les determinacions de la Llei 15/2010, de 28 de maig, de declaració del Parc Natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter.

Aquest pla especial és un instrument de planejament derivat el qual passa a formar part de la normativa sobre planejament urbanístic del municipi de Torroella de Montgrí.

Les referències a la legislació urbanística vigent, fetes en aquesta normativa, remetent a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, d'acord amb les Lleis aprovades pel Parlament, als reglaments i disposicions que les desenvolupen i a la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient que té Catalunya i la jurisprudència dels tribunals.

Article 3 Àmbit d'aplicació

Aquest Pla especial és aplicable a totes les finques situades en sòl no urbanitzable dins el terme municipal de Torroella de Montgrí, i que suporten les edificacions reflectides en les fitxes del Catàleg i l'Annex.

Article 4 Obligatorietat

Estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquest Pla especial tant l'administració com els particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.

¹⁹¹ PE Catàleg de Masies i cases de pagès AD per la CTU el 6.4.11. AD TR per la CTU el 07.06.12 (DOGC 6213 14.09.12)

ANNEX: Normes urbanístiques del Pla especial de catàleg de masies i cases rurals de pagès en sòl no urbanitzable, de Torroella de Montgrí

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=255895&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC núm. 5434 03.08.09

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1260496&type=01>

¹⁹² Mod PE Catàleg de Masies i cases de pagès en relació a l'ús hotel·ler AD per la CTU el 26.03.14 (DOGC 6618 08.05.14)

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=266768&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC núm. 5434 03.08.09

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1353640&type=01>

¹⁹³ Sentència 878/2016 del TSJC en el marc del Recurs 280/2012, interposat per Blue Zafir Invest SL contra la CTU i l'Aj. de TdM

Vincle amb el DOGC núm. 7358 27.04.17

http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=784480&type=01&language=ca_ES

¹⁹⁴ Mod 2 PE Catàleg de Masies i cases de pagès en l'àmbit de la fitxa 53 'Mas del Roig' (Exp. H105.1-2/15) AD CTU 10.05.18 (DOGC 7656 4.7.18)

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=273414&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC núm. 7656 04.07.18

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1684553&type=01>

¹⁹⁵ Mod 2 PE Catàleg de Masies i cases de pagès en l'àmbit de la fitxa 67 (Exp. H105.1-1/2018) AD CTU 30.09.2015 (DOGC 8669 17.05.2022)

Article 5 Interpretació

Les determinacions del Pla especial s'interpretaran d'acord amb el sentit propi de les seves paraules, amb els objectius i finalitat d'aquestes; si es produeixen contradiccions entre les previsions del Pla especial en els diferents documents o certes imprecisions, es considerarà vàlida la determinació que impliqui una major protecció del medi rural i una menor edificabilitat i explotació d'usos.

En el cas que no es resolgués la contradicció o imprecisió per cap de les vies anteriors, s'aplicaran les regles generals previstes en l'article 10.2 de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

En tot cas, prevaldran les disposicions de la normativa de planejament urbanístic vigent.

Article 6 Vigència

El present pla especial entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

La vigència del pla especial urbanístic és indefinida, sens perjudici de la seva revisió, modificació, ampliació o reducció.

Article 7 Modificació.

En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla especial.

La modificació de qualsevol de les previsions del pla especial s'ajustarà al que estableix la legislació urbanística vigent, el planejament general del municipi de Torroella de Montgrí i allò fixat en les presents normes.

L'alteració del contingut (ampliació, reducció o simple modificació) es farà seguint el mateix procediment establert per la seva formulació.

Article 8 Contingut.

El Pla especial urbanístic està integrat pels següents documents:

- Memòria: raona i exposa els criteris adoptats, pel què fa a les raons previstes a l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que determina la preservació i recuperació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable.
- Normativa: relació de disposicions que, juntament amb la resta de la documentació que conforma el pla especial, regula les possibles actuacions en sòl no urbanitzable.
- Plànol de situació: aquest es realitzarà sobre la base topogràfica de l'Institut cartogràfic de Catalunya i s'hi indicaran, gràficament, les masies i cases rurals objecte del pla especial i catalogades en aquest.
- Catàleg: compost per fitxes individuals de cada masia o casa rural ubicades en sòl no urbanitzable susceptibles de recuperació o de preservació. Aquestes fitxes inclouen les especificacions següents:
 - El plànol de situació i l'ortofotomapa realitzats sobre les bases de l'Institut Cartogràfic de Catalunya, amb sistema de coordenades UTM 31 ED50.
 - S'hi inclouran, també, les referències cadastrals quan se'n tingui coneixement.
 - Estat actual de la masia o casa rural i els usos a què es destina.
 - Descripció històrica i estilística.
 - Raons legals que justifiquen la recuperació o la preservació de la masia o de la casa rural, d'acord amb allò que disposa l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme.
 - Determinacions normatives, sobre la base de la definició del volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, amb indicació de les actuacions permeses i les exigides, i amb valoració, cas per cas, de l'aplicació de l'article 50.3, in fine, de la Llei d'urbanisme.
- ~~Annex al Catàleg. Compost per fitxes amb igual contingut a les del Catàleg que identifiquen aquelles edificacions que per diferents raons convé quedin regulades específicament per aquest Pla.~~

Títol II DETERMINACIONS DEL PLA

Capítol I GENERALITATS

Article 9 Concepte de masia i casa rural.

Per "Masia" s'entén aquell conjunt d'edificacions i construccions destinats originàriament a habitatges, vinculats a una activitat agrícola-ramadera explotada, majoritàriament, per individus d'una mateixa família. Quedaran afectats a les determinacions d'aquest Pla els volums annexos o molt propers a l'edifici principal, entenent com a tal el que conté o contenia, originàriament, l'habitatge, quant així ho especifiqui la fitxa corresponent.

A efectes d'aquest Pl, per "Casa rural" s'entén l'edificació d'un únic volum destinada, originàriament i únicament, a habitatge i vinculada a una explotació rural.

Queden excloses, per tant, del concepte de masia o casa rural, les construccions i instal·lacions que estiguin situades en un segon terme, amb una configuració pròpia de les construccions de caire agrícola o ramader.

Les masies i cases rurals incloses en el Catàleg del present Pla especial són aquelles que s'han de preservar i recuperar mitjançant la rehabilitació o la reconstrucció, per a destinar-les a qualsevol dels usos previstos en aquest.

Article 10 Altres edificacions i construccions.

Totes les edificacions i construccions no descrites a les fitxes que conformen el catàleg quedaran regulades per la normativa urbanística municipal i per la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Article 11 Rehabilitació i reconstrucció

L'estat actual de les edificacions no és una raó que determini la inclusió o no de la masia o casa rural en el Catàleg, sinó que es té en compte la concurrència d'alguna de les raons legals fixades per la normativa urbanística vigent.

Les masies o cases rurals radicades en sòl no urbanitzable, catalogades en aquest Pla especial podran ser objecte de reconstrucció o rehabilitació d'acord amb les disposicions del Capítol IV de la present normativa i de les determinacions de les fitxes incorporades en el Pla especial.

La reconstrucció implica tornar a construir allò que havia estat construït i que, per diversos motius, es troba derruït o en estat ruïnós.

Per una altra banda, etimològicament, la rehabilitació suposa tornar a habilitar una cosa, en el nostre cas tornar a fer habitable un espai que, anteriorment, havia estat habitat i que, per diferents raons, ha deixat de ser-ho.

Article 12 Deure de respectar les raons que motiven la inclusió d'un edifici en el Catàleg.

L'existència d'aquest pla especial ve motivada per el interès social i local de preservar el patrimoni rural en les millors condicions possibles. Per aquesta raó, tant la llei d'urbanisme com la present normativa estableixen unes raons que en motiven la possible reconstrucció o rehabilitació. D'acord amb l'article 47.3 de la LUC, la reconstrucció o la rehabilitació s'hauran de justificar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.

La part segona de les fitxes de cada masia o casa rural explicita quines d'aquestes raons legals justifiquen la rehabilitació o reconstrucció del immoble.

En tot cas, l'eventual reconstrucció o rehabilitació, en la mesura que determinin els articles 31 i següents, haurà de respectar aquestes raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, tant en el projecte final com en l'execució dels programes de reconstrucció o de rehabilitació.

Article 13 Deure de protecció del medi natural.

L'establiment de qualsevol ús autoritzat i previst per la present normativa comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total en el medi, garantir, en tot moment, la conservació dels elements naturals, de la flora, la fauna i el paisatge.

Capítol II DE LES LLICÈNCIES MUNICIPALS

Article 14 Actes subjectes a llicència municipal.

- 1. Estaran subjectes al requisit de prèvia obtenció de llicència municipal els actes de reconstrucció i de rehabilitació de les masies i cases rurals radicades en sòl no urbanitzable i compreses en el catàleg de masies i cases rurals, amb subjecció als requisits previstos en el Capítol III. També, estaran subjectes a llicència la modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents, ja es tracti d'ampliació, reforma, conservació, millora o reparació.*
- 2. També estaran subjectes a llicència urbanística les activitats següents:*
 - a) Obertura de camins, variació o millora dels camins ja existents.*
 - b) Instal·lació de coberts i altres estructures prefabricades o no destinades a qualsevol ús, compatible o no amb l'ús de la masia o casa rural.*
 - c) Col·locació de rètols o indicacions a la casa rural o masia quan se n'alteri l'aparença exterior.*
 - d) Modificació dels usos a què es destinin les masies i cases rurals regulades per aquest Pla especial.*
 - e) Activitats extractives i d'explotació forestal.*
 - f) Moviments de terres no vinculats a l'explotació agrícola de les finques.*
 - g) Tales d'arbres i replantacions d'espècies vegetals en les zones de bosc i en les zones de protecció dels cursos dels rius, rieres, o en altres zones especialment protegides per la normativa urbanística del municipi.*
 - h) La resta d'activitats susceptibles de ser executades en sòl no urbanitzable recollides a l'article 179 de la Llei d'urbanisme de Catalunya.*
- 3. L'obligació d'obtenir, prèviament, llicència en els supòsits indicats, afecta, també, als sectors o activitats subjectes a d'altres competències. En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions exonera l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que,*

sense aquesta, l'autorització per a altres instàncies administratives no és suficient per a iniciar l'activitat o l'obra.

Article 15 Règim general llicència urbanística municipal.

No es podrà concedir cap llicència que no respecti els usos i volums determinats en el Capítol II i III d'aquest Títol segon.

En cap cas la inclusió d'una masia o casa rural dins el Pla especial suposarà l'atorgament tàcit d'una llicència. Tanmateix, la inclusió d'una masia o casa rural en aquest Pla especial tampoc obliga a l'Ajuntament a concedir totes les llicències que se sol·licitin sobre aquesta.

Article 16 Documentació que ha de complementar la sol·licitud de la llicència.

A més de les determinacions que figuren a la Secció primera del Capítol quart del Títol primer del PGOM caldrà afegir la següent documentació:

- a) Situació, superfície i pertinença de la finca i ús al qual es pretén destinar la masia o casa rural per la qual es sol·licita llicència.
- b) Documentació necessària per fixar l'estat de l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència: fotos i documentació gràfica coherent amb l'abast de l'obra.
- c) En el cas de masies en què la seva fitxa determini una intervenció detallada caldrà que la documentació contempli, de forma exhaustiva, l'estat en què es troba la part d'edifici sobre el que es preveu actuar, amb fotos i dibuixos acotats i la justificació de que l'actuació proposada s'ajusta a les determinacions d'aquest Pla.
- d) En terrenys forestals, els projectes de reconstrucció i d'ampliació d'habitatges han d'incorporar un annex on es justifiquin les mesures per minimitzar l'impacte ambiental, tal i com es preveu a l'article 22.5 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya. A l'efecte, es redactarà un estudi d'integració paisatgística que permeti comparar l'estat actual amb la proposta d'actuació, i com aquesta última s'integra amb el seu entorn.

Article 17 Procediment de tramitació de les llicències.

1. Els projectes de reconstrucció, rehabilitació i ampliació de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable han d'ésser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament, per un termini de vint dies, i al informe de la Comissió territorial competent, que s'ha d'emetre en el termini de dos mesos. La llicència corresponent només es pot atorgar si aquest informe és favorable.
2. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per l'ordenament urbanístic resten, únicament, subjectes a llicència municipal.
3. Les actuacions que afectin a construccions considerades monument històric (BCIN) hauran d'obtenir l'informe favorable del Departament de Cultura.
4. La realització d'obres o instal·lacions situades dins la zona de protecció de les carreteres C-31, GI-640, GI-641 i GI-643 hauran d'obtenir l'autorització del Servei de Carreteres del DPTOP de la Generalitat de Catalunya.
5. En cas que fos necessari segregar una finca rústica, la segregació es portaria a terme d'acord amb allò que disposa el Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, i el Decret 35/190, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal. El Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, és l'organisme competent en l'autorització de les segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, amb la finalitat d'inscripció al Registre de la Propietat, sense perjudici de la fiscalització prèvia municipal i/o declaració per part de l'Ajuntament d'innecessarietat de la llicència de parcel·lació urbanística, si s'escau.
6. Si alguna de les actuacions previstes comportés l'obertura o modificació del traçat d'un camí en terrenys forestals caldrà requerir autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge, en aplicació de l'article 12 del Decret 166/1988, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural (òrgan competent per l'article 15 de la Llei 4/2000, de 26 de maig, de mesures fiscals i administratives).
7. Els projectes de reconstrucció i de rehabilitació d'edificacions en espais de la Xarxa Natura 2000 requereixen d'un informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge previ a la seva autorització, d'acord amb les Directrius de gestió de Natura 2000 per als espais de muntanya litoral que consten a l'Acord GOV/112/2006, de 5 de setembre.

Article 18 Especificitats de la llicència urbanística de reconstrucció o de rehabilitació, reforma i ampliació.

Les llicències urbanístiques que autoritzin la realització d'obres d'ampliació, reforma, modificació o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions ja existents hauran de contenir, necessàriament, l'ús al qual es destinen i el nombre d'habitatges o establiments que s'autoritzen.

Article 19 Pròrrogues i caducitat de la llicència.

1. Totes les llicències urbanístiques per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per a acabar-les.
2. Es produeix la caducitat de la llicència un cop transcorregut el termini fixat o el de les pròrrogues corresponents sense haver iniciat o acabat les obres, de manera que no es poden iniciar ni prosseguir les obres fins que s'obtingui una nova llicència. En el cas d'obres de reconstrucció no es podrà atorgar una pròrroga si no com a mínim no s'ha executat o reconstruït l'estructura de l'edifici i s'ha executat la coberta.
3. Si les llicències no fixen els terminis, el termini per començar les obres és d'un any i el termini per acabar-les és de tres anys.

Article 20 Llicència de modificació de l'ús.

1. A la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyaran els següents documents:
 - a) Memòria justificativa del nou ús, amb indicació de si està permès pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats de caire industrial, serà necessari que es consignin, a més, la categoria i situació de les activitats esmentades.
 - b) Plànol d'emplaçament, escala 1:1000 o 1:500, en el qual s'expressi, clarament, la situació de la finca amb referència als vials, siguin públics o particulars. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alienacions i rasants oficials i es precisarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants.
 - c) Plànol de plantes i façanes amb les seccions que resultin necessàries per a la seva completa comprensió.
 - d) Indicació de canals d'accés als serveis, i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents, i expressió de les potències i cabdals establerts en el cas de que aquests siguin substancialment modificats.
 - e) Justificació expedida per facultatiu competent, acreditativa de que l'edifici és apte per al seu nou ús conforme a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència a l'acompliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic, així com de les normes sobre prevenció d'incendis, precisos per a l'ús pretès.
2. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar, objectivament, l'ús d'un edifici comporti així mateix la realització d'obres d'ampliació o reforma, serà necessari que, a més, s'acomplexin les prescripcions establertes per a la classe d'obres de les quals es tracta i als procediments que figuren a l'article 17 d'aquest Pla.
3. En el cas que la modificació de l'ús es demani per a una construcció considerada monument històric (BCIN) caldrà obtenir la autorització del Departament de Cultura.

Article 21 Activitats subjectes a autorització o llicència ambiental.

Aquelles activitats amb incidència ambiental hauran d'adaptar-se als condicionants de tramitació d'autorització i llicència ambiental, regulats en la legislació mediambiental vigent.

Article 22 Silenci administratiu.

El sentit positiu del silenci administratiu en la matèria s'entén com a regla general.

Ara bé, en cap cas, es poden considerar adquirides, per silenci administratiu, les facultats urbanístiques que contravenen la Llei d'urbanisme o el planejament urbanístic.

Capítol III DELS USOS ADMESOS.

Secció I Regulació dels usos.

Article 23 Usos.

1. En els edificis existents que figuren en el Catàleg s'admeten, a més de l'ús d'habitatge, els usos previstos per el PGOM en cada zona de sòl no urbanitzable (Títol IV, Capítol segon, Seccions catorzena a vint-i-unena); i també els assimilables, que figuren descrits a l'article 32; i els contemplats a l'article 47 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, llevat que la fitxa n'exclouï algun d'ells o l'assenyali com a no permès.
2. En els edificis especificats en el punt anterior també s'admet l'ús de restauració i no s'admet, com a ús principal, el de magatzem.
3. Si l'edifici es troba dins una instal·lació de càmping permès pel planejament general o amb autorització administrativa l'edifici es podrà vincular a aquest ús.

Article 24 Interpretació i altres usos.

El règim d'usos admesos no podrà ser objecte d'interpretació analògica, de manera que estem davant una classificació tancada.

Aquells usos diferents als esmentats en l'article anterior seran contraris al planejament urbanístic i, per tant, no podrà ser objecte de llicència urbanística i/o d'activitat en sòl no urbanitzable.

Article 25 Modificació d'usos.

Mitjançant la llicència descrita a l'article 20, els propietaris dels immobles catalogats podran canviar l'ús a què es destinen aquests, sempre i quan sigui un dels usos compresos en l'article 23 d'aquesta normativa. Els canvis d'usos i la divisió en propietat horitzontal hauran de ser tramitats per mitjà de l'art.50 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Secció II Classes i intensitats d'usos.

Article 26 Habitatge.

1. Té la consideració d'habitatge l'edifici o part d'aquest destinat a residència i que compleix amb els requisits mínims d'habitabilitat d'acord amb el Decret 141/2012, de 30 d'octubre.
2. Es podran destinar a l'ús d'habitatge els volums principals utilitzats, tradicionalment, per a tal ús en les masies o cases rurals. Així mateix, es podran destinar a habitatge cossos adossats (antigues quadres o corts) sempre que aquests conformin un conjunt d'aspecte coherent amb l'edifici principal (parets i/o pilars de carreus, o de pedra i morter, o be de rajol massís; coberta de teula, etc). En el cas que les construccions siguin de configuració senzilla (cobertes lleugeres, amb suports metàl·lics o parets de rajol de cantell) s'hauran d'adequar per a l'ús d'habitatge i es considerarà una ampliació d'aquest.
3. Per poder destinar, de forma efectiva, qualsevol volum de la masia o casa rural a habitatge, amb caràcter previ, caldrà l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat. Aquesta cèdula d'habitabilitat no es podrà sol·licitar fins que no hagin finit les obres de rehabilitació o reconstrucció.
5. No s'admetran nous volums si no respecten, raonadament, la configuració actual determinada a la fitxa de la masia o casa rural i incorporada en aquest Pla especial. Les ampliacions o actuacions que tinguin aquesta consideració no superaran el 20 % del volum existent destinat a l'ús d'habitatge.
6. La divisió en propietat horitzontal es podrà sol·licitar d'acord amb el que preveu l'article 36.2 d'aquestes normes, i els projectes hauran de ser tramitats segons l'art. 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme i, en tot cas, no podrà comportar que es malmetin, ni modifiquin els trets compositius i tipològics de l'element protegit ni del seu exterior.
7. Vinculats a l'habitatge s'admeten:
 - a) Usos artesanals: amb el benentès que es realitzen en edificacions pròpies del medi rural i que són usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com la comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. Per exemple, l'elaboració de formatges d'una explotació ramadera, sales d'especejament de carn, o activitats que tinguin la seva identitat en l'espai rural i el paisatge.
 - b) Activitats professionals: s'admeten, conjuntament a l'habitatge familiar, els usos vinculats a les professions liberals. En qualsevol cas aquest ús ha de suposar la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc.).
8. En els edificis que formen part dels annexos 1 i 2 només es permet un únic habitatge, llevat que es pugui demostrar, documentalment, l'existència d'una propietat en règim de divisió horitzontal i, únicament, es podran admetre obres mínimes d'ampliació per adequació del programa familiar o per raons d'assolir nivells d'habitabilitat, sense superar, en cap cas, el 10%.

Article 27 Establiments hotelers.

1. Les masies i cases rurals que figuren en el Catàleg podran destinar-se a les activitats d'allotjament de caire hotel·ler, d'acord amb les previsions del PGOU per a cada una de les diferents zones.
A la zona amb clau CP, el PGOU admet l'ús sempre que ho permeti un Pla especial o un Catàleg. En immobles situats en aquesta zona, la fitxa determina la possibilitat d'implantar aquest ús.
2. Quant sigui necessari realitzar ampliacions o noves construccions que superin el percentatge admès pel PGOM en cada zona de sòl no urbanitzable pels habitatges que, en general, és del 20% del volum edificat, caldrà redactar un pla especial que reguli l'ordenació.
D'acord amb el que determina l'article 92.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, no caldrà realitzar una modificació prèvia del Pla general d'ordenació municipal.
Aquest Pla especial urbanístic preservarà la configuració volumètrica del mas o casa rural, de forma que les possibles ampliacions o noves construccions no afectin la composició arquitectònica de l'edifici o conjunt catalogat.
Juntament amb el Pla especial, s'acompanyarà un estudi d'impacte i integració paisatgística amb contingut i finalitat anàloga a les que preveu l'article 48.1.b de la LUC i la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
3. El nombre d'habitacions de l'establiment hotel·ler es justificarà d'acord amb l'article 108 de la Modificació del Pla general municipal d'ordenació.
4. Els volums complementaris o annexos a l'edifici principal, que normalment es destinaven a emmagatzematge o a l'establiment d'animals es podran adequar per a l'ús hotel·ler, si aquestes

construccions conformen un conjunt d'aspecte coherent amb l'edifici principal (parets i/o pilars de carreus, o de pedra i morter, o bé de rajol massís; coberta de teula, etc).

5. Les edificacions de construcció senzilla i que es descriuen a l'article 33.1.c, que no s'ajusten al que es determina a l'apartat anterior, no es podran habilitar per a l'ús hotel·ler.
6. Els projectes o plans especials urbanístics que es redactin per a la implantació d'hotels dins del PEIN s'han de sotmetre al procediment previ d'avaluació d'impacte ambiental, en aplicació del decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el PEIN (Annex II.2, apartat 13).
7. És recomanable que l'edificació preexistent a rehabilitar o reconstruir disposi d'una superfície construïda aproximada de 1.000 m², sense perjudici que, si queda degudament justificat per les característiques de l'edificació i per l'actuació hotel·lera, es proposi que es pugui admetre la implantació d'aquest ús amb superfícies construïdes inferiors. L'edificació haurà de disposar d'accés rodat i poder-se dotar dels serveis necessaris per a la seva implantació.
8. Les actuacions d'urbanització i d'edificació s'ajustaran a les disposicions i autoritzacions necessàries determinades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
9. Als efectes d'aquest Pla, es consideren establiments hotel·lers els establiments públics on, mitjançant un preu, es dona allotjament a les persones en "unitats d'allotjament", amb altres serveis complementaris o sense, i amb les disposicions específiques establertes en la legislació sectorial aplicable que, en el moment de l'aprovació d'aquesta Modificació del Pla, corresponen al Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic, pels quals s'estableix l'ordenació i classificació dels establiments d'allotjament turístic, els requisits tècnics i serveis mínims exigibles a aquests tipus d'establiments, i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic pel que fa a la modalitat anomenada "Allotjaments rurals".

Article 28 Establiments de turisme rural.

1. Els establiments de turisme rural són els que estableix l'article 49.1 de la Llei de turisme de Catalunya i el Decret 159/2012, de 20 de novembre.
2. Podran ser destinats a turisme rural tots els volums que componen l'edifici principal.
3. Els volums complementaris o annexos a l'edifici principal, que normalment es destinaven a emmagatzematge o a l'establiment d'animals es podran adequar per a l'ús de turisme rural si aquestes construccions conformen un conjunt d'aspecte coherent amb l'edifici principal (parets i/o pilars de carreus, o de pedra i morter, o bé de rajol massís; coberta de teula, etc).
4. Les edificacions de construcció senzilla i que es descriuen a l'article 33.1.c, que no s'ajusten al que es determina a l'apartat anterior, no es podran habilitar per a l'ús de turisme rural.
5. En els edificis situats dins de zona PEIN l'activitat de turisme rural vindrà condicionada a la compatibilitat de l'activitat amb la conservació dels habitats i/o espècies d'interès comunitari. A més, caldrà justificar que l'activitat turística serà sostenible i que comportarà una promoció dels valors naturals i del patrimoni cultural i arquitectònic, lligats a l'agricultura i a la gestió forestal tradicionals, essent necessari l'informe favorable del Departament de Medi Ambient, Arquitectura i Habitatge.
6. La implantació de l'ús de turisme rural en els volums complementaris o annexos a l'edifici principal requerirà la tramitació d'acord amb el que estableixen els articles 47 i 50 de la Modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme de 3/2012, de 22 de febrer.
7. Les edificacions destinades a establiment de turisme rural o establiment hotel·ler han de donar compliment als requisits que estableix la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 159/2012, de 20 de novembre.

Article 29 Activitats d'educació en el lleure.

1. Tan sols els volums principals podran ser destinats a activitats d'educació en el lleure.
2. Els volums annexos podran destinar-se a serveis complementaris per a l'educació en el lleure, com ara recepció, menjadors, cuines, tallers o altres equipaments propis de l'activitat.
3. En els edificis situats dins de zona PEIN la implantació d'una activitat d'educació en el lleure vindrà condicionada a la compatibilitat de l'activitat amb la conservació dels habitats i/o espècies d'interès comunitari. A més, caldrà justificar que l'activitat d'educació en el lleure serà sostenible i que comportarà una promoció dels valors naturals i del patrimoni cultural i arquitectònic, lligats a l'agricultura i a la gestió forestal tradicionals, i és necessari l'informe favorable del Departament de Medi Ambient, Arquitectura i Habitatge.

Article 30 Activitats de restauració.

1. Tan sols els volums principals podran ser destinats a activitats de restauració.
2. Els volums annexos també podran ser destinats a aquest ús, sempre que es faci un tractament de volums i de materials coherents amb l'edifici principal, sense desvirtuar-lo ni minimitzar-lo.
3. Es podran admetre instal·lacions temporals en els espais exteriors, sempre que:
 - a) Es justifiqui la durada de la instal·lació, que no podrà ser superior a 8 mesos.

- b) Quant es tracti de la instal·lació de tendals o carpes, l'emplaçament i volum no desvirtuaran ni minimitzaran l'edifici principal.

Article 31 Activitats agrícoles, ramaderes i forestals.

1. L'ús agrari, ramader o forestal inclou totes les activitats de conreu i directament derivades d'aquesta, així com les explotacions forestals i les granges.
2. Podran ser destinats a l'ús agrari, ramader o forestal tots els volums de la masia o casa rural. El cos principal amb ús d'habitatge no es podrà utilitzar com a magatzem.
3. No s'admetran nous volums si no respecta, raonadament, la configuració actual determinada en la fitxa de la masia o casa rural incorporada a aquest Pla especial.

Article 32 Usos assimilables.

Desenvolupament rural: Són aquelles activitats de formació, capacitat professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries. Aquest ús és assimilable al d'educació en el lleure.

Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació: Només, són admissibles si es disposa d'un sostre mínim de 1.000 m², i quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries, i que es reuneixin tots els requisits de benestar i d'accessibilitat que requereixen aquests col·lectius, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques.

Hoteler: és recomanable que l'edificació preexistent a rehabilitar o a reconstruir disposi d'una superfície construïda aproximada de 1.000 m², sense perjudici que, si queda degudament justificat per les característiques de l'edificació i per l'actuació hotelera que es proposi, es pugui admetre la implantació d'aquest ús amb superfícies construïdes inferiors. L'edificació haurà de disposar d'accés rodat i poder-se dotar dels serveis necessaris per a la seva implantació.

Capítol IV CONDICIONS D'EDIFICACIÓ: REHABILITACIÓ, RECONSTRUCCIÓ I AMPLIACIONS.

Article 33 Determinacions en la rehabilitació, reconstrucció, reformes i ampliacions.

1. Criteris generals.
 - 1.1 Els volums discordants amb la composició arquitectònica s'hauran d'enderrocar totalment o parcialment. En el cas que aquests siguin habitables, perquè constructivament s'han realitzat igual que la resta de l'edifici o perquè els sistemes constructius (façanes, parets, cobertes) s'ajusten als requeriments de la legislació actual, s'hauran d'integrar en el conjunt encara que això comporti reduir el volum consolidat. De no ser possible, s'hauran d'enderrocar.
 - 1.2 Tenen la consideració de volums discordants:
 - a) Les terrasses amb coberta que sobresurten de la coberta del volum principal.
 - b) Volums adossats al cos principal provocant cobertes en dent de serra.
 - c) Coberts o porxos a nivell de planta baixa adossats a les façanes de dimensió desproporcionada respecte el cos principal del mas o casa, amb cobertes lleugeres o conformant terrasses. Es considerarà dimensió desproporcionada, si la fondària del cobert respecte de la façana a la qual s'adossa supera en una tercera part la seva alçària intermèdia; o que la seva alçària intermèdia superi els 3,30 m, mesurats des del nivell del terra de la planta baixa fins a sota del suport de la coberta (solera o enllatat).
 - d) Tribunes adossades en actuacions posteriors i no integrades quant a composició i materials en el cos al qual s'adossen.
 - 1.3 Les construccions auxiliars exemptes però molt properes s'hauran d'adequar i integrar amb la resta del conjunt. Aquestes construccions es caracteritzen per utilitzar elements constructius senzills (cobertes de fibrociment, pilars i/o parets de maons buits o calats o blocs de formigó, encavallades metàl·liques o biguetes prefabricades de formigó armat, etc.), sense materials d'acabat. Caldrà, doncs que, en aquestes construccions, s'apliquin materials d'acabat i colors adequats (cobertes amb colors argilosos, maons per anar vistos de color terrós o argilós, blocs prefabricats de formigó de color marró o palla, etc.). Aquestes construccions mantindran l'ús original d'emmagatzematge o estabulat d'animals o es podran vincular a l'ús principal.
 - 1.4 En actuacions de rehabilitació, reconstrucció o ampliació, caldran proposar mesures per minimitzar l'impacte ambiental, d'acord amb el que preveu l'article 22.5 de la Llei forestal de Catalunya.
 - 1.5 A la zona de regadiu del Baix Ter i del rec del Molí de Pals, d'acord amb el Pla Nacional de regadius, qualsevol construcció, obra o actuació haurà de respectar servituds de pas, tant de camins com d'aqüeductes, sèquies, canals i conduccions d'aigua, i que tenen un dret de pas de 3 metres al llarg del seu recorregut pel manteniment d'aquestes, i que són gestionades per les comunitats de regants de la zona de regadiu del Baix Ter i del rec del Molí de Pals, quedant lliures o gravades de qualsevol construcció o actuació.
2. Rehabilitació i reconstrucció.

- 2.1 *En la reconstrucció, no s'admet la configuració d'una volumetria diferent de l'original.*
- 2.2 *En la reconstrucció i en la rehabilitació, s'haurà de respectar la composició arquitectònica per la qual ha merescut ser inclosa en el catàleg. En aquest sentit, s'hauran de respectar els materials i les textures emprades en els paraments verticals i a les teulades.*
- 2.3 *La reconstrucció de ruïnes seguirà les pautes marcades per l'annex de la fitxa inclòs al catàleg, amb el benentès que la volumetria que figura és un envoltant de màxims, delimitada per les restes reflectides a la fitxa i per les alçaries que figuren a l'annex de fitxa, que, en general, és de 3,50 m.*
- 2.4 *La rehabilitació pot incorporar la modificació del sistema estructural sense alterar el volum consolidat i no inclou l'ampliació del conjunt original. Si es dóna el cas, s'haurà de tractar de forma diferenciada.*
- 2.5 *La tramitació es farà d'acord el que determina l'article 17.*
3. *Ampliacions.*
 - 3.1 *Les ampliacions hauran de quedar justificades en base a les necessitats següents:
Per ser dotades d'un ús col·lectiu, atesa la seva tipologia i entorn.
Per assolir les condicions mínimes d'habitabilitat o per facilitar l'ús a persones amb mobilitat reduïda.
En compensació d'un volum a enderrocar i destinat al mateix ús.*
 - 3.2 *Les ampliacions seran permeses en la proporció que estableixi la normativa del Pla general per a cada zona, i atenent a les condicions o restriccions que figuren a cada fitxa. En cap cas, s'admetran nous volums per sobre de la planta de primer pis. En tots els volums situats per sobre de la planta de primer pis, es podran autoritzar només obres de reparació, manteniment i conservació.
Es realitzaran, preferentment, a nivell de planta baixa, adossades a l'edifici principal i reutilitzant espais ja ocupats, observant els criteris generals aplicables en el cas de rehabilitacions i reconstruccions.
En cap cas, s'admeten ampliacions adossades a la façana principal de l'edifici.*
 - 3.3 *En el cas de les ampliacions i per l'aplicació del percentatge d'augment admès, que, en general, és del 20% del volum edificat i, si a la fitxa corresponent no és diu el contrari, s'aplicaran els següents criteris:*
 - a) *Els habitatges de més recent construcció i que no són pròpiament masies o cases rurals, únicament, poden admetre l'ús actual d'habitatge, i únicament, podran admetre obres mínimes d'ampliació per adequació del programa familiar o per raons d'assolir nivells d'habitabilitat, sense superar, en cap cas, el 10%.*
 - b) *El volum computable serà l'existent o el documentat vinculat a l'ús al qual es destinarà l'ampliació, independentment del seu estat de conservació.*
 - c) *No computaran, com a volums existents, les construccions auxiliars exemptes. Si que es podran computar les construccions auxiliars adossades al cos principal destinades a magatzem o garatge; no les corts d'animals, galliners o similars.*
 - d) *El volum computable de cada planta s'obtindrà multiplicant la superfície compresa dins el perímetre exterior de la planta per l'alçària de la planta esmentada, mesurada des del paviment de la planta que es computa fins el paviment de la planta superior.
Si la planta presenta estances amb diferents alçàries de sostre, s'obtindrà una alçària intermèdia ponderada.
En cas que el volum superior ja fos el de la coberta, l'alçària es mesurarà fins l'arrencada de la coberta (part de sota del tauler) i per la cara interior de la façana que la intercepta. En cas que el volum superior presenti els dos casos anteriors, la superfície de la planta es subdividirà de forma que cada part s'ajusti a la projecció ortogonal del volum diferenciat superior.*
 - 3.4 *La separació dels nous volums als límits de finca seguiran les directrius següents:*
 - a) *En general, la separació es fixa en 10 m.*
 - b) *En el cas que l'edifici existent es separi menys de 10 m, l'ampliació es podrà situar mantenint la mateixa separació que, en cap cas, serà inferior a 3 m.*
 - c) *En el cas que la façana de l'edifici existent coincideixi amb el límit de propietat la planta baixa, es separarà del límit de la finca, com a mínim, un metre i la planta pis 3 m.*
 - d) *Les excepcions anteriors no són d'aplicació en el cas que el límit de finca sigui amb camí públic. En aquest cas, caldrà aplicar el que determina l'article 131 del PGOM.*
 - 3.5 *La tramitació es farà d'acord amb el que determina l'article 17.*
 - 3.6 *Les ampliacions que comportin superar el llindar previst en aquest Pla comportarà haver de redactar un pla especial que justifiqui la seva necessitat i la seva integració amb l'edifici i amb el seu entorn.*
4. *Reformes.*
 - 4.1 *Les reformes interiors tendiran a mantenir l'ordenació existent, especialment els espais que presentin arcs i voltes. Si l'estat de conservació d'aquests elements aconsella la seva demolició, caldrà justificar-ho i descriure-ho en el projecte de forma literal i gràfica.*
 - 4.2 *Les reformes a façana mantindran la seva composició; la situació i dimensions dels buits, llevat que algun d'ells sigui discordant amb la resta; i els materials i colors originals. Quan existeixin buits o altres elements afegits o alterats discordants amb la composició de la façana, s'hauran d'eliminar o adequar si fos possible.*

- 4.3 El repicat d'arrebossats es podrà permetre, únicament per tal de poder realitzar un de nou, llevat que el paredat sigui de carreu o de pedra carejada.
5. Determinacions específiques.
- 5.1 A cada una de les fitxes, es fa una breu descripció del tipus d'actuació permesa. Per tal de facilitar la interpretació d'aquest apartat, cal que:
- a) Quan es determini la preservació de la imatge de conjunt, l'ampliació que calgui realitzar haurà de tenir cura d'assolir aquest precepte, encara que no fos possible esgotar el percentatge d'ampliació permès.
 - b) La preservació de la composició de la façana principal comporta no poder modificar els elements que la componen, ni introduir-ne de nous.
 - c) Quan es limita que l'ampliació es realitzi només a nivell de planta baixa, no implica que els volums existents a nivell de planta pis s'hagin d'enderrocar, llevat que aquest extrem vingui assenyalat a l'apartat de mesures correctores de la fitxa.
 - d) En el cas de reconstruccions integrals amb documentació que acrediti l'existència de més d'un nivell de planta, no serà d'aplicació la limitació a només planta baixa, si així ho determina la fitxa.
 - e) En els casos en que la fitxa determina que no es permeten ampliacions que afectin sòl lliure d'edificació, es podran admetre actuacions que sí que afectin aquest tipus de sòl, sempre que s'enderroquin construccions auxiliars (garatges i magatzems) que ocupin una superfície de sòl igual o superior a la de l'ampliació. Aquesta excepció no és d'aplicació en edificacions situades dins el conjunt de Sobrestany.
- 5.2 Els immobles afectats per proteccions específiques hauran de respectar les determinacions de les respectives normatives: Llei 9/1993 del patrimoni cultural català (BCIN, BCIL); ordenança municipal de protecció del paisatge rural i urbà (ARQ, ART, CAP, CRT, PRO, PR1, PR2 i PR3); plans especials (PEIN).
6. Determinacions pel conjunt de Sobrestany.
En el conjunt d'edificacions de Sobrestany i mentre la seva singularitat no quedi reflectida i regulada per alguna figura de planejament urbanístic, només s'admetran obres de manteniment i conservació. Les ampliacions es podran autoritzar si es dóna compliment a allò que determina l'article 237.4 del PGOM i sense afectar sòl lliure d'edificació.

Article 34 Mesures correctores.

1. Les actuacions que es realitzin hauran d'adoptar les propostes que figuren a cada una de les fitxes d'acord amb el nivell d'intervenció. Per tal de facilitar la interpretació d'aquest apartat, cal considerar:
 - a) Com a elements constructius discordants figuren la instal·lació d'antenes a façana, plaques solars, cablejat de distribució elèctrica i de telefonia, aparells d'equips de climatització, etc. També, tindran aquesta consideració elements tals com ara xemeneies o fumerals, marquesines, escales, ràfecs, canals i baixants que no presentin característiques coherents e integradores amb la resta de l'edifici.
 - b) La no aparició de balustrades de pedra o prefabricades de formigó, ceràmica o plàstic. També, els acabats amb aplacats de pedra, trencadissos de ceràmica, plafons de fusta, plàstic o d'aspecte similar.
 - c) Que les cobertes lleugeres, és a dir, les realitzades amb planxes planes o ondulades, s'hauran de substituir amb coberta de teules. Els tancats per a animals de granja que presentin aquest tipus de coberta també s'hauran d'adaptar o be resituar en un altre lloc de la finca fora de l'entorn de l'edificació.
 - d) Que no s'admetran composicions de volums que generin cobertes en dent de serra. Les situacions existents es procuraran corregir.
 - e) Que, en la reparació i reconstrucció de cobertes i amb la finalitat de millorar el comportament estructural de l'edifici, es podrà admetre que la part inferior del ràfec o la part inferior del element de suport de la coberta es situï 30 cm per sobre del nivell original.
2. En actuacions de reforma, caldrà tenir present tot allò que determinen els articles 35 i 39 d'aquestes normes.
3. Aplicable de forma generalitzada i d'acord amb el que determina l'article 37, caldrà que totes les tanques existents realitzades amb filat es complementin amb vegetació.

Article 35 Materials i textures.

1. Tots els edificis hauran de tenir les façanes, parets de tancament i mitgeres acabades amb materials adequats per anar vistos o pintats.
Els edificis que presentin façanes amb paredat antic o comú (pedres irregulars, gens picades) podran romandre així, encara que es recomana arrebossar-les i pintar-les.
Els edificis que estiguin arrebossats amb colors típics de la zona o amb esgrafiats tradicionals els hauran de conservar.
2. Si no hi han referències sobre els colors originals del mas o casa caldrà que s'utilitzin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixen contrastos estranys en la seva imatge dominant.

Els colors a utilitzar són els colors provinents de l'òxid de ferro aplicats a la calç com el siena, ocre, cuir i mangra.

En la petició de la llicència es durà una mostra del color o bé la seva referència. Aquesta s'ajustarà a les designacions de la norma UNE 48103:2002, basada en el sistema NCS, o bé segons la carta RAL 840 HR.

3. *Pel que fa als colors de la coberta, es tindrà present que els edificis s'hauran de cobrir, obligatòriament, amb teula àrab ceràmica, amb preferència teula vella de la localitat, de color argilós, defugint de tonalitats vermelloses o groguenques.*
4. *Les portes i les finestres seran preferentment de fusta, pintada o envernissada, amb tonalitats fosques dins la gama dels marrons, verds foscos i granats.*
5. *En general, queden expressament prohibits tots aquells materials o sistemes constructius aliens a la zona, on s'incardini la masia o casa rural. Com a referència cal citar: aplacats de pedra, plafons de plàstic, pissarres, ceràmica vidrada, caixes de persianes vistes; gelosies prefabricades de ceràmica, de formigó o de vidre; baixants i canals de recollida d'aigua de PVC.*

Article 36 Divisió Horitzontal.

1. *Com a norma general no s'admetrà la divisió horitzontal dels béns immobles objecte d'aquest pla especial.*
2. *Únicament, s'admetrà la divisió horitzontal en el cas de masies i habitatges vinculats a una explotació agropecuària, amb l'atorgament d'una llicència urbanística. La sol·licitud de divisió horitzontal haurà d'estar raonada i justificada per motius relacionats amb l'activitat que es realitza; en reconeixement de situacions històriques, herències o preexistents; s'especificarà el destí de les unitats registrals resultants i anirà acompanyada dels plànols pertinents.*
3. *La divisió horitzontal no comportarà la creació de més de 3 habitatges de forma que:*
 - a) *No s'alteri la configuració original de l'edifici, respectant els valors arquitectònics que han motivat la inclusió en el Catàleg.*
 - b) *Cada un d'ells sigui susceptible d'obtenir la cèdula d'habitabilitat.*
 - c) *Cada habitatge tingui, com a mínim, una superfície útil de 100 m².*
 - d) *Cada habitatge presenti accés independent directe des de l'exterior. L'accés no es podrà produir mitjançant escala exterior llevat que aquesta sigui originària de l'edificació.*
 - e) *No es contravingui el que determina el PGOM per a cada zona del sòl no urbanitzable.*
 - f) *La finca no tingui limitada aquesta possibilitat per acord administratiu, o bé es trobi afectada per una actuació de protecció de la legalitat urbanística.*
 - g) *Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i, en cap cas, s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.*
4. *Per a l'atorgament de la llicència, caldrà emetre un informe que serà preceptiu i vinculant en cas de denegar la llicència.*

Capítol V ALTRES INTERVENCIIONS.

Article 37 Tanques.

1. *La instal·lació de tanques ha de venir motivada per qüestions de seguretat a l'entorn de les edificacions o per necessitats de la pròpia activitat pecuària. En cap cas, com assenyalament del límit de propietat. Les tanques noves seran de vegetal viu propi de l'entorn, amb una alçada adequada de forma que no afectin les visuals dominants sobre l'edificació. Al voltant del mas o casa la tanca podrà complementar-se amb un filat galvanitzat, amb el seu propi color o de color verd fosc, que permeti el pas de la fauna i amb cobertura vegetal. La seva alçada no sobrepassarà, en cap punt, els 2 m d'alçada i tindran un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.*
2. *No s'admetran tanques d'obra i/o reixat. En cas que, en el conjunt edificat, existeixi aquest tipus de tanca (sovint conformant patis), es podrà mantenir o ampliar conservant les seves característiques i es tractarà amb superposicions de vegetal viu, per tal de millorar la seva integració en el paisatge.*
3. *No tindrà la consideració de tanca la plantació d'arbrat destinat a protegir l'edifici dels vents dominants.*
4. *Les separacions de les tanques a finques confrontants, camins i carreteres seran les que fixi el Pla general d'ordenació municipal o la legislació sectorial corresponent.*

Article 38 Camins i carreteres.

1. *L'obertura de nous camins, la modificació, supressió o ampliació dels ja existents requerirà la prèvia llicència urbanística municipal tenint en compte les limitacions genèriques de l'ús dels predis que fixa la normativa urbanística. En terrenys forestals es requerirà l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge.*
2. *A la memòria, caldrà justificar-hi la conveniència i la necessitat d'obertura de nous camins o la supressió o ampliació dels ja existents. En aquest aspecte caldrà realitzar, adequadament, el condicionament dels*

camins que necessàriament s'hagin d'obrir en terrenys en pendent, posant els mitjans adequats per a evitar desprendiments i processos d'erosió que posin en perill l'equilibri ecològic de la zona.

3. En tots aquells camins que restin fora de la xarxa bàsica municipal, els respectius propietaris n'hauran d'assumir el manteniment i conservació.

Article 39 Instal·lacions de serveis.

Sempre que la geografia i característiques del terreny ho permeti, la instal·lació de les línies dels serveis de telefonia i electricitat aniran soterrades 50 metres abans d'arribar a l'edifici. La rehabilitació o la reconstrucció, en principi, no poden suposar l'aparició d'instal·lacions aèries a l'entorn de les masies o cases rurals a rehabilitar o reconstruir.

Els interessats hauran de vetllar i mantenir les condicions de seguretat respecte als arbrats i els matolls de l'entorn de la finca, d'acord amb les disposicions reglamentàries de prevenció d'incendis forestals.

Article 40 Parc natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter

Les construccions incloses dins del àmbit del Parc natural del Montgrí, les Illes Medes i el Baix Ter (fitxes 2, 9 i 10 corresponents a: Torre Ponsa, Mas Cremat i Torre Ferrana), estaran sotmeses a les limitacions resultants de la Llei 12/1985 d'espais naturals, la Llei 15/2010 de creació del Parc natural, el seu planejament derivat i les normes PEIN. Pel que fa a les construccions també ubicades dins del àmbit de l'espai de la Xarxa Natura 2000 (ES5120016), (corresponents a Torre Ponsa i Mas Cremat), els seran d'aplicació les directrius de la Xarxa Natura 2000.

Article 41 Patrimoni cultural, arqueològic i paleontològic

1. A les fitxes dels béns declarats com a BCIN de Torre Ferrana, Torre Martina i Torre Mas Ral, a nivell arquitectònic, es considera que l'admissió de l'ús hotel·ler a la majoria de conjunts edificats és compatible, sempre que aquest nou ús no comporti malmetre la tipologia o els valors patrimonials que aquests masos poden tenir.
2. D'acord amb les dades de l'Inventari del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Direcció General del Patrimoni d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni, es constata l'existència de jaciments arqueològics a les masies següents. Els projectes relatius a les masies contemplaran l'aplicació de mesures preventives i/o correctores adients, per tal de garantir la preservació del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Aquestes masies són:

Torre Ponsa
El Molí del Mig
La Torre Bagura
El Mas Pinell de Dalt
El Mas Santa Maria

Així mateix, hi ha un conjunt de masies i cases de pagès que, d'acord amb l'inventari del patrimoni arquitectònic i paleontològic, en què no consta l'existència de cap jaciment arqueològic a prop, però que caldrà tenir-les en compte a nivell arqueològic, atesa la seva entitat històrica i antiguitat que els projectes relatius a les masies d'entitat històrica contemplin l'aplicació de mesures preventives i/o correctores adients, per tal de garantir la preservació del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Aquestes edificacions són les següents:

La Torre Ferrana (S. XV)
La Torre Martina (1.350)
El Mas la Barraca (1.600)
El Mas Ferrer (1714)

Article 42 Relació d'edificis del catàleg de masies i cases de pagès que admeten l'ús hotel·ler ¹⁹⁶

1. El Pla especial serà l'instrument urbanístic adequat per l'ordenació dels equipaments turístics per a usos hotel·lers en relació amb les ampliacions que proposin un augment de volum que superi el 20% estipulat actualment i/o no s'ajustin a les determinacions dels articles 27 i 33.3 de la normativa del PE del Catàleg. El llistat de masies i cases de pagès que admeten l'ús hotel·ler és el següent:

Fitxa 2 Torre Ponsa
Fitxa 6 Mas Veí Nou
Fitxa 7 Mas Danès
Fitxa 9 Mas Cremat
Fitxa 10 Torre Ferrana
Fitxa 11 Mas d'en Solés
Fitxa 13 Mas Figueres
Fitxa 14 Torre Martina

¹⁹⁶ Fitxa núm. 18 inclosa d'acord amb la Sentència 878/2016 del TSJC en el marc del Recurs 280/2012

*Fitxa 15 Mas d'en Pi
Fitxa 17 Torre Quintaneta
Fitxa 18 Mas Juià
Fitxa 19 Horta d'en Reixach
Fitxa 22 Mas les Heures
Fitxa 23 Mas la Galera
Fitxa 24 Mas Ral
Fitxa 25 Mas La Terrera
Fitxa 26 Mas La Platera
Fitxa 38 Mas la Barraca
Fitxa 42 Mas Boixo
Fitxa 45 Molí del Mig
Fitxa 49 Horta d'en Quintana
Fitxa 51 Torre Bagura
Fitxa 53 Mas del Roig
Fitxa 54 Mas Pinell de Dalt
Fitxa 55 Mas Pla
Fitxa 56 Mas Pinell de Baix
Fitxa 60 Mas la Pagesa
Fitxa 61 La Rajoleria
Fitxa 64 Mas Ferrer
Fitxa 72 Mas Sta. Maria
Fitxa 78 Mas Muxach
Fitxa 80 Mas Parals*

En virtut del Decret 152/2012, cal que s'incorpori, en les fitxes dels masos "Mas Veí Nou", "Mas Cremat", "Mas d'en Pi", "Mas les heures", "Mas la Galera", "Molí del Mig" i "Mas Pla", l'obligació de justificar, documentalment, la preexistència de l'edificació abans de 1950 per poder implantar l'ús de turisme rural. La descripció dels edificis i la incorporació de les condicions de la Modificació s'enumeren a continuació, s'assenyala el tràmit urbanístic i les condicions d'ampliació o preservació de cada una.

Article 43 Les edificacions identificades:

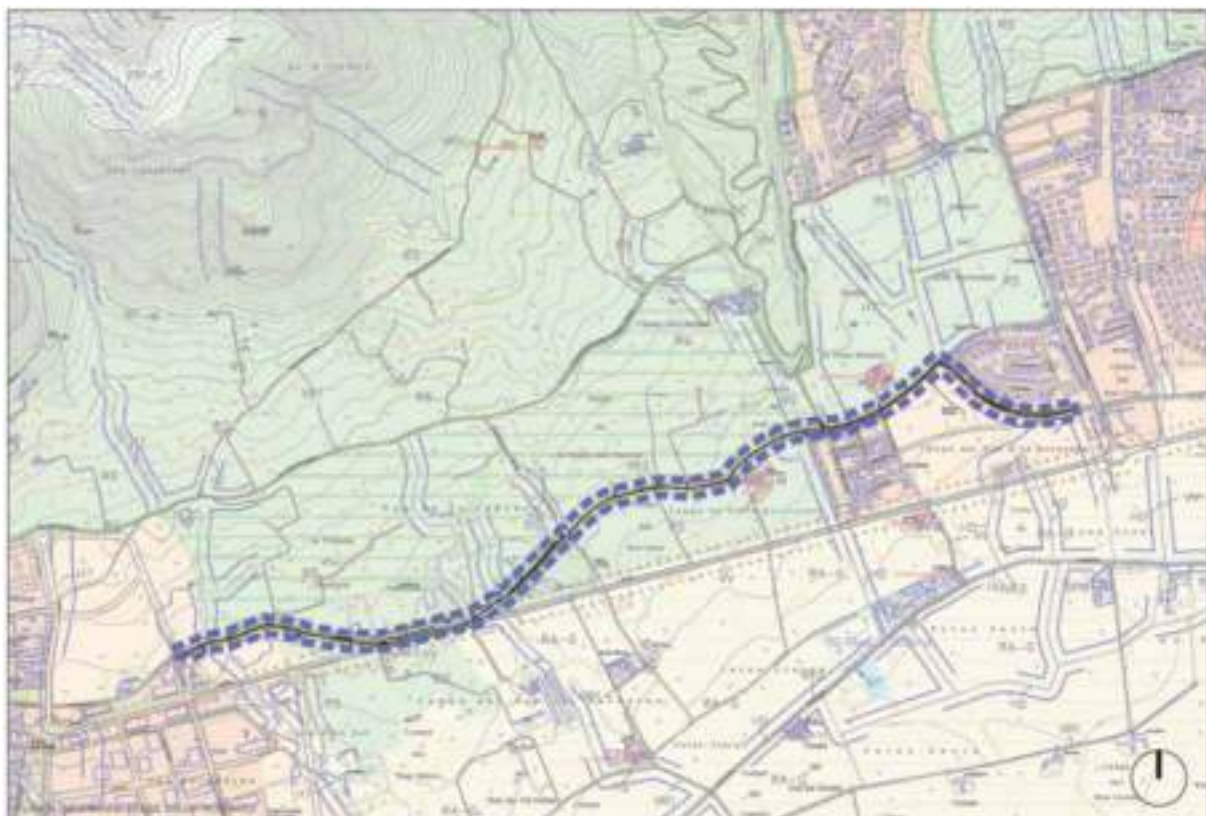
*Fitxa 15 Mas d'en Pi,
Fitxa 22 Mas les Heures,
Fitxa 23 Mas la Galera,
Fitxa 38 Mas la Barraca,
Fitxa 42 Mas Boixó,
Fitxa 45 Molí del Mig,
Fitxa 49 Horta d'en Quintana,
Fitxa 53 Mas del Roig,
Fitxa 54 Mas Pinell de dalt,
Fitxa 55 Mas Pla,
Fitxa 56 Mas Pinell de Baix,
Fitxa 60 Mas la Pagesa,
Fitxa 61 la Rajoleria,
Fitxa 64 Mas Ferrer*

estan situades en terrenys inundables segons els models hidrodinàmics desenvolupats per la planificació de l'espai fluvial de les conques del Baix Ter. Per la qual cosa, els documents urbanístics que es redactin per a l'ampliació, rehabilitació, consolidació o canvi d'ús de les edificacions hauran de contemplar l'elevat risc d'inundació i de danys existent, i determinar i validar les mesures correctives de protecció passiva adients, així com les directrius concretes que ha de recollir el Pla d'actuació municipal d'emergència per inundacions per a evacuació de la zona, en cas de riudes.

Relació de Masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi de Torroella de Montgrí (Baix Empordà).

Mas-Masia.Casa ¹⁹⁷	codi fitxa	Annex	Mas-Masia.Casa	codi fitxa	Annex
Anna Ros Ferrer	71	A1	Pasqual	30	
Arbre, de l'	43		Pi, d'en	15	
Barraca, la	38		Pinell de Baix	56	
Bellavista	69		Pinell de Dalt	54	
Blanc	50	Jaciment	Pla	55	
Boixó	42		Platera, la	26	
Borrat	34	A1	Puig, d'en	16	
Bou, d'en	29		Pujol	57	
Brancós	8	A1	Rajoleria, la	61	
Bruguera	52		Ral	24	
Calafat	35		Ramades	12	
Calbet, d'en - Mas Junquer	33		Reginell	4	Ruïnes
Capellana, la	59		Roig, del	53	
Caritg	73		Santa Maria	72	
Casa Damaso Pujades	27	A1	Sec	1	Ruïnes
Casa de les Dunes	3		Sobrestany 1 - Can Pito	S1	A2
Casa d'en Max	53B	A1	Sobrestany 2	S2	A2
Casa Nova - Mas Solei	84	A1	Sobrestany 3	S3	A2
Casa Santi Hoyos	82	A1	Sobrestany 4	S4	A2
Cassà	21		Sobrestany 5	S5	A2
Castells	65		Sobrestany 6	S6	A2
Cortadas	36		Sobrestany 7	S7	A2
Cremat	9		Sobrestany 8	S8	A2
Danés	7		Sobrestany 9	S9	A2
Feixa Gata - Barraca d'en Bedruna			Sobrestany 10	S10	A2
	63	A1	Sobrestany 11	S11	A2
Ferrer	64		Sobrestany 12	S12	A2
Figueres	13		Sobrestany 13	S13	A2
Fortuna	20	A1	Sobrestany 14	S14	A2
Galera, la	23		Sobrestany 15	S15	A2
Heures, les	22		Sobrestany 16	S16	A2
Horta Artigas -Mas Sabria	46	A1	Sobrestany 17	S17	A2
Horta d'en Quintana	49		Sobrestany 18	S18	A2
Horta d'en Reixach	19		Sobrestany 19	S19	A2
Hugas	62	A1	Solei	68	Jaciment
Julià	18		Solés	48	A1
La Granja	76	A1	Solés, d'en	11	
Llimoner	40		Subirà	77	A1
Llopis	58	A1	Sureda	81	
Llorers	37		Terrera, la	25	
Lloret - Mas dels Vents	47		Torre Bagura	51	Jaciment
Mallarich	5	Ruïnes	Torre Ferrana	10	
Mateu (paleta)	75	A1	Torre Martina	14	
Mateu (Serraller)	83	A1	Torre Ponsa	2	Jaciment
Miàs	74	A1	Torre Quintaneta	17	
Molí del Mig	45		Veí Nou	6	
Muixach (fill)	79	A1	Viola	32	Ruïnes
Muixach (pare)	78	A1	Voladera, la	70	
Noguer	41		Xifrer	39	
Nou	44				
Pagès	31				
Pagesa, la	60				
Paguina	28	A1			
Parals	80	A1			

¹⁹⁷ Llegenda:
Catàleg: Masies
Annex 1: Cases
Annex 2: Nucli de Sobrestany



¹⁹⁸ PE del projecte de nova línia subterrània 25 kV unió xarxes 25 kV polígon i camí vell AD per la CTU el 21.03.13 (DOGC 6420 18.07.13)
ANNEX: Normes urbanístiques del Pla especial del projecte de la nova línia subterrània 25 kV unió xarxes 25 kV polígon i camí vell, al terme municipal de Torroella de Montgrí

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=261745&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC núm. 5434 03.08.09

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1310246&type=01>

¹⁹⁹ PEU la Pedrera - la Bolleria AD per la CTU el 23.07.13 (DOGC 6479 14.10.13)

ANNEX: Normes urbanístiques de Pla especial urbanístic PEU la Pedrera - la Bolleria de Torroella de Montgrí

Vincle amb el RPUC (Registre de Planejament urbanístic de Catalunya):

<http://ptop.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veure&codintExp=261744&fromPage=load>

Vincle amb el DOGC núm. 6479 14.10.13

<http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?versionId=1319959&type=01>