

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAP. I - DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM)

El present Pla d'ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi del Port de La Selva, de conformitat amb allò que disposa la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

Art. 2 - Marc legal

1. Aquest Pla General està redactat d'acord amb:

La Llei 2/2002, de 14 de març d'urbanisme.

La Llei 6/1998 sobre règim del sòl i valoracions.

2. Qualsevol referència, en les presents Normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als anteriors textos.

3. El Pla, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.

4. Les abreviatures utilitzades en aquestes Normes referides als textos legals esmentats són les següents:

Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (DOGC 3600, 21/3/2002) (LLU)

Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions (BOE 89, de 14/4/1998) i Reial Decret Llei 4/2000, de 23 de juny, de mesures urgents de lliberalització en el sector immobiliari i de transports (BOE 24/6/2000)..... (LSV)

Art. 3 - Contingut i interpretació

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal està integrat pels següents documents:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació urbanística
- Plànols de traçat de la xarxa bàsica
- Normes urbanístiques
- Catàleg de béns a protegir
- Agenda de les actuacions
- Avaluació econòmica i financera
- Informe ambiental

2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi del Port de La Selva i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el que no es preveu per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas, i a les ordenances que pugui aprovar l'Ajuntament amb la finalitat de completar-les.

3. Els documents d'aquest Pla, d'acord amb el que disposa l'article 10 de la Llei d'urbanisme, s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat, a la major dotació pública i a la major protecció ambiental. Així mateix, preval el que estableix la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

4. La delimitació de sectors, polígons, zones i sistemes assenyalada pel Pla, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin d'acord amb els següents criteris:

- Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).
- Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
- No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície, o n'alteri la funcionalitat o la seva localització en el territori.

Art. 4 - Vigència

Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida, d'acord amb el que estableix l'article 92 de la Llei d'urbanisme.

Art. 5 - Modificació i revisió del Pla

1. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 95 de la Llei d'urbanisme.

3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla les següents:

- El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
- El termini de 8 anys si en aquest temps les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
- L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
- Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.
- Les necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques.

CAP. II - EL DESPLEGAMENT DEL PLA

Art. 6 - Iniciativa i Competències

1. El desenvolupament d'aquest Pla correspon, en primer lloc a l'Ajuntament. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la Legislació urbanística vigent i aquest Pla.

2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat i altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

Art. 7 - Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Programes d'actuació urbanística municipal, Plans parcials urbanístics, Plans especials urbanístics, i Plans de Millora urbana.

2. Els Programes d'actuació urbanística municipal es redactaran d'acord amb allò establert a l'article 60 de la Llei d'urbanisme.

3. L'objecte, les determinacions, la documentació i la tramitació dels Plans parcials urbanístics serà la que determina en cada moment la Llei d'urbanisme.

4. Les diferents finalitats dels Plans especials urbanístics es detallen a l'article 67 de la Llei d'urbanisme.

5. L'objecte i les condicions dels Plans de millora urbana es detalla en l'article 68 de la Llei d'urbanisme.

6. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

7. En els documents de planejament derivat, que es remetran per informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, s'hauria de fer referència als sistemes d'abastament i sanejament municipal, la procedència, suficiència i qualitat dels recursos d'aigua disponibles, la diagnosi sobre la capacitat de les xarxes i les actuacions exigibles en cada sector per l'ampliació, si cal, d'aquests sistemes de serveis urbanístics bàsics, amb la finalitat de mantenir les condicions de serveis exigibles en tots els punts de les diferents xarxes. S'aportarà, així mateix, certificació documental de l'entitat titular o gestora del corresponent sistema o servei urbanístic.

Art. 8 - Desplegament del Pla en el sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla en sòl urbà consolidat i no consolidat es realitzarà, generalment per gestió directa o, quan sigui necessari mitjançant Polígons d'Actuació Urbanística (PA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits el present Pla determina la situació de la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació d'aquest Pla es poden delimitar nous polígons d'actuació que facilitin l'execució del Pla, essent possible la modificació dels delimitats d'acord amb el procediment establert per la legislació vigent.

2. A més, es poden formular Plans de Millora Urbana per a completar el teixit urbà, per a la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reconversió.

Art. 9 - Desplegament del Pla en Sòl urbanitzable delimitat

1. En Sòl urbanitzable delimitat el Pla es desplega necessàriament per mitjà de Plans parcials urbanístics. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació detallada.

2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 91 de la Llei d'urbanisme.

Art. 10 - Desplegament del Pla en Sòl urbanitzable no delimitat

1. En el Sòl urbanitzable no delimitat el Pla es desplega obligatòriament mitjançant el desenvolupament de Plans parcials urbanístics de delimitació per a la realització d'àmbits urbanístics integrats.

2. Mentre no es desenvolupin els corresponents Plans parcials urbanístics de delimitació, els terrenys que constitueixen el Sòl urbanitzable no delimitat estan subjectes a les mateixes determinacions que el Sòl no urbanitzable.

Art. 11 - Desplegament del Pla en Sòl no urbanitzable

Les determinacions del Pla que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials urbanístics que tinguin per objecte la protecció del paisatge, de les vies de comunicació, espais forestals i millora del medi rural.

Art. 12 - Desplegament del Pla respecte als sistemes generals

Les previsions del Pla respecte als sistemes generals es desenvoluparan mitjançant plans especials urbanístics, a menys que el propi Pla en determini el seu ús o destí i els paràmetres urbanístics d'aplicació.

CAP. III - GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació

1. En el desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal, cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema i modalitat d'actuació, per a llur execució, d'entre els que preveu la Llei d'urbanisme. La determinació del sistema i modalitat d'actuació s'haurà de justificar. En el cas que es desenvolupin els plans per polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema i modalitat d'actuació per a cada un d'aquests polígons.

2. El sistema i modalitat escollits haurà de 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.

Art. 14 - Polígons d'actuació urbanística

1. La delimitació poligonal per a l'execució del planejament en Sòl Urbà s'ajustarà a allò que estableixen els articles 111 i 112 de la Llei d'urbanisme. Així, es podran modificar els àmbits establerts per aquest Pla i es podran delimitar nous Polígons d'actuació urbanística amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

2. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que coincideixi amb cada etapa d'execució del pla. Conservant la coherència del pla, es tendirà a flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

Art. 15 - Sistema d'actuació urbanística en Sòl urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà es delimitaran polígons d'actuació urbanística. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en el Pla o en un pla especial urbanístic.

Art. 16 - Sistema d'actuació urbanística en sòl urbanitzable delimitat

1. La delimitació dels polígons d'actuació per a l'execució del planejament d'un sector del sòl urbanitzable delimitat la definirà el pla parcial urbanístic corresponent.

2. Cada sector del pla parcial urbanístic podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació urbanística. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació urbanística.

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

CAP. V - DISPOSICIONS QUE REGULEN D'EDIFICACIÓ

Art. 17 - Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona. La definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions.

Art. 18 - Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquest Pla són els següents:

1) Edificació alineada a vial:

Correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació del vial. Es regula fonamentalment per l'alçada reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer, i per la fondària edificable.

2) Edificació aïllada:

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínima a les llindes.

SEC. 6 - DISPOSICIONS D'APLICACIÓ GENERAL

Art. 19 - Planta baixa

No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresòl.

Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials i 2,50 m en el cas d'habitatges i comerços menors de 80 m². En el cas de locals destinats a garatges no serà inferior a 2,20 metres. En tot cas, en funció de l'activitat serà d'aplicació la legislació sectorial que la reguli sempre que determini una major alçada i no es superi l'alçada màxima total de l'edificació.

Art. 20 - Plantes soterrànies

No s'hi permeten els usos residencial i sanitari. Els soterranis per sota del primer només podran ser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.

Només es permetrà la construcció de plantes soterrànies quan aquestes puguin desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.

Tret que s'indiqui en les ordenances de la zona, les plantes soterrànies no podran sobrepassar l'ocupació de la planta baixa.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 metres, i la màxima són 3 metres.

Art. 21 - Planta pis

Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2.20 metres.

Art. 22 - Planta coberta

1. Per a aquells edificis acabats amb teulada la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora màxima, i serà la intersecció del pla de façana amb el tauler de teulat. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%, ni inferior al 15 %.

2. Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir elements de ventilació, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

3. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm. Les baranes tindran una alçada màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

4. A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 30° aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les clarabòies dels celoberts, la caixa d'escapes, les antenes i els dipòsits d'aigua. Aquests elements s'hauran d'integrar en l'edificació com a composició conjunta, sense afectar la integració a l'entorn.

Art. 23 - Ventilació i il·luminació

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris principals i les sales interiors, no podran autoritzar-se si no reben ventilació o il·luminació directament des d'un espai exterior obert o des del pati d'illa. Per a la resta de dormitoris caldrà que rebin ventilació i il·luminació, si més no, de celoberts. La ventilació i il·luminació de les altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris o sales i les de les escapes i peces auxiliars interiors, podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

4. L'ús d'aquests mitjans tècnics ha de ser regulat per ordenances municipals de construcció.

5. El que es disposa en aquest article sobre patis i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació, per l'addició de plantes noves.

Art. 24 - Celoberts

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtes. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtes els oberts a aquests espais.

2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels celoberts interiors depèn de llur alçada. La dimensió dels celoberts interiors ha de ser la que permeti inscriure a l'interior seu un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres (2 m) i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula número 1.

| Alçada del celobert (nombre de plantes pis) | Superfície mínima (m2) |
|--|---------------------------|
| 1 | 10 |
| 2 | 10 |
| 3 | 12 |
| 4 | 14 |

Taula número 1. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts

3. Els celoberts mixtes, que són els oberts per alguna o algunes de les seves cares a espais lliures o vials, hauran de respectar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscritible que diu el número anterior d'aquest article. No seran aplicables, contràriament, a aquests celoberts, les superfícies mínimes fixades a la taula anterior.

Les parets dels celoberts mixtes s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

4. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtes.

5. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:

5.1. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.

5.2. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

5.3. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

5.4. Els celoberts podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancaments de cap classe, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima, del 20 per 100 superior a la del celobert.

Art. 25 - Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació depèn de l'alçada. La dimensió del pati ha de ser la que permeti inscriure-hi un cercle de diàmetre igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de tres metres (3 m) que no produeixi en cap punt de la planta estrangulacions de menys de tres metres (3 m) i amb una superfície mínima segons la taula número 2

| Alçada del pati (nombre de plantes pis) | Superfície mínima (m2) |
|--|---------------------------|
| 1 | 5 |
| 2 | 5 |
| 3 | 7 |
| 4 | 9 |

Taula número 2. Dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació.

3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:
 - 3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - 3.2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta servida pel pati.
 - 3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
4. Els patis de ventilació mixtes han de complir condicions anàlogues a les establertes per als celoberts mixtes.
5. Els patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap tipus, entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20 per 100 superior a la del pati.

SEC. 1 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL

Art. 26 - Paràmetres que regulen l'edificació alineada a vial

L'edificació alineada a vial es regula genèricament a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: Fondària edificable, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima.

La concreció numèrica d'aquests paràmetres s'estableix en la regulació específica de cada zona i la definició dels conceptes es pot consultar en l'annex 2: Definicions, d'aquestes normes.

Art. 27 - Planta baixa d'un edifici referida al carrer

És aquella, el paviment de la qual, està situat entre 0,60 metres per sobre i 0,60 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'enten per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.

Art. 28 - Alçada reguladora màxima d'un edifici referida al carrer

1. Mesura vertical, en el pla exterior de la façana base, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.

2. S'entén per façana base de cada illa el pla vertical que conté l'alineació del carrer base. El nucli urbà del Port de La Selva. S'estructura mitjançant unes orientacions predominants dels carrers en la direcció Nord-Sud. S'entén com a carrer base el de menor cota dels orientats en la direcció predominant.

Art. 29 - Regles sobre determinació d'alçades

La determinació sobre la mediació de l'alçada reguladora màxima s'ajustarà als següents punts en funció dels diferents supòsits:

1. Solar amb front a dos carrers que no fan cantonada.

Se medirà l'alçada sobre la façana base, portant-la fins la façana oposada. Si d'aquesta translació en la façana oposada en resultés una alçada inferior a 6,10 metres, s'admetrà aquesta mida com a alçada reguladora màxima.

2. Solar amb front a un sol carrer.

Si aquest carrer és el base, l'alçada es medirà sobre la mateixa façana base.

Si aquest carrer no fos el base, l'alçada es medirà projectant ortogonalment l'alçada de la façana base de l'illa sobre el pla del solar, corresponent a la façana oposada.

Si el solar donés front a un carrer lateral al base, la façana base fictícia s'obté de la projecció ortogonal sobre el front base de l'illa del pla mitger del solar més allunyat del front base.

3. Solar amb front a dos carrers que fan cantonada.

Si un dels carrers fos el base, l'alçada reguladora es medirà sobre la façana base.

Si és el cas contrari, es determinarà la façana fictícia com en els supòsits anteriors.

Art. 30 - 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.

Art. 31 - Profunditat edificable, alineació interior d'illa i fons de parcel·la

1. El vol dels cossos sortints a partir de la fondària edificable no podrà superar ni 1/20 part del diàmetre del cercle que pot inscriure en el pati d'illa ni les disposicions generals dels cossos sortints regulades en aquestes Normes.

2. Per a aquelles parcel·les amb façana a dos carrers oposats, el fons de parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle entre ambdós carrers; en parcel·les amb cantonada a dos carrers, serà fons de parcel·la la partió de parcel·la oposada a la façana de carrer més estreta, i per a aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 32 - Edificació en el pati d'illa

Quan s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa s'ajustarà a les condicions següents:

1. L'alçada de l'edificació a pati d'illa només podrà entendre's referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors d'illa oposades.

2. 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 no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, l'increment de l'alçada reguladora màxima de l'edificació del pati d'illa que es produeixi pel desnivell del terreny, no superarà els 2,80 metres.

Art. 33 - Cossos sortints

La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.

Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

1. Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa i en carrers de menys de 3 metres d'amplada.
2. No es permeten els cossos sortints tancats, ni semitancats.
3. L'alçada lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3,50 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. Si la seva volada no es regula a la zona corresponent aquesta es limita per la menor de les dimensions següents:
 - el 10% de l'amplària del vial
 - una longitud de vol de 1,20 metres
 - l'amplada de la vorera
6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana. Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim el 50% de la longitud de la façana.
7. El límit lateral del vol dels cossos sortints vindrà definit per un pla normal a la façana separat com a mínim 1,00 metre de la paret mitgera.

Art. 34 - Elements sortints

El vol dels elements sortints, com sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres similars, es regula a cada zona. Quan no s'indiqui res, els elements sortints no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm.

SEC. 2 - REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 35 - Paràmetres que regulen l'edificació aïllada

L'edificació aïllada es regula a través de les disposicions següents d'aquesta secció i a través dels paràmetres que es relacionen a continuació: índex d'edificabilitat, nombre màxim de plantes, alçada reguladora màxima, ocupació màxima de la parcel·la i separacions de l'edificació al carrer i a les partions de parcel·la.

Art. 36 - Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la que pot ser edificada és l'establerta a les normes de la zona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrànies resultants de desmunts o terraplens, no podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la. Les rampes d'accés des de l'espai lliure de la parcel·la, no computaran a efectes d'ocupació.

Art. 37 - Sòl lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ésser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació aixecada a la parcel·la. Sobre aquells terrenys s'efectuaran les plantacions autòctones d'arbres, arbusts i herbàcies, que assegurin la millor integració a l'entorn, evitant, tanmateix, l'efecte pantalla o bé barrera visual.

Art. 38 - Planta sotterrani d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta sotterrani referida a la cota de terreny, la que tingui el sostre a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior natural. La part de planta semienterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Art. 39 - Planta baixa d'un edifici referida a la cota de terreny

Tindrà la consideració de planta baixa, referida a la cota de terreny, la primera planta que no superi en cap punt un metre sobre el nivell natural.

Art. 40 - Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota de terreny

Es l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la planta coberta. Es determinarà a cada punt a partir de la cota del nivell de la planta baixa.

En caràcter general, per les parcel·les que es troben situades per sota de la carretera de Llançà, l'alçada màxima de les edificacions quedarà limitada a 4 metres corresponents a una sola planta, que no podrà sobrepassar la rasant de la carretera.

Art. 41 - Separacions mínimes i tanques

Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis. Els ràfecs podran envair aquestes franges de separació fins a una distància màxima de 45 cm i els elements sortints fins a 30 cm. En els casos que els garatges restin totalment soterrats, s'admet reduir les separacions a vial, justificant, en tot cas, el tractament dels tancaments i la seva integració en l'entorn.

Les tanques en front d'espais públics hauran de subjectar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants. Això no obstant, en determinats casos, es permetrà recular-la en part, amb la finalitat de millorar la integració. En aquests casos l'espai intermedi es mantindrà sistematitzat amb jardineria o pavimentació a carrer del propietari del sòl.

Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 0,90 metres per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust. El material opac haurà de ser de pedra del país, o bé arrebossats tradicionals, segons les condicions de l'entorn.

Art. 42 - Construccions auxiliars

1. Es permeten construccions auxiliars al servei de l'edifici principal destinats a garatge, locals per guardar o dipositar material de jardineria, piscina, vestuaris, rebost, hivernacles i altres de l'estil.

2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà a la regulació de cada zona, computant, a efectes de sostre edificable, ocupació i separacions mínimes. L'alçada màxima d'aquestes, quan sigui admesa, serà de 3,30 metre.

3. La construcció de barbacoes adossades als límits solament serà admesa prèvia conformitat del veí.

4. Les piscines descobertes s'hauran de separar un mínim d'1 metre de totes les partions.

5. Caldrà preveure un dipòsit d'aigua de recollida de les aigües pluvials, destinat al rec dels jardins privats, amb una capacitat mínima de 6 m³.

Art. 43 - Adaptació topogràfica del terreny

En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

1. Les plataformes d'anivellament no podran situar-se a més d'2,20 metres per damunt o a més de 2,20 metres per sota de la cota natural de la llinda.

2. Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els accessos rodats als soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, a les llindes.

3. En els límits de les parcel·les, les alteracions del nivell del terreny es limitaran a 60 cm, per damunt i per sota la cota natural del terreny i als talussos a 45 graus d'inclinació, llevat de l'accés rodat necessari al soterrani.

CAP. II - REGULACIÓ DELS USOS I ACTIVITATS

Art. 44 - Classificació general

A efectes del Pla d'ordenació urbanística municipal i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a) Segons el seu domini
- b) Segons la seva funció urbanística
- c) Segons la seva funció específica

Art. 45 - Classificació d'usos, segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.

2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.

4. Usos col·lectius són els privats destinats al públic. Es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

Art. 46 - Classificació dels usos, segons la seva funció urbanística

Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la manera següent:

1. Usos globals

S'entén per ús global aquell que defineix una zona general (tant urbà, com en sòl urbanitzable o no urbanitzable) o un sistema.

2. Usos dominants

S'entén per ús dominant aquell ús específic que caracteritza una subzona o sistema que el Pla General estableix com a majoritari respecte als altres usos específics que puguin establir-s'hi.

3. Usos compatibles

S'entén per ús compatible, aquell ús específic que s'admet en una subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.

4. Usos incompatibles

S'entén per ús incompatible, aquell ús específic al qual es prohibeix explícitament emplaçar-lo en una zona, subzona o sistema per contradictori amb l'ús dominant.

Art. 47 - Classificació dels usos, segons la seva funció específica

Segons la seva funció específica el Pla defineix i determina els usos específics següents:

1. Habitatge unifamiliar
2. Habitatge plurifamiliar
3. Comerç
4. Oficines i serveis
5. Hoteler
6. Restauració
7. Recreatiu
8. Indústria de primera categoria
9. Indústria de segona categoria
10. Indústria de tercera categoria
11. Indústria de quarta categoria
12. Magatzem
13. Serveis tècnics i mediambientals
14. Tallers de reparacions de vehicles
15. Aparcament
16. Estació de serveis
17. Educatiu
18. Sanitari-assistencial
19. Esportiu
20. Cultural
21. Associatiu
22. Religiós

Art. 48 - Classificació i definició dels usos globals

El present Pla distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

a) Ús residencial

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones i edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

b) Ús terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial la que consisteix a posar a disposició del mercat interior, béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Quan es desenvolupa a l'engròs té la consideració de magatzem.

Es considera activitat de serveis la que consisteix a la prestació de serveis personals al públic.

c) Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'embarat i embalatge així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats.

d) Ús rural

Comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.

e) Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

f) Ús de serveis tècnics

Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.

g) Ús d'equipaments comunitaris.

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquitment cultural, pràctica de l'esport i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

h) Ús d'espais lliures

Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai i repòs dels ciutadans.

Art. 49 - Classificació i definició dels usos específics

El present Pla General distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Habitatge unifamiliar

Es defineix com aquell edifici per a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment, accés independent o exclusiu.

2. Habitatge plurifamiliar

Es defineix com aquell edifici que conté més d'un habitatge amb elements comuns.

3. Ús de comerç

Als efectes del que estableix la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials, són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Els establiments poden ser de caràcter individual o col·lectiu.

Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients.

Tipus d'establiments comercials:

a) Són grans establiments individuals i col·lectius els que tenen una superfície de venda igual o superior als 800 m² en el municipi del Port de La Selva. Els establiments individuals dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, de materials de construcció, de mobiliari, d'articles de ferreteria i centres de jardineria quan tenen una superfície de venda superior al 2.500 m².

b) Són establiments comercials mitjans, individuals o col·lectius, els que tenen una superfície de venda igual o superior al 400 m².

c) Són establiments comercials petits els que tenen una superfície de venda inferior a 400 m².

La regulació dels establiments comercials ve donada per la Llei 17/2000 d'equipaments comercials i el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2001-2004. Tanmateix, el creixement de l'oferta comercial al detall, en format de mitjà i gran establiment comercial, estarà subjecte a les limitacions de la normativa del Pla territorial, incloses les excepcions previstes, les quals es concreten en:

a) Dimensionat alimentari:

En el municipi del Port de la Selva, atès que té menys de 2000 habitants, no és possible el creixement comercial alimentari en format de mitjà establiment comercial.

b) Dimensionat no alimentari:

En aquest cas, en el municipi del Port de la Selva no és possible el creixement comercial no alimentari en format de gran establiment comercial.

c) Dimensionat comercial en els sectors industrials:

En els sectors industrials només s'autoritzaran implantacions comercials (mitjanes i grans), si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector, o bé, si es dediquen essencialment, a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'altres de ferreteria i jardineria.

d) Excepcions als criteris d'ubicació de noves implantacions:

Les limitacions que estableix el PTSEC amb caràcter general, i per al municipi del Port de la Selva, s'exceptuen els casos següents:

- En la implantació de grans establiments comercials dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de construcció i articles de sanejament, i d'articles de ferreteria i jardineria.

- En la implantació d'establiments comercials exclusivament de bricolatge, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 40 m² de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.
- En la implantació d'establiments exclusivament de mobiliari i parament de la llar, sempre que la dotació del tipus d'establiment en qüestió no sobrepassi la relació de 75 m² de superfície de venda per 1000 habitants de l'àrea d'influència de l'establiment projectat.
- En la implantació de grans i mitjans establiments comercials, llevat dels que es recullen en els tres apartats anteriors, quan la seva localització no sigui perifèrica i en el cas que formin part del desenvolupament d'una actuació urbanística de renovació de la trama urbana amb un objecte general de revitalització urbana dels sectors, sempre que el municipi elabori el corresponent Programa d'orientació per a l'equipament comercial i que el creixement possible programat en grans i mitjans establiments no superi els 5000 m².

4. Oficines i serveis

Aquest ús comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars de caràcter privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

En aquest sentit comprèn les institucions financeres o les bancàries i les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.

5. Hoteler

Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal per a transeünts i viatgers, en hotels, motels, pensions, apart-hotels i en general tots aquells establiments del sector de l'hostaleria i els seus serveis.

6. Restauració

Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, frankfurts, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.

En el supòsit que aquests locals disposin de discoteques o estiguin considerats com a bars musicals, pubs, viskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

7. Recreatiu

Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Comprèn els locals amb discoteques, bars-musicals, pubs, visqueries, sales de festes, bingos, cafès-teatres, salons recreatius i similars.

8. Indústria de primera categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerada com innòcues en la corresponent ordenança de permisos, obres i instal·lacions.

9. Indústria de segona categoria

Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no reproduïxen efectes molestos greus sobre l'entorn.

Es caracteritza per tenir una potència mecànica inferior a 20 kw en el seu entorn conjunt i qualsevol de les màquines per separat no tindran una potència superior a 5 kw.

10. Indústria de tercera categoria

Comprèn aquelles indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes molestos greus sobre l'entorn.

Comprenen la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a altres indústries.

Els tallers de planxisteria i pintura per a vehicles s'inclouen en aquest grup.

11. Indústria de quarta categoria

Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb activitats alienes a elles.

12. Magatzem

S'entén per magatzem a aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat industrial contigua, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, es considerarà tot el conjunt com un ús comercial.

13. Serveis tècnics i mediambientals

Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

14. Tallers de reparació de vehicles

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles en el ram mecànic i electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, que són compatibles amb l'ús residencial.

No inclouen els tallers de planxisteria o pintura que tindran la consideració d'indústria de tercera categoria.

15. Aparcament

Ús destinat a l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis.

Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

16. Estació de servei

Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui, com a mínim, ubicats de forma conjunta els següents elements:

- a) Tres aparells sortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció.
- b) Aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire
- c) Equip d'extinció d'incendis

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).

17. Educatiu

Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primaris o secundaris, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.

Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regularan com a mínim amb els criteris de la indústria urbana.

18. Sanitari-assistencial

Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc... ,sempre i quan es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i per tant no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

19. Esportiu

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars.

20. Cultural

Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.

21. Associatiu

Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.

22. Religios

Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.

Art. 50 - Definició d'activitat i criteris de classificació

1. S'entén per activitat a aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per cada ús es poden determinar en una ordenança específica.

3. La Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental vigent a Catalunya, i el reglament general que la desplega (Decret 136/1999, de 18 de maig), constitueixen el marc normatiu al qual han de subjectar-se les activitats, així com a la legislació corresponent a les activitats recreatives.

Art. 51 - Regulació específica dels usos i les activitats

Els usos i activitats s'ajustaran a les determinacions dels tres nivells de següents de regulació

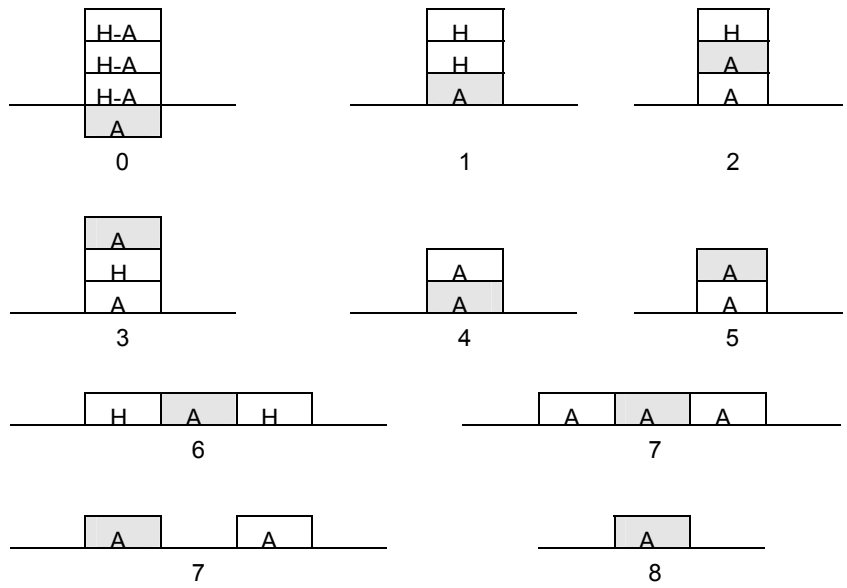
1. Les que s'estableixen per a cada zona (usos compatibles i admesos i usos prohibits).
2. Les que s'estableixen per a la situació relativa, respecte altres usos.
3. Les que s'estableixin en relació al nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn (d'acord amb l'ordenança de "Regulació de la incidència sobre l'entorn de les activitats".)
4. Les que resultin de les determinacions de la Llei 3/1998 d'intervenció integral de l'administració ambiental, i del seu Reglament.

Art. 52 - Situacions relatives de les activitats


- 1.-S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos.
- 2.-La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i l'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
- 3.-D'acord amb aquesta ubicació s'estableixen les següents situacions (vegeu els gràfics d'aquest article)

| Situació | Tipus d'activitat |
|-----------------|---|
| 0 | Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos |
| 1 | Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges. |
| 2 | Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges. Activitat situada en planta pis d'edificis d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors |
| 3 | Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors. |
| 4 | Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges |
| 5 | Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges |
| 6 | Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu |
| 7 | Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu |
| 8 | Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar. |
| 9 | Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans |

Art. 53 - Grafies que representen les situacions relatives de les activitats



A : activitat H : Habitatge

 Situació de l'activitat

Art. 54 - Usos específics en relació a les situacions relatives.

Sens perjudici del que s'estableix per a cada zona, cada ús específic es permetrà només en les situacions relatives contemplades en el quadre següent:

| USOS | | SITUACIONS RELATIVES | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Comerç | <120m2 | | | | | | | | | | |
| | 120 a 500 m | | | | | | | | | | |
| | 500m2 a 2500m2 | | | | | | | | | | |
| | Galeries Comercials | | | | | | | | | | |
| Comerç i gran superfície | (>2500m2) | | | | | | | | | | |
| Oficines i Serveis | <120m2 | | | | | | | | | | |
| | >120m2 | | | | | | | | | | |
| Hoteler | | | | | | | | | | | |
| Restauració | | | | | | | | | | | |
| Recreatiu | <100 persones d'aforament | | | | | | | | | | |
| | >100 persones d'aforament | | | | | | | | | | |
| Indústria primera categoria | | | | | | | | | | | |
| Indústria segona categoria | | | | | | | | | | | |
| Indústria tercera categoria | | | | | | | | | | | |
| Indústria quarta categoria | | | | | | | | | | | |
| Magatzems | | | | | | | | | | | |
| Serveis tècnics i mediambientals | | | | | | | | | | | |
| Tallers de reparacions Vehicles | | | | | | | | | | | |
| Aparcament | | | | | | | | | | | |
| Estació de Serveis | | | | | | | | | | | |
| Educatiu | <120m2 | | | | | | | | | | |
| | >120m2 | | | | | | | | | | |
| Sanitari assistencial | <120m2 | | | | | | | | | | |
| | >120m2 | | | | | | | | | | |
| Esportiu | <120m2 | | | | | | | | | | |
| | >120m2 | | | | | | | | | | |
| Associatiu | <120m2 | | | | | | | | | | |
| | >120m2 | | | | | | | | | | |
| Cultural | | | | | | | | | | | |
| Religiós | <120m2 | | | | | | | | | | |
| | >120m2 | | | | | | | | | | |

Ús no permès Ús permès

Art. 55 - Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible o admesa del planejament en una determinada zona podrà instal·lar-s'hi atenent dos requisits previs:

- Que el nivell d'incidències sobre d'altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableix "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" pugui permetre la seva compatibilitat.
- Que els efectes a l'entorn i el mediambient no sobrepassin els nivells que es fixin en la corresponent ordenança reguladora.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre d'altres usos, s'estableix mitjançant els següents paràmetres:

- Sorolls i vibracions
- Contaminació atmosfèrica
- Aigües residuals
- Residus sòlids
- Càrrega i descàrrega
- Aparcament
- Olors
- Radiacions electromagnètiques
- Risc d'incendi

- Risc d'explosió

3. Els anteriors paràmetres hauran de regular-se específicament a través de "l'ordenança reguladora de la incidència de les activitats sobre l'entorn i el medi ambient" valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient.

Art. 56 - Regulació supletòria

Qualsevol ús o activitat que comporti un determinat nivell d'incidència sobre l'entorn i que no hagi estat regulat específicament, en els articles anteriors se li aplicarà la regulació de l'ús que més se li assembla.

Art. 57 - Simultaneïtat d'usos

Quan en un mateix local es realitzin diverses activitats, es regularà tot el conjunt atenent l'ús més desfavorable pel que fa al nivell d'incidències sobre l'entorn i el mediambient.

Art. 58 - Mesures tècniques correctores

1. Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat s'adoptaran les mesures tècniques correctores més adients per tal d'evitar que el nivell d'incidències sobre l'entorn o el mediambient sigui superior a aquell que s'indica a la corresponent ordenança reguladora.

2. Per aquells usos o activitats que pel nivell d'incidència sobre l'entorn i el mediambient no estiguin permesos en una determinada zona, els Serveis tècnics municipals podran determinar la seva admissió sempre que s'adoptin mesures tècniques correctores de reconeguda eficàcia que eliminin o redueixin el seu nivell d'incidència sobre l'entorn fins als límits admissibles a la zona corresponent.

3. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin reduir el nivell d'incidència fins als límits màxims indicats en la corresponent ordenança reguladora, l'administració acordarà el cessament o clausura de l'activitat.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAP. I - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 59 - Classificació i qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que estableix la legislació vigent, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable delimitat, urbanitzable no delimitat i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar usos per a cada part del territori i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl.

Art. 60 - Els sistemes

4. Els sòls qualificats com a sistemes representen l'assenyalament de terrenys destinats a l'interès col·lectiu perquè estructurin el territori i assegurin el desenvolupament i funcionament equilibrat dels assentaments urbans.

Art. 61 - Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

CAP. II - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES

SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 62 - Definició dels sistemes

1. Integren els sistemes generals els terrenys que el Pla reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, quan el seu nivell de servei és d'abast municipal o superior. Aquests sistemes configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Integren els sistemes locals els terrenys que el pla reserva per a les comunicacions per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, quan el seu nivell de servei és un sector de sòl urbanitzable o el conjunt del sòl urbà del municipi.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el Pla General no en determina l'ús i la titularitat, caldrà, mitjançant la tramitació prèvia d'un pla especial, concretar l'ús i justificar la necessitat de la titularitat pública. Aquesta condició serà d'obligat compliment, excepte quan l'assignació de l'ús concret es realitzi sobre l'equipament que sigui de titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús o la titularitat assignats pel Pla a un equipament concret.

Art. 63 - Identificació i tipus de sistemes

El sòl destinat per aquest pla es classifica en els següents tipus:

1. Sistema de comunicacions
 - a) Sistema viari(clau V)
 - b) Sistema d'aparcaments..... (clau Q)
 - c) Sistema portuari..... (clau P)
2. Sistema d'espais lliures
 - a) Sistema de parcs, places i jardins..... (clau S)
 - b) Sistema de recs i rieres.....(clau R)
 - c) Sistema marítim (clau M)
3. Sistema d'equipaments i serveis tècnics
 - a) Sistema d'equipaments comunitaris(clau E)
 - b) Sistema de serveis tècnics..... (clau T)

Art. 64 - Desenvolupament dels sistemes generals

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta a la legislació vigent.
2. En el sòl urbà la cessió de terrenys per a carrers i vies és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament. Els terrenys reservats per a jardins, places i centres docents i assistencials són de cessió obligatòria i gratuïta quan estiguin inclosos en el marc d'un polígon d'actuació assenyalat pel Pla.
3. En el sòl urbanitzable delimitat, els terrenys que a l'interior dels sectors de planejament parcial corresponguin a sistemes locals, seran de cessió gratuïta i obligatòria. Quan es tracta de sistemes generals també podran ser de cessió gratuïta i obligatòria.
4. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals, no inclosos en polígons o sectors, s'executaran per actuacions aïllades mitjançant l'expropiació forçosa. El cost d'aquestes expropiacions podrà ser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials.
5. Tanmateix, els terrenys afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, que s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic, d'acord amb el que disposa l'article 150 de la Llei d'urbanisme, poden ser objecte d'ocupació directa, respectant les determinacions i tramitació del mateix article.

Art. 65 - Afectació del sòl

Els sòls que el Pla afecta com a sistemes, queden vinculats a aquesta destinació. Opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva l'adquisició d'aquests sòls per part de l'Administració, a través dels mecanismes establerts per la legislació urbanística, continuarà la propietat privada, però vinculada a la destinació assenyalada.

SEC. 2 - SISTEMES DE COMUNICACIONS

Art. 66 - Disposicions generals

Comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció.

El Pla estableix les determinacions dels sistemes de comunicacions, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Són sistemes de comunicació el viari (V), l'aparcament (Q) i el portuari (P).

Art. 67 - Sistema viari (V)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària i exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament.

2. S'estableixen les següents categories de vies:

V.1. - Carreteres subjectes a la seva legislació específica; que consta de les següents vies:

Carretera de Llançà (Gi-612)

Carretera de Cadaqués (Gi-613)

Carretera de Cadaqués a Roses (Gi-614)

Carretera de Selva de Mar (GiV-6121)

Carretera de Vilajuïga a St. Pere de Rodes (GiP-6041)

V.2. - Xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurals assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal.

V.3. - Xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.

3. Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública. Pel que fa a la projecció, conservació, ús i explotació de les carreteres, s'estarà a allò que disposen les Lleis 25/1988 de 29 de juliol, reguladora de Carreteres i la Llei 7/1993, de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya.

4. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional. Les superfícies incloses en les zones de servitud i afectació computaran als efectes d'obtenció d'aprofitament.

5. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials urbanístics o parcials urbanístics, segons correspongui. En la precisió d'alineacions i modificacions del traçat derivats d'ajusts topogràfics o de límits de propietat, no es disminuirà l'amplada ni la capacitat de servei de vial.

Caldrà redactar i tramitar un Pla especial urbanístic per a l'execució i definició del traçat precís del vial de circumval·lació a llevant del nucli del Port.

6. Per a la xarxa viària de carreteres, s'estableix l'àrea de protecció del sistema en sòls urbanitzables i sòls no urbanitzables que determina la línia d'edificació, grafiada als plànols d'ordenació d'acord amb el que disposa la legislació de Carreteres.

D'acord amb aquesta legislació, per les carreteres del municipi, la línia d'edificació s'ha de situar respecte l'aresta exterior de la calçada a 25 metres.

La resta de zones de protecció són:

- a) Zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per a la carretera i una franja de terreny a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'explanació de 3 metres.
- b) Zona de servitud que comprèn dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitada per la zona de domini públic i per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació a una distància de 8 metres.
- c) Zona d'afectació que comprèn dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitada per la zona de servitud i per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació a una distància de 30 metres.

7. L'amplada i les característiques dels perfils dels vials s'establirà d'acord amb la funció i la velocitat específica que correspongui dintre de la xarxa. Les seccions mínimes d'aquests vials seran:

- a) Sendes per a vianants..... 1,50 metres.
- b) Carrers per a vianants..... 4,00 metres.
- c) Carrers de repartiment..... 8,00 metres.
- d) Carrers col·lectors 10,00 metres i 10 % pendent màxima.

Les voreres hauran de permetre la disposició del corresponent arbrat al llarg del seu recorregut.

8. Queda prohibit l'accés rodat directe de les parcel·les a les carreteres d'entrada al municipi. En qualsevol cas, la construcció sobre terrenys que limitin amb aquestes carreteres requeriran l'autorització de l'òrgan administratiu corresponent.

9. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa.

10. Les distàncies de protecció dels camins rurals, a cada banda de camí, són de 12 m, en els camins de la xarxa bàsica, i de 8 m en els secundaris, amidats respecte l'eix del camí.

Art. 68 - Sistema d'aparcaments (Q)

Formen el sistema d'aparcament els espais directament relacionats amb el sistema viari, encara que diferenciats per la seva forma o posició, i que es destinen a aparcament de vehicles, compatibles amb terminals de línies de transport.

En el sòl afectat per aquest sistema no s'admeten activitats o construccions que puguin interferir en els usos que motiven la seva qualificació, excepte els de caràcter temporal.

L'àrea d'aparcaments prevista en el sector anomenat Campaments, serà d'utilització conjunta per a la zona privada i la zona comunitària, adjacents, sense perjudici de manteniment de la titularitat privada.

Art. 69 - Sistema portuari (P)

1. El sistema portuari és el constituït pel port i el seu entorn portuari.

El règim dels espais portuaris s'ha d'ajustar al què disposa la legislació especial en la matèria i, en especial, la Llei 5/1998, de 17 d'abril de ports de Catalunya.

2. Dins l'àrea portuària, o espai delimitat com a port, s'admeten els usos propis de les funcions del port, així com els usos culturals, esportius, lúdics i recreatius, vinculats a l'activitat portuària o marítima, que afavoreixin l'equilibri econòmic i social del Port.

3. S'elaborarà un pla especial del port i el seu entorn que, en el seu cas, reflectirà el contingut del Pla director sectorial del port, aprovat per l'administració competent en la matèria i establirà l'ordenació, el règim urbanístic i els usos de l'entorn portuari. Aquest Pla especial assegurarà el correcte accés des del port i des d'altres vies de comunicació, havent-se d'adequar al que disposa la Llei 5/1998 i al Pla de Ports de Catalunya, aprovat pel Govern de la Generalitat en data 29 de maig de 2001.

4. L'atorgament de concessió demanial no és suficient perquè es puguin portar a terme les instal·lacions, obres o usos permesos al port, a l'entorn portuari i la zona marítimo-terrestre. Es necessitarà a més de la concessió o de l'autorització de l'administració portuària competent, i quan faci al cas, la llicència municipal. Les obres exclusivament d'infraestructura portuària no requeriran la llicència municipal.

5. En el procediment d'atorgament de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi ambient, tot ajustant-se al que preveu l'article 30 de la Llei 5/1998, de ports de Catalunya.

La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental dels nuclis urbans compresos dins l'àrea d'influència de l'activitat i la preservació d'aquesta qualitat i de les zones immediates agrícoles, turístiques o costaneres, respecte els efectes nocius de fums, olors i qualssevol altres elements deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals al mar.

6. Els ports esportius es regularan d'acord amb la seva legislació. L'atorgament de la concessió de ports esportius no eximeix de l'obligació d'obtenir la llicència municipal per a realitzar les edificacions i les instal·lacions que no formen part de l'estructura del port.

SEC. 3 - SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Art. 70 - Disposicions generals

El pla general estableix les determinacions dels sistemes d'espais lliures, sens perjudici del seu ulterior desenvolupament. Es consideren sistemes d'espais lliures els següents: el sistema de parcs, places i jardins (S), de recs i rieres (R) i el sistema marítim (M).

S'ordenen com a sistemes generals de parcs, places i jardins urbans aquells que s'especifiquen com a tals en el plànol de l'estructura general i orgànica del territori. La resta de sistemes de parcs i jardins urbans, no especificats en l'esmentat plànol, però, si en els de zonificació, s'entendrà que són de caràcter local.

Art. 71 - Sistema de parcs, places i jardins urbans (S)

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places, rambles i tot l'espai lliure verd públic, situat en sòl urbà o urbanitzable.

2. L'ús fonamental dels parcs i jardins urbans és el descans i l'esbarjo de la població. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.

3. En el subsòl s'admetran els usos d'aparcament i tots els referents als serveis i a instal·lacions públiques.

Art. 72 - Sistema de recs i rieres (R)

1. El sistema de recs i rieres constitueix el conjunt compost per recs, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'Agència Catalana de l'Aigua. En el cas que el pou es trobi dins d'una zona hidrogràfica protegida caldrà, prèviament a la llicència municipal, recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.
3. Tots els recs, rieres i torrents, en els trams classificats de sòl no urbanitzable mantindran una franja de protecció urbanística de 25 metres d'amplada a partir del marge que delimita la llera. En aquest àmbit de protecció no s'admet cap tipus de construcció, si no és que es tracta d'un servei de millora del propi sistema. En els trams classificats de sòl urbà i sòl urbanitzable la protecció és establerta per a cada cas als plànols d'ordenació.
4. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
5. Les fonts localitzades en sòl no urbanitzable mantindran una protecció urbanística radial de 50 m. A l'interior del cercle definit no s'admet cap tipus de construcció excepció feta de les obres de millora de l'entorn de la font.
6. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes per la Llei d'aigües 1/2001 de 20 de juliol.

Art. 73 - Sistema marítim (M)

1. Formen el sistema marítim la franja litoral de la ribera del mar d'ús i domini públic, situada a partir de la fita de terme del domini marítim-terrestre, delimitada en els plànols de classificació del sòl i de zonificació.
El règim d'aquests sòls i els de la seva àrea d'influència ve regulat pel que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes, el Reglament que la desenvolupa (RD 1471/1989, d'1 de desembre), i per les modificacions introduïdes per la Llei 53/2002 (BOE 313, de 31 de desembre de 2002).
2. D'acord amb aquesta legislació s'estableix una zona d'influència de 500 metres a partir del límit interior de la ribera del mar.
Les servituds de trànsit d'accés al mar i de protecció s'adequaran igualment al que disposa la legislació sectorial vigent.
En els sòls urbanitzables i no urbanitzables, no s'admeten edificacions a una distància inferior de 100 metres comptats de la línia interior de la ribera del mar.
3. La servitud de trànsit i els accessos al mar hauran de regular-se pel que disposen els articles 27 i 28 de la Llei de Costes.
4. Les obres i instal·lacions existents en domini públic així com en zona de servitud de protecció, hauran de complir amb el que s'estableix a la disposició transitòria quarta de la Llei de Costes.
Les instal·lacions de tractament d'aigües residuals i col·lectors paral·lels a la costa, estaran fora dels primers 20 m de la servitud de protecció, tal com disposa l'article 44.6 de la Llei de Costes.

5. Els usos i edificacions en zona de servitud de protecció, estaran d'acord amb el que es disposa als articles 24, 25, 26 i la transitòria tercera de la Llei de Costes. Els usos permesos en la zona de servitud de protecció estaran subjectes a l'autorització del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, tal com disposa el Decret 55/1992.

6. A més de la concreció o autorització d'altres administracions en raó de la seva competència qualsevol instal·lació, obra i ús, de nova implantació està subjecte a la prèvia obtenció de la llicència municipal. De conformitat amb l'article 209.2 del Reglament de Costes l'atorgament de les llicències municipals en les zones de servitud es notificarà a la Generalitat de Catalunya.

7. Hom condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin que les aigües residuals siguin abocades directament al mar i a les que assegurin la qualitat del medi ambient.

SEC. 4 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

Art. 74 - Disposicions generals

Per la seva finalitat i titularitat pública, es regulen en aquest capítol els equipaments comunitaris i els espais reservats a instal·lacions de serveis tècnics.

Art. 75 - Sistema d'equipaments comunitaris (E)

1. Formen el sistema d'equipaments, aquelles zones assenyalades pel Pla amb aquesta qualificació

2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:

E.aAdministratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...

E.c.....Cultural-recreatiu: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai...

E.dDocent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.

E.s.....Sanitari-assistencial: hospitals, centres extra-hospitalaris i residències de vells.

E.rReligiós: temples, centres religiosos.

E.eEsportiu: instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexes.

E.pProveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.

3. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas que l'equipament sigui col·lidant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.

Art. 76 - Sistema de i serveis tècnics (T)

1. El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures, encara que siguin gestionats en regim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o abocadors de deixalles, cementiris i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no n'existeixi una reserva específica de sòl en aquest Pla, es podran situar justificant l'interès públic, prèvia la redacció i tramitació d'un pla especial.

CAP. III - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 77 - Definició

Aquest Pla General delimita com a sòl urbà, aquell sòl que tant pel seu grau de consolidació de la urbanització i de l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions establertes per la legislació urbanística, respecte als sòls urbanitzables, mereixen aquella classificació.

Art. 78 - Determinacions i ordenació del sòl urbà

1. Els límits de SU, zones, sistemes així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.

2. Cada zona porta una clau alfanumèrica que l'identifica i permet relacionar la seva localització amb les corresponents condicions de parcel·lació, edificació i ús establertes per aquestes normes urbanístiques.

3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. Per al desenvolupament de l'ordenació del Pla, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten Plans de millora urbana, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.

5. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà, s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.

Art. 79 - Cessions gratuïtes en sòl urbà

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions del Pla.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat inclosos dins àmbits d'actuació urbanística tenen els següents deures:

- Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
- Cedir a l'Ajuntament tot el sòl reservat per a sistemes urbanístics locals compresos dins els àmbits d'actuació.
- Cedir a l'Ajuntament el sòl reservat per a sistemes generals inclosos dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos.
- Cedir a l'Ajuntament el 10 % de l'aprofitament corresponent als nous usos que el Pla possibilita, si l'ordenació genera plusvàlues immobiliàries, i/o el 10 % de l'aprofitament corresponent a l'edificabilitat addicional permesa pel Pla. Aquests dos percentatges són acumulatius i tenen com a límit el 10 % de l'aprofitament de l'àmbit d'actuació.
- Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- Conservar les obres d'urbanització.

3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a qualsevol tipus de via del sistema de comunicacions que sigui necessària perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

SEC. 2 - ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 80 - Identificació i tipus de zones

Aquest Pla estableix les següents zones:

1. ZONES D'ALINEACIÓ A VIAL.....(clau 1)
 - Zona de nucli històric.....(clau 1.1)
 - Zona de nucli antic.....(clau 1.2)
 - Zona d'edificació en filera(clau 1.3)
 - Subzona carrer de Dalt(clau 1.3.1)
 - Subzona carrers Ginesteres, St. Pere de Rodes.....(clau 1.3.2)
 - Subzona cantó carretera de Cadaqués(clau 1.3.3)
 - Subzona carrer de la Lloia(clau 1.3.4)
 - Subzona carrer Cap de Creus(clau 1.3.5)
 - Zona d'eixample.....(clau 1.4)
 - Zona industrial(clau 1.5)
2. ZONES D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....(clau 2)
 - Zona de ciutat jardí intensiva.....(clau 2.1)
 - Subzona Sta Isabel(clau 2.1.1)
 - Zona de ciutat jardí semiintensiva(clau 2.2)
 - Subzona Sobrevent i La Mora.....(clau 2.2.1)
 - Zona de ciutat jardí semiextensiva(clau 2.3)
 - Subzona Les Mores i Mora2(clau 2.3.1)
 - Subzona Morasol(clau 2.3.2)
 - Subzona Rec de Canet.....(clau 2.3.3)
 - Subzona sector 6(clau 2.3.4)
 - Zona de ciutat jardí extensiva(clau 2.4)
 - Subzona El Mirador 2.....(clau 2.4.1)
 - Zona de bloc aïllat.....(clau 2.5)
 - Subzona La Vista(clau 2.5.1)
 - Subzona La Lloia.....(clau 2.5.2)
 - Subzona Sant Baldiri.....(clau 2.5.3)
 - Subzona Els Pescadors(clau 2.5.4)
 - Subzona Villa Pili.....(clau 2.5.5)
 - Subzona Les Terrasses(clau 2.5.6)
3. ZONES DE PROTECCIÓ I CONSERVACIÓ(clau 3)
 - Zona de La Vall de Santa Creu.....(clau 3.1)
 - Subzona de nova implantació(clau 3.1)
 - Zona de les cases dels pescadors(clau 3.2)

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Zona d'equipaments privat..... | (clau 3.3) |
| Subzona Moll de'n Balleu..... | (clau 3.3.1) |
| Subzona Campaments..... | (clau 3.3.2) |
| Zona de lliure privat..... | (clau 3.4) |

Art. 81 - Zona de nucli històric (clau 1.1)

1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli original de la població.

Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres alineada a vial.

2. Condicions de conservació

Els objectius d'aquesta zona són el manteniment, conservació i respecte de les característiques físiques i ambientals i dels elements existents, permetent-se exclusivament les substitucions de les edificacions quan presentin un grau de deteriorament significatiu que aconselli l'enderroc. En aquests casos, simultàniament a la llicència d'enderroc, s'aportarà la llicència d'obra nova per a la qual es fixarà un termini d'execució.

En els casos en que es produeixin els supòsits contemplats en el punt anterior o en el cas que es possibiliti l'ampliació com a conseqüència de l'aplicació dels paràmetres normatius, les noves construccions hauran de respectar les condicions ambientals i arquitectòniques existents, tot respectant les alçades i volumetries establertes.

3. Condicions de parcel·lació

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

4. Condicions d'edificació

a) Alineació i fondària

Segons plànols d'ordenació del sòl urbà.

b) Alçada reguladora màxima

10,20 metres de la façana base, mesurats en el centre de la façana o part de la façana sobre trams mínims de 5 metres. L'alçada màxima a carener serà de 11,80 metres. El nombre màxim de plantes serà de planta baixa més dos plantes pis (B+2), admetent-se la planta àtic sempre i quan es destini una de les plantes de l'edifici a usos auxiliars de l'habitatge (garatge, magatzem). L'ocupació màxima d'aquesta planta àtic serà del 60 %, amb una separació mínima de 2,50 metres del pla de la façana base i també de la posterior en illes de profunditat superior a 20 metres. L'alçada reguladora de la façana posterior a la base, resulta de la projecció de la cota de la façana base. En parcel·les que no disposen de façana base, i que en aplicació de l'anterior, resultés un ràfec inferior a 6,1 metres, s'admetrà aquesta cota com alçada reguladora.

En el subsòl es permet un màxim de 3 plantes soterrani amb una alçada total màxima de 9 metres.

5. Condicions formals

Les edificacions es projectaran respectant les tipologies i les pautes compositives existents, tant pel que fa a les proporcions i formes com als materials i cromatismes.

La coberta de la darrera planta tindrà un pendent màxim del 30 % i mínim del 15 %, amb teula àrab, que abasti el 80 % d'aquesta superfície.

L'alçada màxima de la barana del terrat de la segona planta serà d'11 metres.

6. Condicions d'ús

S'admeten els següents usos: residencial, comerç al detall i oficines amb una superfície màxima de 250 m², hotel·ler, restauració i els usos propis del sistema d'equipaments, sempre que no vulnerin les condicions d'edificació i estètiques del seu entorn.

Els usos terciaris només es permeten en les plantes baixes.

Cal preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge.

Art. 82 - Zona de nucli antic (clau 1.2)

1. Definició

Aquesta zona abasta les illes allargades en la direcció nord-sud, integrant la major part del nucli característic de la població. La majoria de les parcel·les tenen una front al carrer inferior o base, i un altre al carrer superior, amb amplades variables.

Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres alineada a vial.

2. Condicions de conservació

L'objectiu d'aquesta zona és el manteniment, conservació i respecte de les característiques físiques i ambientals, permetent les substitucions de les edificacions que siguin procedents, sempre i quan les noves construccions respectin les característiques arquitectòniques de l'entorn.

3. Condicions de parcel·lació

Es permeten les agregacions i segregacions sempre i quan es respectin les següents condicions:

- a) Les parcel·les mantindran la seva disposició donant a dos carrers enfrontats
- b) Les façanes no superaran un màxim de 16 metres i no seran inferiors a 5 metres.

4. Condicions d'edificació

a) Alineació i fondària

Segons plànols d'ordenació del sòl urbà.

b) Alçada reguladora

Seguiran les determinacions de l' Art. 81 -4 de la normativa urbanística.

5. Condicions formals

Seguiran les determinacions de l' Art. 81 -5 de la normativa urbanística.

6. Condicions d'ús

Seguiran les determinacions de l' Art. 81 -6 de la normativa urbanística.

Art. 83 - Zona d'edificació en filera (clau 1.3)

1. Definició

Aquesta zona abasta principalment les il·les situades darrera la zona de nucli antic que formen el creixement de la vila, i es caracteritzen per una parcel·lació similar a la de la zona anterior, recolzada només en un carrer d'accés, restant un pati lliure posterior.

Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres alineada a vial.

2. Subzones

| | |
|--|------------|
| Subzona general | clau 1.3 |
| Subzona carrer de Dalt | clau 1.3.1 |
| Subzona carrers Ginesteres – St. Pere de Rodes | clau 1.3.2 |
| Subzona cantó carretera de Cadaqués | clau 1.3.3 |
| Subzona carrer de la Lloia | clau 1.3.4 |
| Subzona carrer Cap de Creus | clau 1.3.5 |

3. Condicions de parcel·lació

Seguiran les determinacions de l'Art. 82 -3 de la normativa urbanística.

La façana mínima per la subzona 1.3.2 serà de 7 metres. Per les subzones 1.3.4 i 1.3.5 la parcel·la mínima serà de 250 m2.

4. Condicions d'edificació

a) Alineació

Segons plànols d'ordenació del sòl urbà. Per la subzona 1.3.4 l'edificació se situarà en el gàlib grafiat en els plànols d'ordenació.

b) Fondària

per la subzona 1.3.....15 metres i una ocupació màxima del 70 %

per la subzona 1.3.1.....15 metres i una ocupació màxima del 85 %

per la subzona 1.3.2.....17 metres

c) Alçada reguladora màxima

per les subzones 1.3 i 1.3.2segons les determinacions de l'Art. 81 -4

per les subzones 1.3.1 i 1.3.39 metres corresponents a PB+2

per la subzona 1.3.5.....6,10 metres corresponents a PB+1

per la subzona 1.3.4..... l'alçada màxima serà de 6,10 metre
corresponents a PB+1, sense que la
cota màxima superi en cap punt la
rasant del carrer d'accés.

En el subsòl es permet un màxim de 3 plantes soterrani amb una alçada total màxima de 9 metres.

5. Condicions d'ús

Seguiran les determinacions de l'Art. 81 -6 de la normativa urbanística.

Art. 84 - Zona d'eixample (clau 1.4)

1. Definició

Aquesta zona abasta els creixements més recents situats a la banda sud del nucli de la població, entre el carrer Selva de Mar, la carretera de Cadaqués i el front de la platja de la Ribera.

Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres alineada a vial.

2. Condicions de parcel·lació

a) Parcel·la mínima

120 m2

b) Façana mínima

5 metres

3. Condicions d'edificació

a) Alineació i fondària

Segons plànols d'ordenació del sòl urbà.

b) Alçada reguladora màxima

Seguiran les determinacions de l'Art. 81 -4 de la normativa urbanística.

4. Condicions d'ús

Seguiran les determinacions de l'Art. 81 -6 de la normativa urbanística.

Art. 85 - Zona Industrial (clau 1.5)

1. Definició

Aquesta zona abasta les illes de caràcter industrial i de magatzems situada en la carretera de Cadaqués.

Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres alineades a vial.

2. Condicions de parcel·lació

a) Parcel·la mínima

350 m²

b) Façana mínima

13 m.

3. Condicions d'edificació

a) Alineacions

Segons plànols d'ordenació del sòl urbà.

b) Edificabilitat

1,5 m² de sostre/m² de sòl.

c) Alçada reguladora màxima

9 metres corresponents a B +1.

d) Subsòl: 3 plantes soterrànies

4. Condicions d'ús

S'admeten els usos industrials de primera i segona categoria, magatzems, tallers de reparació de vehicles, estacions de servei, comercials limitats a establiments mitjans i petits, oficines i el residencial limitat a un habitatge lligat a l'activitat.

Art. 86 - Zona de ciutat jardí intensiva (clau 2.1)

1. Definició

Aquesta zona abasta els creixements en ciutat jardí de caràcter més intensiu del municipi.

Correspon al tipus d'edificació aïllada, unifamiliar.

2. Subzones

a) Subzona general..... clau 2.1

b) Subzona Sta Isabel..... clau 2.1.1

3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima de 400 m² i fins a 250 m² si correspon a una parcel·lació inscrita en el Registre de la Propietat abans de l'any 1983.

4. Condicions d'edificació

a) Edificabilitat

0,5 m² sostre/m² sòl.

Per la subzona 2.1.1, 0,4 m² sostre/m² sòl.

b) Ocupació màxima

30 %.

Per la subzona 2.1.1 serà de 35 %.

c) Alçada reguladora màxima

6,10 metres corresponents a B+1.

d) Alçada màxima a careners

6,50 metres.

e) Separacions

A carrer i a veïns 3 metres.

f) Subsòl: 3 plantes soterrànies, 30 % d'ocupació.

5. Condicions d'ús

S'admeten els usos residencials, hotelers i comercials, locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, oficines i restauració, fins a una superfície per local de 150 m², exclusivament en planta baixa. Tan mateix, s'admeten els usos propis del sistema d'equipaments sempre que no vulnerin les condicions d'edificació i estètiques del seu entorn.

La densitat màxima serà a 1 habitatge per parcel·la mínima.

Cal disposar d'una plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

Art. 87 - Zona de ciutat jardí semintensiva (clau 2.2)

1. Definició

Aquesta zona abasta els creixements en ciutat jardí de caràcter intensiu del municipi.

Correspon al tipus d'edificació aïllada unifamiliar.

2. Subzones

a) Subzona general..... clau 2.2

b) Subzona Sobrevent i La Mora clau 2.2.1

3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima de 600 m² i fins a 400 m² si correspon a una parcel·lació inscrita en el Registre de la Propietat abans de l'any 1983. Per la subzona 2.2.1, 700 m².

4. Condicions d'edificació

a) Edificabilitat

0,4 m² sostre/m² sòl.

Per la subzona 2.2.1, 0,35 m² sostre/m² sòl.

b) Ocupació màxima

30 %.

c) Alçada reguladora màxima

6,10 metres corresponents a B+1.

d) Alçada màxima a carener :

6,50 metres.

e) Separacions

A carrer i a veïns, 3 metres.

Per la subzona 2.2.1, la separació a carrer serà de 4 metres.

f) Subsòl: 3 plantes soterrànies, 30 % d'ocupació.

5. Condicions formals

Als àmbits del sector anomenat Mirador-1, per tal d'assegurar una correcta adaptació a l'entorn de les edificacions i dels espais lliures de parcel·la, caldrà donar compliment a les següents condicions:

Materials: Les façanes es recobriran amb pedra del país en un 80 % del a seva superfície. Els teulats seran de teula vella o de colors terrossos, exclòs la vermella i la marró. Es prohibeix l'obra vista i els aplacats de materials aliens a l'entorn.

Colors: Els colors de façana seran de la gamma dels terrossos: ocre, mangres, sienes, etc.... La resta d'elements de façana s'hauran de completar adequadament. Posteriorment l'Ajuntament aprovarà una carta reguladora de colors.

Jardineria: Caldrà presentar i executar un projecte annexe de jardineria de l'espai lliure de parcel·la. La vegetació i arbrat té l'objectiu d'integrar les noves parcel·les a l'entorn. A tal efecte, aquesta vegetació serà autòctona, evitant les barreres visuals. Es procedirà a plantar un arbre com a mínim cada 100 m2 distribuïts en tota la parcel·la. En qualsevol cas s'evitaran plantacions que suposin un gran consum d'aigua, quedant exclosos, per raons de seguretat, els pins.

6. Condicions d'ús

Seguiran les determinacions de l'Art. 86 -5 de la normativa urbanística.

Art. 88 - Zona de ciutat jardí semiextensiva (clau 2.3)

1. Definició

Aquesta zona abasta els creixements en ciutat jardí de caràcter extensiu del municipi.

Correspon al tipus d'edificació aïllada, unifamiliar.

2. Subzones

- a) Subzona general..... clau 2.3
- b) Subzona Les Mores i Mora 2..... clau 2.3.1
- c) Subzona Morasol..... clau 2.3.2
- d) Subzona Rec de Canet clau 2.3.3
- e) Subzona sector 6..... clau 2.3.4

3. Condicions de parcel·lació

Parcel·la mínima: 1.000 m2 i fins a 800 m2 si correspon a una parcel·lació inscrita en el Registre de la Propietat abans de l'any 1983.

Per les subzones 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3 i 2.3.4, 800 m2.

4. Condicions d'edificació

a) Edificabilitat: 0,3 m2 sostre/m2 sòl.

Per les subzones 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3 i 2.3.4, 0,35 m2 sostre/m2 sòl.

b) Ocupació màxima: 20 %. Per les subzones 2.3.1 i 2.3.2, 30 %.

c) Alçada reguladora màxima: 6,10 m corresponent a B+1.

d) Alçada màxima a carener : 6,50 metres.

En la urbanització Figuerasses el carener de l'edificació no superarà la cota més alta de la parcel·la.

e) Separacions: A carrer 5 metres i a veïns 3 metres.

Per les subzones 2.3.3 i 2.3.4, 6 metres a carrer.

f) Subsòl: 3 plantes soterrànies i 20 % d'ocupació. Per les subzones 2.3.1 i 2.3.2 30 % d'ocupació.

5. Condicions d'ús

Regiran les determinacions de l'Art. 86 -5 de la normativa urbanística.

Art. 89 - Zona de ciutat jardí extensiva (clau 2.4)

1. Definició

Aquesta zona abasta els creixements en ciutat jardí de caràcter més extensiu del municipi.

Correspon al tipus d'edificació aïllada unifamiliar.

2. Subzones

- a) Subzona general..... clau 2.4

- b) Subzona El Mirador 2 clau 2.4.1
- c) Subzona Port de la Vall clau 2.4.2

3. Condicions de parcel·lació

a) Parcel·la mínima

2.000 m². Per la subzona 2.4.1 la parcel·la mínima correspon al plànol parcel·lari vinculat del Pla parcial aprovat definitivament. Per la subzona 2.4.2 mantindran les parcel·les existents permetent-se un màxim de dos habitatges unifamiliars agrupats i en un sol conjunt edificat, en les parcel·les de superfície major a 7.000 m².

b) Façana mínima

20 metres. Per la subzona 2.4.2, 50 metres

4. Condicions d'edificació

a) Edificabilitat

0,2 m² sostre/m² sòl. Per la subzona 2.4.2: 0,12 m² sostre/m² sòl, amb un sostre màxim de 600 m².

b) Ocupació màxima : 20 %.

c) Alçada reguladora màxima:

4 metres, corresponent a una sola planta. En la subzona 2.4.1 l'alçada reguladora es mesurarà des de la rasant del terreny fins el punt d'arrencada de la coberta, que tindrà, en cas de ser inclinada en un 80 % de la seva superfície, amb una pendent màxima del 30 %. En el cas que en aquesta darrera zona, pel motiu del pendent i dins el gàlib, s'originés la percepció de més d'un nivell, aquest caldrà que s'integri el màxim a l'entorn, limitant-ne els buits, utilitzant murs de pedra del país, i fixant com a màxim la percepció de una planta baixa aparent, i com a màxim dues en soterrani.

d) Separacions

A carrer i a veïns 5 metres. Per la subzona 2.4.1, l'edificació és situarà dins el gàlib determinat en el document d'aprovació definitiva del Pla parcial "El Mirador". Per la subzona 2.4.2, l'edificació respectarà la servitud de protecció del sistema marítim.

e) Subsòl: 3 plantes soterrànies i 20 % d'ocupació.

5. Condicions formals

Atesa la situació dels terrenys així qualificats, caldrà presentar i executar un projecte annexe de jardineria de parcel·la, amb una vegetació d'arbres, arbusts i herbàcies autòctones, evitant, en tot cas, l'apantallament o que formin barreres visuals. Així mateix, amb la finalitat de millorar la integració a l'entorn, els acabats exteriors de les edificacions seran, bàsicament, d'arrebossats de colors de la gamma dels terrossos i parets de pedra natural pròpia de l'entorn. Queda prohibit el color blanc.

Les cobertes, en cas de ser inclinades, seran de teula àrab vermella.

Als àmbits del sector anomenat Mirador-2, per tal d'assegurar una correcta adaptació a l'entorn de les edificacions i dels espais lliures de parcel·la, caldrà donar compliment a les següents condicions:

Materials: Les façanes es recobriran amb pedra del país en un 80 % de la seva superfície. Els teulats seran de teula vella o de colors terrossos, exclòs la vermella i la marró. Es prohibeix l'obra vista i els aplacats de materials aliens a l'entorn.

Colors: Els colors de façana seran de la gamma dels terrossos: ocre, mangres, sienes, etc.... La resta d'elements de façana s'hauran de completar adequadament. Posteriorment l'Ajuntament aprovarà una carta reguladora de colors.

Jardineria: Caldrà presentar i executar un projecte annexe de jardineria de l'espai lliure de parcel·la. La vegetació i arbrat té l'objectiu d'integrar les noves parcel·les a l'entorn. A tal efecte, aquesta vegetació serà autòctona, evitant les barreres visuals. Es procedirà a plantar un arbre com a mínim cada 100 m2 distribuïts en tota la parcel·la. En qualsevol cas s'evitaran plantacions que suposin un gran consum d'aigua, quedant exclosos, per raons de seguretat, els pins.

6. Condicions d'ús

Regiran les determinacions de l'Art. 86 -5 de la normativa urbanística.

Art. 90 - Zona de bloc aïllat (clau 2.5)

1. Definició

Aquesta zona abasta els sòls residencials caracteritzats per una volumetria especial, en general unitària, com a conseqüència d'una operació conjunta.

Correspon al tipus d'edificació aïllada, generalment plurifamiliar, envoltada de pati o jardí privat.

2. Subzones

- a) Subzona general..... clau 2.5
- b) Subzona La Vista..... clau 2.5.1
- c) Subzona La Lloia clau 2.5.2
- d) Subzona Camí de St. Baldiri clau 2.5.3
- e) Subzona Els Pescadors clau 2.5.4
- f) Subzona Villa Pili..... clau 2.5.5
- g) Subzona Les Terrasses..... clau 2.5.6

3. Condicions de parcel·lació

Per les subzones 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3 i 2.5.4, es mantindran les parcel·les existents.

Per la subzona 2.5.5 la parcel·la mínima serà de 250 m2.

Per la subzona 2.5.6 correspon a una única parcel·la en condomini d'acord amb l'estudi de detall aprovat definitivament el 15 de juny de 2000.

4. Condicions d'edificació

a) Volumetria

Per les subzones 2.5.1, 2.5.2 i 2.5.3 la volumetria permesa correspon a l'existent.

Per les subzones 2.5.4 i 2.5.5 l'edificació respectarà la volumetria resultant dels gàlils grafiats en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

Per la subzona 2.5.4, prevaldran, a més, els següents paràmetres: ocupació 31 %, edificabilitat 0,7 m2/m2. Per la subzona 2.5.5, prevaldran, a més els següents: ocupació 41 %, edificabilitat 0,52 m2/m2.

Per la subzona 2.5.6, l'ordenació s'ajustarà a l'estudi de detall aprovat definitivament.

Pel que fa al subsòl, es permeten 3 plantes soterrànies amb una ocupació màxima de l'edificació en la planta baixa.

b) Alçades

Per la subzona 2.5.1, 2.5.3 i 2.5.5 i 2.5.6, 6,10 metres corresponents a PB+1. Per la subzona 2.5.2, 9 metres, corresponents a PB+2. Per la subzona 2.5.4, 6,90 metres corresponents PB+1. Per la subzona 2.5.6 la cunbrera de les edificacions no superarà els 4 metres respecte la rasant del terreny.

5. Condicions formals

Regiran les determinacions de l'Art. 81 -6 de la normativa urbanística.

La densitat màxima d'habitatges serà 1 cada 200 m2 de parcel·la en la zona general (3.1) i de 1 habitatge cada 500 m2 en la de nova implantació (3.1.1).

Art. 92 - Zona de les Cases de Pescadors (clau 3.2)

1. Definició

Aquesta zona correspon al conjunt d'edificacions realitzades per la Direcció General de Regions Devastades. Atès el caràcter unitari de l'actuació, és objecte de protecció i conservació. Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres, alineada a vial.

2. Condicions de conservació

Seguiran les determinacions de l'Art. 81 -2 de la normativa urbanística.

3. Condicions de parcel·lació

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

4. Condicions d'edificació

L'edificació respectarà expressament la volumetria existent (alineacions, fondària i alçades) i coberta. Només es permet una planta soterrani.

5. Condicions formals

Es conservaran els acabats originaris de la construcció i el seu caràcter unitari.

6. Condicions d'us

1 habitatge unifamiliar per parcel·la.

Art. 93 - Zona d'equipament privat (clau 3.3)

1. Definició

Aquesta zona correspon a les superfícies destinades a dotacions i equipaments generalment privades.

2. Subzones

- a) Subzona general..... clau 3.3
- b) Subzona Moll d'en Balleu clau 3.3.1
- c) Subzona Campaments clau 3.3.2
- d) Subzona rectoria clau 3.3.3

3. Condicions de parcel·lació

Es mantindrà la parcel·lació existent. Per la subzona 3.3.2 la parcel·la mínima és de 5.000 m2.

4. Condicions d'edificació

Per la subzona 3.3.1:

a) Alineació i fondària segons plànols d'ordenació del sòl urbà. Es permet l'ocupació del subsòl amb un màxim de 3 plantes.

b) Alçada reguladora, serà de 9,15 metres mesurats en l'extrem nordoest de l'illa. El nombre màxim de plantes serà de PB+2.

Per la subzona 3.3.2:

a) Edificabilitat 0,3 m2/m2. Es permet un màxim de 3 plantes soterrànies amb una ocupació del 30 %.

b) Ocupació 30 %.

c) Alçada màxima 7 metres corresponents a PB+1.

Per la subzona 3.3.3:

Es permet l'ocupació del 100 % de la parcel·la, amb una alçada màxima de 5,20 metres en el punt més baix de la parcel·la. L'edifici disposarà únicament d'un accés de vehicles.

5. Condicions formals

Per la subzona 3.3.1 les façanes respectaran el ritme i proporcions de buits i plens de l'esquema de façana aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme el 29 de març de 2000.

6. Condicions d'ús

S'admetran els usos comercial, limitat a petits i mitjans establiments, d'oficines, restauració i tots els usos propis del sistema d'equipaments, sempre que no vulnerin les condicions d'edificació i estètiques del seu entorn.

Per la subzona 3.3.1, s'admet, a més, l'ús hoteler limitat a un volum màxim de 5.000 m³.

Per la subzona 3.3.2. Es permet l'ús hoteler, però no d'aparthotel i que abasti la totalitat de la parcel·la. S'admet un habitatge pel personal de conservació o vigilància de l'establiment a raó d'un habitatge per parcel·la.

Per la subzona 3.3.3 només es permet l'ús d'aparcament i tots els propis del sistema d'equipaments.

Art. 94 - Zona de lliure privat (clau 3.4)

1. Definició

Aquesta zona correspon als terrenys que pels seus valors paisatgístics, ambientals o arquitectònics, es protegeixen de qualsevol alteració de les seves característiques pròpies.

2. Subzones

a) Subzona general..... clau 3.4

b) Subzona nucli antic..... clau 3.4.1

3. Condicions d'ordenació

No s'admet cap edificació de caràcter permanent. Pel que fa a les edificacions existents, s'admeten les obres de conservació, reparació i millora, però no les d'augment de volum. En la subzona 3.4.1 s'admeten edificacions auxiliars amb una ocupació màxima del 20 %, un sostre màxim de 20 m², i una alçada de 2,50 metres. No es permeten plantes soterrànies.

4. Condicions d'ús

Es destinaran a jardí, hort, pati de joc o de qualsevol activitat de tipus privat que es desenvolupi en relació a la finalitat de protecció.

SEC. 3 - ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 95 - Polígons d'actuació urbanística

Per tal de garantir el desenvolupament i execució en el sòl urbà el Pla preveu els següents Polígons d'actuació urbanística:

PA.1 MIRADOR-1

Àmbit: Correspon al antic Pla parcial Mirador.

Superfícies:.....21.260, 30.921 i 17.498 m²

Objectius: Millora de la urbanització del sector, d'acord amb els tres sub-àmbits delimitats per facilitar la gestió.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.4 **REC PORT DE REIG**

Àmbit: Se troba situat a l'extrem nord del carrer de Dalt del nucli de Port de La Selva.

Superfície:.....2.343 m2

Objectius: Precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, segons determinacions de l'estudi de detall aprovat inicialment per l'Ajuntament.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.6 **LA CARRERADA-1**

Àmbit: Se situa en l'extrem nord-est del nucli de Port de la Selva, darrera el carrer dels Eucaliptus.

Superfície:.....6.777 m2

Objectius: Urbanització i cessió dels vials prolongació dels del sector Les Figuerasses.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.8 **ESGLÉSIA VELLA**

Àmbit: Se troba situat en l'extrem sud-est del nucli de Port de La Selva, per damunt de la carretera de Cadaqués

Superfície:.....14.524 m2

Objectius: Urbanització i cessió dels sistemes de viari i espais lliures, que resolen la connexió entre el sector Mirador i el Pla parcial Carretera de Cadaqués-1, millorant així l'accessibilitat rodada al nucli.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.9 **ZONA INDUSTRIAL**

Àmbit: Se troba situat a la banda esquerra de la carretera de Cadaqués

Superfície:.....9.936 m2

Objectius: Urbanització i cessió de la superfície destinada a vial del àmbit situat a la entrada del nucli des de la carretera de Cadaqués.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació.

PA.11 **L'AROLA**

Àmbit: Situat a la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, en front de la platja de L'Arola.

Superfície:.....21.138 m2

Objectius: Urbanització i cessió de les superfícies destinades a vials i a espais lliures, ordenades segons les determinacions de l'estudi de detall aprovat definitivament per l'Ajuntament.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació.

PA.12 **SOBREVENT**

Àmbit: Situat en l'extrem sud de les urbanitzacions de la Carretera de Llançà.

Superfície:.....14.554 m2

Objectius: Urbanització i cessió de les superfícies destinades a vials i espais lliures.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.13 **UNITAT NÚMERO 6**

Àmbit: Se troba situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, darrera del sector de L'Arola.

Superfície:.....11.297 m2

Objectius: Millora de la urbanització.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.14 **UNITAT NÚMERO 7**

Àmbit: Se troba situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, darrera del sector de L'Arola.

Superfície:.....17.308 m2

Objectius: Millora de la urbanització.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.15 **REC DEL CASTANYER**

Àmbit: Se troba situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, darrera del sector de L'Arola.

Superfície:.....1.919 m2

Objectius: Urbanització i cessió de les superfícies destinades a espais lliures i vialitat.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.18 **LES MORES**

Àmbit: Se troba situat a la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà.

Superfície:.....34.086 m2

Objectius: Millora de la urbanització.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.20 LA MORA

Àmbit: Se troba situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, darrera el Mirador de la carretera.

Superfície:.....32.591 m2

Objectius: Millora de la urbanització.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Art. 96 - Plans de Millora urbana

Els plans de Millora urbana que s'estableixen per a l'execució del present Pla en el sòl urbà són els següents:

PA.2 LA LLOIA

Àmbit: Se situa en l'extrem nord del nucli de Port de la Selva, entre el carrer de La Lloia i del Camí de Sant Baldri.

Superfície:.....2.268 m2

Objectius: Finalització de la urbanització i cessió dels espais lliures públics que connecten a nivell de vianants els dos carrers.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta 1,65 m2st/m2s
- Usos principals residencial

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

PA.3 CARBONERA

Àmbit: Se situa en l'extrem nord del nucli de Port de la Selva.

Superfície:.....3.114 m2

Objectius: Millorar la connectivitat a nivell de vianants entre el nucli i La Carbonera, garantint la cessió i urbanització dels espais lliures.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta 0,128 m2st/m2s
- Densitat bruta 6,5 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

PA.5 ELS EUCALIPTUS

Àmbit: Darrera el carrer de Dalt, en l'extrem nord-est del nucli de Port de La Selva.

Superfície:.....5.935 m2

Objectius: Urbanització i cessió dels espais lliures públics situats darrera al carrer de Dalt i dels seus accessos.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta 1,00 m2st/m2s
- Usos principals residencial

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

PA.7 LA CARRERADA-2

Àmbit: Se troba situat en l'extrem nord-est del nucli de Port de La Selva, darrera el carrer dels Eucaliptus.

Superfície:.....7.661 m²

Objectius: Resoldre la connectivitat viària entre els sectors de les Figuerasses i del Mirador, millorant l'accessibilitat rodada al nucli. Urbanització i cessió de les reserves de vials i espais lliures.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,12 m²st/m²s
- Densitat bruta4 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

PA.10 PANORAMAR

Àmbit: Se troba situat a la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, amb accés rodat des de la carretera de La Selva de Mar.

Superfície:.....27.123 m²

Objectius: Desenvolupament i tramitació del Pla especial de Reforma interior aprovat inicialment per l'Ajuntament. Urbanització i cessió dels sistemes.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà, del Pla especial referit.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,28 m²st/m²s
- Densitat bruta12 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació.

PA.16 TAITA-1

Àmbit: Se troba situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, en front la platja de Taita.

Superfície:.....3.939 m²

Objectius: Ordenació del polígon de forma que s'alliberin d'edificació els terrenys situats entre la carretera i la costa. Urbanització i cessió dels espais lliures.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà. No es permetrà l'accés rodat directa a les parcel·les des de la carretera.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,22 m²st/m²s
- Densitat bruta10 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

PA.17 TAITA-2

Àmbit: Se troba situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, davant la punta de L'Arola.

Superfície:.....9.167 m²

Objectius: Ordenació del polígon de forma que s'alliberin els terrenys situats entre la carretera i la costa. Urbanització i cessió dels espais lliures i de la vialitat.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà. No es permetrà l'accés rodat directa a les parcel·les des de la carretera.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,21 m²st/m²s
- Densitat bruta9 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

PA.19 TRES XALETS

Àmbit: Se troba situat a la banda de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, limitant amb la mateixa carretera, a l'alçada del mateix mirador.

Superfície:.....21.791 m²

Objectius: Ordenació d'aquest sector comfrontant amb carretera de Llançà, de forma que es resolgui la connectivitat viària amb les urbanitzacions de l'entorn i preservant el pas de la riera. Urbanització i cessió de les superfícies destinades a vialitat, espais lliures i equipaments, amb una superfície no inferior al 40 % de la superfície total del sector.

Ordenació: Segons detreminacions dels plànols d'ordenació del sòl urbà, i de la normativa urbanística corresponent a la zona semiextensiva (clau 2.3) de ciutat jardí.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,21 m²st/m²s
- Densitat bruta7 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.21 REC DEL DIJOURS-2

Àmbit: Se troba situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, entre els polígons de La Mora i Les Mores.

Superfície:.....5.134 m²

Objectius: Millorar l'accessibilitat d'aquest sector. Urbanització i cessió de les superfícies destinades a sistemes d'espais lliures i vialitat.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,28 m²st/m²s
- Densitat bruta10 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

PA.22 **RIERA DE LA VALL**

Àmbit: Se troba situat entre la riera de La Vall, la carretera de Llançà i la urbanització de Perabeua, en la banda central de les urbanitzacions de la carretera de Llançà.

Superfície:.....3.312 m2

Objectius: Obtenció dels terrenys afectats per vialitat.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,16 m2st/m2s
- Densitat bruta3 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

PA.23 **PORT DE LA VALL-1**

Àmbit: Correspon al sector situat en front de la costa, entre el camping de La Vall i la península de S'Arnella.

Superfície:.....41.554 m2

Objectius: Urbanització del vial d'accés posterior de manera que es resolgui la connexió viària entre la carretera de Llançà i el camí d'accés al Far de S'Arnella. Protecció de la riera que travessa el sector. Manteniment de la parcel·lació existent, tot garantint l'integració a l'entorn de les edificacions d'aquest sector d'alt valor paisatgístic. Possibilitar, finalment, el pas del camí de ronda.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols d'ordenació del sòl urbà i de la normativa urbanística corresponent a la zona de ciutat jardí extensiva (clau 2.4.2).

Desenvolupament: Pla de Millora urbana.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,12 m2st/m2s
- Densitat bruta3 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.24 **BELESER**

Àmbit: Se troba situat a la banda nord de les urbanitzacions de la carretera de Llançà. Correspon a una antiga urbanització situada en el cantó dret en la direcció cap a Port de La Selva.

Superfície:.....56.503 m2

Objectius: Millora de la urbanització.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,28 m2st/m2s
- Densitat bruta12 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació bàsica.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

PA.25 **SANTA ISABEL**

Àmbit: Se troba situat a la banda nord de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, just en el límit del terme municipal. Correspon a una antiga urbanització situada en el cantó dret en la direcció cap a Port de La Selva.

Superfície:.....15.951 m²

Objectius: Millora de la urbanització i obtenció lliure i gratuïta dels espais lliures públics.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,32 m²st/m²s
- Densitat bruta20 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

PA.26 **S'ARNELLA**

Àmbit: Correspon al sector situat en la banda nord-est del municipi, en el límit amb el terme municipal de Llançà.

Superfície:.....40.371 m²

Objectius: Ordenació d'aquest sector situat entre la costa i la carretera de Llançà, de manera que es situin els espais lliures, principalment entre el camí de ronda i el sistema marítim, permetent l'edificació en la part posterior, amb edificacions unifamiliars aïllades sobre parcel·les de superfícies mínimes de 1.000 m². Urbanització i cessió de les superfícies destinades a vialitat, espais lliures i equipaments d'acord amb les determinacions gràfiques dels plànols d'ordenació del sòl urbà. Tanmateix caldrà resoldre l'accés rodat des de la carretera.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols d'ordenació del sòl urbà i la de la normativa urbanística corresponent a la zona de ciutat jardí semiextensiva (clau 2.3).

Desenvolupament: Pla de Millora urbana.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,16 m²st/m²s
- Densitat bruta6 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.27 **CAP DE BOL-1**

Àmbit: Se troba situat a la banda nord de les urbanitzacions de la carretera de Llançà. Correspon a la part ubicada més al nord de l'antiga urbanització de Cap de Bol.

Superfície:.....21.177 m²

Objectius: Millora de la urbanització.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,26 m²st/m²s
- Densitat bruta11 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.28 **CAP DE BOL-2**

Àmbit: Se troba situat a la banda nord de les urbanitzacions de la carretera de Llançà. Correspon a la part ubicada al sud-est de l'antiga urbanització Cap de Bol.

Superfície:.....17.723 m2

Objectius: Millora de la urbanització.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,35 m2st/m2s
- Densitat bruta 15 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.29 **CAP DE BOL-3**

Àmbit: Se troba situat a la banda nord de les urbanitzacions de la carretera de Llançà. Correspon a la part central de l'antiga urbanització Cap de Bol.

Superfície:.....21.863 m2

Objectius: Millora de la urbanització.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,26 m2st/m2s
- Densitat bruta11 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.30 **CAP DE BOL-4**

Àmbit: Se troba situat a la banda nord de les urbanitzacions de la carretera de Llançà. Correspon a la part més a migdia de l'antiga urbanització Cap de Bol.

Superfície:.....12.018 m2

Objectius: Millora de la urbanització i obtenció lliure i gratuïta de les superfícies destinades a sistemes.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,26 m2st/m2s
- Densitat bruta 11 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.31 **CAP DE BOL-5**

Àmbit: Se troba situat a la banda nord de les urbanitzacions de la carretera de Llançà. Correspon als terrenys situats a ponent de l'antiga urbanització de Cap de Bol.

Superfície:.....22.378 m2

Objectius: Completar la urbanització de forma que es millori l'accessibilitat d'aquest sector, així com s'optimitzin les superfícies destinades a espais lliures públics i equipaments. Obtenció lliure i gratuïta de les superfícies destinades a sistemes.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols de sòl urbà.

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,17 m2st/m2s
- Densitat bruta8 hab/HA
- Usos principals habitatge unifamiliar

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

PA.32 **LA VALL 1**

Àmbit: Es troba situat en el nucli de La Vall de Santa Creu.

Objectius: Completar el teixit urbà amb estrictes criteris de protecció al paisatge i l'entorn, tot mantenint la tipologia tradicional del lloc.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols d'ordenació del sòl urbà i de la normativa urbanística aplicable.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Superfície:.....625,31 m2

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,50 m2st/m2s
- Densitat màxima 1 habitatge
- Usos principals habitatge unifamiliar

PA.33 **LA VALL 2**

Àmbit: Es troba situat en el nucli de La Vall de Santa Creu.

Objectius: Completar el teixit urbà amb estrictes criteris de protecció al paisatge i l'entorn, tot mantenint la tipologia tradicional del lloc.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols d'ordenació del sòl urbà i de la normativa urbanística aplicable.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Superfície:.....1.813,78 m2

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,25 m2st/m2s
- Densitat màxima 2 habitatges
- Usos principals habitatge unifamiliar

PA.34 **LA VALL 3**

Àmbit: Es troba situat en el nucli de La Vall de Santa Creu.

Objectius: Completar el teixit urbà amb estrictes criteris de protecció al paisatge i l'entorn, tot mantenint la tipologia tradicional del lloc.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols d'ordenació del sòl urbà i de la normativa urbanística aplicable.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Superfície:.....1.677,39 m2

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,25 m2st/m2s
- Densitat màxima 2 habitatges
- Usos principals habitatge unifamiliar

PA.35 **LA VALL 4**

Àmbit: Es troba situat en el nucli de La Vall de Santa Creu.

Objectius: Completar el teixit urbà amb estrictes criteris de protecció al paisatge i l'entorn, tot mantenint la tipologia tradicional del lloc.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols d'ordenació del sòl urbà i de la normativa urbanística aplicable.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Superfície:.....514,40 m²

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,40 m²st/m²s
- Densitat bruta 1 habitatge
- Usos principals habitatge unifamiliar

PA.36 LA VALL 5

Àmbit: Es troba situat en el nucli de La Vall de Santa Creu.

Objectius: Completar el teixit urbà amb estrictes criteris de protecció al paisatge i l'entorn, tot mantenint la tipologia tradicional del lloc.

Ordenació: Segons determinacions dels plànols d'ordenació del sòl urbà i de la normativa urbanística aplicable.

Desenvolupament: Pla de millora urbana.

Gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

Superfície:.....2.429,24 m²

Paràmetres d'ordenació:

- Edificabilitat bruta0,25 m²st/m²s
- Densitat màxima 2 habitatges
- Usos principals habitatge unifamiliar

CAP. IV - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 97 - Definició i tipus

1. El sòls urbanitzables són els que el pla considera i adequats per a garantir un creixement de la població i de l'activitat econòmica sostenible. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.

2. Dintre del Sòl urbanitzable el Pla estableix dues categories: Sòl urbanitzable delimitat (SUD) i Sòl urbanitzable no delimitat (SUND).

3. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el Pla en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

Art. 98 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

El Pla assenyala, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant, la forma i mides consideren indicatives. En tot cas, els plans parcials urbanístics que desenvolupin els sectors podran ajustar l'ordenació sempre i quan en resulti una millor integració en l'entorn, així com a conseqüència de l'adaptació els informes dels organismes vinculats.

Art. 99 - Deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a sistemes generals inclosos dins el sector.
2. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vialitat pública, parcs i jardins públics, equipaments i serveis, reservats pels sistemes urbanístics locals.
3. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
4. Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
5. Costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actualització i, quan sigui necessari, les obres necessàries per a l'ampliació o reforç dels esmentats sistemes requerits per la dimensió i densitat de la mateixa i les intensitats d'ús que aquesta generi.
6. Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.
7. Edificar els solars en el plaç que estableixi el planejament.
8. Conservar les obres d'urbanització.

Art. 100 - Gestió del sòl urbanitzable delimitat

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic d'ordenació del sector.
2. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes a la legislació vigent.
3. El pla parcial urbanístic s'executarà per polígons complets. De conformitat amb el pla d'etapes s'aplicarà en cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent i amb la modalitat adequada.
4. Quan els sectors es desenvolupin per iniciativa privada el sistema preferent serà el de compensació.

SEC. 2 - ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 101 - Classificació de zones

Per als sectors de sòl urbanitzable delimitat el Pla estableix la següent zonificació:

1. Zona de desenvolupament residencial intensitat 0 (clau B.0)
2. Zona de desenvolupament residencial, intensitat I (clau B.1)
3. Zona de desenvolupament residencial, intensitat II (clau B.2)
4. Zona de desenvolupament residencial, intensitat III (clau B.3)
5. Zona de desenvolupament industrial (clau B.4)

Art. 102 - Zona de desenvolupament residencial intensitat 0 (B.0)

1. Correspon al sector urbanitzable situat a la banda dreta de la carretera de Cadaqués.
2. Els paràmetres màxims d'aplicació són:

a) Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,44 m2 sostre/m2 sòl, corresponents a 0,40 m2 sostre/m2 sòl per a usos residencials i 0,04 m2 sostre/m2 sòl per a usos complementaris.

b) Densitat d'habitatges: 40 habitatges/Ha

c) Us principal: residencial. Usos compatibles: hotelier i els propis del sistema d'equipament.

3. Reserves de sòl públic.

Els percentatges mínims de cessió amb destí a vialitat, espais lliures i equipaments seran els establerts en l'article 65 de la Llei d'urbanisme.

Tanmateix, d'acord amb el que disposa l'article 57.3, caldrà que el 20 % del sostre edificable del pla es destini a la construcció d'habitatges de protecció pública.

4. Sectors:

SUD.1 Sector carretera de Cadaqués-1

Art. 103 - Zona de desenvolupament residencial, intensitat I (clau B.1)

1. Comprén els sectors urbanitzables amb major intensitat d'edificació, i que es recolzen sobre la carretera de Cadaqués.

2. Els paràmetres màxims d'aplicació seràn:

a) Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,5 m2 sostre/m2 sòl.

b) Densitat d'habitatges: 40 habitatges/Ha.

c) Us principal: habitatge. Compatible: Hotelier, comercial i els propis del sistema d'equipament.

3. Reserves de sòl públic

Els percentatges mínims de cessió amb destí a vialitat, espais lliures i equipaments seran els establerts en l'article 65 de la Llei d'urbanisme.

Tanmateix, d'acord amb el que disposa l'article 57.3, caldrà que el 20 % del sostre edificable del pla es destini a la construcció d'habitatges de protecció pública.

4. Sectors:

a) SUD.3 Sector carretera de Cadaqués 2.

b) SUD.4 Sector La Sorra 1.

c) SUD.5 Sector La Sorra 2.

Art. 104 - Zona de desenvolupament residencial, intensitat II (clau B.2)

1. Correspón als sectors urbanitzables en els quals, ateses les seves característiques topogràfiques i del seu entorn, es preveuen creixements de mitjana intensitat. Aquests creixements es concentren d'una banda sobre la carretera de St. Pere de Rodes i d'altra sobre la carretera de Llançà.

2. Els paràmetres màxims d'aplicació seràn:

a) Coeficient d'habitabilitat bruta: 0,35 m2 sostre/m2 de sòl.

b) Densitat d'habitatges: 9 habitatges/Ha.

c) Ús principal: habitatge. Usos compatibles: hotelier.

3. Reserves de sòl públic

Els percentatges mínims de cessió amb destí a vialitat, espais lliures i equipaments seran els establerts en l'article 65 de la Llei d'urbanisme. En aquests àmbits, atès la baixa densitat del sector no resulta obligatòria la reserva per habitatges de protecció pública.

4. Sectors

- SUD.2 Euromar
- SUD.6 Sector Perabeua.2
- SUD.7 Sector Rec de Canet.2
- SUD.8 Sector Es Serrat
- SUD.9 Sector Sant Pere-2
- SUD.10 Sector Sant Pere
- SUD.11 Sector El Forn
- SUD.12 Sector El Molí

Art. 105 - Zona de desenvolupament residencial, intensitat III (clau B.3)

1. Correspon als sectors urbanitzables, en els quals ateses les seves especials característiques del seu entorn, es permeten creixements de baixa intensitat. Aquests creixements se situen entre la carretera de Llançà i la costa.

2. Els paràmetres màxims d'aplicació seran:

- a) Coeficient d'edificabilitat bruta: 0,2 m2 sostre/ m2 sòl.
- b) Densitat d'habitatges: 3 habitatges/Ha
- c) Ús principal: Habitatge unifamiliar. Usos compatibles: Hotelers.

3. Reserves de sòl públic

Els percentatges mínims de cessió amb destí a vialitat, espais lliures i equipaments seran els establerts en l'article 65 de la Llei d'urbanisme. En aquests àmbits, atès la baixa densitat del sector no resulta obligatòria la reserva per habitatges de protecció pública.

4. Sectors

- SUD.13 Sector Port de La Vall 2.

Art. 106 - Zona de desenvolupament industrial (clau B.4)

1. Comprèn els sectors urbanitzables que han de permetre la implantació, els usos i l'activitat de tipus industrial.

2. Els paràmetres màxims d'aplicació seran:

- a) Coeficient d'edificabilitat: 0,6 m2 sostre/ m2 sòl.
- b) Ús principal: Industrial i magatzem.

3. Reserves de sòl públic

Els percentatges mínims de cessió amb destí a vialitat, espais lliures i equipaments seran els establerts en l'article 65 de la Llei d'urbanisme.

4. Sectors

- SUD.14 Sector industrial Els Horts 1
- SUD.15 Sector industrial Els Horts 2

SEC. 3 - REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Art. 107 - Sectors

Els sectors de desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat que el Pla estableix són:

- SUD.1 SECTOR CARRETERA DE CADAQUÉS 1**

Àmbit: Correspon al sector situat en l'extrem sud del nucli del Port de La Selva, recolzat sobre la carretera de Cadaqués, marge dret.

Superfície:.....27.502 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial d'edificacions principalment plurifamiliars, situades a la part baixa del sector, en una franja longitudinal aramblada a la carretera de Cadaqués. Resolució de l'estructura viària i els accessos al sector d'acord amb els criteris generals del Pla.

Condicions d'edificació: Segons tipus d'alineació a vial, amb una alçada màxima de PB+3PP. Cal incorporar mesures ambientals en les edificacions i en els espais lliures públics i privats que assegurin una correcta integració en el paisatge de l'entorn.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.2 SECTOR EUROMAR

Àmbit: Correspon al sector situat en l'extrem sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, recolzant-se sobre la carretera de La Selva de Mar.

Superfície:.....18.951 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial d'edificacions unifamiliars aïllades recolzades sobre la xarxa viària d'acord amb l'ordenació gràfica en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable.

Condicions d'edificació un ús: Edificacions: tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat de parcel·les de 800 m2 de superfície. Ús: habitatge unifamiliar i hotelier.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.3 SECTOR CARRETERA DE CADAQUÉS 2

Àmbit: Correspon al sector situat en l'extrem sud del nucli del Port de La Selva, recolzat sobre la carretera de Cadaqués, marge esquerra.

Superfície:.....16.198 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial d'edificacions plurifamiliars sobre la carretera de Cadaqués, que resolgui la connectivitat viària amb el seu entorn. Els sistemes d'espai lliure i equipaments Se situaran, en l'extrem nord del sector, més proper amb el sòl urbà. La línia d'edificació se situarà a 12 metres respecte l'aresta exterior de la calçada.

Condicions d'edificació i ús: Segons tipus d'alineació a vial, amb una alçada màxima PB+2+Àtic. Usos: Habitatge principalment plurifamiliar, comercial, hotelier i els propis del sistema d'equipaments. D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 23 de març de 2004 la rasant de coronament dels elements del sistema de tancament hidràulic, com a mesura de protecció passiva, estarà situada 4 metres per damunt de la cota del punt més proper del fons de la llera.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.4 SECTOR LA SORRA 1

Àmbit: Correspon al sector situat en l'extrem sud del nucli del Port de La Selva, a continuació del sector Carretera de Cadaqués 1.

Superfície:.....30.692 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial d'edificacions principalment plurifamiliar adaptades a la topografia dels terrenys. Les noves edificacions guardaran una distància de 25 m a l'aresta exterior de la calçada de la carretera, no permetent-se l'accés directe des d'aquesta. Els espais lliures públics Se situaran principalment en les àrees arbrades.

Condicions d'edificació i ús:

a) Edificació: Segons el tipus d'alineació a vial i aïllada, amb una alçada màxima de PB+2 en front la carretera i de PB+1 en les zones més elevades.

b) Usos: Habitatge plurifamiliar i unifamiliar entre mitgeres, comercial, hotelier i els propis del sistema d'equipaments.

Condicions de desenvolupament: Prèviament caldrà presentar una ordenació global amb el sector La Sorra 2, que justifiqui la coherència i adequació del conjunt.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.5 SECTOR LA SORRA 2

Àmbit: Correspon al sector situat a migdia del sector La Sorra 1, entre la carretera de Cadaqués i el cementiri.

Superfície:.....24.389 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial d'edificacions principalment plurifamiliar adaptades a la topografia dels terrenys. Les noves edificacions respectaran una distància de 25 metres de l'aresta exterior de la calçada de la carretera no permetent-se l'accés directe, i de 25 metres del cementiri. Així mateix, els espais lliures públics Se situaran principalment en les àrees arbrades.

Condicions d'edificació i ús:

a) Edificació: Segons tipus d'alineació a vial i aïllada, amb una alçada màxima de PB+2+Àtic en front la carretera i de PB+1 en les zones més elevades.

b) Usos: Habitatge plurifamiliar i unifamiliar entre mitgeres, comercial, hotelier i els propis del sistema d'equipaments.

Condicions de desenvolupament: Prèviament caldrà presentar una ordenació global amb el sector La Sorra 1, que justifiqui la coherència i adequació del conjunt.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.6 SECTOR PERABEUA 2

Àmbit: Correspon al sector situat en la part central les urbanitzacions de la carretera de Llançà, al costat del camping de La Vall.

Superfície:.....36.226 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial d'edificacions unifamiliars aïllades recolçades sobre una xarxa viària adaptada a la topografia. Les noves edificacions Se situaran a una distància major de 25 metres de l'aresta exterior de la calçada de la carretera, no permetent-se l'accés directe. Els espais lliures públics Se situaran en les àrees de major pendent. Tanmateix caldrà assegurar la connectivitat amb el sector adjacent Rec de Canet 2.

Condicions d'edificació i us:

c) Edificacions: Tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat amb parcel·les mínimes de 800 m2 de superfície. Es permeten petites agrupacions d'habitatges unifamiliars quan es justifiquin una major integració a l'entorn i adaptació a la topografia.

d) Usos: Habitatge unifamiliar i hotelier.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.7 REC DE CANET 2

Àmbit: Correspon al sector situat darrera la urbanització Rec de Canet, entre el sector Perabeua 2 i el sòl no urbanitzable.

Superfície:.....19.948 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial d'edificacions unifamiliars aïllades. Les superfícies destinades a sistemes d'espais lliures i equipaments Se situaran en l'extrem sud del sector. Tanmateix caldrà assegurar la connectivitat amb el sector adjacent Perabeua 2.

Condicions d'edificació i ús:

a) Edificacions: Tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat amb parcel·les mínimes de 800 m2 de superfície. Es permeten petites agrupacions d'habitatges unifamiliars quan es justifiquin una major integració a l'entorn i adaptació a la topografia.

b) Usos: Habitatge unifamiliar i hotelier.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.8 EL SERRAT

Àmbit: Correspon al sector situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, recolzant-se directament sobre la carretera de Sant Pere de Rodes.

Superfície:.....11.171 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial d'edificacions unifamiliars aïllades. Els espais lliures públics Se situaran en els terrenys més elevats. Ordenació, segons determinacions dels plànols del sòl urbà i urbanitzable.

Condicions d'edificació i ús:

a) Edificació: Tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·les mínimes de 800 m2 de superfície. Es permeten petites agrupacions d'habitatges unifamiliars quan es justifiquin una major integració a l'entorn i adaptació a la topografia.

b) Usos: Habitatge unifamiliar i hotelier.

Condicions de desenvolupament: Prèviament caldrà presentar una ordenació global amb el sector Sant Pere 2, que justifiqui la coherència i adequació del conjunt.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.9 SANT PERE 2

Àmbit: Correspon al sector situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, recolzant-se directament sobre la carretera de Sant Pere de Rodes.

Superfície:.....18.230 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial d'edificacions unifamiliars aïllades. Els espais lliures públics Se situaran en els terrenys més elevats. Ordenació, segons determinacions dels plànols del sòl urbà i urbanitzable. Per les noves edificacions no es permetrà l'accés directe des de la carretera de Sant Pere de Rodes.

Condicions d'edificació i ús:

a) Edificació: Tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·les mínimes de 800 m2 de superfície. Es permeten petites agrupacions d'habitatges unifamiliars quan es justifiquin una major integració a l'entorn i adaptació a la topografia.

b) Usos: Habitatge unifamiliar i hotelier.

Condicions de desenvolupament: Prèviament caldrà presentar una ordenació global amb el sector El Serrat, que justifiqui la coherència i adequació del conjunt.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.10 SANT PERE

Àmbit: Correspon al sector situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, recolzant-se directament sobre la carretera de Sant Pere de Rodes.

Superfície:.....20.329 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial principalment d'edificacions unifamiliars aïllades. Per les noves edificacions no es permetrà l'accés directe des de la carretera de Sant Pere de Rodes. Els espais lliures Se situaran en l'extrem nord del sector, completant els dels sectors adjacents.

Condicions d'edificació i ús:

a) Edificació: Tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·les mínimes de 800 m2 de superfície. Es permeten petites agrupacions d'habitatges quan es justifiqui una major integració a l'entorn i adaptació a la topografia.

b) Us: Habitatge unifamiliar i hotelier.

Condicions de desenvolupament: Prèviament caldrà presentar una ordenació global dels sectors; Sant Pere, El Molí i El Forn, que justifiqui la coherència i adequació del conjunt.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.11 EL FORN

Àmbit: Correspon al sector situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, recolzant-se directament sobre la carretera de Sant Pere de Rodes.

Superfície:.....32.270 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial principalment d'edificacions unifamiliars aïllades. Els espais lliures públics Se situaran preferentment al costat de la riera de La Selva. No es permet l'accés directe de les edificacions a la carretera de Sant Pere de Rodes.

Condicions d'edificació i ús:

a) Edificació: Tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·les mínimes de 800 m2 de superfície. Es permeten petites agrupacions d'habitatges quan es justifiqui una major integració a l'entorn i adaptació a la topografia.

b) Us: Habitatge unifamiliar i hotelier.

Condicions de desenvolupament: Prèviament caldrà presentar una ordenació global dels sectors; Sant Pere, El Molí i El Forn, que justifiqui la coherència i adequació del conjunt.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.12 EL MOLÍ

Àmbit: Correspon al sector situat en la banda sud de les urbanitzacions de la carretera de Llançà, recolzant-se directament sobre la carretera de Sant Pere de Rodes.

Superfície:.....32.250 m2

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial principalment d'edificacions unifamiliars aïllades. Els espais lliures públics Se situaran preferentment al costat de la riera de La Selva. No es permet l'accés directe de les edificacions a la carretera de Sant Pere de Rodes.

Condicions d'edificació i ús:

a) Edificació: Tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·les mínimes de 800 m2 de superfície. Es permeten petites agrupacions d'habitatges quan es justifiqui una major integració a l'entorn i adaptació a la topografia.

b) Us: Habitatge unifamiliar i hotel·er.

Condicions de desenvolupament: Prèviament caldrà presentar una ordenació global dels sectors; Sant Pere, El Molí i El Forn, que justifiqui la coherència i adequació del conjunt. El Pla parcial urbanístic d'aquest sector inclourà un estudi de simulació hidràulica pels cabals $Q_{100} = 103 \text{ m}^3/\text{s}$ i $Q_{500} = 152 \text{ m}^3/\text{s}$, desenvolupat sobre un plànol taquimètric detallat del tram de riera que confronta amb el sector, que determinarà les obres d'infraestructura hidràulica que s'han d'incorporar al programa d'actuacions per la urbanització del sector i les obres que formaran part dels projectes constructius dels equipaments projectats en el marge dret de la riera de la Selva.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.13 PORT DE LA VALL 2

Àmbit: Correspon al sector situat entre la carretera de Llançà, la península de S'Arnella i el camping de La Vall.

Superfície:.....61.844 m²

Objectius: Desenvolupament d'un sector residencial d'edificacions unifamiliars aïllades. Les noves edificacions se situaran a una distància mínima de 25 metres de l'aresta exterior de la calçada de la carretera, no permetent-se l'accés directe des d'aquests. Els espais lliures públics i l'esquema viari seguiran les determinacions gràfiques dels plànols de sòl urbà i urbanitzable.

Condicions d'edificació i us:

c) Edificació: Tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·les mínimes de 1.500 m² de superfície. Es permeten petites agrupacions d'habitatges quan es justifiqui una major integració a l'entorn i adaptació a la topografia. Alçada màxima correspon a planta baixa.

d) Ús: Habitatge unifamiliar i hotel·er.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

SUD.14 i SUD.15 INDUSTRIAL ELS HORTS

Àmbit: Correspon als sectors darrera la zona industrial existent, entre la carretera de Cadaqués i la riera de Rubiés.

Superfície:.....29.049 m²

Objectius: Desenvolupament d'uns sectors de tipus industrial, tallers i magatzems, que permeti l'ampliació del sòl industrial actual. Les noves edificacions se situaran a una distància mínima de 25 metres del 'aresta exterior de la calçada de la carretera de Cadaqués.

Condicions d'edificació i ús: Tipologia de naus, magatzems i tallers alineats a vial, en parcel·les mínimes de 400 m². Alçada màxima 9 metres. El límit oest de les edificacions haurà de quedar separat una distància mínima de 40 metres respecte de l'eix de la riera de Rubiés. L'espai comprès entre el marge dret de la llera i el límit de l'ocupació es destinarà a zona verda d'ús públic, sense modificacions del relleu del terreny. La rasant de coronament dels elements del sistema de tancament hidràulic (que podrà estar integrat pels mateixos edificis industrials) estarà situada 4 metres per damunt de la cota del punt més proper del fons de la llera.

Condicions de gestió: Sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació.

CAP. V - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

SEC. 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 108 - Definició i tipus

1. El sòl no urbanitzable compren terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les condicions naturals i el caràcter propiament rural. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.

2. El Pla delimita el sòl no urbanitzable i qualifica les diferents zones de sòl no urbanitzable en els plànols de classificació del sòl.

3. Tanmateix, el Pla incorpora la delimitació gràfica del Parc Natural de Cap de Creus, segons el que disposa la Llei 4/1998, de 12 de març, de protecció d'aquest espai del PEIN. Dins l'àmbit d'aquest espai resulten d'aplicació les determinacions de la Llei esmentada i la normativa i plans que la desenvolupin, sense perjudici que les disposicions del propi Pla General impliquin una protecció més estricta dels seus valors naturals.

Art. 109 - Finques

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que existeix parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a la legislació vigent.

2. Seran indivisibles les finques en sòl no urbanitzable la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les unitats mínimes de conreu o de producció forestal d'acord amb l'article 140.e del TR i els Decrets de la Generalitat de Catalunya 169/1983, 82/1985 i 35/1990.

3. Les divisions i segregacions estan subjectes a llicència municipal.

Es considerarà infracció urbanística el fraccionament del sòl, encara que només sigui per al seu arrendament, quan pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població i vulneri les previsions del planejament urbanístic vigent i dels decrets assenyalats en aquest mateix article.

Art. 110 - Camins rurals

1. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals.

2. No podran obrir-se nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla, en els Plans especials que desenvolupin o en els Plans parcials urbanístics.

3. No es podrà modificar el perfil longitudinal i transversal dels camins ni el seu traçat sense la corresponent llicència municipal. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

Art. 111 - Tanques

Les tanques de les parcel·lacions agrícoles es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

Es prohibeixen els tancaments opacs que privin la visió del paisatge, les tanques que dificultin les tasques de prevenció i extinció d'incendis forestals i la lliure circulació de la fauna.

Només s'admetran els tancaments de parcel·la amb elements vegetals, estaques, filats metàl·lics o similars, que en qualsevol cas seran congruents amb el caràcter rural de l'entorn. No s'admeten tampoc els tancaments de finques que no resultin imprescindibles pel desenvolupament d'usos agrícoles. En les zones d.1 i d.4, es prohibeix l'ús de materials reutilitzats per l'aixecament de tancats com ara ferralla, fustes i altres materials o mobiliari, procedents de l'entorn urbà, especialment en l'interior del Parc natural de Cap de Creus.

Art. 112 - Conreus

Els conreus vindran regulats per la normativa agrària i quedaran subjectes als Plans especials que es redactin per a la protecció d'horts, conreus i espais forestals.

Art. 113 - Masses arbrades i vegetació

1. Les masses arbrades consolidades i aquelles àrees de vegetació singular, existents en sòl no urbanitzable, es consideren elements naturals que cal protegir.
2. Es prohibirà la plantació d'espècies alienes i s'afavorirà l'introducció d'arbres, arbusts i herbàcies autòctones.
3. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents.
4. Excepcionalment i per motius de seguretat, es podran talar arbres propers a instal·lacions agrícoles i als habitatges.

Art. 114 - Nucli de població

En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de tres edificacions en un cercle de 250 m de radi traçat sobre el centre geomètric de qualsevol habitatge.

Art. 115 - Usos permesos i usos prohibits

1. En sòl no urbanitzable és permès de reconstruir i rehabilitar les masies i cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques, inclosos en el catàleg de l'article següent de la present normativa, amb vista a destinar-los a habitatge familiar, a un ús residencial turístic o d'hosteleria rural o a activitats d'educació en el lleure.

Tanmateix, el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-el a activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural: activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, infraestructures d'accessibilitat, instal·lacions per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica, les xarxes de subministre d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

A més a més, es poden admetre les següents noves construccions, tot respectant les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística:

- Les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o rústica. Als efectes del que disposa l'article 49.1 de la Llei 2/2002, el límit màxim per la construcció de coberts s'estableix en 100 m² en el supòsit d'explotacions de més de 3 Ha de superfície. La construcció s'haurà d'adaptar als models tradicionals d'arquitectura popular. La ubicació es farà en el lloc on l'impacte visual sigui menor.
- Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una activitat agrícola o ramadera.
- Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- Les construccions destinades a les activitats de caire rural o de camping, autoritzades pel Pla, que exigeixin, en tot cas, la tramitació prèvia d'un Pla especial urbanístic.

2. Els usos específics permesos es regularan per a cada tipus de sòl no urbanitzable. Amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

- a) Ús d'habitatge plurifamiliar.
- b) Ús comercial.
- c) Ús d'oficines.
- d) Ús industrial, amb l'excepció d'indústries agropecuàries.
- e) Magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola i ramader o forestal.
- f) Garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries

3. En les explotacions ramaderes, serà d'obligat compliment el Decret 61/1994 de 22 de febrer sobre regulació d'explotacions ramaderes i l'ordre de 7 d'abril, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines, el RD 324/2000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines (BOE 12 de gener de 2001) i tota aquella legislació prevista en relació a la producció i la sanitat animal.

4. En els terrenys forestals, d'acord amb la definició de la Llei 6/1988, només s'admeten dues tipologies d'edificacions: les vinculades a usos agraris i, amb caràcter excepcional, noves edificacions unifamiliars aïllades, sempre que en ambdós casos es compleixin les dues condicions següents:

- a) Que l'edificació es faci en una parcel·la coincident, com a mínim amb la unitat mínima de producció forestal de la comarca establerta en 25 Ha.
- b) Que no es produeixi un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementàries.

Art. 116 - Construccions en sòl no urbanitzable

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.

2. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total amb el medi en el que s'instal·li. Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries. El titular es comprometrà a la conservació de les edificacions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

Art. 117 - Edificacions que cal preservar i recuperar

1. El Pla incorpora un llistat, d'acord amb el que disposa l'article 50.2 de la Llei d'urbanisme, d'aquelles masies i cases rurals en el sòl no urbanitzable que cal preservar i recuperar, bé per estar integrats en el Patrimoni històric-artístic, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.

2. Els criteris per al seu ús i desenvolupament es defineixen i regulen en la present normativa, sense perjudici del compliment de les condicions de protecció que, en els casos de tractar-se d'edificacions catalogades, es determini.

3. El conjunt d'edificacions existents incloses amb aquest valor en sòl no urbanitzable que es consideren emplaçaments aptes per a l'habitatge rural, són les següents:

- Mas de la Pallera
- Mas de la Granja
- Mas Ventós
- Mas Maragall
- Mas Magi
- Mas de la Mata
- Mas de Canavall
- Mas de'n Gomeia
- Mas de la Birba
- Mas Puignau
- Mas de'n Godó
- Mas d'en Paltre
- Mas Vell
- Mas Alfares
- Mas dels Obertins
- Mas de Bufadors
- Mas Rabassers de Baix
- Mas Rabassers de Dalt
- Mas Margarit

4. Aquest llistat es complementa amb les fitxes de l'annex 4 del Pla.

5. En el cas d'edificacions existents no relacionades en l'apartat anterior caldrà demostrar fefaentment l'entitat de la construcció que justifiqui la seva incorporació al llistat.

Art. 118 - Condicions generals de les edificacions o ampliacions

Les edificacions hauran de ser adequades a la seva condició rural i situació aïllada, i la composició arquitectònica i els materials correspondran als tipus tradicional del lloc. L'alçada màxima no superarà els 6,50 metres corresponents a planta baixa més una planta pis. Se separaran més de 10 metres dels camins públics i els límits de propietat.

Es permeten ampliacions fins el 20 % de l'edificabilitat actual, sense superar un sostre màxim de 500 m².

SEC. 2 - DESENVOLUPAMENT EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 119 - Desenvolupament en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en el Pla es podran desenvolupar mitjançant Plans Especials urbanístics, els quals tindran les finalitats següents:

a) La millora del medi rural.

- b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals.
- c) La protecció i regeneració del paisatge i dels bens naturals i culturals.
- d) L'activitat educativa i formativa en relació al medi rural.
- e) D'altres finalitats anàlogues.

2. Aquests Plans especials urbanístics no podran alterar les determinacions del present Pla, llevat de regular més acuradament les condicions d'edificació i ús, així com d'augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques. La promoció i gestió d'aquests plans serà de caràcter públic.

Art. 120 - Àmbits de desenvolupament en sòl no urbanitzable

1. Independentment de la possibilitat de desenvolupar Plans especials urbanístics, d'acord amb les finalitats descrites a l'article anterior, el Pla estableix en determinats sectors, la necessitat de la tramitació d'un Pla especial urbanístic per al seu desenvolupament, i en defineix els objectius i criteris generals d'ordenació, edificació i ús. La gestió i promoció d'aquests plans serà pública.

2. Aquests àmbits de desenvolupament són:

- a) Pla especial dels Horts.
- b) Pla especial Serra Carbonera.

En aquests àmbits de desenvolupament serà preceptiu sol·licitar durant la tramitació, informes del Parc Natural, al Departament de Medi Ambient i a l'Agència Catalana de l'Aigua.

Art. 121 - Pla especial urbanístic dels Horts

1. Àmbit: Inclou els terrenys qualificats com a zona de protecció paisatgística (clau D.1), situats en la plana de la riera de Rubiés, entre les carreteres de Llançà i Cadaqués. L'àmbit d'aquesta àrea ve delimitat en el plànol d'ordenació del sòl. La superfície aproximada és de 16,18 Ha.

2. Objectius

Protegir i recuperar el paisatge amb un criteri unitari d'actuacions, tant pel que fa a les infraestructures, rehabilitacions d'elements arquitectònics, tanques, senyalitzacions, plantacions, etc..., com per a la recuperació com a àrees d'interès ecològic.

Reordenació dels espais en front la carretera de Cadaqués de forma que es resolguin les necessitats d'aparcament temporal del municipi.

Regular i ordenar les edificacions i activitats existents sota criteris de minimitzar l'afectació sobre l'entorn que es vol protegir.

Mantenir l'ús d'horta tradicional, tot conservant els recursos d'aigua.

Mantenir els llocs amb aigua permanent, que potencii les espècies d'ambients riberencs.

Recuperar i mantenir la xarxa de camins, que permetin un itinerari paisatgístic per a l'ús de viannants i bicicletes, com a espai de contacte amb la natura i pel lleure, prohibint la circulació de vehicles al seu interior.

Establir l'estructura dels sistemes de sòl públic necessària per l'obtenció dels objectius.

Segons l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 23 de març de 2004, resulta necessari ampliar el sistema de drenatge transversal del front de mar a fi i efecte d'intentar segregar les direccions de flux de les rieres de La Selva de Rubies i evitar que l'acumulació de la inundació afecti directament sobre la zona urbana.

Art. 122 - Pla especial urbanístic Serra Carbonera

1. Àmbit: Inclou els terrenys qualificats com a zona de protecció paisatgística (clau D.1), situats en l'extrem nord del nucli del Port de La Selva, entre la urbanització de la Tamariua i el propi sòl urbà del nucli.

L'àmbit d'aquesta àrea ve delimitat en el plànol d'ordenació del sòl.

2. Objectius

Protegir i restaurar aquesta àrea donada la seva importància ecològica i paisatgística, com a corredor i connector del Parc Natural de Cap de Creus.

Reservar i possibilitar el pas d'un vial de circumval·lació que resolgui el trànsit Rodest del nucli, de manera que s'adeqüin a la topografia i s'integri en aquest entorn.

Reordenació de les antigues pedreres, de manera que resolguin les necessitats d'aparcament temporal del municipi.

Possibilitar l'implantació d'instal·lacions d'interés públic i social degudament integrades en el paisatge.

SEC. 3 - ZONIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 123 - Classificació de zones

Dins el sòl no urbanitzable, el Pla estableix les següents zones:

1. Zona de protecció paisatgística (clau d.1)
2. Zona de protecció agrícola (clau d.2)
Subzona d'assentaments turístics temporals (clau d.2.1)
3. Zona de rústic protegit (clau d.3)
4. Zona de protecció natural (clau d.4)

Art. 124 - Zona de protecció paisatgística (clau d.1)

1. Definició

Comprén el sòl no urbanitzable que per les característiques naturals, paisatgístiques i ambientals i per la seva situació dins l'entorn dels sòls edificats, ha de ser objecte d'especial protecció, de forma que s'impedeixin les actuacions que puguin perjudicar els seus valors i s'asseguri la seva regeneració i millora. Dins aquest tipus de sòl hi ha els espais dels Horts al llarg de la riera de Rubiés, l'espai de Serra Carbonera i els espais de connexió litoral situats entre les urbanitzacions de la carretera de Llançà i la costa.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a la unitat mínima determinades en els Decrets 169/83, de 12 d'abril, d'unitats mínimes de conreu i 35/90, de 23 de gener, d'unitat mínima forestal. Per sota d'aquesta unitat mínima de conreu, el Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el mateix Decret.

3. Condicions d'edificació

En aquestes àrees es prohibeix qualsevol tipus d'edificació, la tala d'arbrat i qualsevol modificació que desvirtui les característiques que de l'entorn. Únicament s'admeten les obres que degudament justificades en funció de la seva naturalesa, implantació i adequació, es permetin com a resultat del desenvolupament dels àmbits de planejament especial descrits en el Pla.

4. Condicions d'ús

S'admeten els usos forestals i agrícoles, així com aquelles activitats orientades a la protecció de les característiques mediambientals i paisatgístiques. L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla especial estarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o interès social, sempre i quan es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi sense lesionar el valor específic que es vol protegir.

Art. 125 - Zona de protecció agrícola (clau d.2)

1. Definició

Comprèn el sòl no urbanitzable que per les seves condicions tenen un especial valor agrícola, estiguin o no conreus. Per la seva funció d'espais oberts s'han de preservar de qualsevol procés d'urbanització. Tanmateix, s'inclouen dins aquestes àrees, amb una zonificació específica les superfícies ocupades temporalment per a usos turístics temporals d'acampada (clau d.2.1). En aquests àmbits serà preceptiu la redacció d'un Pla especial urbanístic que incorpori un estudi hidrològic, que justifiqui les condicions d'ocupació de les zones d'acampada, el qual haurà de venir degudament informat per l'Agència Catalana de l'Aigua.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a l'unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril. Per sota d'aquesta unitat mínima de conreu, el Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el mateix Decret.

3. Condicions d'edificació

En aquests sòls, queden prohibides les noves edificacions. Només d'admetran petits coberts agrícoles de caràcter no permanent per albergar els estris propis de l'explotació agrícola, i la reforma i ampliació de les masies o edificacions rurals existents. L'autorització d'obres d'acord amb els usos permesos ha de garantir, en qualsevol cas, la preservació d'aquest tipus de sòl i la màxima integració ambiental.

En la subzona d'assentaments turístics temporals d'acampada les ampliacions de l'activitat i noves construccions, es subjectaran a la tramitació prèvia d'un pla especial. Les edificacions no superaran una ocupació màxima del 5 % de la superfície total.

4. Condicions d'ús

Els únics usos admesos són l'agrícola i el ramader, prohibint-se expressament els usos i activitats que puguin resultar perjudicials a la qualitat que motiva la seva protecció. L'ús s'habitatge unifamiliar només es permet en les edificacions existents, i que estan relacionades en la present normativa.

En la subzona d'assentaments turístics temporals d'acampada, l'ús principal és de camping, degudament adaptat a la normativa sectorial vigent, i amb una elevada qualitat ambiental. Es prohibeix expressament l'estada de caravanes fora de la temporada turística.

Art. 126 - Zona de rústic protegit (clau d.3)

1. Àmbit

Comprèn el sòl no urbanitzable que no té un especial valor agrícola ni forestal i Se troba conformat, generalment, per conreus de secà i erms, així com matoll i bosquines sense un valor paisatgístic i botànic destacat, però que, ateses les condicions actuals del municipi, resulta inadequat al desenvolupament urbà.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a l'unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril, ni a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener. Per sota d'aquesta unitat mínima de conreu, el Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el mateix Decret.

3. Condicions d'edificació

Només s'admeten petits coberts agrícoles de caràcter no permanent per albergar els estris propis de l'explotació agrícola, i la reforma i ampliació de les masies o edificacions rurals existents.

L'autorització d'obres d'acord amb els usos permesos, ha de garantir en qualsevol cas la presentació d'aquest tipus de sòl i la màxima integració ambiental.

4. Condicions d'ús

En general es permeten els usos agrícola, ramader, forestal. L'ús d'habitatge unifamiliar, així com l'ús residencial, turístic, d'hosteleria rural o activitats culturals d'educació en el lleure i d'esbarjo, només s'admet en les masies o edificacions rurals existents en les condicions previstes en la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

Art. 127 - Zona de protecció natural (clau d.4)

1. Àmbit

Comprén el sòl no urbanitzable, d'una banda corresponent als terrenys inclosos en el Parc Natural de Cap de Creus segons la Llei 4/1998, de 12 de març, i en una menor superfície, els terrenys que limiten amb el parc, que pels seus valors ambientals, paisatgístics i ecològics, tenen la mateixa consideració i protecció.

2. Segregacions

No es permeten divisions que donin lloc a superfícies inferiors a l'unitat mínima de conreu que determina el Decret 169/1983, de 12 d'abril, ni a la unitat mínima forestal que determina el Decret 35/90, de 23 de gener. Per sota d'aquesta unitat mínima de conreu, el Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca, és l'organisme competent per autoritzar segregacions, d'acord amb el mateix Decret.

3. Condicions d'edificació

Resta prohibida la implantació d'instal·lacions i les obres que no estiguin vinculades estrictament amb els usos agraris o els objectius de protecció i de restauració dels sistemes naturals i del paisatge. S'admeten les obres de consolidació i de millora de les construccions tradicionals existents, justificant adequadament el respecte i integració a l'entorn.

4. Condicions d'ús

Són genèricament admesos els aprofitaments agropecuaris tradicionals. S'admet d'ús d'habitatge unifamiliar en les masies existents, així com els usos públics destinats preferentment a les activitats d'educació ambiental i les de coneixament i estudi de l'entorn.

5. Àmbit d'ordenació específica; Perafita

En l'Àmbit corresponent a la parcel·lació rústica de Perafita, les condicions d'ordenació seràn:

- a) Parcel·la mínima..... 1 hectàrea
- b) Índex d'edificabilitat 0,05 m2 sostre/m2 sòl
- c) Ocupació màxima..... 5 %
- d) Separacions als límits..... 20 metres
- e) Alçada màxima de l'edificació 3,50 metres
- f) Usos admesos..... exclusivament 1 habitatge unifamiliar per parcel·la mínima
- g) Caldrà resoldre adequadament les condicions d'integració en l'entorn natural, tant de les edificacions, com dels espais lliures privats.

Caldrà justificar l'obtenció dels subministres necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les garanties de seguretat, salubritat i no contaminació.

Així mateix, l'autorització de noves edificacions resta subjecte a la tramitació urbanística corresponent a l'autorització d'habitatges en sòl no urbanitzable, per la Comissió d'Urbanisme de Girona, previ informe favorable del Departament de Medi Ambient.

En qualsevol cas la vigència d'aquesta normativa específica d'aquest àmbit de parcel·lació rústica, queda limitada als tres anys des de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme, d'acord amb el que estableix la disposició transitòria sisena.

CATÀLEG DE PROTECCIÓ

Art. 128 - Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni és el Catàleg de protecció del patrimoni que inclou els bens a protegir pel seu interès i valor històric, artístic, arquitectònic, paisatgístic i arqueològic.

Art. 129 - Catàleg

El catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un dels elements.

- Nivell 1- Béns culturals d'interès nacional: tindran el nivell de protecció integral que els assigna la Llei 9/1993, de 30 de setembre del Patrimoni cultural català i que correspon amb la dels béns d'interès cultural definida a la Llei del patrimoni històric espanyol. En les edificacions corresponents a aquest nivell resta prohibit l'enderroc i només es permeten obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació, amb un respecte escrupulós dels seus valors. Qualsevol obra, alteració o canvi d'ús, resta condicionat al informe favorable de la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura.

- Nivell 2- Edificis i elements d'interès: Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que es determinen en el present document. Qualsevol obra de reforma, ampliació, modificació de les volumetries, alteració de façanes, tractament d'acabats exteriors o canvi d'usos, resta condicionat al informe previ favorable de la Comissió de Patrimoni del Departament de Cultura. Resta prohibit l'enderro.

- Nivell 3- Àrees arqueològiques: Quedan protegits per un radi de 50 metres o, en el seu cas, per una delimitació específica. Les llicències d'obres dins aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia del Departament de Cultura, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

- Nivell 4- Paratges d'interés natural. Per tal de preservar de la degradació i/o desaparició de les àrees d'interés ecològic, paisatgístic, històric i social, el Pla protegeix, específicament, aquests elements i àrees.

BENS CULTURALS D'INTERÉS NACIONAL

1. Monestir de Sant Pere de Rodes. Monument històric declarat per Ordre de 4/7/1930 (Gaseta de 17/7/1930) i R.D de 30/1/1997 (DOGC de 19/2/1997).

2. Església de Santa Creu de Rodes o Santa Helena declarat bé cultural d'interés nacional, pel R.D. de 30/1/1997 (DOGC de 19/2/1997).

3. Castell de Sant Salvador de Verdera declarat Bé Cultural d'Interés Nacional pel R.D. de 30/1/1997 (DOGC 19/2/1997) (Núm. D'inventari RI-51-6040).

4. La Torre de Sant Baldiri, declarat Bé Cultural d'Interés Nacional en la Disposició addicional segona de la Llei de Patrimoni Cultural Català, per ser declarat Castell pel D. De 22/4/1949 (Núm. d'inventari RI-51-6041)

EDIFICIS I ELEMENTS D'INTERÉS

1. Conjunt del poble de La Vall de Santa Creu.

2. Església parroquial del Port de la Selva.

3. Restes de l'església anterior encastades en una casa.

4. Casa de la Vila (de Pelagi Martínez Paricio).

5. Casa nº13 del carrer del Mar (de P. Martínez).

6. El Pont Vell (camí vell de la Selva).

7. El far de s'Arnella.

8. La "Torre del Molí de Vent".

9. Santa Creu de Rodes – ruïnes del poblat i torres de muralla i entorn.

10. Sant Fruitós de la Vall de Santa Creu – església i terrenys de l'entorn.

11. Sant Baldiri de Taballera: església, restes pre-romàniques.

12. Mas Vell.

13. Mas Puignau.

14. Mas Paltré.

15. Mas Godó.

16. Mas de la Birba.

17. Mas Bufadors.

18. Mas Alfares.

19. Mas de la Pallera.

20. Mas de la Granja.

21. Mas Margall.

22. Mas de la Mata.
23. Can Magí.
24. El Molí d'en Pairet.
25. Oratori de "la Costa de l'Oratori".
26. Cementiri de Port de la Selva.
27. Font dels Arbres o de la Bassa i vegetació.
28. Font de la Vall de Santa Creu.
29. Puig de la Pedrera de la Birba: tot el conjunt amb la pedrera de marbre, ruïnes d'edificacions i quatre forns antics de calç.
30. Forn del Prat Romagós.
31. Restes de dos forns prop del Mas Vell.
32. Restes d'un forn al puig de l'Oratori.
33. Forn i explotació de calç al paratge de la Calera (o la Galera), la Vall de Santa Creu.
34. Forn de "la Coma del Forn" (la Vall de Santa Creu)
35. Conjunt de barraques de planta rectangular amb falsa volta i feixes esglaonades prop del rec dels Trulls; paratge de Bufadors i els Obertins.
36. Conjunt de barraques i parets i altres elements de les terrasses i feixes dels dos vessants del paratge de la Regarada.
37. Barraca quadrangular del puig de l'Oratori; barraca cilíndrica al costat del camí al S. del Mas Puignau; barraca circular amb falsa cúpula del Pla de les Taules.
38. Botigues i barraques de cala Taballera i l'antic pou comunal obert.
39. Barraca de cala Prona.
40. Barraca de cala Cativa.
41. Búnquers dels Llaures, búnquers del Puig Gros; búnquers del Torrelló; búnquer damunt del rec de Calabre.

ÀREES ARQUEOLÒGIQUES

1. Conjunt megalític de "La Taula dels Lladres" (o Mores Altes): dolmen de la Taula dels Lladres; cista megalítica propera; abríc de Pedracoberta i roca amb cassoles.
2. Dolmen del Pla dels Dijous (dit també de Mores Altes).
3. Galeria coberta del Mas de la Mata.
4. Dolmen de la Sureda del Mas Godó.
5. Dolmen de Taballera.
6. Dolmen de la Cendrera.
7. Cova dels Encantats.
8. Cova de la Porta.
9. La Punta del Pi.

10. Conjunt de coves i eremitoris de les Cavorques.
11. Santa Creu de Rodes, poblat medieval i entorn.
12. “El Castell del Moro”, ruïnes de dos edificis propers; jaciments medievals – paratge de Rubiés.
13. Roques gravades amb cassoles a tocar les ruïnes del Mas de Can Birba.
14. Penya de Roca Miralles (jaciment medieval al cim; terrissa romana als vessants).
15. Ruïnes del Casal de l’Agustina prop de St. Baldiri de Taballera; jaciment medieval.
16. Forn (de terrisser) prop de la font dels Arbres.

PARATGES D’INTERÉS NATURAL

1. Aiguamolls de la riera de S’Arenassa.
2. El Rocal dels Marloquins.
3. Tot el paratge des de la costa – entre el puig de cala Sardina als Tres Frares – fins els Rabassers i límit amb Cadaqués.
4. Riera de Taballera.
5. Des del Clot de la Matella i els Nou Recs fins a la cala; també des del Rec de l’Infern a la cala.
6. Rieres de Taladre i de Sant Baldiri.
7. D’ambdues capçaleres fins al mar (amb l’entorn del santuari de St. Baldiri).
8. El Puig Gros i la muntanya de els Llaures, amb tot el sector.
9. Salts de la Gorga – Les Gorges.
10. Tot el paratge dit de les Gorges, riera de Rubiés i recs dels Obertins i dels trulls als voltants de llur confluència. Entre els salts fins a “la Botiga de Tall” incorporant en aquest extrem l’indret de la Ferreria fins sota el Coll de la Vinya Vella.
11. Paratges del Serrat de can Berta (Les Bertes), Rubiés i les Cavorques.
12. Des del serrat fins a la muntanya de les Cavorques inclosa.
13. La costa de l’Oratori amb les carenes de Torelló i les Corones.
14. La Muntanya Negra – Nou Recs.
15. (incorporant els vessants de llevant amb tota la capçalera de Nou Recs).
16. El coll de Sant Genís i entorn.
17. El curs de la riera de Colomers i la Malesa d’en Bóta.
18. Muntanya de Sant Pere de Rodes – Muntanya de Verdera.
19. Enterament, des de la part baixa dels vessants amb el Puig dels Dijous, les Palomeres, etc.
20. La Vall de Santa Creu.
21. Enterament; la vall, els vessants que la limiten, el poble.
22. La Muntanya de Les Fonts.

23. Planells i vessants que pertanyien al Mas Margall, Can Magí, el mas de la Mata.
24. Roca Miralles i entorn.
25. La Serra de l'Estela amb tota la carena del coll de Perer.
26. Puig Vaguer, Puig Caltré, Puig de la Vall, amb tota la carena fins al mar.
27. La Cova del Gegant (la Vall de Santa Creu); conjunt de coves del Puig Alt (vessant que dona a s'Arenassa); cova de la riera de Taballera; cova "de l'Enric Donet"; conjunt de cavorques prop del Mas de la Birba.
28. Camí vell de Cadaqués (de la Selva de Mar i el Port de la Selva a Cadaqués): tram entre el cementiri i el Torrelló (limitat per paret seca) i tram entre el Mas Godó i el límit amb Cadaqués, amb els petits ponts i refugis sota la Muntanya Negra.
29. Camí de la Costa de l'Oratori que menava a la Muntanya de Sant Baldiri, des de la Selva.
30. Camins del Mas Vell, per la riera de Taballera, al Prat Romagós; del Mas Paltré a cala Taballera i de cala Taballera pel Mas de la Birba vers Cadaqués.
31. Ponts sobre el rec del Fuster, en el camí del Port a la Muntanya de Sant Baldiri i en el camí del Mas Puignau a Can Birba.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

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

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació Inicial d'aquest Pla, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, o enderrocament de l'edifici, o cessament, quedaran en situació de fora d'ordenació d'acord amb les limitacions assenyalades al paràgraf següent. Així mateix, les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè de la Llei d'urbanisme, queden igualment en situació de fora d'ordenació.

2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona consideració de les construccions i instal·lacions. Les obres que s'autoritzi no comporten augment del valor d'expropiació.

3. Els usos i activitats autoritzats, que s'exerceixin dins 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. Els canvis d'ús de les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden augmentar en els supòsits i les condicions regulats en l'article 53.5 de la Llei d'urbanisme.

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

1. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però no han de donar lloc a l'expropiació, cessió o enderroc de les construccions, aquestes es consideren en situació de volum o ús disconforme.

2. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquest Pla estableix per a cada zona.

3. Els usos preexistents al Pla, amb llicència o en tramitació, es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquests i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que s'estableix per a cada zona.

4. En els edificis plurifamiliars existents ubicats en sectors en què l'ús principal sigui l'habitatge unifamiliar i en els que l'ús actual de la planta baixa no sigui l'habitatge, es permet que aquesta planta es destini a l'ús d'habitatge. En tot cas, els habitatges que es situin en aquesta planta baixa no podran tenir una superfície inferior a la mitjana de les superfícies dels habitatges existents que integren l'edifici i amb una màxim de tres habitatges.

Tercera. Parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi el Pla per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial del present Pla i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

DISPOSICIÓ FINAL

Única:

La legislació sectorial que s'esmenta en el present Pla d'ordenació urbanística quedarà automàticament substituïda per aquella legislació que es promulgui amb posterioritat i que substitueixi.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

En la tramitació dels següents projectes, inclosos en l'àmbit del parc natural del Cap de Creus, resulta preceptiu el procediment d'avaluació d'impacte ambiental:

- Projecte d'aparcament a l'entorn del Monestir de Sant Pere de Rodes (àmbit qualificat com a PNIN). Constitueix un supòsit previst al grup 9.c.3 de l'annex I de la Llei 6/2001.
- Projecte de planta de tractament d'aigües residuals aprop del nucli de La Vall de Santa Creu (àmbit qualificat com a PN). Constitueix un supòsit previst al grup 9.b.10 de l'annex I de la Llei 6/2001.

