

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
SANTA CRISTINA D'ARO**

NORMES URBANÍSTIQUES

TEXT REFÓS

ÍNDEX NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1.- ABASTAMENT, ÀMBITS I VIGÈNCIA DE LES NORMES	Arts. 1 a 6
CAPÍTOL 2.- DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES	Arts. 7 a 13
CAPÍTOL 3.- EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	Arts. 14 a 19
CAPÍTOL 4.- L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES	Arts. 20 a 23

TÍTOL II.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	Arts. 24 a 25
CAPÍTOL 2.- SISTEMES	
Secció 1 ^a : Disposicions generals	Arts. 26 a 28
Secció 2 ^a : Sistema de comunicació	Arts. 29 a 32
Secció 3 ^a : Sistema d'espais lliures i zones verdes	Arts. 33 a 34
Secció 4 ^a : Sistema de dotacions i equipaments comunitaris	Arts. 35 a 37
Secció 5 ^a : Sistema de Serveis Tècnics	Art. 38
Secció 6 ^a : Sistema de protecció de Sistemes Generals i Locals	Art. 39

TÍTOL III.- REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBA

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS	Arts. 40 a 46
CAPÍTOL 2.- CENTRE HISTÒRIC (1)	Arts. 47 a 52
CAPÍTOL 3.- EIXAMPLE (2)	Arts. 53 a 57
CAPÍTOL 4.- CIUTAT JARDÍ (3)	Arts. 58 a 62
CAPÍTOL 5.- ORDENACIÓ ESPECÍFICA (4)	Arts. 63 a 67
CAPÍTOL 6.- JARDÍ PRIVAT (5)	Arts. 68 a 69
CAPÍTOL 7.- VOLUMETRIA ESPECÍFICA (6)	Arts. 70 a 74
CAPÍTOL 8.- ÀREES DE MILLORA URBANA (7)	Arts. 75 a 83
CAPÍTOL 9.- NUCLIS ANTICS	Arts. 84 a 90
CAPÍTOL 10.- ÀREES DE DESENVOLUPAMENT UNITARI (9)	Arts.91 a 100

TÍTOL IV.- REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL APTE PER SER URBANITZAT

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS	Arts. 101 a 108
CAPÍTOL 2.- DISPOSICIONS ESPECIFIQUES DELS SECTORS	Arts. 109

TÍTOL V.- REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS	Arts. 110 a 119
CAPÍTOL 2.- RÚSTEC	Arts. 120 a 127
CAPÍTOL 3.- AGRÍCOLA	Arts. 128 a 132
CAPÍTOL 4.- ESPAIS DE PROTECCIÓ	Arts. 133 a 136

TÍTOL VI.- DISPOSICIONS REGULADORES GENERALS PER TIPUS D'ORDENACIÓ

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS	Art. 137
CAPÍTOL 2.- DISPOSICIONS COMUNES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ	Arts. 138 a 147
CAPÍTOL 3.- NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL	Arts. 148 a 151
CAPÍTOL 4.- NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA	Arts. 152 a 160
CAPÍTOL 5.- NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA	Arts. 161 a 169
CAPÍTOL 6.- DISPOSICIONS COMUNES SOBRE USOS	Arts. 170 a 183
CAPÍTOL 7.- DISPOSICIONS PARTICULARS SOBRE L'ÚS INDUSTRIAL	Arts. 184 a 187
CAPÍTOL 8.- CATÀLEG I NORMES REGULADORES PER A LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTORICO-ARTÍSTIC, EDIFICIS I CONSTRUCCIONS D'INTERÈS	Arts. 188 a 189

TÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1.- ABASTAMENT, ÀMBITS I VIGÈNCIA DE LES NORMES

- Art. 1 Àmbit territorial.- 1. L'objecte de les presents Normes Subsidiàries és l'ordenació urbanística del territori que abraça el terme municipal de Santa Cristina d'Aro (Baix Empordà), a la província de Girona.
2. La referència feta en aquest article o successius a la RTL, remet a la Refosa de Textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, aprovada per Decret legislatiu 1/1990 de 2 de juliol.
- Art. 2 Àmbit temporal.- Aquestes Normes entraran en vigor el dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província i/o Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà indefinida o fins l'aprovació definitiva del Pla General de l'àmbit d'aquestes Normes. Tot això sense perjudici de les revisions a què pugui donar lloc alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'article següent.
- Art. 3 Revisió de les Normes.- Aquestes Normes podran ser revisades, previ estudi corresponent, quan es doni, almenys, un dels següents supòsits :
- a) En quedar consolidats per l'edificació les 2/3 parts del conjunt del sòl apte per ser urbanitzat.
 - b) Pel descobriment d'usos no previstos a l'aprovació de les Normes i que la seva importància faci que alteri substancialment el destí del sòl, d'acord amb el que disposa l'article 91.1 de la RTL.
 - c) Per l'alteració substancial de les previsions demogràfiques o econòmiques degut a circumstàncies especials no previsible en el moment de la redacció de les Normes.
 - d) Per resultar afectat per les determinacions establertes en un Pla Director de Coordinació o un Pla Territorial General.
 - e) Transcorreguts 8 anys a partir de la seva aprovació definitiva.
- Art. 4 Modificació de les Normes.- 1. Podran modificar-se les Normes per a la variació d'alguna de les seves determinacions o elements, sempre que no s'alteri la coherència entre previsions i ordenació de forma que faci necessària la seva revisió.

2. En qualsevol cas estaran d'acord amb el que disposen els articles 75 i 76 de la RTL.

Art. 5 Obligacions.- 1. Els particulars, a l'igual que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquestes Normes. Les actuacions dels diferents Departaments Ministerials i de la Generalitat, que es realitzin dintre de l'àmbit del present planejament, hauran de subjectar-se a les previsions de les Normes segons disposa l'article 90.2 de la RTL.

2. Amb caràcter excepcional podran autoritzar-se, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona , usos i obres justificats de caràcter provisional sempre que no dificultin l'execució de les Normes i d'acord amb el que disposa l'article 91.2 de la RTL, els quals s'hauran d'enderrocar quan ho acordés l'Ajuntament, sense dret a indemnització. L'autorització acceptada pel propietari s'haurà d'inscriure, sota les indicades condicions, en el Registre de la Propietat.

Art. 6 Interpretació de les Normes.- Les Normes i ordenances s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i subjectes als seus objectius i finalitat. En cas de dubte o imprecisió, prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments públics i la major extensió pels espais lliures, així com els plànols a escala més gran sobre els d'escala més petita pel seu major grau de precisió.

CAPÍTOL 2.- DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 7 Competències.- 1. La competència per al desenvolupament de les normes correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de les competències que pertanyen a la Generalitat de Catalunya i organismes urbanístics competents.

2. Els particulars, a l'igual que l'Administració, podran promoure planejaments per al desenvolupament de les previsions d'aquestes Normes Subsidiàries.

3. Els plans que es redactin per al desenvolupament de les Normes Subsidiàries hauran d'ajustar-se a les seves determinacions i previsions.

Art. 8 Elements de desenvolupament.- El desenvolupament d'aquestes Normes es farà mitjançant Plans Parcial, Plans Especials, Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i qualsevol altra modalitat prevista per la RTL.

Art. 9 Plans Parcial.- 1. Les àrees de territori qualificades de sòl apte per ser urbanitzat, es desenvoluparà obligatòriament mitjançant Plans Parcial d'Ordenació i Projecte d'Urbanització conforme a les disposicions d'aquestes Normes .

2. El sòl apte per ser urbanitzat no podrà ser urbanitzat mentre no s'hagi aprovat el corresponent Pla Parcial i en ell no es podran realitzar obres o instal·lacions, a excepció de les previstes a l'article 121 de la RTL.

3. Els Plans Parcial contindran les determinacions establertes a l'article 25 de la RTL.

Art. 10 Plans Especials de Reforma Interior.- 1. L'Ajuntament podrà promoure operacions de Reforma Interior quan així ho requereixi l'evolució del procés urbà. Si la reforma interior exigeix la modificació d'algun element de les Normes Subsidiàries, haurà de fer-se prèvia o simultàniament la modificació de les mateixes.

2. Els Plans Especials de Reforma Interior s'hauran de subjectar a les determinacions de l'article 35 de la RTL.

Art. 11 Plans Especials de Millora Urbana.- 1. Els terrenys delimitats com urbans, pendents de la total urbanització i parcial edificació que es delimiten com àrees de millora urbana, fixaran l'ordenació física corresponent, així com les alineacions de vial i les reserves, per mitjà del Pla Especial de Millora Urbana.

2. L'ordenació tindrà en compte, al regular la seva disposició, la facilitat per a la seva execució i materialització de les cessions sense greus dificultats de reparcel·lació.

- Art. 12 Estudis de Detall.- Quan sigui necessari completar o adaptar determinacions establertes en aquestes Normes Subsidiàries podran formular-se els corresponents Estudis de Detall, sempre que mantinguin les disposicions fonamentals de les Normes i d'acord amb l'article 26 de la RTL.
- Art. 13 Protecció dels elements històrico-artístics, arqueològics i paisatgístics.- L'Ajuntament podrà promoure Plans Especials de protecció d'edificis, restes arqueològiques, paratges i altres elements d'interès històrico-artístic, arqueològic, tradicional i paisatgístic, a més a més de la relació continguda en les presents Normes i d'acord amb el que disposen els articles 30 i 31 de la RTL.

CAPÍTOL 3.- EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

- Art. 14 Administració actuant.- 1. L'execució d'aquestes Normes Subsidiàries i la resta de planejaments que s'aprovin en el seu desenvolupament, els realitzarà l'Ajuntament, podent-se servir de les Juntes de Compensació corresponents o societats d'economia mixta.
2. Les actuacions, obres i serveis que portin a terme l'Estat, la Generalitat o altres organismes públics per proveir d'alguns dels sistemes generals, o bé per equipaments comunitaris en l'àmbit d'aquestes Normes Subsidiàries, seran considerades operacions d'execució de les mateixes o dels planejaments que, prèviament aprovats, desenvolupin les seves previsions, poden assumir l'Ajuntament l'exercici de l'acció expropiatòria dels béns afectats quan cooperin en elles.
- Art. 15 Execució dels sistemes generals i locals.- 1. Els terrenys corresponents a sistemes generals o locals, així com als seus elements podran ser adquirits per l'Administració mitjançant les cessions obligatòries imposades per la Llei i en el seu defecte per expropiació forçosa segons l'article 186.2 de la RTL.
2. El cost d'aquests terrenys es podrà repartir entre la resta de propietaris del sector que en resultin especialment beneficiats i, d'acord amb el que disposa la Llei, mitjançant contribucions especials.

- Art. 16 Sistemes d'actuació en sòl urbà.- 1. Quan les presents Normes determinin de forma suficientment detallada les reformes d'infraestructura i serveis interiors al sòl urbà, aquestes es duran a terme mitjançant el Projecte d'urbanització corresponent.
2. L'execució de les Normes Subsidiàries en sòl urbà es realitzarà preferentment per polígons complets delimitats segons les determinacions de l'article 167.2 de la RTL.
3. El sistema d'actuació preferent en sòl urbà quan no s'hagi de desenvolupar mitjançant PERIS en Polígons o Unitats d'Actuació, serà de Cooperació, sense perjudici de l'elecció que l'Administració actuant pugui efectuar d'acord amb el que preveu l'article 169.2 de la RTL.
- Art. 17 Cessions en el sòl urbà.- 1. D'acord amb les disposicions de l'article 120.3 de la RTL, el règim de cessions a aplicar a les reserves de sòl per a sistemes és el següent:
- a) La cessió per a jardins, places i centres i docents i assistencials serà gratuïta i obligatòria quan els sòls siguin reservats pels plans en el marc d'una unitat d'actuació, delimitada expressament en el planejament, en la qual els titulars d'aquests sòls trobin la justa distribució de les càrregues urbanístiques.
- b) La cessió de sòl per a carrers i vies és gratuïta i obligatòria i ha d'ésser executada prèviament al l'edificació. L'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis en nuclis urbans, comporta també la cessió idèntica quan aquesta és compensada per les condicions d'edificació diferencials previstes pels plans.
2. Així mateix, i d'acord amb les disposicions de l'article 120.3 de la RTL, els propietaris hauran de:
- Costejar la urbanització
 - Edificar els solars en els terminis fixats en el Capítol I del Títol 5 de la RTL.
- Art. 18 Sistemes d'actuació en sòl apte per ser urbanitzat.- 1. Les Normes han dividit el sòl apte per ser urbanitzat en Sectors que en desenvoluparan amb Plans Parcial i que es podran descomposar en polígons en funció de les etapes d'urbanització i edificació previstes.

2. Les actuacions en aquest tipus de sòl requereixen l'aprovació prèvia del Pla Parcial corresponent, a excepció dels sistemes generals de l'ordenació urbanística del territori i els seus elements.

Art. 19 Cessions en sòl apte per ser urbanitzat.- 1. D'acord amb el que preveu l'article 121.3 de la RTL, els propietaris d'aquest tipus de sòl hauran de:

1er. Cedir obligatòriament i gratuïta a l'Ajuntament o, en el seu cas, òrgan urbanístic actuant, els terrenys que es destinin amb caràcter permanent a vials, parcs i jardins públics, zones esportives públiques i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i la resta de serveis públics necessaris.

CAPÍTOL 4.- LLICENCIES URBANÍSTIQUES

Art. 20 Actes subjectes a llicència.- 1. Precisaran prèvia llicència municipal els següents actes: parcel·lacions urbanes, moviments de terra, obres de nova planta, la modificació d'estructura o aspecte exterior de les edificacions existents, la primera utilització dels edificis, la modificació del seu ús, enderrocament de construccions, tala d'arbres, la col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública, l'extracció d'àrids, la modificació de les característiques del sòl, la instal·lació o modificació de xarxes de serveis i l'obertura, modificació, ampliació o transformació d'establiments comercials o industrials.

2. L'àmbit d'aplicació del punt anterior és la totalitat d'allò comprès per aquestes Normes Subsidiàries, encara que l'acte en qüestió necessiti prèvia autorització d'una altra administració.

Art. 21 Contingut de la sol·licitud de llicència.- 1. La sol·licitud de llicència haurà de contenir les següents dades, com a mínim:

- Nom, cognom i domicili dels interessats, i en el seu cas, els de les persones que el representen
- Situació de la finca, i tipus d'operació o obra a realitzar
- Lloc, data i signatura
- Corporació o Autoritat a la qual es dirigeix.

2. Junt amb la sol·licitud de la llicència es presentarà el corresponent projecte tècnic adequat a l'operació, instal·lació o obra integrat per:

- Memòria en la qual es descriurà detalladament l'operació o obres a realitzar, amb la precisió i abast suficients per poder avaluar la procedència de la llicència.
- Plànols de situació i emplaçament a escales mínimes 1/5000 i 1/500, respectivament, amb la superfície del terreny corresponent. En el primer haurà de constar de manera clara la classificació urbanística del sector, així com les condicions d'edificabilitat i ús de la finca en comparació amb les del projecte.
- Plànol d'informació de l'estat actual a escala 1/500.
- Plànols que representin el que es pretén realitzar a una escala no inferior a 1/100.
- En cas d'existir altres obres de la mateixa finca s'explicitaran indicant la seva extensió i dimensions, així com la situació dintre de la finca.
- Els plànols d'informació o complementaris que pugui necessitar l'Ajuntament per a la seva total comprensió i clarificació del projecte a realitzar.

3. Quan l'operació o obra no requereixi per la seva naturalesa la redacció d'un projecte amb el contingut i escales expressades, s'explicarà a la memòria el contingut de la mateixa, amb les raons del canvi documental.

4. A més a més del que disposen els punts anteriors, en la sol·licitud de llicències de parcel·lació s'expressarà la referència al pla que estableix les condicions i les característiques de la parcel·lació, amb les superfícies de les parcel·les i llur localització.

5. El projecte de parcel·lació estarà integrat, almenys pels següents documents :

- Memòria amb la descripció de la finca, justificació de la parcel·lació, descripció de les parcel·les resultants i normes urbanístiques de la finca o finques afectades.
- Plànol de situació a escala no inferior a 1/2000.
- Plànol d'informació de l'estat actual de la finca.
- Plànol parcel·lari a escala mínima 1/500, que detalli les parcel·les divisibles i indivisibles i, en el seu cas, indiqui la ubicació de zones verdes i espais lliures, dotacions

d'equipaments, serveis i sòl corresponent al 10% d'aprofitament mitjà del sector o dels polígons d'actuació del Pla.

Art. 22 Concessió de llicències.- 1. El seu procediment s'ajustarà al que es preveu en la legislació de Règim Local. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu, facultats en contra de les prescripcions legals, dels plans, projectes, programes i d'aquestes Normes.

2. Les llicències s'atorgaran amb subjecció al que disposen aquestes Normes pel que fa referència a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i usos previstos.

3. En sòl urbà, no es podran concedir llicències d'edificació fins que la parcel·la corresponent tingui la qualificació de "solar" segons l'article 119 de la RTL, excepció feta dels casos que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació mitjançant les garanties pertinents segons les disposicions dels articles 39 a 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

4. En sòl apte per ser urbanitzat no podran autoritzar-se obres d'edificació en tant no s'hagin aprovat el Pla Parcial i Projecte d'Urbanització corresponent.

5. En el sòl no urbanitzable no podran concedir-se llicències contraries al que estableixen els articles 127 i 128 de la RTL i en les presents Normes Urbanístiques.

Art. 23 Edificis i usos existents.- 1. Els usos industrials actualment existents i legalment establerts en sòl urbà, i sempre que siguin de la categoria i situació admesos, podran ser susceptibles d'ampliació fins un màxim d'un 20 per cent de la superfície i potència que tinguin el moment d'aprovació definitiva d'aquestes Normes Subsidiàries, però no del nivell sonor, encara que amb això ultrapassin els límits màxims d'aquestes dues característiques assenyalades en les "Disposicions particulars sobre l'ús industrial".

2. En els edificis i instal·lacions anteriors a l'aprovació d'aquestes NSP que quedin subjectes, per raó de les mateixes, a la situació de fora d'ordenació, no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigissin la higiene, ornament i conservació de l'immoble d'acord amb les disposicions de l'article 93 de la RTL.

3. En els edificis no subjectes al règim de fora d'ordenació que es trobin amb volum disconforme s'autoritzaran les obres de consolidació, reparació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques d'aquestes Normes, i als augments de volum se'ls aplicarà les determinacions de les mateixes.

TÍTOL II.- REGIM URBANÍSTIC DEL SOL

CAPÍTOL 1.- CLASSIFICACIÓ DEL SOL

Art. 24 Classificació del sòl.- 1. El territori del terme municipal es classificarà en els següents tipus de sòl:

- a) Sòl urbà
- b) Sòl apte per ser urbanitzat
- c) Sòl no urbanitzable

2. En cadascun d'aquests tipus de sòl regiran les disposicions que es donen en aquestes Normes, a més a més del que disposen els articles 120 a 128 de la RTL.

Art. 25 Destí del sòl.- Per al destí, dintre de l'ordenació del territori, aquestes Normes estableixen els següents sistemes:

- a) Sistema de comunicació
- b) Espais lliures i zones verdes
- c) Equipaments comunitaris
- d) Serveis tècnics
- e) Sistema de protecció
- f) Edificació i usos públics, privats o col·lectius

CAPÍTOL 2.- REGULACIÓ DELS SISTEMES

Secció 1^a: DISPOSICIONS GENERALS

- Art. 26 Definicions.- 1. Els sistemes generals són el conjunt d'elements que d'una forma relacionada i ordenada, porten a terme els objectius del planejament pel que fa referència a comunicacions, espais lliures, equipaments comunitaris i serveis tècnics.
2. Els sistemes locals són aquells que completen l'estructura bàsica dels sistemes generals, com són vials, aparcaments i dotacions.
- Art. 27 Sistemes generals.- 1. Els sòls que les Normes destinen a sistemes generals s'obtindran per mitjà del sistema d'expropiació forçosa sempre que no estiguin inclosos dintre de sectors de planejament, o siguin de gestió privada, d'acord amb el que preveu la pròpia RTL.
2. Els sòls que s'indiquen a l'interior de sectors de planejament parcial o unitats o polígons d'actuació per sistema general de domini públic els hi abasta l'obligació de la seva cessió gratuïta, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compresos en el sector. L'edificabilitat d'aquest sòl es compensa, mitjançant l'aprofitament sectorial, amb sòls edificables previstos dintre del propi sector.
- Art. 28 Sistemes Locals.- 1. L'ordenació dels sistemes locals que es facin en Plans Especials o Parcial s haurà de ser coherent amb els sistemes generals i amb les previsions sobre edificabilitat i usos a fi i efecte de mantenir la relació entre sistemes i previsions d'aquestes Normes.
2. Els sòls que les Normes Subsidiàries destinen a sistemes locals s'obtindran per mitjà del sistema d'expropiació forçosa quan no sigui possible delimitar una unitat d'actuació que permeti la seva cessió gratuïta, prèvia reparcel·lació.

Secció 2^a: SISTEMA DE COMUNICACIÓ (C)

- Art. 29 Definició.- 1. El sistema de comunicació és el format pel sistema viari i aparcaments que és entès com aquells espais destinats al conjunt de carreteres, carrers , camins i eixos de comunicació pel trànsit rodat i/o peonal, així com les seves franges de protecció establertes legalment.

2. El règim per aquest sistema serà el que correspongui d'acord amb la legislació vigent, i segons es tracti de vies estatals, provincials o municipals.

- Art. 30 Tipus de vies.- 1. Aquestes Normes estableixen els següent tipus de vies d'acord amb les seves característiques físiques i de tràfic:
- Vies interurbanes primàries: de tràfic elevat i que corresponen a les carreteres de transcendència general o intermunicipal.
 - Vies interurbanes secundàries: formada pels camins veïnals de poc tràfic rodat o de vianants.
 - Vies urbanes primàries: de caràcter urbà i fonamentals per a l'estructura urbana com a conseqüència de la seva posició, activitats que ubiquen i sectors que relacionen.
 - Vies urbanes secundàries: donen accés a edificacions o usos a partir de les vies urbanes primàries amb un nivell de trànsit inferior a les anteriors.
 - Vies peonals: exclusives al tràfic de vianants o de servei.

2. Les vies compreses dintre dels tres primers apartats del punt anterior constitueixen el sistema general de comunicació. La resta són considerades com a sistema local.

- Art. 31 Règim.- 1. Les carreteres i les seves franges de protecció es regiran per la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres, de Presidència de la Generalitat de Catalunya.

2. D'acord amb el que disposa l'esmentada Llei, no tindran la consideració de carretera, i per tant, queden exclosos de l'àmbit d'aplicació de la dita Llei:

- a) Les vies i els accessos de nuclis de població que integren la xarxa viària municipal, sempre que no tinguin la consideració de tram urbà o de travessera.
- b) Les pistes forestals i els camins rurals.
- c) Els camins de servei o d'accés, de titularitat pública o privada, construïts com a elements auxiliars o complementaris de les activitats específiques de llurs titulars. L'obertura d'aquests camins a l'ús públic es pot acordar per raons d'interès general, de conformitat amb la normativa específica aplicable, en el qual supòsit s'han d'aplicar les normes d'ús i seguretat pròpies de les carreteres i, si s'escau, als efectes d'indemnització, la Llei d'expropiació forçosa.

d) Les noves vies que siguin executades pels ajuntaments d'acord amb el planejament vigent.

3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies que estiguin sotmeses a l'esmentada Llei de carreteres es regiran pel que en ella es disposa sobre limitacions del dret de propietat, en els articles 39 a 41. En l'entorn de la resta de vies públiques s'aplicaran les disposicions urbanístiques o especials corresponents.

4. En els plànols a escala 1/5000 s'han representat les franges de protecció dels sistemes generals de comunicació en virtut de servitud administrativa fixada per la legislació específica. Aquestes franges són espais no edificables i es regiran per la legislació corresponent.

5. En el sòl urbà i apte per ser urbanitzat , les zones de protecció seran les que se'n deriven de la normativa concreta de les zones i sectors.

6. Quan els espais de protecció estiguin inclosos dintre de la seva qualificació corresponent de sòl urbà o urbanitzable, podran computar-se a efectes d'edificabilitat, respectant en tot moment els altres paràmetres.

Art. 32 Publicitat.- 1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública està sotmesa a llicència municipal, d'acord amb el que disposa l'article 247.1 de la RTL.

2. Així mateix, d'acord amb el que disposa l'article 32 de la Llei 7/1993 de carreteres de Catalunya, es prohibeix la realització de publicitat excepte en els trams urbans en una franja de cent metres mesurada des de l'aresta exterior de la calçada, i es prohibeix en qualsevol cas, la publicitat visible des de la zona de domini públic de la carretera.

3. L'Alcalde, de per si o en virtut de decisió municipal , i la Comissió d'Urbanisme de Girona o el seu Cap, podran ordenar la retirada de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.

Secció 3^a: SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES (V)

Art. 33 Definició i ús.- 1. El sistema d'espais lliures del terme municipal ordenat per aquestes Normes Subsidiàries està constituït per parcs , boscos, places i passeigs i jardins públics.

2. El seu destí implica la propietat pública que haurà d'obtenir-se d'acord amb l'ordenació general i urbanística.

3. L'Administració podrà expropiar els terrenys de propietat objecte de protecció paisatgística i ecològica per al seu destí o parc natural.

4. Els terrenys que componen el sistema d'espais lliures no podran tenir usos que impliquin transformació del previst en aquestes Normes, i només s'admetran les construccions pròpies per a la seva conservació, de jocs, esbarjo o usos públics amb un màxim del 5 per cent de la superfície de l'espai lliure ,i amb una alçada màxima de 5 metres.

5. L'estacionament de superfície i carrers per accessos rodats no representarà més del 10% de la seva extensió. En cas de fer-se soterranis per mitjà de concessió administrativa o per empresa pública caldrà garantir l'ajardinament i arborització d'aquests espais en un gruix mínim d'un metre de terra i adequats drenatges.

6. La composició de l'espai haurà de ser unitària, no permetent-se el trossejament del mateix de forma que li pugui fer perdre el seu caràcter unitari i representatiu.

Art. 34 Espais lliures de sòl apte per ser urbanitzat i Plans Especials.- Els parcs i jardins públics, zones d'esbarjo i en general els espais lliures i zones verdes dels Plans Parcialis i Plans Especials hauran de complir el següent, a fi i efecte de garantir la seva qualitat i bondat per l'ús:

- a) No podran disgregar-se en trossos sense identitat, ordenant-los amb les construccions .
- b) No podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 30% de pendent.

- c) No podran situar-se en torrents, rieres.
- d) En qualsevol cas, compliran el que disposa l'article 4 de l'annex del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl.

Secció 4^a : SISTEMA DE DOTACIONS I EQUIPAMENTS COMUNITARIS (E)

Art. 35 Definició i constitució.- 1. El sistema d'equipaments comunitaris està constituït pels espais destinats a ús públic o col·lectiu al servei de la població, admetent-se la gestió privada de l'equipament.

2. En general, tots els sòls adscrits al Sistema de Dotacions i Equipaments Comunitaris en aquestes Normes Subsidiàries, tant generals com locals, seran de titularitat pública. Això no obstant, els equipaments existents en el moment de l'aprovació inicial de les NSP que siguin de titularitat privada i quedin qualificats com a sistema general o local, podran continuar en aquest règim de propietat i gestió privada, en tant que estiguin destinats a l'activitat dels equipaments previstos.

3. Els sòls d'equipaments que en plànols queden assenyalats amb l'epígraf (p) seran considerats com a privats i podran mantenir la propietat i gestió privada. Es tracta de les zones esportives destinades a golf dels Golfs "Costa Brava" i "Mas Nou" i altres equipaments particulars.

Art. 36 Tipus d'equipament.- 1. El sòl destinat a equipaments es classificarà en les següents categories:

- Docents (E.d): centres destinats a docència amb els seus corresponents annexes esportius.
- Sanitari - assistencials (E.s): Centres sanitaris assistencials, dispensaris, ambulatoris, residències col·lectives, clíniques, hospitals i cementiris.
- Cultura i religiosos (E.c): Esglésies, temples, edificis religiosos. Centres socials, cases de cultura, exposicions, biblioteques, museus i sales de reunions d'interès públic, social o comunitari, i annexos esportius i recreatius lligats als anteriors.

- Abastament i subministrament (E.c): Escorxadors, mercats i altres centres d'abast de titularitat pública, i àrees de servei.
- Administratius i de seguretat (E.a): Centres per a serveis administratius i al servei de l'Administració pública, de seguretat o militars, extinció d'incendis i protecció civil.
- Esportius i recreatius (E.e): instal·lacions esportives, centres d'esbarjo, recreatius o d'interès públic i social.
- Tractament de residus (E.r).

2. Els Plans Parcial hauran de contenir els espais per equipaments i dotacions previstos per la RTL que hauran de ser cedits gratuïtament pels propietaris a l'Ajuntament.

Art. 37 Condicions dels equipaments.- 1. Les dotacions i equipaments comunitaris que estiguin ubicats en illes d'edificació segons alineació de vial podran guardar aquesta tipologia edificatòria o adequar-se a la d'aïllada, indistintament. En aquest últim cas, la seva edificabilitat màxima serà la que li correspondria si edificués, segons alineació de vial d'acord amb la resta de l'illa, i haurà de decorar les parets mitgeres adjacents, en cas que aquestes no tinguin acabat de façana.

2. Les dotacions i equipaments comunitaris que s'ubiquin en illes complertes hauran d'adequar-se a la condició d'aïllada. En aquest cas, el seu índex d'intensitat neta d'edificació serà com a màxim de 1,00 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

Per a les zones d'equipaments esportius privats destinades a camps de golf, l'índex d'intensitat neta d'edificació serà de 0,01 m²/m².

3. En les àrees d'equipaments l'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments i dotacions i respectarà la integració en el sector on s'emplacin.

4. S'estableix una zona de protecció de 50 metres a tot el voltant dels límits del cementiri dintre de la qual no es podrà permetre noves edificacions que no siguin destinades a la conservació del mateix. Es procurarà mantenir aquesta zona amb vegetació i arbredes. En

futures ampliacions la zona de protecció s'ampliarà a igual distància dels nous límits.

Secció 5^a : SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS (T)

Art. 38 Finalitat.- 1. Aquestes Normes contenen les prescripcions generals per a l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació específica.

2. La seva configuració inclou les determinacions sobre la infraestructura de les instal·lacions, abastament d'aigua, clavegueram i energia elèctrica.

3. Els espais destinats al servei tècnic d'electricitat són els corresponents als corredors de línies elèctriques i estacions receptores i transformadors d'energia elèctrica.

4. Els espais destinats al servei tècnic d'abastament d'aigua són els corresponents a les canalitzacions de gran cabal, dipòsits d'aigua i pous de captació.

5. Els espais destinats al servei tècnic de clavegueram són els corresponents a les canalitzacions i estació depuradora.

6. El sòl destinat a aquest sistema serà públic o privat, segons la regulació específica de cada servei i la seva reserva es produirà en el moment en què les condicions d'ús de cadascun d'ells així ho aconsellin.

7. Les noves xarxes d'energia elèctrica, d'enllumenat públic i telefonia seran soterrades, tant en sòl urbà com apte per ser urbanitzat.

Secció 6^a: SISTEMA DE PROTECCIÓ DE SISTEMES GENERALS I LOCALS (P)

Art. 39 Definició i condicions.- 1. Són aquells terrenys destinats a servir de protecció d'altres sistemes.

2. Els terrenys destinats a aquest sistema de protecció podran continuar essent d'ús i domini privat, tot i que mitjançant expropiació podran passar a ésser públics si es demostra la seva necessitat.

3. El sòl destinat a protecció de sistemes es classifica en les següents categories:

- Protecció de comunicacions (P.c)
- Protecció de rieres i cursos d'aigua (P.r)
- Protecció de la zona marítime- terrestre (P.m)

4. Condicions del sistema de protecció de les comunicacions. A més a més de les franges de protecció de carreteres establerta per la Llei de Carreteres, incloses en el sistema de comunicacions, aquesta Normes Subsidiàries estableixen franges de protecció a la resta de vies que compliran les següents condicions:

- a) Seran espais no edificables.
- b) En el sòl urbà i apte per ser urbanitzat, les zones de protecció seran les que se'n deriven de la normativa concreta de les zones i sectors. En aquest cas, els espais de protecció podran computar-se a efectes d'edificabilitat, respectant en tot moment la resta de paràmetres.
- c) En els camins veïnals de sòl no urbanitzable, la separació de les noves edificacions a l'eix del camí serà, com a mínim, 12 metres, i la de les tanques serà de 6 metres, considerant com a eix la línia equidistant d'ambdues propietats laterals.
- d) No es permetrà la col·locació de cartells o altres medis de publicitat que limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.

5. Condicions del sistema de protecció de rieres i cursos d'aigua. Les zones que estableixen les presents Normes Subsidiàries de protecció de llits de rius, rieres, torrents, torrenteres i cursos d'aigua en general seran les següents i compliran les condicions establertes en la present normativa:

- a) En les zones corresponents a llits de rius, rieres, torrents i vores de cursos naturals d'aigües, es tindrà en compte el que disposa la legislació vigent sobre ells i el que disposen aquestes Normes.

- b) Als efectes de protecció es consideraran, en el sòl no urbanitzable, tots els terrenys que estiguin a menys de 25 metres dels cursos naturals d'aigües, amidats a partir de l'eix del curs d'aigua i en sòl urbà i apte per ser urbanitzat, aquells que així queden grafiats en plànols.
- c) Aquests terrenys no podran ser edificats ni destinats a utilitzacions que impliquin una transformació de les seves condicions naturals actuals permetent-se solament les de conservació.
- d) Es prohibeix expressament els moviments de terres i extraccions d'àrids i alteració de la vegetació existent.
- e) Queden protegides també les zones on existeix una captació fluència natural d'aigua en un radi de 25 metres.

6. Condicions del sistema de protecció de la zona marítimo-terrestre.- La Llei 22/1988, de 28 de juliol (Llei de Costes) i el Reglament General per al seu desenvolupament i execució aprovat per Reial Decret 1471/1989 de 1 de desembre, estableixen com a domini públic la zona marítimo-terrestre i les platges i defineixen aquelles zones sotmeses a servituds de protecció, trànsit i d'accés al mar. En conseqüència, aquests terrenys quedaran subjectes, en tot allò que els hi correspon, als esmentats preceptes legals. En aquest sòl es redactarà un Pla Especial d'Ordenació de la Costa per fixar, d'acord amb la legislació vigent, les zones afectades per a usos públics i serveis, a gestionar per entitats públiques o privades.

TÍTOL III.- REGULACIÓ DETALLADA DEL SOL URBÀ

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS

Art. 40 Àmbit i qualificació del sòl urbà.- 1. Les Normes Subsidiàries delimiten el sòl urbà de conformitat amb les condicions establertes per la RTL i correspon als terrenys interiors a les poligonals grafiades en plànols.

2. Aquestes Normes Subsidiàries revisen l'ordenació anterior amb els següents termes:

- a) Reestructurant els sistemes generals per atendre especialment les majors exigències d'espais lliures, de xarxa viària i d'equipaments, conseqüència del desenvolupament econòmic i social.
- b) Proposant canvis en les condicions d'edificació de les zones per tal d'adequar les densitats, evitar inconcrecions de les anteriors ordenances i adaptar els límits a les condicions d'edificació existents amb voluntat de respectar l'ordenació física que convé conservar.

Art. 41 Zones.- 1. En el sòl urbà la regulació detallada dels usos i les condicions d'edificació del sòl no adscrits a carrers, jardins i espais lliures públics i equipaments i dotacions col·lectius, s'ha realitzat per zones, tal i com s'especifica en els plànols normatius.

2. El assenyalament d'aquestes zones en el sòl urbà s'ha delimitat a partir de les condicions de l'edificació existents, agrupant en una mateixa zona aquells sectors amb característiques coincidents.

3. Les zones plantejades per les Normes Subsidiàries són les següents:

Centre històric (1)

Eixample (2)

Ciutat jardí (3)

Ordenació específica (4)

Jardí privat (5)

Volumetria específica(6)

Àrees de millora urbana (7)

Nuclis antics (8)

Àrees de desenvolupament unitari (9)

Art. 42 Tipus d'ordenació de l'edificació.- Els tipus bàsics d'ordenació de l'edificació són els següents :

- a) Edificacions segons alineació a vial. Correspon a una edificació entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada màxima i per la fondària edificable.
- b) Edificació aïllada. Correspon a l'edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de la parcel·la i regulada bàsicament per l'alçada màxima,

l'edificabilitat, l'ocupació i les distàncies mínimes fins a les seves partions.

- c) Edificacions volumètrica específica. Edificació determinada mitjançant un coeficient d'edificabilitat neta que es concreta per a cada unitat de l'edificació en el Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall, a través de la composició de volums.

Art. 43 Caràcter dels màxims volums.- 1. Les condicions d'edificació establertes per a cada tipus d'ordenació fixen, de manera que s'hauran de complir totes elles alhora, les màximes envoltants dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes.

2. Les envoltants de volum estableixen uns límits que no poden ésser ultrapassats. Aquests límits no són obligatoris fins als seus valors màxims ni en les obres de nova planta ni en les d'ampliació.

Art. 44 Edificabilitat neta i intensitat d'edificació.- 1. L'índex d'edificabilitat neta és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la màxima superfície de sòl destinat a usos privats, en una illa de sòl urbà o en un sector de sòl urbanitzable.

2. La intensitat neta d'edificació és la relació que hi ha entre la superfície de sostre edificable i la superfície qualsevol d'una parcel·la en els seus supòsits d'edificació.

Art. 45 Índex d'intensitat d'edificació.- 1. L'índex d'intensitat neta d'edificació per parcel·la és el resultat de dividir l'edificabilitat màxima permesa en cada parcel·la per la seva superfície. L'edificabilitat màxima permesa és el resultat de la distribució, entre totes les parcel·les, de l'edificabilitat neta de cada unitat de la zona.

2. En sectors de Pla Especials a Unitat d'Actuació, hom estén per índex d'edificabilitat bruta o sectorial el límit màxim d'edificabilitat expressat en m² de sostre edificable per m² de sòl (m²/m²), referits a l'àmbit del sector.

3. En el còmput de l'edificabilitat s'inclouran les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani. En

l'edificabilitat també es computaran els cossos sortints tancats o semitancats, els celoberts i els patis de ventilació.

4. L'edificabilitat total no superarà, en les parcel·les amb pendent, la que resulti de l'edificació en un terreny en pla horitzontal.

- Art. 46 Ajusts en els límits dels sectors i de les unitats d'actuació.- Els Plans Especials o els Plans Parcial podran ajustar els seus límits sense alterar la superfície i l'edificabilitat per causa de:
- a) Alineacions i línies d'edificació.
 - b) Relleu del terreny.
 - c) Límits de propietat.
 - d) Existència d'elements naturals o artificials que en justifiquin la correcció.

CAPÍTOL 2.- CENTRE HISTÒRIC (1)

- Art. 47 Definició.- 1. Comprèn el nucli històric de Sta. Cristina en el qual es pretén la conservació urbana i edificatòria així com l'ambient i l'edificació antiga, mantenint les característiques tipològiques de l'edificació original, les quals són fonamentals per a la definició tradicional del carrer, i potenciant la seva millora constructiva i higiènica.

2. En aquesta zona s'estableixen dues subzones "a" i "b" que responen a l'edificació agrupada entorn de l'església i a la filera que es disposa al llarg del carrer Pedró.

- Art. 48 Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada per a la subzona "a" i segons alineació de vial per a la subzona "b".

- Art. 49 Edificabilitat.- Per a la subzona "a" s'estableix com a edificabilitat màxima la que correspon a l'actual amb un augment màxim del 20%, sempre que no afecti a les condicions d'habitabilitat de l'edificació existent i compleixi la resta de paràmetres normatius.

Per a la subzona "b" és la que en resulta dels paràmetres de les condicions d'edificació i regles d'arquitectura

definides, les quals determinen envoltants màxims de volum.

Art. 50 Condicions d'edificació.- 1. Parcel·la mínima. S'estableix com a parcel·la mínima, les actualment existents.

2. Ocupació. Per a la subzona "a" l'ocupació màxima en planta baixa serà del 80%, en la planta primera del 50% i en la planta segona del 10%. Per a la subzona "b" l'edificació tindrà una profunditat màxima de 14 metres a situar dintre de la franja dels primers 20 metres respecte de la façana a carrer. En aquesta última subzona s'admeten construccions auxiliars fora d'aquesta profunditat amb una superfície màxima de 30 m² cada una d'elles amb un màxim de 3 construccions per parcel·la. La seva alçada màxima serà de 3 metres i separades de límits i entre elles un mínim de 3 metres.

3. Alçada màxima . L'alçada màxima serà de 9,60 metres corresponents a planta baixa més dues plantes pis.

4. Alineacions. La façana de l'edificació coincidirà amb l'alineació oficial de carrer.

5. Volades. S'admetran els sortints o volades oberts tipus balcó sobre el plànol de les façanes, amb un sortint màxim de 0,60 m. i laterals ortogonals al pla de façana. La longitud màxima de cada un d'ells serà de 1,50 metres i la separació entre ells i les mitgeres serà com a mínim de 1,00 metre. L'alçada mínima dels balcons serà de 3,20 metres. En planta baixa no s'admeten tribunes ni aparadors.

Art. 51 Condicions específiques d'acabats i ambientals.- 1. Les noves edificacions que es realitzin en aquesta zona o reformes de les existents hauran de conservar al màxim les característiques existents en el seu entorn. Tindran un tractament de façana a base de pedra o altre material amb color clar dintre de la gamma de terrossos i ocres, bàsicament amb arrebossats o estucats. Es prohibeix expressament deixar les façanes arrebossades i sense pintar. Les baranes dels balcons no podran ser massisses.

2. Les cobertes de nova construcció seran de teula del color local o terrassa plana seguint les característiques de les edificacions actuals, excepte en els edificis ja existents amb un altre tipus de coberta prèvia justificació. El pendent de la coberta no superarà el 25 per cent.

3. Es mantindran els elements urbans històrics (bancs, porxos, cases-pont, baranes, escales, etc.).

4. En la creació d'una mitgera, sigui de la nova edificació sigui d'una existent i que la consolida la nova edificació, el propietari que demana la llicència vindrà obligat a donar-li el tractament de façana, en tots els casos i a les seves costes. En tot cas, quan apareguin parets mitgeres seran tractades amb materials i acabats de façana.

5. Quan l'edificació proposada tingui el mateix nombre de plantes que una de les edificades en les parcel·les adjacents, es procurarà l'enllaç estètic-formal de les cornises, sempre que alguna de les edificacions veïnes tingui interès o composició tradicionals.

6. De forma general, es recomanen els següents materials o elements: Pedra natural (excepte aplacats), arrebossats pintats de color clar de la gamma de terrossos i ocres, baranes de balcons de barrots de ferro de dibuix senzill pintades de colors foscos tradicionals, baixants d'aigua vistos de ceràmica, zinc o ferro fos, fusta pintada o envernissada en tons foscos, volums senzills i compactes.

7. Totes les façanes es deixaran acabades amb tractament propis, prohibint-se expressament deixar-les arrebossades i sense pintar. S'evitaran contrastos forts en els colors de les façanes. Quan apareguin parets mitgeres seran tractades amb materials i acabats de façana.

8. Caldrà justificar amb un projecte en el que hi figuri la relació amb l'entorn la volumetria i la solució arquitectònica adoptada en qualsevol modificació, ampliació o nova edificació. En conseqüència, s'haurà de grafiar la intervenció a escala mínima 1/200 dintre del context de les façanes més immediates del carrer en què es troba, entre les dues cantonades més properes com a mínim.

- Art. 52 Condicions d'ús. - S'admeten els següents usos :
- Habitatge plurifamiliar a la subzona "a", amb un màxim d'una vivenda per 100 m² de parcel·la per a noves edificacions o modificacions substancials.
 - Habitatge unifamiliar a la subzona "b".
 - Comercial, en planta baixa.
 - Esportiu.
 - Cultural i religiós.
 - Oficines.
 - Industrial en categoria 1^a, situacions 1 i 2.

CAPÍTOL 3.- EIXAMPLE (2)

Art. 53 Definició. - Comprèn l'eixample on prengué lloc l'expansió urbana amb un tipus d'edificació entre mitgeres sobre el que s'ha produït el pes del creixement i localització de les activitats centrals i de serveis.

Art. 54 Tipus d'ordenació. - El tipus d'ordenació previst per aquesta zona és l'actualment existent, segons alineació de vial.

Art. 55 Edificabilitat. - Es la que en resulta dels paràmetres de les condicions d'edificació i regles d'arquitectura definides, les quals determinen envoltants màxims de volum.

Art. 56 Condicions d'edificació. - 1. Alineacions. Seran les definides de forma suficient en plànols.

2. Alçada. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes seran de 12,60 metres corresponents a planta baixa més tres plantes pis en carrers d'amplada igual o superior a 10 metres i de 9,60 metres corresponents a planta baixa més dues plantes pis en carrers d'amplada inferior a 10 metres, i en illes de menys de 500 m² d'acord amb el que queda grafiat en el plànol adjunt de la pàgina següent. A la travessia Camp de Bach i carrer Remences. Únicament a efectes de la determinació de l'alçada, es considerarà l'ample del carrer com la distància existent entre les façanes de les plantes pis.

3. Façana mínima. La mínima amplada de façana permesa serà de 8 metres, admetent-se les actualment existents abans de l'aprovació de les presents NSP.

4. Cossos sortints. Es permetran els cossos sortints oberts, tipus balcó amb una volada màxima del 10% de l'amplada del carrer, amb un màxim d'1 metre.

5. Profunditat edificable. La profunditat màxima edificable de planta baixa i plantes pis serà la que s'assenyala en el plànol de la pàgina següent. En els carrers Remences i Camp de Bach, d'acord amb els Estudis de Detall aprovats, es regularan les plantes pis una distància obligatòria de 3 metres a partir de 12 metres de la cantonada.

Art. 57 Condicions d'ús. - En aquesta zona s'admeten els usos següents:

- Habitatge plurifamiliar i unifamiliar amb una densitat màxima equivalent a 1 habitatge per cada 125 m² sostre edificable.
- Residencial.
- Comercial.
- Sanitari.
- Recreatiu.
- Esportiu.
- Religios-cultural.
- Oficines.
- Industrial en la categoria 1^a, situacions 1, 2, 3 i 4 en la categoria 2^a, situacions 2, 3 i 4 i en la categoria 3^a, situacions 2, 3 i 4.

CAPÍTOL 4.- CIUTAT JARDÍ (3)

Art. 58 Definició. - Comprèn els sols urbans en què l'edificació correspon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, en habitatges unifamiliars, rodejats jardí privat.

Art. 59 Tipus d'ordenació. - El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada.

Art. 60 Edificabilitat.- L'índex màxim d'intensitat neta d'edificació serà de 0,54 m²/m² (metre quadrat de sostre per cada metre quadrat de parcel·la).

Art. 61 Condicions d'edificació.- 1. Parcel·la. La superfície mínima de la parcel·la serà de 400 m² i la seva façana mínima a carrer de 15 m.

2. Ocupació. L'ocupació màxima de parcel·la serà del 30 per cent.

3. Alçada. L'alçada màxima per a les edificacions principals és de 7,00 metres corresponents a planta baixa més una planta pis.

4. Separacions. La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

- 3 m a tots els límits.
- 6 m entre edificis.

5. Edificació auxiliar. Es permet d'edificació auxiliar ocupant un màxim del 7 per cent de la superfície de la parcel·la, sense esgotar la intensitat neta d'edificació establerta i amb una alçada màxima de 2,80 metres. En el cas que el pendent natural del terreny en la direcció normal a façana en el lloc d'emplaçament presenti a 4 metres de la façana un desnivell igual o superior a 3 metres, s'admetrà la construcció auxiliar ocupant la franja de separació de l'edificació principal al carrer, en les condicions assenyalades, amb caràcter general a l'article 158.3 sobre construccions auxiliars en el tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 62 Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:

- Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar, a raó d'un habitatge per superfície de parcel·la mínima.
- Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 100 metres quadrats.

- Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.
- Esportiu. S'admet.

CAPÍTOL 5.- ORDENACIÓ ESPECÍFICA (4)

Art. 63 Definició.- Comprèn aquelles illes del sòl urbà amb edificació ja consolidada, la qual té uns usos específics. En funció d'aquests usos s'estableixen dues subzones "a" i "b".

Art. 64 Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació per a les subzones 4 a i 4 b serà la d'edificació aïllada.

Art. 65 Edificabilitat.- 1. L'edificabilitat màxima de la subzona 4.a serà l'actual més una ampliació d'un màxim del 20 per cent en una sola vegada.

2. L'índex d'intensitat neta màxima per a la subzona 4.b.1 serà de 2,0 m²/m² i per a la zona 4.b.2 serà de 0,75 m²/m².

Art. 66 Condicions d'edificació.- 1. La superfície mínima de parcel·la, l'ocupació màxima i l'alçada màxima en aquestes subzones és la que s'estableix a la taula següent:

	4.a	4.b.1	4.b.2
Parc. mín.	L'actualment	existent	400 m ²
Ocup. màx.	50%	50%	50%
Alçada màx.	8,00 m	13,50 m	7,50 m
	(PB + PP)	(PB + 3P)	(PB + PP)

2. Separacions. Les noves edificacions hauran de separar-se de qualsevol límit de parcel·la una distància igual a l'alçada de la nova edificació o ampliació en la subzona 9.a i a la meitat de l'alçada en la subzona 4.b.

3. Entre les subzones 4.b.1 i 4.b.2 podrà construir-se un pas soterrani de comunicació sota el vial que les separa sempre que es demostrï la seva necessitat i vinculació de l'ús esportiu de la subzona 4.b.2 amb l'ús residencial de la 4.b.1.

- Art. 67 Condicions d'ús.- 1. A les subzones 4.a i 4.b.1 s'admeten els usos actualment existents.
- A la subzona 4.a s'admeten els usos comercials d'automoció i annexos vinculats de taller de reparació i emmagatzematge corresponents a la 1a i 2a categoria de l'ús industrial.
 - A la subzona 4.b.1 s'admeten els usos d'habitatge, comercial, residencial-hoteler i el d'estacions de servei, rentat de vehicles i taller de reparació.
2. A la subzona 4.b.2 s'admeten els usos esportius i recreatius vinculats a l'ús de la subzona 4.b.1 i habitatge unifamiliar aïllat.

CAPÍTOL 6.- JARDÍ PRIVAT (5)

- Art. 68 Definició.- Es qualifica de zona de pati privat aquelles àrees de sòl urbà lliures d'edificació que cal conservar pel seu propi valor patrimonial o pel manteniment del caràcter i peculiar identitat que confereixen a la fesomia de les zones urbanes i edificacions a les quals estan lligats.
- Art. 69 Característiques i destí del sòl.- 1. Les superfícies de sòl qualificades en aquesta zona venen sempre lligades a parcel·les més grans, les quals hauran d'ubicar l'edificació en la part qualificada dintre d'altre zona. Per aquest motiu restaran lliures d'edificació.
2. Els sòls qualificats dintre d'aquesta zona estaran destinats a patis, arbredes, jardins o horts lligats a les edificacions i/o parcel·les a les quals estan adscrits i la seva superfície comptarà a efectes d'edificabilitat.

CAPÍTOL 7.- VOLUMETRIA ESPECÍFICA (6)

- Art. 70 Definició.- Comprèn els sectors urbanitzats amb elements suficients per la classificació de sòl urbà, en la que l'edificació correspon a tipus d'ordenació per volumetria específica que fou definida per projecte unitari públic o de conjunt aprovat.

- Art. 71 Tipus d'ordenació.- Correspon al de composició de volums o edificació volumètrica específica.
- Art. 72 Edificabilitat.- 1. En aquesta zona amb anterior desenvolupament unitari s'admetran les obres de reforma, reparació i conservació de les edificacions actualment existents.
2. Es permetrà la substitució parcial o total de les edificacions, així com ampliacions fins un màxim d'un 20 per cent de la superfície de l'edificació inicial en una sola vegada mitjançant la prèvia aprovació d'un Estudi de Detall que reguli l'esmentada volumetria.
- Art. 73 Condicions d'edificació.- 1. S'admeten les parcel·les actualment existents, no podent-se subdividir però sí agregar-se'n dues o més en una de sola.
2. Els paràmetres d'ocupació, alçada i separacions a límits respectaran els actualment existents i legalment establerts.
3. Les obres de substitució total o parcial, modificació i reforma s'adaptaran a la tipologia de les edificacions actualment existents a la zona.
- Art. 74 Condicions d'ús.- S'admeten en aquesta zona els usos següents:
- Habitatge unifamiliar
 - Comercial
 - Esportiu
 - Oficines

CAPÍTOL 8.- ÀREES DE MILLORA URBANA (7)

- Art. 75 Definició.- 1. Comprèn els sectors de sòl urbà no urbanitzats, o en curs d'urbanització que han de modificar l'ordenació física anterior per ésser inadequada a causa de les densitats, usos o continuïtat amb els sectors adjacents, o que l'han de determinar al no disposar-ne. Aquesta millora s'establirà per mitjà del Pla Especial de Millora

Urbana redactat per a cada sector i tramitat en el seu contingut i efectes, de confirmació amb els Plans Especials regulats en l'article 34 de la RTL.

2. Aquests Plans:

- a) Fixaran les alineacions i rasants dels carrers, seguint completar i seguir teixits urbans adjunts.
- b) Reservaran espais lliures per a places i jardins o per a dotacions públiques en proporció a les seves previsions.
- c) Reordenaran el volum edificable i la parcel·lació de manera a garantir: adaptació al lloc; clara disposició física i places i carrers congruents amb l'activitat admesa i amb el seu emplaçament general, condicions d'uniformitat dels volums i composició dels espais públics, claredat de confirmació, control de les panoràmiques i dels recorreguts, escala, sentit dels espais lliures i elements d'aquests, principalment disposició de l'arbrat.

3. Per a determinats sectors les Normes indiquen l'emplaçament i extensió de les reserves de sòl públic a delimitar pels Plans Especials que cas d'ésser inferiors a les exigides com a mínimes no excusaran de l'obligat compliment de la resta.

4. L'equitativa distribució de les càrregues i beneficis entre els particulars del sector, obrarà per manament de la Llei per mitjà de l'obligada reparcel·lació, excepte en els supòsits en què la Corporació de forma explícita declari i justifiqui la seva innecessitat.

5. Els sectors delimitats en aquesta zona són els següents:

7.a Riera Marcona.

7.b Ridaura.

Sector 7.a: RIERA MARCONA

Art. 76 Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica o composició prèvia de volums, sense

que això obligui al seu desenvolupament per unitats d'edificació completes.

- Art. 77 Edificabilitat i condicions d'edificació.- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,40 m² st/m² sl, la densitat màxima serà de 30 viv/Ha dels quals en correspondran una major acumulació entre la prolongació del carrer Dr. Casals i el carrer Teulera i una ordenació de ciutat jardí per sobre del carrer Dr. Casals.
En qualsevol cas, l'alçada màxima serà de 3 plantes (PB+2PP).
- Art. 78 Reserves del sòl.- El Pla Especial corresponent al sector 7.a fixarà unes reserves mínimes de sòl públic de cessió obligatòria del 12 per cent per espais lliures i zones verdes i del 5 per cent per a dotacions i equipaments comunitaris.
- Art. 79 Condicions d'ús.- En el sector 7.a s'admeten els usos d'habitatge uni i plurifamiliar; residencial; comercial a les plantes baixes d'edificis d'habitatges i en edificis exclusius fins un sostre màxim de 2.000 m²; oficines; religiós-cultural, sanitari; recreatiu en instal·lacions fins a 2.000 m² i sales d'aforament màxim de 250 persones; esportiu.

Sector 7.b: RIDAURA

- Art. 80 Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació serà de volumetria específica o composició prèvia de volums, sense que això obligui al seu desenvolupament per unitats d'edificació completes.
- Art. 81 Edificabilitat i condicions d'edificació.- L'edificabilitat bruta màxima serà de 0,40 m²/m² i l'alçada màxima serà de 4 plantes (PB+3PP).
- Art. 82 Reserves del sòl.- El Pla Especial corresponent al sector 7.b fixarà unes reserves mínimes de sòl públic de cessió obligatòria del 12 per cent per espais lliures i zones verdes i del 5 per cent per a dotacions i equipaments comunitaris.
- Art. 83 Condicions d'ús.- En el sector 7.b s'admet l'ús residencial-hoteler, sanitari, esportiu i els vinculats als mateixos.

CAPÍTOL 9.- NUCLIS ANTICS (8)

Art. 84 Definició.- Comprèn els nuclis de Romanyà, el Vilar i Solius formats per agrupació de masies o edificacions rurals que deixen entre elles els espais de les antigues eres formant una unitat paisatgística de caràcter propi.

Art. 85 Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada.

Art. 86 Edificabilitat.- L'índex d'edificabilitat net màxim serà de 0,4 m²/m².

Art. 87 Condicions d'edificació.- 1. Parcel·la. La superfície mínima de parcel·la serà de 600 m². Això no obstant, s'admeten les parcel·les de dimensions inferiors existents abans de l'aprovació inicial d'aquest planejament.

2. Ocupació. L'ocupació màxima admesa serà del 30 per cent.

3. Alçada. L'alçada reguladora màxima serà de 6,30 metres corresponents a planta baixa més una planta pis.

4. Separacions. Les separacions mínimes de l'edificació serà de 3 metres a eix de camins i a la resta de límits.

5. En el cas d'edificacions d'habitatge bifamiliar, s'haurà de presentar projecte de conjunt que determini el caràcter unitari de les seves façanes, no poden quedar mitgeres vistes.

Art. 88 Condicions específiques d'acabats i ambientals.- 1. Les noves edificacions que es realitzin en aquesta zona o reformes de les existents hauran de conservar al màxim les característiques existents en el seu entorn. Tindran un tractament de façana a base de pedra o altre material amb color clar dintre de la gamma de terrossos i ocres, bàsicament amb arrebossats o estucats. Es prohibeix expressament deixar les façanes arrebossades i sense pintar. Les baranes dels balcons no podran ser massisses.

2. Les cobertes de nova construcció seran de teula de color local o terrassa plana seguint les característiques de les edificacions actuals, excepte en els edificis ja existents amb un altre tipus de coberta i prèvia justificació. El pendent de la coberta no superarà el 30 per cent.

3. Es mantindran els elements urbans històrics (bancs, porxos, cases-pont, baranes, escales, etc.).

4. De forma general, es recomanen els següents materials o elements: Pedra natural, arrebossats pintats de color clar de la gamma de terrossos i ocres, baranes de balcons de barrots de ferro de dibuix senzill pintades de colors foscos tradicionals, baixants d'aigua vistos de ceràmica, zinc o ferro fos, fusta pintada o vernissada en tons foscos, volums senzills i compactes.

5. Totes les façanes es deixaran acabades amb tractaments propis, prohibint-se expressament deixar-les arrebossades i sense pintar. S'evitaran contrastos forts en els colors de les façanes.

Quan apareguin parets mitgeres seran tractades amb materials i acabats de façana.

Art. 89 Condicions d'ús.- 1. En els nuclis de Romanyà i el Vilar s'admeten els següents usos:

- Habitatge uni i bifamiliar per superfície de parcel·la mínima
- Residencial
- Comercial en planta baixa
- Esportiu
- Cultural i religió
- Industrial en la categoria 1^a i rural

2. En el nucli de Solius s'admeten els següents usos:

- Residencial
- Esportiu
- Cultural-religió

Art. 90 Plans Especials.- 1. Al nucli de Romanyà es redactarà un o més Plans Especials amb l'objectiu de protegir i preservar el caràcter de les edificacions i organitzar els buits per edificar.

2. Al nucli del Vilar es redactarà un Pla Especial amb l'objectiu de definir el traçat de les alineacions i rasants.

CAPÍTOL 10.- ÀREES DE DESENVOLUPAMENT UNITARI (9)

Art. 91 Definició.- Comprèn els sectors urbanitzats o en procés d'urbanització, amb elements suficients per a la qualificació de sòl urbà en el que l'edificació i ordenació fou definida per Pla Parcial d'Ordenació, Projecte d'Urbanització i/o projecte unitari al que cal referir les condicions d'edificació.

Art. 92 Sectors que comprèn.- 1. Cada un dels sectors queda inclòs en una Unitat d'Actuació, i són els següents:

- 9.I U.A. Golf Costa Brava
- 9.II U.A. Mas Trempat
- 9.III U.A. Bell - lloc I
- 9.IV U.A. Bell - lloc II
- 9.V U.A. Patronat
- 9.VI U.A. Rosamar
- 9.VII U.A. Can Reixach
- 9.VIII U.A. Nord - Est

2. Els sectors urbans relacionats, donada la seva especificitat normativa es detallen a continuació amb les seves condicions d'edificació.

3. En l'àmbit de les diferents Unitats d'Actuació compreses en les presents Normes es podrà continuar concedint llicències en aquells terrenys que compleixin els requisits de solar enunciats a l'article 119 de la RTL, amb independència que el sector pugui precisar d'altres elements de gestió i/o urbanització per ser completat, en la seva totalitat.

L'incompliment per part dels promotors i/o propietaris de les obligacions imposades per la RTL habilitarà a l'administració competent per expropiar els terrenys afectats, d'acord amb el que disposa el seu article 174.3.

Art. 93 UNITAT D'ACTUACIÓ GOLF COSTA BRAVA (9.I)

Definició i situació: Comprèn l'àrea de sòl urbà generat pel Pla Parcial d'Ordenació i Projecte d'Urbanització "Golf Costa Brava". Queda situat al costat del nucli urbà de Santa Cristina d'Aro, a l'altra banda (sud) del riu Ridaura.

Superfície total: 1.357.272 m².

Objectius: Conservació i millora de la urbanització. Completar infraestructura i serveis. Cessió dels terrenys corresponents a sistemes. Constitució i/o consolidació de l'Entitat de Conservació. Ampliar i urbanitzar el pont d'accés a la urbanització sobre el Ridaura, amb una amplada mínima igual a la del vial d'accés. Es mantindrà i, si cal, es potenciarà l'ús de l'actual "Golf Costa Brava" en els actuals terrenys destinats a aquests efectes de domini i gestió privats.

Actuació i gestió: El sistema d'actuació serà el de Compensació. Caldrà formalitzar, per tant, la corresponent Junta de Compensació, redactar un projecte i executar les obres d'urbanització que resten per completar la Unitat d'Actuació i efectuar les cessions en ple domini i lliure de càrregues de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta. Serà obligatòria la constitució de la corresponent entitat de conservació.

Condicions d'ordenació:

CIUTAT JARDÍ (I.a)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí s'estableixen diferents subzones que, amb motiu de les diferències d'origen i predominants, responen a diferent parcel·lació i intensitat d'edificació.

- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de:

Subzona 3 i 4	0,50 m ² /m ²
Subzona 6	0,30 m ² /m ²
Subzona 7	0,25 m ² /m ²

- Parcel·la.- La superfície i façana mínimes de parcel·la seran de:

	Parcel·la mínima	Façana mínima
Subzona 3	800 m ²	18 m
Subzona 4	1.000 m ²	20 m
Subzona 6	1.500 m ²	25 m
Subzona 7	2.000 m ²	30 m

- Ocupació.- L'ocupació màxima de parcel·la serà de:

Subzona 3 i 4	25%
Subzona 6	15%
Subzona 7	13%

- Alçada.- L'alçada reguladora màxima és de 7,00 m corresponents a planta baixa i una planta pis.

- Separacions.- La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en la parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

	Façana	Lateral	Fons	Separació entre Edificacions
Subzona 3	6 m	4 m	4 m	8 m
Subzona 4	8 m	4 m	4 m	8 m
Subzona 6	8 m	5 m	5 m	10 m
Subzona 7	10 m	8 m	8 m	12 m

- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:

Habitatge. Es permet l'habitatge unifamiliar, a raó d'un habitatge per cada parcel·la mínima.

Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir les necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 metre quadrats.

Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la.

S'admeten els despatxos de professionals liberal sense limitació.

Religiós, assistencial i cultural. S'admeten.

Esportiu. S'admet.

Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 1 i 2.

EDIFICACIÓ AGRUPADA-BUNGALOWS (I.b)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada en agrupació, constituint unitats d'edificació.
- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de 0,35 m²/m².
- Parcel·la.- La superfície de parcel·la mínima serà de 5.000 m². Al seu interior l'accés a les edificacions podrà formar un pas que serà necessàriament públic. La parcel·la mínima per bungalow és de 200 m².
- Ocupació.- L'ocupació màxima serà del 20 per cent.
- Alçada.- L'alçada reguladora màxima és de 6,30 metres corresponents a planta baixa més una planta pis.
- Separacions.- Les separacions de l'edificació a les parts de la parcel·la respectaran la distància mínima de 3 metres en tots els casos, i la separació entre edificacions en la parcel·la serà, com a mínim, de 6 metres.
- Agrupacions.- L'edificació es pot agrupar formant fronts de façana d'un màxim de 50 metres. Cada agrupació haurà de ser objecte de projecte conjunt i execució simultània.
- Alineacions.- Mitjançant Pla Especial o Estudi de Detall, segons el cas, es podran acabar de definir o reajustar les alineacions corresponents a la situació física actual adaptant-les als projectes aprovats per l'Ajuntament.
- Condicions d'ús.- S'admeten els usos següents:
 Habitatge. Es permet l'habitatge unifamiliar i en filera.
 Residencial.
 Oficines. S'admeten fins a un màxim d'un 10% de la superfície edificable de la parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals sense limitació.
 Esportiu. S'admet.

ZONA HOTELERA (I.c)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada.
- Edificabilitat.- Es permet el sostre edificat actual amb una ampliació d'un màxim del 20% en una sola vegada.
- Parcel·la.- La parcel·la única actual es considerarà com superfície mínima no podent-se, per tant, subdividir ni segregat-se.
- Ocupació.- Es permet l'ocupació actual més una ampliació del 10% en una sola vegada.

- Alçada.- L'alçada reguladora màxima serà de 10,00 metres corresponents a planta baixa més dues plantes pis.
- Separacions.- Les separacions d'edificació a les façanes i partions de la parcel·la seran com a mínima iguals a l'alçada de l'edificació en cada punt.
- Condicions d'ús.- S'admet l'ús hotelier i casa club de golf i annexos vinculats als mateixos.

CIVIC-COMERCIAL (I.d)

- Definició.- Comprèn els terrenys situats al costat de l'actual variant de Sta. Cristina d'Aro, a l'entrada de la urbanització del Golf Costa Brava. L'ordenació d'aquesta àrea s'haurà de realitzar mitjançant la prèvia redacció d'un Pla Especial de Reforma Interior.
- Objectius.- El Pla Especial definirà la situació de l'edificació, viabilitat interior, donarà accés a la finca colindant qualificada de a.7 i, en general, ordenarà el territori per a l'assentament de les diferents edificacions i usos.
- Edificabilitat.- L'edificabilitat màxima serà de 0,30 m2/m2.
- Alçada màxima.- L'alçada reguladora màxima serà de planta baixa més un pis, excepte per a l'ús hotelier que serà de planta baixa més dues plantes pis.
- Usos admesos.- Comercial, hotelier, oficines, esportiu, recreatiu, centre cívic i equipaments en general.

Art . 94 UNITAT D'ACTUACIÓ MAS TREMPAT (9.II)

Definició i situació: Comprèn l'àrea de sòl urbà generat pel Pla Parcial d'Ordenació "Mas Trempat". Queda situada al sud de la carretera comarcal C-250 de Girona a Sant Feliu de Guíxols i amb l'indar amb aquest terme municipal.

Superfície total: 159.080 m2

Sistemes:

Viari	34.734 m2
Espais lliures	11.610 m2
Equipaments públics	- m2

Objectius: Conservació i millora de la urbanització. Completar infraestructura i serveis. Cessió dels terrenys corresponents a sistemes. Dissolució de l'actual Entitat Urbanística de Conservació i creació d'una Entitat o Associació per a la gestió de les zones públiques.

Actuació i gestió: El sistema d'actuació serà el de Compensació. Caldrà formalitzar, per tant, la corresponent Junta de Compensació i efectuar les cessions en ple domini i lliure de càrregues de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta.

Condicions d'ordenació:

CIUTAT JARDÍ (II.a)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí s'estableixen diferents subzones que, amb motiu de les diferències d'origen i predominants, responen a diferent parcel·lació i intensitat d'edificació.

- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de:

Subzona 2 0.60 m²/m²

Subzona 5 0.40 m²/m²

- Parcel·la.- La superfície i façana mínimes de parcel·la seran de:

	Parcel·la mínima	Façana mínima
Subzona 2	400,00 m ²	16,00 m
Subzona 5	1.200,00 m ²	25,00 m

- Ocupació.- L'ocupació màxima de parcel·la serà de:

Subzona 2 30%

Subzona 5 25%

- Alçada.- L'alçada reguladora màxima és de 7,00 m. corresponents a planta baixa i una planta pis.

- Separacions.- La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en la parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

	Façana	Lateral	Fons	Separació entre edificacions
Subzona 2	3 m	3 m	3 m	3 m i 1/2 alçada més alta
Subzona 5	6 m	5 m	6 m	3 m i 1 alçada més alta

- Condicions d'ús .- S'admeten els següents usos:
Habitatge. Es permet l'habitatge unifamiliar, a raó d'un habitatge per cada parcel·la mínima.
Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir les necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 metres quadrats.
Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.
Religiós, assistencial i cultural. S'admeten.
Esportiu. S'admet.
Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 1 i 2.

Art. 95 UNITAT D'ACTUACIO BELL-LLOC I (9.III)

Definició i situació: Comprèn l'àrea del sòl urbà general pel Pla Parcial d'Ordenació "Bell-lloc I", situat en el paratge de Bell-lloc contigu amb la carretera de Romanyà.

Superfície total: 69.700 m².

Sistemes:

- Viari	9.900 m ²
- Espais lliures	5.400 m ²
- Equipaments públics	- m ²

Objectius: Conservació i millora de la urbanització. Completar infraestructura i serveis. Cessió dels terrenys corresponents a sistemes. Constitució i/o consolidació de l'Entitat de Conservació.

Actuació i gestió: El sistema d'actuació serà el de Compensació. Caldrà formalitzar, per tant, la corresponent Junta de Compensació, redactar un projecte i executar les obres d'urbanització que resten per completar la Unitat d'Actuació i efectuar cessions en ple domini i lliure de càrregues de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta. Serà obligatòria la constitució de la corresponent entitat de conservació.

Condicions d'ordenació:

CIUTAT JARDÍ (III.a)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatge unifamiliars en forma de ciutat jardí.

- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de 0,25 m²/m².

- Parcel·la.- La superfície i façana mínimes de parcel·la seran de 700 m² i 20 m, respectivament.

- Ocupació.- L'ocupació màxima de parcel·la serà del 25 per cent.

- Alçada.- L'alçada màxima és de 7,00 m corresponents a planta baixa i una planta pis.

- Separacions.- La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Façana	5 m
Lateral	3 m
Fons	3 m
Separació entre edificacions	3 m

- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:

Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar, a raó d'un habitatge per superfície de parcel·la mínima.

Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 100 metres quadrats.

Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la.

S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

Esportiu. S'admet.

Art. 96 UNITAT D'ACTUACIÓ BELL-LLOC II (9.IV)

Definició i situació: Comprèn l'àrea de sòl urbà generat pel Pla Parcial d'Ordenació "Bell-lloc II", situat en el paratge de Bell-lloc, al costat de la carretera de Romanyà, la qual limita amb la Unitat d'Actuació en una petita part pel seu costat est i al sud del massís de les Gavarres.

Superfície total: 421.255 m²

Sistemes:

Viari	40.838 m ²
Espais lliures	42.540 m ²

Equipaments públics 3.340 m2

Objectius: Conservació i millora de la urbanització. Completar infraestructura i serveis. Cessió dels terrenys corresponents a sistemes. Constitució i/o consolidació de l'Entitat de Conservació.

Actuació i gestió: El sistema d'actuació serà el de Compensació. Caldrà formalitzar, per tant, la corresponent Junta de Compensació, redactar un projecte i executar les obres d'urbanització que resten per completar la Unitat d'Actuació i efectuar les cessions en ple domini i lliure de càrregues de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta. Serà obligatòria la constitució de la corresponent entitat de conservació.

Condicions d'ordenació:

CIUTAT JARDÍ (IV.a)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí s'estableixen diferents subzones que, responen a les diferències d'origen i predominats, responen a les diferències d'origen i predominats, responen a diferents parcel·lacions i intensitat d'edificació.

- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de:

Subzona 4 0,40 m2/m2

Subzona 6 0,25 m2/m2

Subzona 7 0,15 m2/m2

- Parcel·la.- La superfície i façana mínimes de parcel·la seran de:

	Parcel·la mínima	Façana mínima
Subzona 4	700 m2	20 m
Subzona 6	1.500 m2	25 m
Subzona 7	2.200 m2	30 m

- Ocupació .- L'ocupació màxima de parcel·la serà de :

Subzona 4 20%

Subzona 6 15%

Subzona 7 14%

- Alçada.- L'alçada màxima és de 7,00 m corresponents a planta baixa i una planta pis per les subzones 6 i 7 i de 3,50 m corresponent a planta baixa per la subzona 4.
- Separacions.- La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, respectaran les distàncies mínimes següents:

	Façana	Lateral	Fons	Separació entre edificacions
Subzona 4	5 m	3 m	3 m	3 m i 1/2 alçada més alta
Subzona 6	6 m	6 m	6 m	6 m i l'alçada més alta
Subzona 7	10 m	10 m	10 m	6 m i l'alçada més alta

A la subzona 7, i en el cas de parcel·les que el seu fons doni a espais lliures i zona verda, la distància a aquest llinar serà com a mínim de 3 metres.

- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:
 Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar, a raó d'un habitatge per superfície de parcel·la mínima.
 Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 100 metres quadrats.
 Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la.
 S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

Esportiu. S'admet.

Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 1 i 2.

- Àrees VP.- La superfície de les àrees assenyalada en plànols amb el subíndex VP (verd privat), no comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat de les parcel·les a les quals pertanyen. En elles s'admeten únicament els usos esportius i de lleure (piscines, pistes de tennis i esportives...) que no comportin edificabilitat.

Art. 97 UNITAT D'ACTUACIÓ PATRONAT (9.V)

Definició i situació: Comprèn l'àrea de sòl urbà generat pel Pla Parcial d'Ordenació del sector Patronat, situat entre els carrers Dr. Trueta, Dr. Fleming, carrer sense nom i

avinguda Ridaura, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 13/11/84, i la seva modificació aprovada per la CUG el 16/07/85.

Superfície total: 26.595 m²

Sistemes:

- Viari i aparcaments	10.226 m ²
- Espais lliures i zones verdes	2.965 m ²
- Equipaments públics	1.574 m ²

Objectius: Desplegament i consolidació de l'edificació del polígon d'acord amb el contingut del Pla Parcial d'Ordenació.

Actuació i gestió: El sistema d'actuació serà el de Cooperació. Per donar per finalitzat el procés de gestió del corresponent Pla Parcial, els serveis tècnics de la Corporació emetran informe sobre la finalització i correcció de les obres d'urbanització i cessió de terrenys de sistemes el qual serà aprovat, en el seu cas, pel Ple de l'Ajuntament.

Condicions d'ordenació:

CIUTAT JARDÍ (V.a)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars o aparellats en forma de ciutat jardí.
- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de 1,25 m²/m².
- Parcel·la.- La superfície i façana mínimes de parcel·la seran de 250 m² i 12 m, respectivament per habitatges unifamiliars. En el cas d'habitatges aparellats, seran de 225 m² i 10 m, respectivament.
- Ocupació.- L'ocupació màxima de parcel·la serà del 50%.
- Alçada.- L'alçada màxima serà de 9 metres corresponents a planta baixa més dues plantes pis. La planta segon pis no podrà ultrapassar del 50% de la superfície de la planta primer pis.
- Separacions.- La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, respectaran les distàncies mínimes següents:

A tots els límits: 3 m

Entre edificis: 6 m

- Construccions auxiliars.- S'admeten les construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 15% de la superfície de la parcel·la i una alçada màxima de 3,00 metres. Aquestes construccions no podran envair la franja de 3 metres immediata a l'alineació oficial de carrer, però podran adossar-se a la resta de límits.

- Condicions d'ús.- S'admeten únicament l'ús d'habitatge unifamiliar, a raó d'un habitatge per superfície de parcel·la mínima.

Art . 98 UNITAT D'ACTUACIÓ ROSAMAR (9.VI)

Definició i situació: Comprèn l'àrea de sòl urbà generat pel Pla Parcial d'Ordenació "Rosamar", situat en una cala al sud del municipi. Limita amb la carretera de St. Feliu a Tossa de Mar, el límit de terme municipal i el mar Mediterrani.

Superfície total: 408.614 m²

Sistemes:

- Viari i aparcament	40.920 m ²
- Espais lliures	85.100 m ²
- Equipaments	6.400 m ²
- Zona marítimo-terrestre	13.300 m ²

Objectius: Conservació i millora de la urbanització. Completar infraestructura i serveis. Cessió dels terrenys corresponents a sistemes. Constitució i/o consolidació de l'Entitat de Conservació. En cas de possibilitar-se la instal·lació d'un embarcador a la platja conforme a allò previst al 'Plan de Ordenación de las playas del T.M. de Santa Cristina de Aro", així com en el "Pla de Ports Esportius" de la Direcció General de Ports i Corts de la Generalitat de Catalunya, es redactarà prèviament un Pla Especial de Protecció que resolgui de forma adequada el front marítim.

Actuació i gestió: El sistema d'actuació serà el de Compensació. Caldrà formalitzar, per tant, la corresponent Junta de Compensació, redactar per completar la Unitat d'Actuació i efectuar les cessions en ple domini i lliure de

càrregues de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta. Serà obligatòria la constitució de la corresponent entitat de conservació.

Condicions d'ordenació:

CIUTAT JARDÍ (VI.a)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí s'estableixen diferents subzones que, responen a les diferències d'origen i predominants, responen a diferents parcel·lacions i intensitat d'edificació.

- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de:

Subzona 1.1 i 1.2	0,8 m ² /m ²
Subzona 2.1 i 2.2	0,6 m ² /m ²
Subzona 4	0,4 m ² /m ²

- Parcel·la.- La superfície i façana mínimes de parcel·la seran de:

	Parcel·la mínima	Façana mínima
Subzona 1.1	150 m ²	8 m
Subzona 1.2	250 m ²	12 m
Subzona 2.1 i 2.2	400 m ²	16 m
Subzona 4	800 m ²	20 m

- Ocupació.- La ocupació màxima de parcel·la serà de:

Subzona 1.1	40%
Subzona 1.2	30%
Subzona 2.1 i 2.2	30%
Subzona 4	20%

- Alçada.- L'alçada màxima és de 7,00 m. corresponents a planta baixa i una planta pis, excepte a la subzona 2.2 que serà de 9,30 m. corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

- Separacions.- La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en la parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

	Façana	Lateral	Fons	Separació entre edificacions
Subzona 1.1	1 m	3 m	3 m	3 m
Subzona 1.2	3 m	3 m	3 m	6 m

Subzona 2.1 i				
2.2	3 m	3 m	3 m	6 m
Subzona 4	4 m	3 m	3 m	6 m

- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:

Habitatge. Es permet l'habitatge unifamiliar i bifamiliar, a raó d'un habitatge per parcel·la mínima si bé que, en cas d'habitatge bifamiliar a realitzar segons projecte únic i execució simultània, s'admetrà la reducció d'un 10% de la superfície de la parcel·la mínima prevista. A la subzona 2.2 s'admet l'habitatge plurifamiliar.

Residencial. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a 6 parcel·les mínimes.

Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 metres quadrats. A la subzona 2.2 s'admet aquest ús en planta baixa sense limitacions de superfícies.

Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

Religiós, assistencial i cultural. S'admeten.

Esportiu. S'admet.

Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 1 i 2.

COMERCIAL (VI.b)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada destinada a l'ús comercial bàsicament.

- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de 1,0 m²/m², que es desenvoluparà amb un únic projecte de conjunt.

- Parcel·la.- La superfície mínima de la parcel·la serà la total de l'àmbit assenyalat.

- Ocupació.- L'ocupació màxima serà del 75 per cent.

- Alçada.- L'alçada màxima és de 7,0 metres corresponents a planta baixa més una planta pis.

- Separacions.- La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i entre edificacions en la parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Façana: 3 m

Lateral : 3 m

Fons : 3 m

Separació entre edificacions : 6 m

- Condicions d'ús .- S'admeten els següents usos:

Habitatge. Es permet un únic habitatge per parcel·la lligat a l'ús comercial amb una superfície màxima d'un 10% d'aquest ús.

Comercial. S'admet.

Oficines. S'admet.

Religiós, assistencial i cultural. S'admet.

Recreatiu. S'admet.

Esportiu. S'admet.

Art . 99 UNITAT D'ACTUACIÓ CAN REIXACH (9.VII)

Definició i situació: Comprèn l'àrea de sòl urbà general pel Pla Parcial d'Ordenació "Can Reixach" situat al sud de la carretera de Solius, entre aquesta i el Castell de Solius.

Superfície total: 49.730 m²

Sistemes:

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| - Viari | 5.480 m ² |
| - Espais lliures | 5.000 m ² |
| - Equipaments públics | - m ² |

Objectius: Conservació i millora de la urbanització. Completar infraestructura i serveis. Cessió dels terrenys corresponents a sistemes. Constitució i/o consolidació de l'Entitat de Conservació.

Actuació i gestió: El sistema d'actuació serà el de Compensació. Caldrà formalitzar, per tant, la corresponent Junta de Compensació, redactar un projecte i executar les obres d'urbanització que resten per completar la Unitat d'Actuació i efectuar les cessions en ple domini i lliure de càrregues de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta. Serà obligatòria la constitució de la corresponent entitat de conservació.

Condicions d'ordenació:

CIUTAT JARDÍ (VII.a)

- Tipus d'ordenació .- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.
- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de 0,30 m²/m².
- Parcel·la.- La superfície i façana mínimes de parcel·la seran de 1.600 m² i 25 m, respectivament.
- Ocupació.- L'ocupació màxima de parcel·la serà del 15 per cent.
- Alçada.- L'alçada màxima és de 7,00 m corresponents a planta baixa i una planta pis.
- Separacions.- La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:
 Façana : 6 m
 Lateral : 6 m
 Fons : 10 m
 Separacions entre edificacions : 1 alçada més alta.
- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:
 Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar, a raó d'un habitatge per superfície de parcel·la mínima.
 Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.
 Religios, assistencial i cultural. S'admeten.
 Esportiu. S'admet.

Art. 100 UNITAT D'ACTUACIÓ NORD-EST (9.VIII)

Definició i situació: Comprèn l'àrea de sòl urbà generat pel Pla Parcial d'Ordenació del sector nord-est, situat entre els carrers Dr. Trueta, Pere Geronès, Dr. Casals i Ridaura, en el nucli de Santa Cristina d'Aro que va tenir aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona en sessió de 15.12.82 i amb sentència anul·latòria del mateix per part del Tribunal Suprem de 3.5.90.

Superfície total: 36.950 m²

Sistemes:

- Viari i aparcaments 14.004 m²
- Espais lliures i zones verdes 3.440 m²
- Equipaments públics 2.136 m²

Objectius: Desplegament i consolidació de l'edificació del polígon d'acord amb el contingut del Pla Parcial anul·lat, però amb la gestió i classificació del sòl urbà.

Actuació i gestió: El sistema d'actuació serà el de Cooperació. Per donar per finalitzat el procés de gestió del corresponents pla parcial, els Serveis Tècnics de la Corporació emetran informe sobre la finalització i correcció de les obres d'urbanització i cessió de terrenys de sistemes el qual serà aprovat, en el seu cas, pel Ple de l'Ajuntament.

Condicions d'ordenació:

ZONA SUBURBANA INTENSIVA a (VIII.a)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació segons alineació de vial.
- Edificabilitat.- Es la que en resulta dels paràmetres de les condicions d'edificació i regles d'arquitectura definides, les quals determinen envoltants màxims de volum.
- Condicions d'edificació.-
 1. Alineacions. Seran les definides de forma suficient en plànols.
 2. Alçada. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes seran de 9,60 metres corresponents a planta baixa més dues plantes pis.
L'alçada mínima d'edificació serà de planta baixa més una planta pis. La planta baixa tindrà com a mínim una alçada lliure mínima de 3,50 metres.
 3. Façana mínima. La mínima amplada de façana serà de 8 metres.
 4. Cossos sortints. Es permeten els cossos sortints oberts amb una volada màxima de 0,60 metres. La seva longitud no podrà superar la meitat de l'ample de la façana, si bé podrà agrupar-se de manera lliure la volada que resulti d'aplicar aquesta norma a cada una de les plantes pis.
L'alçada lliure mínima dels cossos sortints serà de 3,50 metres i les seves baranes seran metàl·liques amb barrots verticals separats entre sí un màxim de 12 cm, i passamans.
 5. Profunditat edificable. La profunditat edificable de les plantes serà obligatòriament la que s'assenyala en plànol annex. Així mateix serà també totalment edificable la

planta baixa de les illes que queden totalment tancades per aquesta zonificació 9.VIII.a (segons PB plànol annex).

6. Tractament de ràfecs. Els ràfecs terminals de l'edifici ocuparan tota l'amplada de la façana amb un sortint màxim de 60 cm, en cas de coberta inclinada. En cas de terrassa o coberta plana el sortint màxim serà de 20 cm. Les aigües procedents de la coberta seran recollides sempre mitjançant canalització interior que no es manifestarà a la façana, i es conduiran a la xarxa d'aigües plujanes.

- Condicions d'ús.- En aquesta zona s'admeten els següents usos:

Habitatge uni i plurifamiliar a les plantes pis.

Residencial.

Comercial. Únicament en planta baixa.

Sanitari.

Recreatiu.

Religiós-cultural.

Oficines.

Industrial en la categoria 1^a, situacions 1, 2, 3 i 4; en la categoria 2^a, situacions 2, 3 i 4.

ZONA SUBURBANA INTENSIVA b (VIII.b)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable serà el d'edificació segons alineació de vial, o bé separant la façana tres metres obligatòriament respecte d'ella.

- Edificabilitat.- És la que en resulta dels paràmetres de les condicions d'edificació i regles d'arquitectura definides, les quals determinen envoltants màxims de volum.

- Condicions d'edificació.- 1. Alineacions. Seran les definides de forma suficient en plànols.

2. Alçada. L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes seran de 9,60 metres corresponents a planta baixa més dues plantes pis.

L'alçada mínima d'edificació serà de planta baixa més una planta pis.

3. Façana mínima. La mínima amplada de façana serà de 6 metres.

4. Cossos sortints. Es permeten els cossos sortints oberts amb una volada màxima de 0,60 metres. La seva longitud no podrà superar la meitat de l'ample de la façana, si bé

podrà agrupar-se de manera lliure la volada que resulti d'aplicar aquesta norma a cada una de les plantes pis.

L'alçada lliure mínima dels cossos sortints serà de 3,50 metres i les seves baranes seran metàl·liques amb barrots verticals separats entre sí un màxim de 12 cm, i passamans.

5. Profunditat edificable. La profunditat edificable de totes les plantes serà obligatòriament la que s'assenyala en el plànol annex.

6. Tractament de ràfecs. Els ràfecs terminals de l'edifici ocuparan tota l'amplada de la façana amb un sortint màxim de 60 cm, en cas de coberta inclinada. En cas de terrassa o coberta plana el sortint màxim serà de 20 cm. Les aigües procedents de la coberta seran recollides sempre mitjançant canalització interior que no es manifestarà a la façana, i es conduiran a la xarxa d'aigües plujanes.

- Condicions d'ús.- En aquesta zona s'admeten els usos següents:

Habitatge unifamiliar, a raó d'un habitatge per parcel·la.

Comercial, únicament en planta baixa.

Recreatiu.

Religiós-cultural.

Oficines, únicament en planta baixa.

Industrial en la categoria 1a, situacions 1 i 2.

TÍTOL IV.- REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL APTÉ PER SER URBANITZAT

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Art. 101 Definició.- 1. Aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen de sòl apte per ser urbanitzat aquells terrenys que, d'acord amb la política urbanística del planejament, han de ser desenvolupats mitjançant Pla Parcial d'Ordenació, d'acord amb les determinacions del propi Pla.

2. Sense perjudici de les precisions que, dintre del marc d'aquestes Normes puguin fer-se en els Plans Parcial, serà respectat tot el que es disposa sobre sistemes generals, locals i equipaments i dotacions en aquestes Normes i en la restant documentació de les mateixes.

Art. 102 Edificabilitat dels sectors.- 1. El concepte sobre edificabilitat expressat amb noms d'"índex d'edificabilitat bruta o de sector" i " superfície de sostre edificable", utilitzats en aquestes Normes, són els que a continuació es defineixen:

2. Hom entén per índex d'edificabilitat bruta o sectorial el límit màxim d'edificabilitat, expressat en metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl (m²/m²), referits a l'àmbit del sector exclosos vies i camins oberts de titularitat pública, cursos d'aigua i torrenteres.

3. La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes sobre ordenació, tinguin la consideració de baixos i pis.

Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats o semitancats, les edificacions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin.

No seran computades les superfícies d'accessos públics sota porxos al carrer ni les superfícies de sostre per a dotacions i equipaments públics.

4. En cas d'edificacions o usos ja existents, el sostre edificat d'aquells que es conservin, es detreurà del sostre que resulti de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat sectorial, excepte quan resti amb el volum disconforme en el Pla Parcial sense impossibilitar l'execució del Pla.

Art. 103 Cessions gratuïtes.- Les cessions gratuïtes i obligatòries seran en extensió les que s'indiquen en les Normes pel Pla Parcial i en tot cas, com a mínim, aquelles que compleixin quanties fixades en cada tipus de sector i pels destins següents:

a. El sòl destinat a carrers i estacionaments de superfícies públiques.

b. El sòl destinat a jardins públics i espais esportius, recreatius i d'esbarjo públics.

c. El sòl destinat a centres públics per impartir l'educació general bàsica i per altres serveis públics que el Pla Parcial determini.

d. El 10% de l'aprofitament del sector.

Art. 104 Obres en aquest tipus de sòl.- 1. En el sòl apte per ser urbanitzat no es podran realitzar obres aïllades d'urbanització a excepció de les d'execució dels sistemes generals o algun dels seus elements. Per la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla Parcial i Projecte d'Urbanització corresponent.

2. En sòl apte per ser urbanitzat, i en tant no s'hagin aprovat el Pla Parcial i Projecte d'Urbanització no es podran realitzar obres o instal·lacions, excepció feta de les que s'hagin d'executar mitjançant la redacció d'un Pla Especial, les de caràcter provisional a què es refereix l'article 91.2 de la RTL, ni podran destinar-se els terrenys a usos o aprofitament diferents dels que senyalin aquestes Normes.

3. Els sectors de Roca de Malvet (S-8), Les Teules (S-9) i Sant Miquel d'Aro (S-10) amb Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovat, són urbanitzacions en curs d'execució en les quals no caldrà tramitar nous plans parcials ja que les presents NSP determinen la seva ordenació i desenvolupament. En l'àmbit d'aquests sectors es podrà continuar concedint llicències en aquells terrenys que compleixin els requisits de l'article 119 de la RTL per als solars, amb independència que el sector pugui precisar encara d'altres elements de gestió i/o urbanització per ser completat en la seva totalitat.

L'incompliment per part dels promotors i/o propietaris de les obligacions imposades per la RTL habilitarà a l'administració competent per expropiar els terrenys afectats, d'acord amb el que disposa el seu article 174.3.

Art. 105 Previsions i densitats.- 1. Els Plans Parcials previstos per al desenvolupament d'aquestes Normes en sòl apte per ser urbanitzat respectaran les determinacions establertes per a cada sector.

2. En cas d'edificacions o usos ja existents, el sostre edificat dels que es conservin en el Pla Parcial comptarà en el total d'edificabilitat màxima.

3. En plànols s'ha grafiat en alguns dels sectors una xarxa viària bàsica, així com sistemes d'espais lliures i dotacions i equipaments comunitaris, que els Plans Parcial podran modificar sempre i quan es justifiqui la nova proposta i es millori objectivament la solució i enllaços amb la infraestructura existent.

Art. 106 Etapes.- Aquestes Normes determinen els sectors, cada un dels quals es desenvoluparà mitjançant un Pla Parcial. Cada sector podrà descomposar-se en un o més polígons en funció de les etapes d'urbanització i edificació establertes en el propi Pla, i la seva delimitació es farà conforme els criteris de l'article 167 de la RTL.

Art. 107 Condicions dels Plans Parcial d'iniciativa particular.- 1. Prèviament a l'aprovació d'aquests plans s'ha de formalitzar el compromís del promotor d'executar i, quan s'escaigui, conservar la urbanització segons el Pla, així com les garanties reals o obligacionals que assegurin el compliment d'acord amb el que disposa la legislació urbanística.

2. Els Plans Parcial d'iniciativa particular hauran d'ésser executats pel sistema de compensació.

3. A fi d'assegurar la obligació d'urbanitzar, no es podrà iniciar cap treball en el sector objecte d'actuació sense haver constituït prèviament una garantia equivalent al 12 per cent del pressupost del projecte d'urbanització.

4. Els Plans Parcial d'iniciativa particular compliran, a més a més d'aquestes Normes, les determinacions contingudes en els articles 78 a 87 de la RTL.

Art. 108 Enumeració dels sectors.- Les Normes Subsidiàries han delimitat els sectors que a continuació es relacionen:

S-1	Sector	Oest
S-2	Sector	Ridaura
S-3	Sector	Teulera
S-4	Sector	Serra Sol II
S-5	Sector	Serra Sol III
S-6	Sector	Estació

S-7	Sector	Pedró
S-8	Sector	Roca de Malvet
S-9	Sector	Les Teules
S-10	Sector	St. Miquel d'Aro
S-11	Sector	Vall Repòs
S-12	Sector	Golf Costa Brava II
S-13	Sector	Suro de la Creu
S-14	Sector	Mas Trempat II
S-15	Sector	Bell-lloc III
S-16	Sector	Equipaments
S-17	Sector	Molí d'en Reixach
S-18	Sector	Salom/Mas Pla
S-19	Sector	Tueda

CAPÍTOL 2.- DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES DELS SECTORS

Art. 109 Sectors.- 1. El present capítol comprèn les determinacions que afecten específicament a cada un dels sectors enumerats que inclouen les presents Normes Subsidiàries de Planejament pel que respecta a la seva definició i situació dintre del terme municipal, desenvolupament de la seva edificació i edificabilitats, així com els seus objectius prioritaris i les superfícies de reserva mínima de sòls de cessió obligatòria i gratuïta.

2. El desenvolupament d'aquests sectors serà realitzat, en tot cas, mitjançant Plans Parcial d'Ordenació, ajustant-se a les previsions d'aquesta Norma.

SECTOR OEST (S-1)

Definició i situació.- 1. Comprèn uns terrenys situats a la zona immediata a la carretera que tenen Pla Parcial d'Ordenació aprovat definitivament en data 13/05/81.

2. Les presents NSP proposen que segueixi el seu desenvolupament i s'iniciï l'execució conforme al PPO inicial i d'acord amb els seus objectius, ordenació i edificació.

3. Donat que la construcció de la nova variant de Sta. Cristina d'Aro canvia la funció del carrer Teulera dintre del nucli urbà, el Projecte d'Urbanització anul·larà el vial lateral d'aquest carrer i de l'aparcament immediat deixant la seva configuració tal i com es grafia en el plànol de "Regulació detallada del sòl urbà". Així mateix es donarà continuïtat al carrer Monturiol, als efectes de mantenir la trama urbana de cares a una major coherència global d'ordenació de la zona.

4. El sistema d'actuació serà el de Compensació.

Superfícies i altres paràmetres del Pla.- D'acord amb les xifres del propi Pla Parcial, les superfícies són les següents:

a) Superfície total	19.870 m2
b) Sistemes	13.602 m2
- Viari i aparcament	Segon ordenació
- Espais lliures	S-1 (V)
- Equipament públic	S-1 (E)
c) Número màxim d'habitatges	120 hab.
d) Densitat d'habitatges	60,60 hab./Ha.
e) Número d'habitants	480 hab.
f) Superfície residencial	6.268 m2

Condicions d'ordenació i paràmetres d'edificació de la zona edificable.-

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació previst per aquesta zona serà segons alineació de vial.
- Edificabilitat.- És la que en resulta dels paràmetres de les condicions d'edificació i regles d'arquitectura definides, les quals determinen envoltants màxims de volums.
- Alineacions.- Seran les definides de forma suficient en plànols.
- Alçada.- L'alçada reguladora màxima i el nombre màxim de plantes seran de 12,60 metres corresponents a planta baixa més tres plantes pis. L'alçada mínima serà de planta baixa més dues plantes pis, havent-se de construir, no obstant, la façana i cornisa de la planta tercera a l'objecte de regularitzar les alçades del carrer.
- Façana mínima.- La mínima amplada de façana permesa serà de 8 metres.

- Cossos sortints.- Es permetran els cossos sortints oberts tipus balcó amb una volada màxima de 0,60 metres. Els cossos sortints no podran superar la meitat de l'amplada de façana, no obstant, podrà agrupar-se de manera lliure el cos sortint que resulti d'aplicar aquesta norma a cadascuna de les plantes pis. Les baranes seran metàl·liques amb barrots verticals separats entre sí 12 cm com a màxim i passamà superior.
- Profunditat edificable.- La profunditat màxima edificable de la planta baixa i plantes pis serà la que s'assenyala en el plànol de la pàgina següent.
- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:
 Habitatge uni i plurifamiliar sempre en planta pis.
 Residencial i hotelier.
 Comercial, únicament en planta baixa.
 Oficines.
 Cultural.
 Recreatiu.
 Industrial en la categoria 1a.

SECTOR RIDAURA (S-2)

Definició i situació.- Es tracta d'un sector que ha completar el buit que queda entre el nucli urbà i el Ridaura, conformant un eixample natural per la banda sud del casc urbà.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat.-

- Objectiu: Ordenar els terrenys d'ampliació del casc urbà amb una oferta de sòl nova. El Pla Parcial haurà de preveure una zona d'aparcament propera al centre cívic.
- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada, amb parcel·la mínima de 400 m² per habitatge.
- Edificabilitat bruta màxima: 0,30 m²/m². Aquesta edificabilitat podrà incrementar-se de 0,10 m²/m² sempre i quan aquest increment es destini a una política d'augment de les dimensions de l'habitatge, però mai per augmentar-ne la densitat màxima.
- Densitat màxima : 20 viv/Ha.
- Alçada màxima : Planta baixa més una planta pis.
- Ús predominant: Habitatge unifamiliar.

- Sistema d'actuació: Compensació.

Superfícies de reserva.- Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Vialitat i aparcaments: 28% i 7% respectivament.
- Espais lliures i zones verdes: 10%
- Dotacions i equipaments comunitaris: 5%

SECTOR TEULERA (S-3)

Definició i situació.- Aquest sector està format pels terrenys que hi ha a una i altra banda de l'antic traçat de FEVE al nord del sector nord-est els quals han de constituir en eixample natural al barri de la Teulera.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat.-

- Objectius: Ordenar aquests terrenys amb caràcter residencial i conformar el passeig central que travessarà el nucli urbà d'est a oest. Al plànol corresponent s'ha grafiat de forma indicativa l'esquema de la vialitat bàsica i, amb traça de punts, una zona lliure de jardí vinculada a l'edificació existent.
- Tipus d'ordenació: Aïllada i en filera.
- Edificabilitat bruta màxima: 0,40 m²/m².
- Densitat màxima: 25 viv/Ha.
- Alçada màxima: Planta baixa més dos pisos al sud del passeig i planta baixa més un pis al nord del mateix.
- Ús predominant: Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Sistema d'actuació: Cooperació.

Superfícies de reserva mínimes.- Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Vialitat i aparcaments: 30%
- Espais lliures i zones verdes: 10%
- Dotacions i equipaments comunitaris: 5%

SECTOR SERRA SOL II (S-4)

Definició i situació.- Comprèn uns terrenys situats al costat del sector Serra Sol amb tipologia de ciutat jardí.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat. -

- Objectius: Completar i ampliar el sector Serra Sol amb la mateixa ordenació i tipologia edificatòria amb parcel·la adequada al pendent del territori. Completar la infraestructura viària amb un carrer que uneixi el sector de Serra Sol amb el carrer del Pedró pel seu extrem nord.
- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada, en parcel·la mínima de 800 m².
- Edificabilitat bruta màxima: 0,25 m²/m².
- Densitat màxima: 8 viv/Ha.
- Alçada màxima: Planta baixa més un pis.
- Ús predominant: Habitatge unifamiliar.
- Sistema d'actuació: Compensació.

Superfícies de reserva mínimes. - Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Vialitat i aparcaments: 26%
- Espais lliures i zones verdes: 10%
- Dotacions i equipaments comunitaris: 4%

SECTOR SERRA SOL III (S-5)

Definició i situació. - Comprèn uns terrenys situats al nord-oest del sector de Serra Sol, parcialment edificats i molt poc urbanitzats, amb tipologia de ciutat jardí.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat. -

- Objectius: Completar i ampliar el sector Serra Sol per aquesta banda, recollint l'edificació existent i dotar-la de la infraestructura necessària.
- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada, en parcel·la mínima de 600 m².
- Edificabilitat bruta màxima: 0,30 m²/m².
- Densitat màxima: 10 viv/Ha.
- Alçada màxima: Planta baixa més un pis.
- Ús predominant: Habitatge unifamiliar.
- Sistema d'actuació: Compensació.

- El Pla Parcial que desenvolupi el sector podrà proposar la disminució de l'amplada del vial estructurador fins a 10 metres, atesa la topografia de la zona.

Superfícies de reserva mínimes.- Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Vialitat i aparcaments: 26%
- Espais lliures i zones verdes: 10%
- Dotacions i equipaments comunitaris: 4%

SECTOR ESTACIÓ (S-6)

Definició i situació.- Comprèn el sector situat a l'est del nucli urbà de Santa Cristina d'Aro limitat per la carretera a Platja d'Aro i la carretera a Sant Feliu de Guíxols, travessat pel camí Ral a la Vall d'Aro, que ha de constituir el final de la taca de creixement residencial.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat. -

- Objectiu: Continuació de la trama urbana a l'est i sud de la carretera actual a Platja d'Aro i al nord de la carretera a Sant Feliu de Guíxols, conformar part del passeig recolzat sobre la via de l'antic carrilet i configuració del vial de circumval·lació pel límit sud-est.
- Tipus d'ordenació: Aïllada i en filera.
- Edificabilitat bruta màxima: 0,40 m²/m².
- Densitat màxima d'habitatges: 25 viv/Ha.
- Ús predominant: Habitatge, residencial i comercial.
- Sistema d'actuació: Compensació.

Superfícies de reserva.- Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Vialitat i aparcaments: 35%
- Espais lliures i zones verdes: 10%
- Dotacions i equipaments comunitaris: 5%

SECTOR PEDRÓ (S-7)

Definició i situació. - El sector Pedró està situat al nord-est del sòl urbà de Santa Cristina d'Aro, previst per la continuació d'una ordenació ja executada al llarg del carrer del Pedró.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat. -

- Objectiu: Acabar de lligar el barri del Pedró per la seva part superior tancant el creixement per aquesta banda i urbanitzar part del vial que ha de comunicar aquell barri amb el sòl urbà de Serra Sol.
- Tipus d'ordenació: Aïllada.
- Edificabilitat bruta màxima: 0,25 m²/m².
- Densitat màxima d'habitatges: 8 viv/Ha.
- Alçada màxima: Planta baixa més un pis.
- Ús predominant: Habitatge uni i bifamiliar.
- Sistema d'actuació: Compensació.

Superfícies de reserva. - Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Vialitat i aparcaments: 25%
- Espais lliures i zones verdes i dotacions i equipaments comunitaris: 15%

SECTOR ROCA DE MALVET (S-8)

Definició i situació. - 1. Comprèn l'àrea de sòl actualment en curs d'execució general pel Pla Parcial d'Ordenació "Roca de Malvet". Queda situat al nord de la carretera comarcal C-250 de Girona a Sant Feliu de Guíxols, entre el nucli urbà de Santa Cristina d'Aro i la carretera de Romanyà al Mas Nou.

2. Les presents Normes Subsidiàries proposen que continuï el seu desenvolupament i execució en base als objectius i paràmetres que es detallen a continuació.

Superfícies del Pla. - D'acord amb les xifres del propi Pla Parcial, les superfícies són les següents:

- | | |
|---------------------|------------------------|
| a) Superfície total | 425.825 m ² |
| b) Sistemes: | |
| - Viaris | 49.119 m ² |

- Espais lliures 36.885 m²
- Equipaments públics -- m²

Objectius.- Conservació i millora de la urbanització. Completar la infraestructura i serveis. Cessió dels terrenys corresponents a sistemes, incloses les dotacions i equipaments comunitaris que seran d'ús i domini públic, en el termini de 6 mesos. Constitució i/o consolidació de l'entitat de conservació.

Actuació i gestió.- El sistema d'actuació serà el de Compensació. Caldrà formalitzar, per tant, la corresponent Junta de Compensació, redactar un projecte i executar les obres d'urbanització que resten per completar la Unitat d'Actuació i efectuar les cessions en ple domini i lliure de càrregues de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta. Serà obligatòria la constitució de la corresponent entitat de conservació.

Condicions d'ordenació i paràmetres d'edificació.-

CIUTAT JARDÍ (8.a)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí s'estableixen diferents subzones que, responen a les diferències d'origen i predominants, responen a diferents parcel·lacions i intensitat d'edificació.

- Edificabilitat.- L'índex d'edificabilitat neta d'edificació és de:

Subzona 3	0,60 m ² /m ²
Subzona 4	0,50 m ² /m ²

- Parcel·la.- La superfície i façana mínimes de parcel·la seran de:

	Parcel·la mínima	Façana mínima
Subzona 3	600 m ²	18 m
Subzona 4	800 m ²	20 m

- Ocupació.- L'ocupació màxima de parcel·la serà del 25 per cent.

- Alçada.- L'alçada màxima és de 7,00 m corresponents a planta baixa i una planta pis.

- Separacions.- La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Façana: 4 m

Lateral: 3 m

Fons: 3 m

Separació entre edificacions: 3 m i 1/2 alçada més alta.

- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:

Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar, a raó d'un habitatge per cada parcel·la mínima.

Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 m².

Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

Religiós, assistencial i cultural. S'admeten.

Esportiu. S'admet.

Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c.

COMERCIAL (8.b)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada destinada a l'ús comercial bàsicament.

- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de 0,60 m²/m².

- Parcel·la.- La superfície mínima de la parcel·la serà de 800 metres quadrats, amb una façana mínima de 20 metres.

- Ocupació.- L'ocupació màxima serà del 60 per cent.

- Alçada.- L'alçada màxima és de 7,5 metres corresponents a planta baixa més una planta pis.

- Separacions.- La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i entre edificacions en la parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Façana: 4 m

Lateral: 3 m

Fons: 3 m

Separació entre edificacions: 3 m i 1/2 alçada més alta.

- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:

Habitatge. Es permet un únic habitatge per parcel·la.

Comercial. S'admet.

Oficines. S'admet.

Religiós, assistencial i cultural. S'admet.

Esportiu. S'admet.

Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c.

ESPORTIVA-RECREATIVA (E.e)

- Per aquesta zona regirà la normativa dels sistemes d'equipaments esportius i recreatius, amb un índex d'intensitat neta d'edificació de 0,25 m²/m².

SECTOR LES TEULES (S-9)

Definició i situació.- 1. Comprèn l'àrea de sòl actualment en curs d'execució general pel Pla Parcial d'Ordenació "Les Teules" situada al nord-est de la població de Santa Cristina d'Aro, molt a la vora del límit del terme municipal.

2. Les presents NSP proposen que continui el seu desenvolupament i execució bàsicament conforme el PPO inicial i d'acord amb els objectius, ordenació i edificació que es determina a continuació.

Superfícies del Pla.- d'acord amb les xifres del propi Pla Parcial, les superfícies són les següents:

a) Superfície total	315.000 m ²
b) Sistemes:	
- Viari	37.100 m ²
- Espais lliures	31.900 m ²
- Equipaments públics	--- m ²

Objectius.- Conservació i millora de la urbanització. Completar infraestructura i serveis. Cessió dels terrenys corresponents a sistemes. Constitució i/o consolidació de l'entitat de conservació.

Actuació i gestió.- El sistema d'actuació serà de Compensació. Caldrà formalitzar, per tant, la corresponent Junta de Compensació, redactar un projecte i executar les obres d'urbanització que resten per completar la Unitat d'Actuació i efectuar les cessions en ple domini i lliure de càrregues de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta. Serà obligatòria la constitució de la corresponent entitat de conservació.

Condicions d'ordenació i paràmetres d'edificació. -

CIUTAT JARDÍ (9.a)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí s'estableixen diferents subzones que, responen a les diferències d'origen i predominants, responen a diferents parcel·lacions i intensitat d'edificació.

- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de 0,40 m²/m².

- Parcel·la.- La superfície i façana mínimes de parcel·la seran de 600 m² i 16 m respectivament.

- Ocupació.- L'ocupació màxima de parcel·la serà del 25 per cent.

- Alçada.- L'alçada màxima és de 7,00 m corresponents a planta baixa i una planta pis.

- Separacions.- La separació de l'edificació a les parts de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Façana: 5 m

Lateral: 3 m

Fons: 3 m

Separació entre edificacions: 3 m i 1/2 alçada més alta.

- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:

Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar, a raó d'una vivenda per parcel·la mínima.

Comercial. Es podran autoritzar comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250 metres quadrats.

Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

Sanitari. S'admet amb el límit màxim de 50 llits per establiment.

Religiós, assistencial i cultural. S'admeten.

Recreatiu. S'admet amb el límit de 400 metres quadrats per establiment o instal·lació.

Esportiu. S'admet.

Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c.

HOTELERA (9.b)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada destinada a l'ús específic hotel·ler.

- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de 0,20 m²/m².

- Parcel·la.- La superfície mínima de parcel·la serà de 10.000 m².

- Ocupació.- L'ocupació màxima de parcel·la serà del 10 per cent.

- Alçada.- L'alçada màxima és de 10,20 metres corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

- Separacions.- La separació de l'edificació a les parts de la parcel·la i la separació entre edificacions en la parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

Façana: 10 metres

Lateral: 10 metres

Fons: 10 metres

Separació entre edificacions: 5 metres i l'alçada més alta.

- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:

Residencial. S'admet aquest ús limitat exclusivament a l'ús hotel·ler i residencial comunitari permanent (residències, geriàtrics).

Es prohibeix l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar i la segregació, divisió o transformació dels edificis residencials o hotel·lers en apartaments privats d'habitatge.

Comercial. S'admet l'ús comercial lligat a l'hotel amb una superfície màxima d'un 5 per cent de la de l'ús hotelier.
Recreatiu. S'admet aquest ús, sempre que sigui lligat a l'ús hotelier, amb una superfície màxima d'un 5 per cent del total d'aquest ús.
Esportiu. S'admet.

COMERCIAL (9.c)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada destinada a l'ús comercial bàsicament.
- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de 0,8 m²/m².
- Parcel·la.- La superfície mínima de la parcel·la serà de 800 metres quadrats, amb una façana mínima de 20 metres.
- Ocupació.- L'ocupació màxima serà del 40 per cent.
- Alçada.- L'alçada màxima és de 7,5 metres corresponents a planta baixa més una planta pis.
- Separacions.- La separació de l'edificació a les parts de la parcel·la i entre edificacions en la parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:
Façana: 5 m
Lateral: 4 m
Fons: 4 m
Separació entre edificacions: 3 m i 1/2 alçada més alta.
- Condicions d'ús.- S'admeten els següents usos:
Habitatge. Es permet un únic habitatge per parcel·la.
Comercial. S'admet.
Oficines. S'admet.
Religiós, assistencial i cultural. S'admet.
Recreatiu. S'admet.
Esportiu. S'admet.
Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c.

SECTOR SANT MIQUEL D'ARO (S-10)

Definició i situació.- comprèn l'àrea de sòl actualment en curs d'execució general pel Pla Parcial d'Ordenació "St.

Miquel d'Aro", situat a la zona nord-oest del municipi, prop de la cruïlla de les carreteres de Sta. Cristina d'Aro a Romanyà i a Penedes. Les presents NSP proposen que continuï el seu desenvolupament i execució en base als objectius i paràmetres que es detallen a continuació.

Superfícies del Pla.- D'acord amb les xifres del propi Pla Parcial, les superfícies són les següents:

a) Superfície total	722.500 m2
b) Sistemes	
- Viari	77.000 m2
- Espais lliures	146.000 m2
- Equipaments públics	--- m2

Objectius.- Conservació i millora de la urbanització. Completar infraestructura i serveis. Cessió dels terrenys corresponents a sistemes. Constitució i/o consolidació de l'entitat de conservació.

Actuació i gestió.- El sistema d'actuació serà el de Compensació. Caldrà formalitzar, per tant, la corresponent Junta de Compensació, redactar un projecte i executar les obres d'urbanització que resten per completar la Unitat d'Actuació i efectuar les cessions en ple domini i lliure de càrregues de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta, serà obligatòria la constitució de la corresponents entitat de conservació.

Condicions d'ordenació i edificació.-

CIUTAT JARDÍ (10.a)

- Tipus d'ordenació.- El tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada, en habitatges unifamiliars en forma de ciutat jardí.

A la zona de ciutat jardí s'estableixen diferents subzones que, responen a les diferències d'origen i predominants, responen a diferents parcel·lacions i intensitat d'edificació.

- Edificabilitat.- L'índex d'intensitat neta d'edificació és de:

Subzona 2	0,25 m2/m2
Subzona 3	0,20 m2/m2
Subzona 4	0,17 m2/m2
Subzona 5	0,14 m2/m2
Subzona 6	0,07 m2/m2

- Parcel·la.- La superfície i façana mínimes de parcel·la seran de:

	Parcel·la mínima	Façana mínima
Subzona 2	400 m2	16 m
Subzona 3	600 m2	18 m
Subzona 4	800 m2	20 m
Subzona 5	1.000 m2	20 m
Subzona 6	1.500 m2	25 m

- Ocupació.- L'ocupació màxima de parcel·la serà de:

Subzona 2	25%
Subzona 3	17,5%
Subzona 4	15%
Subzona 5	12%
Subzona 6	10%

- Alçada.- L'alçada màxima és de 7,00 m corresponents a planta baixa i una planta pis.

- Separacions.- La separació de l'edificació a les parts de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

	Façana	Lateral	Fons	Separació entre edificacions
Subzona 2	3 m	3 m	3 m	3 m i 1/2 alçada més alta
Subzona 3	4 m	3 m	3 m	3 m i 1/2 alçada més alta
Subzona 4	4 m	3 m	3 m	3 m i 1/2 alçada més alta
Subzona 5	5 m	4 m	4 m	4 m i alçada més alta
Subzona 6	6 m	4 m	6 m	4 m i alçada més alta

- Condicions d'ús.- S'admeten els usos següents:

Habitatge. Es permet l'habitatge unifamiliar i bifamiliar, a raó d'una vivenda per superfície de parcel·la mínima, excepte en la subzona f en la que s'admet únicament l'habitatge unifamiliar amb el mateix criteri.

Residencial. S'admet l'ús residencial però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que serà, com a mínim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a 6 parcel·les mínimes.

Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.

Sanitari. S'admet amb un límit màxim de 50 llits per establiment.

Religiós, assistencial i cultural. S'admeten.

Esportiu. S'admet.

Industrial. En les subzones 2, 3, 4 i 5 s'admeten únicament les indústries de categoria primera en situació 2-a, 2-b i 2-c. En la subzona 6 no s'admet.

Modificació puntual de les NNSS que afecta a la finca "Mas Miquel" de la urbanització Sant Miquel d'Aro (zona E.e i subzona a.7). Aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, en la sessió de data 28 de setembre de 1999.

L'objecte d'aquesta modificació és el de desqualificar el terreny que ocupa una part dels horts de la masia i el seu pati d'accés que ja estaven afectats pel Pla parcial modificat, amb una superfície de 2.053 m², i a canvi afectar amb qualificació de "Dotacions i Equipaments Comunitaris" el terrenys que formen la parcel·la núm. 7 i una part de les parcel·les 8 i 9, també propietat dels hereus del senyor Roca, amb una superfície de 2.812 m², superior a la inicial, deixant la resta del terreny adscrit a la masia, per a la seva protecció, amb una superfície de 1.433 m².

Ahora, es qualifica la parcel·la que ocupa la masia, els horts, el pati d'accés, el jardí interior i el terreny de protecció juntament a la nova zona de "Dotacions i Equipaments Comunitaris" en ús residencial, creant una nova subzona 7 que garantitzi la seva continuïtat històrica permetent la realització d'obres de reforma, manteniment, conservació i increment en la seva superfície de fins un 20%.

SECTOR VALL REPÒS (S-11)

Definició i situació.- Els terrenys que componen aquest sector procedeixen del Pla Parcial d'Ordenació "Vall Repòs", i que una part del seu àmbit es troba en el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN). Estan situats a la zona nord del terme municipal al costat de la carretera de Romanyà a Calonge. Els terrenys corresponents al Pla Parcial inicial tenien una gran extensió (153,5665 Has), si bé el grau d'urbanització ha estat fins avui relativament contingut.

Objectius.- 1. Les presents Normes Subsidiàries de Planejament proposen l'adaptació del Pla Parcial aprovat en l'àmbit classificat que correspon a la zona exclosa del Pla d'Espais d'Interès Natural.

Els límits exactes del sector restaran supeditats a la resolució definitiva de la modificació del PEIN que en aquest àmbit tramita el Departament de Medi Ambient. La resta de l'àmbit originari, inclòs en el PEIN, queda classificat de sòl no urbanitzable tal com estableix l'article 13.1 del Decret 328/1992, de 14 de desembre.

2. L'adaptació del Pla Parcial tindrà en compte, entre d'altres, els següents aspectes:

- a) Procurarà alliberar d'edificació aquells terrenys que quedin més exposats a vistes o que siguin inadequats per les seves característiques morfològiques, de pendents, vegetació, etc.
- b) Es situarà l'edificació en les àrees més aptes per aquesta finalitat amb un acurat tractament de tipologies i materials.
- c) Es procurarà reduir la vialitat i infraestructura de forma que afecti el mínim possible el territori.
- d) Prèviament o simultània a la urbanització de nous terrenys s'haurà de completar la infraestructura i serveis de les zones ja urbanitzades amb deficiències. A aquests efectes, la pròpia adaptació del Pla Parcial inclourà un estudi complet de les mateixes amb propostes de solució que es materialitzaran en el corresponent projecte d'urbanització del sector.

e) El tipus d'ordenació serà el de ciutat jardí unifamiliar.

3. El sistema d'actuació serà el de Compensació.

SECTOR GOLF COSTA BRAVA II (S-12)

Definició i situació.- Comprèn els sectors (12.a i 12.b) situats a l'oest de l'actual urbanització del Golf Costa Brava, que ha de servir per permetre el creixement de la mateixa, seguint els mateixos criteris d'ordenació.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat del sector 12.a.-

- Objectius: Creixement de l'actual urbanització del Golf Costa Brava, actualment molt consolidada, amb tipus de parcel·la gransimilar a aquella.
- El Pla Parcial: inclourà una reserva d'un 25% per a equipament esportiu privat de Golf.
- El sector 12.a resoldrà i urbanitzarà la connexió de la infraestructura viària amb la xarxa de comunicacions principal del terme municipal.
- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada en parcel·la mínima de 1.000 m² per habitatge.
- Edificabilitat bruta màxima: 0,25 m²st/m²sl
- Densitat màxima d'habitatges: 6 viv/Ha.
- Ús predominant: Habitatge unifamiliar, residencial i esportiu.
- Sistema d'actuació: Compensació.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat del sector 12.b.-

- Objectius: Creixement de l'actual urbanització del Golf Costa Brava, actualment molt consolidada, amb tipus d'edificació agrupada similar a aquella.
- El Pla Parcial valorarà la conveniència i oportunitat de destinar la part d'equipaments i oportunitats de destinar la part d'equipaments i espais lliures a les necessitats de les instal·lacions de camp de golf.
- El sector 12.b resoldrà i urbanitzarà el tram de vial d'accés comprès entre el carrer d'entrada a la urbanització Golf Costa Brava en el punt on es localitza la zona esportiva de pistes de tennis i el propi sector,

d'acord amb el que queda grafiat en els plànols de la U.A.9.I

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada en agrupacions que constitueixen unitats d'edificació.
- Edificabilitat bruta màxima: 0,18 m²/m².
- Alçada màxima: 6,30 metres corresponents a planta baixa més una planta pis.
- Densitat màxima d'habitatges: 10 viv/Ha.
- Sistema d'actuació: Compensació.
- Ús predominant: Habitatge unifamiliar agrupat i esportiu.

Superfícies de reserva del sector 12.b.- Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Vials i aparcaments: 5%
- Zones verdes i equipaments: 50%

SECTOR SURO DE LA CREU (S-13)

Definició i situació.- Aquest sector està constituït pels terrenys situats al nord-oest del casc urbà de Santa Cristina d'Aro, entre el sector ocupat per Suberolita i l'antic traçat de FEVE, que ha de possibilitar la construcció d'habitatges en parcel·la de dimensions reduïdes i edificació de tipus eminentment aïllat.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat.-

- Objectius: Ordenar els terrenys creant un barri amb caràcter residencial i possibilitar la edificació d'habitatges de superfície reduïda que convisquin amb d'altres més grans.
- Tipus d'ordenació: Edificació unifamiliar aïllada, edificació unifamiliar aparellada, edificació plurifamiliar en bloc aïllat i edificació plurifamiliar ordenada segons volumetria específica.
- Edificabilitat bruta màxima: 0,50 m² st/m² sòl
- Densitat màxima: 30 hab/Ha
- Alçada màxima: PB+1 per les edificacions unifamiliars
PB+2 per les edificacions plurifamiliars

- Sistema d'actuació: Expropiació

Superfícies de reserva mínimes.- Els percentatges mínims de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Vialitat i aparcaments: 25%
- Espais lliures i zones verdes: 10%
- Dotacions i equipaments comunitaris: 5%

SECTOR MAS TREMPAT II (S-14)

Definició i situació.- Comprèn el sector situat als voltants de l'actual urbanització de Mas Trempat, actualment consolidada en la seva quasi totalitat, situada a l'est del terme municipal limitant amb St. Feliu de Guíxols.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat.-

- Objectius: Creixement de la urbanització de Mas Trempat amb la mateixa ordenació i tipologia edificatòria.
- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada, amb parcel·la mínima de 400 m²
- Edificabilitat bruta màxima: 0,30 m²st/m²sl
- Densitat màxima d'habitatges: 15 viv/Ha
- Alçada màxima: Planta baixa més un pis.
- Ús predominant: Habitatge unifamiliar.
- Sistema d'actuació: Compensació.

Superfícies de reserva.- Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Vialitat i aparcaments: 25%
- Espais lliures i zones verdes: 10%
- Dotacions i equipaments comunitaris: 5%

SECTOR BELL-LLOC III (S-15)

Definició i situació.- Comprèn els terrenys que queden situats entre les Unitats d'Actuació de Bell-lloc I i II, que han de ser relligades, amb una tipologia d'edificació i ordenació de ciutat jardí similar a les de les Unitats d'Actuació dits.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat.-

- Objectius: Completar i relligar la infraestructura i els serveis de les Unitats d'Actuació de Bell-lloc I i II. Cessió dels terrenys corresponents a sistemes. Cessió d'uns terrenys qualificats de sistema d'espais lliures i zones verdes al costat de l'ermita de Bell-lloc. Creació de nou sòl per edificar entre els dos sectors indicats ja quasi bé consolidats amb una tipologia edificatòria similar.
- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada amb parcel·la mínima de 1.500 m²
- Edificabilitat bruta màxima: 0,18 m²/m²
- Densitat màxima d'habitatges: 5 viv/Ha
- Alçada màxima: planta baixa més una planta pis.
- Ús predominant: Habitatge unifamiliar.
- Sistema d'actuació: Compensació.
- La xarxa viària s'ajustarà bàsicament a l'esquema adjunt, a fi i efecte de mallar els tres sectors de Bell-lloc.

Superfícies de reserva.- Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Vialitat i aparcaments: 15%
- Espais lliures i zones verdes: 10%
- Dotacions i equipaments comunitaris: 4%

SECTOR EQUIPAMENTS (S-16)

Definició i situació.- Es tracta d'un sector que comprèn uns terrenys situats al peu de la carretera a Castell d'Aro (que en un futur s'ha de convertir en passeig) i que ha d'acollir aquelles iniciatives turístiques i d'esbarjo que precisen d'una parcel·la gran i una àrea d'aparcament important, que han de constituir equipaments privats per l'activitat turística.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat.-

- Objectius: Mínima infraestructura viària. Constitució de la via que ha d'unir Santa Cristina amb Castell i Platja d'Aro, a base d'un passeig de recorregut bàsicament per a vianants i oci recolzat sobre l'antic camí ral. Per tal de mantenir a una sola banda els sorolls i les possibles molèsties que provoca el trànsit rodat, el Pla Parcial intentarà acumular les cessions públiques a la franja no

edificada entre l'actual carretera i la traça del carrilet, formalitzant en ella un vial de servei que doni accés rodat a les parcel·les i a l'hora es doni continuïtat a l'ús cicloturístic i de vianants entre aquests espais de cessió i l'antic camí ral esmentat. Dotació de zones d'aparcament suficients.

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada.
- Edificabilitat bruta màxima: 0,1 m²st/m²sl per a usos privats i col·lectius, a distribuir únicament en planta baixa.
- Parcel·la mínima: 3.000 m²
- Aparcaments: Previsió d'un mínim d'una plaça per cada dos usuaris possibles calculats segons la capacitat màxima.
- Ús predominant: Equipaments col·lectius lúdics d'explotació privada i hoteler.
- Sistema d'actuació: Compensació.

Superfícies de reserva.- Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Espais lliures i zones verdes: 10%
- Dotacions i equipaments comunitaris: 10%

Determinacions específiques de vialitat.- Per tal de mantenir l'estàndard de qualitat de vida adequat al sector, el passeig que ha d'unir Santa Cristina d'Aro amb Castell-Platja d'Aro recolzat sobre l'antic camí ral, tindrà un caràcter eminentment propi de recorreguts per a vianants, cicloturístics i d'oci. La seva secció total serà de 12 metres formada per dues bandes laterals de 3 metres cadascuna, amb tractament superficial preferentment tou a base de sauló compactat, DTS amb sorra silícica o altres similars, i una banda central de 6 metres amb paviment capaç de suportar el pas de vehicles d'emergència o ocasional però amb caràcter de passeig, prohibint-se expressament l'aglomerat asfàltic propi de calçades amb trànsit rodat.

El Pla Parcial tindrà cura en el tractament del seu recorregut pel tipus d'ús al qual va destinat, proposant solucions adequades en la seva configuració quan a l'arbrat, espais estàtics i de descans, mobiliari urbà, senyalització, punts identificadors i de trobada i, en

general, dotant el seu recorregut lineal d'un interès propi adequat els seus objectius.

SECTOR INDUSTRIAL MOLÍ D'EN REIXACH (S-17)

Definició i situació.- Comprèn uns terrenys situats al marge dret del Ridaura en un lloc molt proper al nucli d'enllaç de la variant a Castell-Platja d'Aro aptes per a una urbanització amb usos industrials.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat.-

- Objectius: Ordenar els terrenys per destinar-los a activitats de tipus industrials i de magatzematge, en vistes a dotar al municipi d'un sector amb aquest ús. Per tal de separar i independitzar les edificacions de la carretera de Solius, es situarà una àmplia zona verda i equipaments al seu costat que con a mínim serà l'assenyalada en el plànol de qualificació de sòl i usos globals amb l'epígraf (V-E).
- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada i en filera.
- Edificabilitat bruta màxima: 0,50 m²st/m²sl
L'edificabilitat corresponent a l'edificació en filera no podrà superar el 50 per cent del total del sector.
- Volum net màxim: 6 m³/m² en cas d'edificació aïllada i 4 m³/m² en edificació en filera.
- Parcel·la mínima: 1.500 m² per a l'edificació aïllada i 300 m² per a l'edificació en filera.
- Alçada màxima permesa: 12 metres.
- Ocupació màxima de la parcel·la neta: 75%
- Sistema d'actuació: Compensació.
- Ús predominant: Activitats industrials i de magatzematge que, per les seves característiques de l'activitat, materials i productes utilitzats, es garanteixi que no engendrin situacions de risc per a la salut i seguretat pública, i els efectes corregits de modus a eliminar tot perill a les persones i sobre el medi ambient.

Regles complementàries de l'article anterior.-

1. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no hi és inclòs el de les alçades de les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especials connexes amb la funció

de la indústria, que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

2. Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ésser dedicats a aparcaments, vials interiors, emmagatzematge a l'aire lliure o espais destinats a aparcaments amb elements de protecció oberts que no impliquin una obra permanent d'edificació.

3. El Pla Parcial analitzarà la conveniència de fixar les distàncies de l'edificació a la via pública invariables que alineïn les façanes al carrer sense disminució dels criteris reguladors.

4. Les longituds de façana en trams d'edificació en filera no superarà els 60 metres.

Superfícies de reserva.- Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els següents:

- Vialitat i aparcaments: 25%, amb una ample mínim de vials interiors de 14 metres per vials primaris i 12 metres per vials secundaris.
- Espais lliures i zones verdes: 10%
- Dotacions i equipaments comunitaris: 4%

SECTORS SALOM/MAS PLA (S-18)

Definició i situació.- Es tracta de tres sectors (18.a, 18.b, i 18.c), situats a la franja nord de la carretera de Santa Cristina a Castell i Platja d'Aro i que comprèn la part més baixa del barri de Salom, que no ha estat objecte de creixement rural (tal com ho ha sigut la part més alta), l'àrea d'accés a les Teules i part dels camps de Mas Pla, els quals hauran de solucionar correctament l'encontre del l'esmentat veïnat i la urbanització amb la carretera i els seus accessos.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat.-

- Objectius: Ordenació dels sectors per tal de desplegar l'edificabilitat i infraestructura de forma adequada entre el barri de Salom i la carretera (18.a), entre la urbanització de les Teules i la carretera (18.b) i

finalment la part més plana de Mas Pla fins la zona no urbanitzable de pendent més acusat (18.c). Dotar els sectors de les zones de cessió legalment vigents d'acord amb la seva ordenació i edificabilitats. La part inferior de la zona d'accés a les Teules es destinarà a espais lliures atesa la seva condició boscosa.

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada i/o agrupada.
- Densitat màxima d'habitatges: 12 viv/Ha
- Edificabilitat bruta màxima per sector: 0,30 m²st/m²sl.
- Alçada màxima: Planta baixa més una planta pis.
- Situació de l'edificació: En el sector 18.c, les edificacions es situaran a una distància mínima de 100 m de la carretera de Castell d'Aro, exceptuant les que són pròpies de les zones verdes i els equipaments.
- Sistema d'Actuació: Compensació.
- Usos predominats: Habitatge, residencial i de serveis.

Superfícies de reserva.- Els percentatges mínims de reserva de sòl de cessió gratuïta són els que corresponen legalment d'acord amb l'article 25.2.b la RTL.

SECTOR TUEDA (S-19)

Definició i situació.- Comprèn el sector situat a la zona de la Pedrera, a l'est de la urbanització Golf Costa Brava i sud de la variant de Santa Cristina d'Aro.

Desenvolupament de l'edificació i edificabilitat.-

- Objectius: Ampliació de l'equipament esportiu del Golf Costa Brava i instal·lacions pròpies de l'ús de golf amb previsió d'habitatges lligats a la mateixa.
- El Pla Parcial es desenvoluparà en dues etapes: La primera es correspon a l'execució del camp esportiu de golf, finalitzat aquest, la segona es correspondrà a la zona d'habitatges.
- El límit nord del sector s'estableix a la cota 65 de la cartografia del document de les NNSS i les edificacions es situaran a la part baixa del seu àmbit, per sota de la cota 35.

- Tipus d'ordenació: Edificació aïllada en parcel·la mínima de 800 m2.
- Superfície edificable màxima del sector: 14.000 m2 de sostre.
- Nombre màxim d'habitatges: 34 viv.
- Alçada màxima: Planta baixa més un pis.
- Sistema d'actuació: Compensació.
- Ús predominant: Habitatge unifamiliar i esportiu lligat a la instal·lació de golf.

Superfícies de reserva.- La reserva mínim de sòl de cessió obligatòria i gratuïta serà la que correspongui al sòl apte per ser urbanitzat, d'acord amb l'article 25.b de la RTL.

TÍTOL V.- REGULACIÓ DETALLADA DEL SOL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS

Art. 110 Definició.- Aquestes Normes Subsidiàries qualifiquen de sòl no urbanitzable aquells terrenys que pels valors agrícoles, forestals, paisatgístics o d'un altre ordre, o per la pròpia limitació de la dinàmica urbana han de ser objecte de conservació i protecció per a impedir la seva incorporació en àrees edificables i evitar la seva degradació.

Art. 111 Desenvolupament.- 1. El sòl urbanitzable vindrà regulat pel que disposen aquestes Normes. Els Plans Especials que es puguin elaborar pel desenvolupament de les seves precisions respectaran les determinacions que contenen, i no podran ampliar les possibilitats d'edificació o admetre altres usos als previstos.

2. Les sol·licituds d'edificació i ocupació es tramitaran segons les disposicions dels articles 127 i 128 de la RTL.

Art. 112 Classificació.- Aquestes Normes classifiquen de sòl no urbanitzable aquell que queda grafiat en els plànols corresponents i que queda dividit en les següents categories:

- 1) Rústec

- 2) Agrícola
- 3) Espais de protecció

Art. 113 Usos.- 1. Els sòls qualificats de no urbanitzable no poden contenir altres usos que els específicament permesos.

2. En el sòl no urbanitzable no s'admetran nous usos industrials, llevat d'aquelles edificacions i instal·lacions que siguin qualificades d'utilitat pública o interès social i hagin d'emplaçar-se en medi rural, les quals seguiran el procediment previst a l'article 68 de la RTL.

3. Les edificacions actualment existents i legalment establertes en el moment d'aprovació d'aquestes Normes, podran mantenir el seu ús admetent-se ampliacions contigües amb un màxim del 50% del seu volum actual i en acte únic. Aquestes ampliacions hauran de complir les separacions a carreteres establertes en la legislació vigent i hauran de guardar una distància mínima de 3 metres als límits de la parcel·la.

En el cas d'instal·lacions de tipus industrial, aquestes podran canviar el seu ús industrial, però en aquest cas no podran procedir a ampliar segons allò dit a l'apartat anterior.

Totes les possibles ampliacions i canvi d'ús de les instal·lacions existents en sòl no urbanitzable estaran sotmeses al procediment previst a l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

4. En qualsevol cas, a part dels informes que puguin ser pertinents per la legislació vigent per a la implantació o ampliació d'usos o edificacions, l'Ajuntament podrà sol·licitar informes dels departaments d'Agricultura, Ramaderia i Pesca i Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya sempre que ho estimi convenient.

Art. 114 Parcel·lacions.- 1. Queden totalment prohibides les parcel·lacions, divisions o segregacions de parcel·les que siguin inferiors a la superfície exigida com unitat mínima de conreu (Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu), així com les parcel·lacions urbanístiques d'acord amb els articles 139, 140 i 141 de la RTL.

2. Tot procés de parcel·lació rústec representarà perill de formació de nucli de població, encara que es compleixin les determinacions del punt anterior.

Art. 115 Comunicacions.- 1. Queda prohibida l'obertura de nous camins excepte que tinguin com a finalitat la conservació o els expressament relacionats amb els usos que els terrenys tenen en l'actualitat. En altre cas, seran objecte de Pla Especial.

2. En els trams de l'antiga traça del carrilet de Girona a Sant Feliu de Guíxols que discorren per sòl no urbanitzable s'ha fixat gràficament una banda de protecció de 12 metres d'amplada per a usos cicloturístics i per a vianants.

3. Així mateix, es preveu també l'obertura d'un nou camí d'accés a l'abocador per tal d'alliberar d'aquest trànsit l'actual carretera de Solius. El seu recorregut s'adaptarà bàsicament al que queda grafiat en el plànol adjunt.

Art. 116 Protecció de llits de rius, rieres i torrents.- 1. En les zones corresponents a llits de rius, rieres i torrents i vores de cursos naturals d'aigües, es tindrà en compte el que disposa la legislació vigent sobre ells i el que disposen aquestes Normes.

2. Als efectes de protecció es consideraran tots els terrenys que estiguin a menys de 25 metres dels cursos naturals d'aigües, amidats a partir de l'eix del curs d'aigua, a part d'aquells a què fa referència el Sistema de Protecció de Sistemes Generals i Locals.

3. Aquests terrenys no podran ser edificats no destinats a utilitzacions que impliquin una transformació de les seves condicions naturals actuals permetent-se solament les de conservació.

4. Es prohibeix expressament els moviments de terres i extraccions d'àrids i alteració de la vegetació existent.

Art. 117 Protecció de camins rurals i elements d'interès.- 1. D'acord amb el que queda dit en el Sistema de Protecció de Sistemes Generals i Locals, queden dintre de la zona de protecció, encara que no quedin grafiats en plànols, els terrenys que estan a una distància inferior a 12 metres de l'eix de tots els camins rurals.

2. Queden protegides les zones on existeix una captació fluència natural d'aigua en un radi de 25 metres.

3. A aquests terrenys els serà d'aplicació els punts 3 i 4 de l'article anterior.

4. Les tanques que hagin de constituir-se al llarg dels camins hauran de separar-se com a mínim 6 metres del seu eix, considerant com a tal la línia equidistant d'ambdues propietats laterals, exceptuant aquells casos en que:

- a) Aquesta distància mínima generi franges de terreny residual inaccessible per motius topogràfics o per l'existència d'elements de serveis que generin un límit infranquejable.
- b) Existeixi conflicte de la tanca amb obertures d'edificacions existents.
- c) Existeixi un Pla Especial que ordeni una vialitat de tipus urbà (àmbit Pla Especial de Romanyà de la Selva i Barri Salom), o el Planejament General traci l'ordenació d'un vial.

En els casos a) i b), la distància mínima de les tanques a l'eix del camí serà de 3 m., en el cas c), estarà determinada pel Pla Especial o pel Planejament General.

Art. 118 Materials d'acabat.- Les construccions i tanques hauran de tenir acabats propis de façana, propis del caràcter rural de l'emplaçament, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada (maó, totxana, ...) sense revestir i pintar. Es prohibeixen els remolinats, arrebossats o revocats sense pintar en parets o tanques exteriors.

Art. 119 Pla d'Espais d'Interès Natural.- 1. Les presents NSP respecten el vigent Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN)

aprovat per Decret de Presidència de la Generalitat 328/1992 de 14 de desembre (DOGC de 1-3-93) i han grafiat en plànols els espais delimitats pel mateix, els quals venen afectats per la clau (P) escrita després de la clau identificadora de la qualificació o categoria de sòl. Es tracta dels espais compresos a les "Gavarres" i el "Massís de Cadiretes".

2. En l'àmbit d'aquest Pla d'Espais es potenciaran, congruentment amb les finalitats de conservació, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes, forestals i cinegètiques, d'aqüicultura, de pesca i de turisme rural, s'impulsarà el desenvolupament dels territoris de la zona per tal d'evitar el despoblament rural i es promouran les activitats descontaminants del medi. A aquests efectes, es prendran les mesures oportunes per assegurar el manteniment d'aquestes activitats tradicionals en les seves condicions actuals i de forma compatible amb la protecció dels espais inclosos al Pla.

3. Les presents Normes Subsidiàries de Planejament proposen l'adaptació cartogràfica a E: 1/5.000 dels límits establerts pel PEIN, si bé la delimitació definitiva s'haurà de fer segons alguna de les modalitats de protecció especials de l'article 21.1 de la Llei 12/1985, o bé mitjançant el planejament especial a què es fa esment a l'article 5 de la mateixa Llei.

4. L'Administració de la Generalitat impulsarà l'atorgament de beneficis fiscals i exempcions destinats als propietaris rurals en els espais inclosos al PEIN, i en aquells supòsits en els quals el seu desenvolupament comporti la privatització singular de la propietat privada o de drets o interessos patrimonials es preveuran les corresponents indemnitzacions.

5. Els espais inclosos en el PEIN que aquestes NSP qualifica com a sistema d'espais lliures i zones verdes, en cap cas no podran ser objecte d'usos o transformacions que no siguin congruents amb la seva naturalesa d'espai natural.

6. No és permesa la circulació de vehicles motoritzats camps a través, no fora de carreteres o camins habilitats per al pas d'automòbils, sense que això afecti a les activitats agropecuàries, silvícoles i similars, ni les de prevenció i extinció d'incendis realitzades per les agrupacions de defensa forestal i altres organismes amb anàlogues finalitats, ni la circulació de vehicles quan sigui estrictament necessari per al desenvolupament d'altres activitats degudament legalitzades.

7. Es consideraran instal·lacions i activitats sotmeses a avaluació prèvia d'impacte ambiental aquelles que expressament venen relacionades a l'Annex 2 de les Normes del PEIN.

CAPÍTOL 2.- RÚSTEC (NU-1)

Art. 120 Definició.- Són aquells terrenys sense un caràcter específic i que no disposen de protecció estricta, però que no podran incorporar-se al procés urbanitzador. D'acord amb l'estudi pormenoritzat del sòl rústec, s'ha dividit en tres subcategories: 1.a, 1.b i 1.c.

Art. 121 Regulació especificada de la zona NU-1.a.- 1. Usos. S'admeten en aquest tipus de sòl els següents usos:

- Usos agrícola, forestal i ramader amb tota prioritat o altres directament vinculats a ells.
- Construccions destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si s'escau, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
- Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei d'obres públiques.
- El d'habitatge unifamiliar seguint el procediment previst a l'article 68 de la RTL.
- Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social seguint el procediment previst a l'article 68 de la RTL, justificant la utilitat pública o interès social de la iniciativa, així com la necessitat de l'emplaçament en medi rural.

- Zones d'acampada regulades en aquesta normativa. Es consideren incompatibles els usos no permesos expressament.

2. Regulació de l'edificació. Les construccions realitzades en aquest tipus de sòl hauran de complir les següents condicions:

- a) Les edificacions s'hauran d'adequar a la condició d'aïllada pròpia del sòl destinat tradicionalment a aprofitament agrícola i forestal, quedant totalment prohibides les edificacions amb característiques urbanes.
- b) La superfície mínima de terreny lligada a cada habitatge d'una sola família serà la determinada per la unitat mínima de conreu.
- c) No es podrà superar el 0,02 m² sostre/m² sòl, excepció feta d'aquells casos d'edificacions actualment existents que compliran allò que disposa el Capítol anterior.
- d) L'alçada màxima de les noves edificacions serà de 7 metres, excepte en casos justificats d'instal·lacions agrícoles, forestals o ramaderes.
- e) La distància de les edificacions als límits de parcel·la serà almenys de 12 metres.
- f) Es considerarà que hi ha perill de formació de nucli de població, si ha sigut autoritzada la construcció de quatre habitatges unifamiliars aïllats o agrupats en finques contigües i a menys de 50 metres entre elles. En aquest cas la Comissió d'Urbanisme de Girona valorarà la conveniència o no de concedir més autoritzacions a noves edificacions emplaçades a menys de 250 metres d'elles, tenint en consideració els efectes sobre el medi i les explotacions rurals i forestals. En general s'aplicarà el criteri de respectar aquesta distància com mínima a guardar per l'emplaçament de les noves edificacions.

Art. 122

Regulació específica de la zona NU-1.b.- Usos.
S'admeten en aquest tipus de sòl els següents usos:
- Usos agrícola, forestal i ramader o altres directament vinculats a ells.
- Construccions destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la

finca i s'ajustin, si s'escau, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

- Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei d'obres públiques.

- El d'habitatge unifamiliar seguint el procediment previst a l'article 68 de la RTL.

- Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social seguint el procediment previst a l'article 68 de la RTL, justificant la utilitat pública o interès social de la iniciativa, així com la necessitat de l'emplaçament en medi rural.

2. Regulació de l'edificació. Les construccions realitzades en aquest tipus de sòl hauran de complir les següents condicions:

a) Les edificacions s'hauran d'adequar a la condició d'aïllada pròpia del sòl destinat tradicionalment a aprofitament agrícola i forestal, quedant totalment prohibides les edificacions amb característiques urbanes.

b) Als terrenys inclosos dintre d'aquesta categoria, procedents del Pla Especial de Romanyà, s'admeten les parcel·les actualment existents. Per noves segregacions de l'esmentat Pla Especial i en la resta de sòls d'aquesta categoria, les parcel·les tindran una superfície mínima de 1 Ha.

c) L'edificabilitat màxima serà de 0,10 m²/m² amb una ocupació màxima del 10 per cent.

d) L'alçada màxima serà de planta baixa més un pis. La planta pis podrà ocupar un màxim del 50% de la planta baixa, amb una alçada màxima de 6,30 metres.

e) Les separacions a tots els límits de la parcel·la seran com a mínim de 6 metres. En cas de parcel·les amb longitud de façana o fons inferior a 22 metres, les separacions seran com a mínim de 3 metres.

f) Els acabats dels paraments exteriors seran a base de pedra amb un mínim del 50 per cent de la superfície de façanes, i la resta a base de rajol vist, estucat o altres procediments tradicionals. Els colors seran clars a base de terrossos i ocres, evitant colors forts i contrastats.

g) Les cobertes seran a base de teula àrab o ceràmica de colors naturals en un mínim del 75% del total i un

pendent màxim del 25%, podent-se destinar la resta a terrat, mirador, etc.

h) En general el volum i acabats seran els tradicionals de la zona.

i) Es prohibeix la construcció de tanques de parets de tancament de la parcel·la excepte que siguin de pedra massissa de la zona amb una alçada màxima de 0,50 m (en cap cas s'admetran amb pedra aplacada). La senyalització dels límits de propietat haurà de fer-se amb fites de pedra o mamposteria amb alçada màxima de 1,20 metres o bé de fusta amb empalissada de troncs i arbust vegetal de fulla perenne que no siguin continus, sinó fragmentats, assenyalant en particular les cantonades, canvis d'alineació i rasants, de forma que no trenquin ni afectin el mínim possible l'estètica del conjunt, respectant la continuïtat dels camps i boscos.

j) Als terrenys inclosos dintre d'aquesta categoria, procedents del Pla Especial de Romanyà es constituirà una entitat de conservació a fi i efecte de completar, millorar i conservar les obres d'infraestructura pròpies del Pla Especial.

Art. 123

Regulació específica de la zona NU-1.c.- 1. Usos. S'admeten en aquest tipus de sòl els següents usos:

- Usos agrícola, forestal i ramader o altres directament vinculats a ells.

- Construccions destinades a explotacions agrícoles que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si s'escau, els plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

- Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei d'obres públiques.

- El d'habitatge unifamiliar seguint el procediment previst a l'article 68 de la RTL.

- Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social seguint el procediment previst a l'article 68 de la RTL, justificant la utilitat pública o interès social de la iniciativa, així com la necessitat de l'emplaçament en medi rural.

- Zones d'acampada regulades en aquesta normativa.

- L'ús esportiu per a camp de golf i edificacions vinculades a aquest ús, seguint el procediment previst

a l'art. 68 de la RTL, i sotmeses a les condicions que pugui establir la Comissió d'Urbanisme de Girona. Es consideren incompatibles els usos no permesos expressament.

2. Regulació de l'edificació. Les construccions realitzades en aquest tipus de sòl hauran de complir les següents condicions:

a) Les edificacions s'hauran d'adequar a la condició d'aïllada pròpia del sòl destinat tradicionalment a aprofitament agrícola i forestal, quedant totalment prohibides les edificacions amb característiques urbanes.

b) Els sòls qualificats de 1.c no podran subdividir-se respecte de la seva parcel·lació actual.

c) No es podrà superar el 0,02 m² sostre/m² sòl.

d) L'alçada màxima de les noves edificacions serà de 10 metres, excepte en casos justificats d'instal·lacions agrícoles, forestals o ramaderes.

e) La distància de les edificacions als límits de parcel·la serà almenys de 12 metres.

3. Tramitació per a ús esportiu de camp de golf. La tramitació del projecte s'haurà de fer d'acord amb les disposicions dels articles 127 i 128 de la RTL, seguint el procediment assenyalat en l'article 68 de la mateixa.

Previ a l'autorització, es requerirà els següents informes:

a) Informe del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

b) Informe de la Direcció General d'Esport de la Generalitat de Catalunya acreditatiu de la idoneïtat dels terrenys escollits per a la implantació del camp de golf.

c) Estudi hidrogeològic acreditatiu de la disponibilitat i origen de les aigües de reg necessàries per al manteniment de les àrees de gespa, en funció de la naturalesa del terreny i de les condicions climàtiques de l'indret.

d) Estudi econòmic-financer i de viabilitat sobre la implantació i manteniment de la instal·lació.

Art. 124

Regulació específica de la zona NU-1.d.- 1. Usos. S'admeten en aquest tipus de sòl els següents usos:

- Usos agrícola, forestal i ramader o altres directament vinculats a ells.
- El d'habitatge unifamiliar, edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, justificant la utilitat pública o interès social de la iniciativa, així com la necessitat de l'emplaçament en medi rural, tots ells seguint el procediment previst a l'article 68 de la RTL.

2. Regulació de l'edificació. Per tal de conservar el seu caràcter de creixement rural, a la zona del barri de Salom, prèvia qualsevol llicència d'edificació es redactarà un Pla Especial de regulació i protecció del veïnat que tindrà com objectius l'ordenació de predis i la parcel·lació, establiment de situació, volumetria i resta de paràmetres de les noves construccions, caràcter de les edificacions i materials d'acabat, així com l'articulació, caràcter i tractament de les vies de comunicació, millora de la dotació de serveis i possibles reserves d'espais de cessió, en funció de les necessitats que se'n derivin de les noves densitats.

3. Àmbit de Pla Especial. Es podran redactar dos Plans Especials segons els àmbits delimitats al plànol 0.2/11, un dels quals correspon a terrenys de l'antic Pla Parcial d'Ordenació El Palomar i l'altre a la resta de terrenys de cota més baixa.

4. L'àmbit del Pla Especial corresponent a terrenys del Palomar que té una superfície aproximada de 95.000 m², admetrà un màxim de 12 parcel·les amb una edificabilitat bruta màxima de 0,05 m² sostre/m² sòl, es respectaran els camins actuals i la topografia existent, i no es permetrà la construcció de cap habitatge per sobre de la cota 150 de la cartografia del document de NNSS.

5. Modificació de les Normes Subsidiàries per a la delimitació de l'àmbit del Pla especial urbanístic dels sectors barri de Salom i El Palomar, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme

de Girona, en la sessió de data 3 de desembre de 2003.

L'objecte d'aquesta modificació, és el de separar el barri de Salom del sector "El Palomar" que, alhora, restarà dividit en dos sectors:

Sector El Palomar

Correspon amb el sector de major superfície que no ha estat urbanitzat ni està edificat.

Aquest sector ha estat ordenat posteriorment amb un Pla Especial que ha aprovat la Comissió d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 13 de setembre de 2000 (plànol núm. 1 de l'expedient de modificació).

Sector El Palomar 2

Correspon amb el sector de menor superfície, que ha estat urbanitzat i està consolidat per la edificació.

En aquest sector s'haurà de tramitar i aprovar un Pla Especial Urbanístic que reguli i ordeni la edificació i materials d'acabats, així com l'articulació i tractament de les vies de comunicació amb els sectors colindants, millora de la dotació de serveis i possibles reserves d'espais de cessió, si això fos possible, en funció de les necessitats que es derivin de la seva densitat (plànol núm. 2 de l'expedient de modificació).

Igualment, s'han ajustat els lindars de l'àmbit del barri de Salom definit en el plànol normatiu 0.2/11 de les NNSS, principalment en el seu extrem sud-oest, on s'ha buscat el lindar natural que formen les parcel·les de terreny amb el sector Església ja consolidat per la edificació, i amb el carrer Mossèn Salvador Duran fins la seva trobada amb l'antic camí de Fanals que farà de límit natural amb el sector S-18a del sòl classificat d'apte per a la urbanització.

Aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries, deixa sense efecte la que va ésser aprovada per la Comissió d'Urbanisme de Girona en la sessió del dia 29 de març de 2000.

1. En elles s'inclouen aquelles destinades a criar i/o engreixar bestiar porcí, avícola, vaquí, ...

2. Aquestes construccions seran de planta baixa a excepció dels edificis annexos per als quals tècnicament sigui necessària una alçada més gran, com per exemple els sitges.

3. Les construccions i instal·lacions ramaderes estaran situades a una distància mínima de 500 metres dels sòls urbans i urbanitzables, admetent-se les actualment existents encara que no compleixin aquesta distància mínima.

4. La distància mínima a l'eix de les carreteres locals i comarcals serà de 100 metres.

2. Les instal·lacions d'aquest tipus hauran de complir les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent, i es prendran totes les mesures necessàries per evitar la contaminació dels cursos d'aigua.

3. Les noves edificacions hauran de complir les següents disposicions:

a) Es protegiran de vistes mitjançant vegetació, havent-se d'acabar l'edifici amb materials propis de façana.

b) S'exigirà, en tot cas, totes les mesures necessàries per evitar la degradació del medi ambient.

c) Es prohibeix la formació de nous accessos des de les carreteres amb aquest fi. Els accessos hauran de sortir dels actualment existents.

d) Es prohibeix deixar les construccions sense materials d'acabat exteriorment.

Art. 126

Regulació de les zones d'acampada.- 1. Definició: Són aquells terrenys degudament delimitats i condicionats per facilitar la vida a l'aire lliure, en els que es pernocta sota tenda de campanya, en remolc o qualsevol altre element similar fàcilment transportable. En l'actualitat existeixen dues zones d'acampada que les presents NSP recullen: el càmping

Sta. Cristina situat al sud de la carretera de St. Feliu de Guíxols, al costat de Mas Trempat i el càmping Mas Sant Josep situat al sud de la carretera de Castell-Platja d'Aro, a l'altra banda de Mas Pla.

2. Condicions: Compliran les normes dictades al respecte, en especial l'ordre de 2/20/57 i la de 2/7/66 (publicades al BOE) i el Decret 55/1982 de 4 de febrer (publicada al DOG), així com les determinacions especificades en aquestes Normes.

La tramitació de les noves implantacions es farà d'acord amb l'article 68 de la RTL.

3. Regulació: La instal·lació d'acampades quedarà subjecte al compliment dels següents condicionaments:

a) Es prohibirà la instal·lació en rambles, llits secs o torrenteres de rius i en les susceptibles de ser inundades, així com aquelles que per qualsevol altra causa resultin perilloses o poc saludables.

b) L'edificació complirà la regulació que conté aquest mateix capítol.

4. Categoria: S'admetran en aquest sòl totes les categories establertes per la Llei: luxe, primera, segona i tercera.

5. Estètica: Les edificacions i construccions s'adaptaran a l'entorn quant a situació, alçada, composició, estètica i ambient, de forma que no desentonin amb la perspectiva paisatgística.

Art. 127

Regulació de l'acopi i classificació d'àrids.- Les activitats i instal·lacions d'acopi, classificació d'àrids i dipòsits de runes de construcció hauran de complir les següents disposicions:

a) Es protegiran de vistes mitjançant vegetació, o altres elements naturals.

b) S'exigirà, en tot cas, totes les mesures necessàries per evitar la degradació del medi ambient.

c) Es prohibeix la creació de nous accessos des de les carreteres amb aquest fi. Els accessos hauran de sortir dels actualment existents.

Aquest article queda derogat, ja que la modificació puntual de l'article 121 d'aquestes Normes Subsidiàries, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en la sessió del dia 29 de setembre de 2004, suprimeix l'ús d'amuntegament i classificació d'àrids de runes en sòl NU-1a.

CAPÍTOL 3.- AGRÍCOLA (NU-2)

Art. 128 Definició.- És aquell sòl no urbanitzable que, pel seu destí agrícola i alt valor de les terres, convé identificar-lo per evitar la seva degradació o incorporació al procés urbà, mentre hi hagin altres terrenys menys aptes per aquell ús i més idonis a la urbanització.

Art. 129 Usos.- S'admeten en aquest tipus de sòl els següents usos:

a) Agrícola, forestal i ramader i aquells directament vinculats amb aquest ús i destí de la finca i que serveixin per la seva explotació i millora, quedant excloses les indústries agropecuàries.

b) Instal·lacions i construccions destinades als usos definits en el paràgraf anterior.

c) Vivendes familiars aïllades, seguint el procediment previst a l'article 68 de la RTL, que es destinin a usuaris dels casos a i b d'aquest article.

d) Instal·lacions d'usos públics o interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural, seguint el procediment previst a l'article 68 de la RTL.

Art. 130 Regulació de l'edificació.- Les construccions realitzades en aquest tipus de sòl hauran de complir els següents condicionants:

a) Les edificacions s'hauran d'adequar a la condició d'aïllada, quedant totalment prohibides les edificacions amb característiques urbanes.

b) L'ocupació màxima de l'edificació sobre la parcel·la serà de l'1,5 per cent, excepció feta d'aquells casos d'edificacions actualment existents i legalment

establertes que compliran allò que disposa el Capítol 1 del present Títol.

c) L'alçada màxima permesa és de 7 metres.

d) La distància de les edificacions als límits de parcel·la serà almenys de 12 metres.

e) Les construccions en sòl d'interès agrícola s'adaptaran a l'entorn quant a situació, alçada, composició, materials, estètica i ambient, de forma que no desentonin en la perspectiva paisatgística. Es prohibeix deixar les construccions sense materials d'acabats exteriorment.

Art. 131 Segregacions. - No es permet la segregació de finques quan alguna de les resultants tingui una superfície inferior a la unitat mínima de cultiu prevista en la legislació vigent.

Art. 132 Regulació específica de les construccions ramaderes. -

1. En elles s'inclouen aquelles destinades a criar i/o engreixar el bestiar porcí, avícola, boví, ...

2. Aquestes construccions seran de planta baixa a excepció dels edificis annexos per als quals tècnicament sigui necessària una alçada més gran, per exemple els sitges.

3. Les construccions i instal·lacions ramaderes estaran situades a una distància mínima de 500 metres dels sòls urbans i urbanitzables.

4. La distància mínima a l'eix de carreteres locals i comarcals serà de 100 metres.

5. Les instal·lacions d'aquests tipus hauran de complir les condicions higiènic-sanitàries exigides per la legislació vigent, i es prendran totes les mesures necessàries per evitar la contaminació dels cursos d'aigua.

6. Les noves edificacions hauran de complir les següents disposicions:

- a) Es protegiran de vistes mitjançant vegetació, havent-se d'acabar l'edifici amb materials propis de façana.
- b) S'exigirà, en tot cas, totes les mides necessàries per evitar la degradació del medi ambient.
- c) Es prohibeix la formació de nous accessos des de les carreteres amb aquest fi. Els nous accessos hauran de sortir dels actualment existents.
- d) Es prohibeix deixar les construccions sense materials d'acabat exteriorment.

CAPÍTOL 4.- ESPAIS DE PROTECCIÓ (NU-3)

Art. 133 Definició.- 1. És aquell sòl no urbanitzable constituït per sòls que tenen un especial valor i interès des del punt de vista paisatgístic, ecològic, forestal, marítimo-terrestre, ... per la qual cosa convé evitar la seva degradació, i part dels quals podran constituir parcs naturals o àrees de defensa dels mateixos.

2. Les finques seran, en tot cas, indivisibles i sotmeses a la protecció de l'organisme públic corresponent.

3. La present qualificació no legitima l'expropiació del sòl corresponent, el qual, però, podrà ser adquirit per l'Administració mitjançant cessió gratuïta, compra o permuta, d'acord amb la legislació vigent.

Art. 134 Usos.- 1. S'admeten en aquest tipus de sòl els usos propis de l'explotació ramadera, forestal o altres recursos naturals de la zona, i no podran ser destinats a altres usos que impliquin transformació del seu destí o naturalesa i que lesionin el valor específic de la vegetació i el medi. Les petites zones de conreu actualment existents en aquest tipus de sòl, i en particular aquelles que estan al servei o annexes a masies, podran mantenir i fins i tot potenciar el seu ús actual podent, en qualsevol cas, transformar el seu destí en forestal.

2. Qualsevol canvi d'ús de les actuals edificacions o instal·lacions serà objecte de la preceptiva llicència

municipal i la seva regulació es farà d'acord amb les disposicions contingudes en aquestes Normes.

3. A la cala del Sr. Ramon (inclosa dintre del PEIN) es permetrà la instal·lació dels usos de bar-restaurant, així com el d'un habitatge unifamiliar destinat a guardar la finca. Les condicions d'edificació seran les regulades a l'article següent amb tipologia i materials d'acabat que tinguin especial cura amb el paratge natural i caràcter mediterrani de l'emplaçament.

El projecte d'aquestes instal·lacions comportarà un estudi detallat de l'edifici, així com tractament natural del seu voltant i accessos al mateix i un estudi d'impacte en el territori. Així mateix assegurarà que l'accés sigui públic des de la carretera fins a la platja i regularà l'aparcament i la seva explotació.

La seva tramitació es farà mitjançant el procediment previst a l'article 68 de la RTL, previs informes favorables dels departaments de Costes, Medi Ambient i Turisme.

Es podran ampliar els camins d'accés al mar i aparcament existent mitjançant la redacció del aparcament existent mitjançant la redacció dels corresponent Pla Especial que tindrà cura del tractament dels mateixos, paviments previstos, senyalització, etc. intentant sempre que l'aparcament quedi sota de massa arbòria per evitar quedar excessivament exposat a les vistes.

4. Als terrenys situats a l'est del terme municipal de Santa Cristina d'Aro que limiten amb les actuals instal·lacions del golf "Mas Nou" s'admetrà l'ús i edificabilitat que figuren en l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de 28 d'octubre de 1992, així com usos complementaris a l'anterior que es justifiquin necessaris, seguint el procediment previst a l'art. 68 de la RTL.

Art. 135

Regulació de l'edificació.- 1. Les noves edificacions es recolzaran en els camins actualment existents, i tindran una ocupació màxima de 500 m² i una alçada màxima de 7 metres. En qualsevol cas, la seva ocupació serà sempre inferior al 1% de la superfície

de la parcel·la, excepció feta dels casos d'edificacions actualment existents i legalment establertes en què compliran allò que disposa el Capítol I del present Títol.

2. Les edificacions s'hauran d'adequar a la condició d'aïllada, quedant totalment prohibides les edificacions amb característiques urbanes.

3. La distància de les edificacions als límits de la parcel·la serà almenys de 12 metres.

4. Les construccions s'adaptaran a l'entorn quan a situació, alçada, composició, materials d'acabat, estètica i ambient, de forma que no desentonin en la perspectiva paisatgística. Es prohibeix deixar les construccions sense materials d'acabat exteriorment.

Art. 136

Aprofitaments de recursos naturals.- 1. Els aprofitaments dels productes forestals i naturals seran realitzats dintre dels límits que permeti la seva conservació i millora d'acord amb la legislació vigent.

2. Queda prohibida la plantació d'espècies i sistemes que puguin perjudicar l'equilibri ecològic.

3. En aquests sòls es fa particularment necessari el permís per a tala d'arbres, repoblació i canvi d'espècies, per a la qual cosa, l'Ajuntament demanarà informe al departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya i, si s'escau, podrà demanar altres informes corresponents a Medi Ambient i altres organismes especialment competents en la matèria.

TÍTOL VI.- DISPOSICIONS REGULADORES GENERALS PER TIPUS D'ORDENACIÓ

CAPÍTOL 1.- DISPOSICIONS GENERALS

Art. 137

Definicions.- El significat dels principals termes utilitzats en les presents Normes és el següent:

PARCEL·LA: Porció de sòl edificable.

SOLAR: Superfície de sòl urbà apte per a l'edificació immediata per reunir les condicions assenyalades a l'article 119 de la RTL.

ALINEACIÓ DE CARRER: És la línia oficial que marca la separació entre l'espai públic del carrer i el privat o específic d'altres usos urbans.

RASANT: Línia que marca la diferència de nivell entre els diferents punts de l'eix d'un carrer.

EIX D'UN CARRER: Línia que marca l'eix de simetria de la calçada o espai ocupat per les bandes de circulació de vehicles.

AMPLE DE CARRER (o vial): Distància entre les dues bandes d'un carrer.

LÍNIA DE FAÇANA: És la línia que determina la façana de l'edificació.

ALINEACIÓ DE VIAL: Línia que estableix el límit de les edificacions al llarg del vial.

ALÇADA REGULADORA MÀXIMA: És la màxima alçada que podran tenir les edificacions.

NOMBRE MÀXIM DE PLANTES: És el nombre de plantes que, com a màxim, pot contenir l'edificació dins l'alçada reguladora.

COS SORTINT: És el que sobresurt de la línia de façana amb caràcter d'habitable, siguin tancats, semitancats o oberts.

ILLA: Superfície de sòl delimitada per les alineacions dels carrers contigus.

PROFUNDITAT EDIFICABLE: És la distància normal a la línia de façana i que limita la longitud de l'edificació per la part posterior.

ESPAI LLIURE INTERIOR D'ILLA: És l'espai lliure que resta a l'interior d'una illa en aplicar les profunditats edificables.

RECLADA DE L'EDIFICACIÓ: És el retrocés de l'edificació respecte a l'alineació de vial o mitgeres.

OCUPACIÓ: Projectió sobre el pla horitzontal del volum o perímetre de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

PLANTA BAIXA: És aquella que està situada a nivell de sòl o dintre dels límits assenyalats en aquestes Normes.

PLANTA SOTERRANI: Aquella o aquelles que estan situades per sota de la planta baixa.

PLANTA PIS: Aquella o aquelles que queden per sobre de la planta baixa.

CAPÍTOL 2.- DISPOSICIONS COMUNES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ.

- Art. 138 Planta baixa.- 1. a) En el cas d'edificació segons alineació de vial, s'entendrà per planta baixa aquella amb el nivell superior del paviment comprès entre 0,60 metres per sota i 0,60 metres per sobre de la rasant del vial. Quan a conseqüència del pendent hi hagi més d'una planta que es situï dintre d'aquests límits, s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de la parcel·la, la de posició inferior.
- b) Per aquest mateix tipus d'ordenació, en els casos de parcel·les amb front a dues vies oposades, es referirà la cota planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents de profunditat meitat per a cada una d'elles.
- c) L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,00 metres per edificacions segons alineació de vial i de 2,50 metres en la resta dels casos.
- d) L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència serà de 3,50 metres en les edificacions segons alineació de vial, i la màxima serà de 4,80 m.
- e) No es permet el desdoblament de la planta baixa en planta semi-soterrani i entresòl.
- f) Es permetran altells en les plantes baixes sempre amb les següents condicions:
- No tenir accés independent des de l'exterior.
 - Es separaran un mínim de 5,00 metres de la façana principal de l'edifici.
 - L'alçada mínima lliure per sobre haurà de ser de 2,10 metres i per sota de 2,50 metres.
2. En el tipus d'ordenació d'edificació aïllada tindrà la consideració de planta baixa aquella que estigui compresa entre 1,00 metres per sobre i 1,00 metres per sota de la cota natural del terreny.

3. A les edificacions segons alineació de vial, en el cas que les seves plantes baixes no estiguin destinades a locals, o a accessos a habitatges i pàrquings, no es permeten reculades en la seva planta baixa per a crear terrasses, galeries o buits de qualsevol tipus i s'ha de situar la fusteria de totes les obertures de les dependències que donin al carrer en el pla de façana, amb una composició harmònica amb la de la resta de les plantes i amb un ampit opac d'obra, d'alçària mínima d'1 metre des del paviment.

Al carrer Teulera, en el seu tram comprès entre el rec del Forn d'en Dilla i l'inici del carrer Pere Geronès, a la zona 2 del sòl urbà i la zona S-1 del sòl apte per ser urbanitzat, es prohibeixen en planta baixa els usos residencial i industrial que no estiguin directament vinculats a l'activitat comercial.

Art. 139 Planta soterrani.- 1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació segons alineació de vial, són les situades per sota de la planta baixa.

2. En la resta de tipus d'ordenació, la planta soterrani és aquella enterrada o semienterrada en què el sostre està a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semienterrada de la qual el sostre sobresurti més d'un metre tindrà, en aquesta part, la consideració de planta baixa.

3. No es permet en les plantes soterrani peces habitables dels habitatges o sanitari.

4. L'alçada lliure de la planta soterrani serà, com a mínim, de 2,20 metres.

Art. 140 Planta pis.- L'alçada lliure interior de les plantes pis serà, com a mínim, de 2,50 metres.

Art. 141 Ample de vial.- 1. En el cas d'alineacions constituïdes per rectes o corbes paral·leles en el tram de vial entre dos transversals, es prendrà la distància entre les dues alineacions.

2. Si les alineacions no són paral·leles o presenten eixamplaments o estrenyiments o altres irregularitats, es prendrà com a ample de vial la mitjana de les amplades del tram de vial comprès entre dos transversals.

Art. 142

Alçada reguladora màxima.- 1. L'alçada màxima de les edificacions serà aquella que es marca expressament en cada una de les diferents zones dintre d'aquestes Normes, amidada sobre el pla exterior de la façana i fins la intersecció amb el pla horitzontal que conté el punt d'arranc de la coberta o, en el cas de teulat o coberta plana, amb el pla superior de l'últim forjat.

2. Cota de referència de l'alçada reguladora en edificació segons alineació de vial:

a) La cota de referència o punt d'origen per mesurar l'alçada reguladora serà la del punt mig de la façana. Si la diferència entre les cotes dels extrems de la façana és superior a 1,20 metres, es dividirà l'edifici en el nombre de cossos necessaris per tal que la diferència de cotes entre els extrems de cada tram de façana sigui inferior o igual a aquesta mesura.

b) En cas de parcel·les enfrontades a dos vials oposats es referirà la cota de referència a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents dividides per la línia equidistant de les façanes.

c) En cas d'edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà, s'aplicaran les condicions de l'apartat "a" anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una de sola. Quan les alçades corresponents a carrers que facin cantonada no siguin les mateixes, l'alçada més alta podrà entrar en el carrer adjacent més estret fins a una longitud màxima igual a la profunditat edificable corresponent a l'illa on es troba.

d) En casos particulars a que donin lloc alineacions molt irregulars es resoldran per equiparació amb els criteris exposats en els apartats anteriors.

3. Determinació de les alçades en zones d'edificació aïllada. L'alçada s'amidarà prenent com a punt d'origen el nivell natural del terreny en cada punt, en

la seva configuració inicial i final de forma que l'edifici no ultrapassi un pla paral·lel al terreny natural i amb una diferència de cotes entre ells igual a l'alçada reguladora màxima.

4. Elements per sobre de l'alçària reguladora màxima. Podran superar aquesta alçària:

a) La coberta terminal de l'edifici, que haurà de ser comunitària i inclinada a dues o més vessants, amb pendent màxim del 30%, pres des de la part superior del forjat de la darrera planta pis de l'edifici en la seva unió amb els plans verticals de façana, tant principals com posteriors.

Aquesta coberta s'haurà d'acabar amb teula àrab ceràmica de colors terrossos i unida, en les seves façanes, amb una cornisa terminal o un coronament exclusivament decoratiu en la manera que s'estableixen en aquestes Normes.

L'espai sota la coberta no podrà ser aprofitable ni encara menys habitable i es prohibeixen elements d'il·luminació a la coberta que els pugui afectar.

Es permet la construcció d'una terrassa plana descoberta, que haurà de ser comunitària, comunicada amb la caixa d'escaleres de l'edifici per ubicar-hi els elements tècnics de les instal·lacions comunitàries i privatives, així com els estenedors comunitaris.

Aquesta terrassa descoberta haurà de restar oculta en tot els seus costats per la pròpia coberta comunitària de l'edifici i la seva superfície no podrà sobrepassar el 20% de tota la coberta de l'edifici. En cas d'edificis de més d'una caixa d'escala comunitària, es permetran tantes terrasses descobertes com caixes d'escala existeixin, sense que la suma de les superfícies de totes elles pugui sobrepassar el 20% de tota la coberta de l'edifici.

b) Les caixes d'escala reculades un mínim de tres metres de l'alineació oficial del carrer i amb una alçària màxima de 2,80 m.

c) Les caixes d'ascensors, tubs de xemeneia i ventilació, coronaments de façana de caràcter exclusivament decoratiu, antenes i altres instal·lacions radioelèctriques comunitàries.

Art. 143

Cossos sortints.- 1. Els cossos sortints habitables o ocupables, tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació de l'espai lliure interior de l'illa o de l'alineació de l'edifici compliran, en tot cas, el que s'ha disposat en aquest article.

2. S'admeten, amb les excepcions o restriccions establertes a les Normes aplicables a cada zona, els cossos sortints a partir de la primera planta.

3. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol es situa a un metre de la paret mitgera.

4. El vol màxim del cossos sortints, tancats, semitancats o oberts és el que s'estableix en cada zona.

5. En l'edificació segons alineació de vial i volumetria específica, els vols i cossos sortints a l'espai interior d'illa seguiran les mateixes normes que les establertes per la façana a carrer. En qualsevol cas, no es permeten cossos sortints tancats o semitancats que ultrapassin la profunditat edificable a l'espai interior d'illa.

6. Els ràfecs de coberta podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,45 m per als carrers de menys de 15 metres i fins un màxim de 0,60 metres per als carrers de 15 metres o més.

Art. 144

Ventilació i il·luminació.- 1. En els edificis d'habitatges els dormitoris i estances interiors no podran autoritzar-se si no reben ventilació i il·luminació a través, almenys, de celobert. La ventilació i il·luminació d'altres dependències que no siguin les destinades a dormitoris, o estances, i les de les escales o peces interiors auxiliars, podran fer-se mitjançant patis de ventilació.

2. La ventilació i il·luminació mitjançant mitjans tècnics, sense utilització de celobert o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinats a dormitoris i estances quan se n'assegurin les condicions higièniques i hi hagi l'autorització per les normes estatals i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.

Art. 145

Celoberts.- 1. La dimensió mínima del celobert serà tal que permeti d'inscriure al seu interior un cercle de diàmetre igual a un sisè de la seva alçada, amb un mínim de tres metres, que no produeixi en cap punt de la seva planta estrangulacions de menys de dos metres i que les seves superfícies mínimes obeeixin a la taula següent:

Alçada del celobert (núm. de plantes)	Superfície mínima (m2)
1	10
2	10
3	10
4	14
5	14

2. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues a més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que la mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat, prèviament a la llicència d'obres.

3. A efectes d'allò disposat en aquest article sobre celoberts es tindran en compte, a més, les següents regles:

- Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis com són els safareigs.
- L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície s'amidarà en nombre de plantes des de la més baixa que el necessiti servida pel celobert fins a la més elevada.

- c) El paviment del celobert estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar i il·luminar.

Art. 146

Patis de ventilació.- 1. La dimensió mínima del pati serà tal que permeti inscriure al seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a un setè de l'alçada total de l'edifici, amb un mínim de dos metres, que no produeixi en cap punt de la seva planta, estrangulacions de menys de dos metres i amb una superfície mínima segons la taula següent:

Alçada del pati (núm. de plantes)	Superfície mínima (m2)
1	5
2	5
3	5
4	7
5	7

2. Quant els patis de ventilació regiran les següents regles:

- a) No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
- b) L'alçada del pati, a efectes de determinació de la seva superfície, s'amidarà en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti, fins a la més alta.
- c) El paviment del pati estarà, com a màxim, a un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència per ventilar i il·luminar.

Art. 147

Instal·lacions de dipòsits de GLP.- En el casc urbà, els dipòsits de GLP seran soterrats en tots els casos. En ciutat jardí i en sòl no urbanitzable, es permet la instal·lació de dipòsits de GLP aeris sempre i quan es protegeixin de vistes des de vial o altres parcel·les mitjançant tanques vegetals, d'alçada suficient.

CAPÍTOL 3.- NORMES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 148 Paràmetres específics.- En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial, els paràmetres que determinen les característiques de l'edificació són, a més a més de l'amplada de carrer, alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes tractats en les Disposicions comunes a tots els tipus d'ordenació, l'alineació de vial i reculades, parets mitgeres, profunditat edificable i espai lliure interior d'illa.

Art. 149 Profunditats edificables.- 1. La profunditat edificable ve fixada per la línia de façana anterior i la posterior de l'edificació, i resultarà del traçat d'una figura semblant a la que delimita l'illa i equidistant d'ella.

2. En les illes tancades, la figura interior haurà de complir, a més a més, que es pugui inscriure en ella una circumferència de diàmetre mínim sis metres; en cas contrari l'aplicació d'aquest criteri s'aconseguirà mitjançant la disminució de la superfície edificable inicialment obtinguda.

3. Els angles aguts que resultin inferiors a 45° s'hauran de truncar de forma que resulti la línia de façana no inferior a cinc metres.

4. Si establertes les disposicions dels punts anteriors resulta la profunditat inferior a 11,00 metres, es considerarà aquesta mida com profunditat edificable, sempre que sigui possible inscriure una circumferència de radi sis metres. Si ni això s'aconseguís, l'illa serà totalment edificable.

5. Quan es permet edificar en els espais interiors d'illa, l'alçada màxima de la planta baixa serà de 3,50 metres.

6. Les plantes soterrani podran tenir una profunditat màxima igual a la de la planta baixa.

Art. 150 Alineació de vial i reculades.- 1. En el tipus d'ordenació regulat segons alineació de vial, l'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer o vial.

2. Es permeten les reculades de les plantes pis sempre que tinguin una longitud superior a 20 metres en un mateix edifici, sempre que no es variï l'alineació posterior, no essent indemnitzable la reducció d'edificabilitat adquirida voluntàriament.

3. Es poden permetre reculades en totes les plantes respecte del carrer en les edificacions de caràcter públic i en aquelles zones que la seva normativa específica ho digui expressament.

4. Les reculades a la vora de la mitgera hauran de separar-se d'ella una distància mínima de 4,00 metres. Serà condició indispensable aconseguir la continuïtat formal de la planta baixa mitjançant tanques d'obra o elements similars, amb una alçada mínima de 2,00 metres.

5. Els propietaris de les finques reculades assumiran els costos del tractament com a façana de les mitgeres que queden al descobert.

Art. 151

Regles sobre mitgeres.- 1. Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, caldrà retirar-les el tros necessari per permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana.

2. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25 graus.

En els altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angle, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.

CAPÍTOL 4.- NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 152 Paràmetres utilitzats.- Els paràmetres propis del tipus d'ordenació en edificació aïllada seran, a més a més de l'alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes tractats en les Disposicions comunes a tots els tipus d'ordenació, els de forma i mida de la parcel·la, ocupació màxima, separacions mínimes i edificacions auxiliars.

Art. 153 Volum edificable.- 1. El volum edificable permès en cada parcel·la podrà desenrotllar-se en una o més edificacions principals.

2. Quan en la regulació d'una zona es fixen varis paràmetres o condicions d'edificació, s'hauran de respectar tots i cada un d'ells, encara que això representi no poder aprofitar el sostre màxim fixat segons l'índex d'edificabilitat.

3. El volum situat per sota del nivell natural del terreny no computarà a efectes d'edificabilitat.

Art. 154 Parcel·les.- La forma i mida de les parcel·les i les seves condicions vénen expressades en les disposicions pròpies de cada zona, respectant les actualment existents i havent d'adaptar-se les noves al règim establert, a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

Art. 155 Ocupació.- 1. L'ocupació màxima serà aquella que es fixi per cada zona en particular, amidada per la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal del perímetre més exterior que delimita l'edificació, inclosos els cossos sortints.

2. Les plantes soterrani no podran excedir de l'ocupació màxima establerta.

Art. 156 Sòl lliure d'edificació a la parcel·la.- Els terrenys que queden lliures d'edificació als sectors d'edificació

aïllada, no podran ser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no correspongui a espais lliures al servei d'edificació de la pròpia parcel·la.

Art. 157 Distàncies i separacions mínimes.- 1. Vénen expressats en cada zona en particular i segons sigui a via pública o límits de parcel·la. Són les distàncies mínimes o obligatòries a les quals ha de situar-se l'edificació i cossos sortints. Es defineix com la mínima distància fins als plans verticals que contenen els límits de cada parcel·la, des dels punts del cos d'edificació incloent els vols.

2. En el cas de parcel·les en cantonada a 2 o més carrers s'hauran de respectar les distàncies mínimes a tots ells, excepte en el cas que això provoqui una disminució de l'edificabilitat de la parcel·la, en quin cas el carrer de menys importància tindrà, a aquests efectes, la consideració de límit lateral.

3. Les plantes soterrani hauran de respectar les distàncies mínimes i separacions en l'ordenació aïllada.

Art. 158 Construccions auxiliars.- 1. Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliar al servei dels edificis principals, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guardar o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, estables, bugaderies, rebost, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil.

2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, i si de cas, a allò disposat en les Normes Subsidiàries, en el Pla Parcial, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel·la. En tot cas, la separació mínima de les piscines a les partions de la parcel·la serà d'un metre sempre que no sobresurtin del nivell natural del terreny. En cas contrari, la separació mínima serà de 3 metres.

3. En les zones qualificades de "ciutat jardí" en les presents Normes Subsidiàries es permetrà l'edificació auxiliar ocupant un màxim del 7 per cent de la superfície de la parcel·la, sense esgotar la intensitat neta d'edificació establerta i amb una alçada màxima de 2,80 metres. En el cas que el pendent natural del terreny en la direcció normal a la façana en el lloc d'emplaçament, presenti a 4 metres de la façana un desnivell igual o superior a 3 metres, s'admetrà la construcció auxiliar ocupant la franja de separació de l'edificació principal al carrer. En aquest supòsit, l'edificació auxiliar tindrà una llargària de façana de menys de 5,60 metres, amb un màxim d'un 35% de la llargària total de façana a carrer.

Art. 159

Adaptació topogràfica del terreny.- Les construccions i edificacions s'hauran d'adaptar a la topografia del terreny.

1.- Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès :

- Del 30% al 50% es disminueix en un 25% (1/4).
- Del 50% al 100% es disminueix en un 50% (1/2).
- Si és més del 100% es prohibeix tot tipus de construcció i edificació.

Si el pendent de la parcel·la no és uniforme en tota la seva superfície, aquesta regla s'aplicarà a l'àrea en la qual s'implanti la edificació, i es considerarà el pendent de la línia teòrica que uneix els dos punts topogràfics extrems.

2.- Si el pendent del terreny és suau es situarà la edificació sobre el perfil del terreny natural complint amb els paràmetres establerts en aquestes Normes que regulen l'alçada màxima i el nombre de plantes, així com la definició de plantes soterrani, baixa i pis.

3.- En els casos en què el pendent del terreny sigui pronunciat i per implantar la edificació, complint amb allò indicat en aquestes Normes, sigui necessari o imprescindible l'anivellament del terreny que ocuparà, en terrasses (plataformes d'anivellament) aquestes

s'hauran de disposar de manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions :

3.1.- A l'àrea ocupada per la edificació qualsevol punt de les plataformes d'anivellament no es podrà situar a més d'1,50 m per sobre o a més de 2,20 m per sota del perfil del terreny natural en tots els seus punts topogràfics.

La edificació sobre el terreny desmuntat o terraplenat s'haurà de separar com a màxim 2,00 m del límit de la plataforma d'anivellament realitzada.

3.2.- A l'àrea no ocupada per la edificació (resta de la parcel·la) qualsevol punt de les plataformes d'anivellament no es podrà situar a més d'1,00 m per sobre o a més d'1,20 m per sota del perfil del terreny natural en tots els seus punts topogràfics.

3.3.- Els murs de contenció de terres en cap cas podran tenir una alçària superior a 2,20 m i hauran d'anar revestits amb maçoneria de pedra natural del país o aplacat de pedra de Banyoles rugosa amb junta estreta, o bé arrebossat i pintat amb colors d'òxid o terrossos amagat amb el possible per l'enjardinament. No es podran acabar amb baranes opaques.

El sòcol o les façanes dels habitatges, si es tracten total o parcialment amb pedra hauran d'executar-se en la mateixa forma definida pels murs.

3.4.- Només es permet la construcció de rocalles, en substitució del mur de contenció de terres, a les plataformes d'anivellament per sobre del nivell natural del terreny d'alçària màxima 1,50 m o 1,00 m interiors de la parcel·la definida en els punts 3.1. i 3.2, respectivament. Aquesta rocalla haurà d'ésser inclinada, sòlida, estable i estar enjardinada, per la qual cosa es deixaran els buits necessaris.

3.5.- Les plantes baixa i soterrani de la edificació i la seva alçària total s'hauran de referir al perfil natural del terreny en la manera ja definida en aquestes Normes, amb independència de les plataformes d'anivellament que s'hagin format per poder implantar la edificació.

3.6.- A les franges de terreny constituïdes per la separació mínima entre la edificació i els llandars de la parcel·la que defineixen aquestes Normes, exceptuant a l'àrea que ocupa l'accés a la edificació, no es podrà

alterar el terreny natural ni la seva vegetació i arbrat prohibint-se tot tipus de moviments de terra.

3.7.- Es prohibeix a les façanes laterals de la edificació donar sortida a totes aquelles dependències que restin a un nivell més baix del perfil del terreny natural.

3.8.- Es permet la construcció de murs esglaonats de contenció de terres a les zones no ocupades per la edificació, exceptuant a les franges perimetrals que es defineixen com a inalterables si compleixen la següent regla:

alçària del mur	separació mínima entre murs
< 1,00 m	3,00 m
1,00 m / 1,60 m	6,00 m
1,50 m / 2,20 m	9,00 m

Aquests murs no es podran sobreposar amb els ja assenyalats per a la formació de plataformes d'anivellament.

3.9.- Es prohibeix la utilització de rocalla als límits de les parcel·les i als murs de contenció de terres que donen front a la via pública.

3.10.- El talús màxim artificial serà de proporcions $\frac{1}{4}$ (vertical/horitzontal) i no es pot incrementar, amb aquests, l'alçària dels murs definida per realitzar les plataformes d'anivellament o els murs esglaonats i seran enjardinats.

4.- La vegetació serà autòctona de la zona (pi, suro, roure, xiprer, tamariu, mimosa, llorer, arboç, etc.) essent obligat que la franja lliure d'edificació resti enjardinada de manera que es tamisi i amagui al màxim la edificació.

S'hauran de reposar els arbres que sigui imprescindible talar per altres d'iguals característiques.

5.- Les plantes coberta seran totes elles inclinades amb un pendent màxim del 30% i construïdes amb teulades de teula àrab marró groguenc o clar.

En el casos en que la coberta inclinada d'un cos d'edificació ocultí la façana d'un altre cos d'edificació situat en un pla immediatament superior al de la coberta, sense permetre que aquest pugui contenir

obertures a l'exterior, excepcionalment i sempre que es justifiqui convenientment, es podrà incorporar dintre del teulat, que provoca l'ocultació de les obertures, una tram de coberta plana amb terrassa que haurà de quedar oculta des de l'exterior i situada al costat de la façana afectada, per així poder obrir-li obertura.

Aquesta coberta plana amb terrassa no podrà sobrepassar una superfície equivalent al 20% de la total del pla de la coberta inclinada que es modifica.

Quan la solució formal de projecte ho requereixi i així ho justifiqui s'acceptarà la coberta inclinada amb xapa de coure o xapa de zenc envellida.

6.- Les façanes de les edificacions seran de color de la gamma de terres o blanc i s'hauran de construir amb materials tradicionals de la zona on s'ubiquin, combinant maçoneria de pedra natural del país ceràmica, ferro forjat, fusta, etc.

7.- La edificació auxiliar que defineix l'art. 158 d'aquestes NNSS haurà d'estar adossada a l'edifici principal, exceptuant en aquests casos :

a) Quan es tracti de piscines o elements vinculats amb ella, hivernacles, garites de guarda i d'altres per l'estil, on estigui justificada la seva ubicació separada de l'edifici principal.

b) Quan es construeixi soterrada en el terreny natural, en substitució de terres, en la forma que defineix l'art. 158.3 d'aquestes normes.

c) Quan per l'accidentat de la topografia de la parcel·la no sigui possible realitzar un carrer interior que doni accés a un garatge situat a les plantes baixa, pis o soterrani de l'edifici s'admetrà ubicar el garatge en l'alineació del carrer, amb la condició que se separi del veí 4,00 m, la seva superfície màxima construïda sigui de 32 m² i la llargària de façana no superi 5,60 m amb un màxim del 35% de la longitud total de la façana de la parcel·la a carrer. La seva alçària màxima serà de 2,80 m en la façana principal i 4,00 m en la posterior, comptada des del terreny natural. Si tot allò indicat no és possible, no es permet la construcció assenyalada com a cos tancat, podent-se construir en

les mateixes condicions, però com a plataforma descoberta amb terrassa havent de ser les seves baranes de protecció calades.

8.- Només es podrà construir en cada parcel·la o solar, amb independència de quina sigui la seva superfície, un edifici principal i un auxiliar, havent de complir ambdós amb allò disposat en aquestes Normes.

9.- No es concediran llicències d'obres per realitzar moviments de terres, si no estan vinculats a la llicència d'obres d'una construcció o edificació en la parcel·la.

No es concediran llicències d'obres de qualsevol tipus de construcció, si prèviament o simultània, no s'ha concedit llicència d'edificació a la parcel·la.

10.- A les piscines exteriors, construïdes sobre plataforma d'anivellament, es comptabilitzarà com a ocupació tota aquella àrea que estigui situada a més d'un metre per sobre del nivell del terreny natural.

11.- Es prohibeix la utilització de planta soterrani per allotjar peces principals de la edificació, i es permeten tan sols les de servei (escales, banys, instal·lacions, trasters, garatges, etc.)

12.- Quan la parcel·la presenti un desnivell topogràfic en sentit descendent des del carrer, la separació fixada com a mínima de la edificació al llindar del carrer, es podrà reduir en funció de la pendent del terreny en els següents percentatges:

- Del 30% al 50% es disminueix en un 30%
- Del 50% al 100% es disminueix en un 50%

En ambdós casos, la distància resultant amb la reducció no podrà ser inferior a 1,00 m.

Art. 160

Tanques.- 1. Les tanques que fan front a vials públics, dotacions i espais verds així com als restants límits de la parcel·la tindran una alçada màxima de 0,70 metres i podran ser d'obra o material opac. Per sobre d'aquesta i fins una alçada total de 1,80 metres des del nivell de la vorera es podrà tancar amb material no

opac tipus tela metàl·lica, fusta, ceràmica, etc. La tanca es podrà rodejar de vegetació pel seu costat interior amb una alçada màxima de 2,20 metres. Si entre les cotes extremes hi ha una diferència superior a 0,60 metres es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60 metres.

2. La construcció de tanques precisarà de la preceptiva llicència d'obres.

3. Els paràmetres de les tanques es tractaran amb acabats propis com si es tractés d'una façana.

CAPÍTOL 5.- NORMES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art. 161 Objectius en aquest tipus d'ordenació.- La composició o ordenació de volums, pròpia d'aquest tipus d'ordenació, es realitzarà per a cada sector en el Pla Parcial o en el Pla Especial que correspongui segons la qualificació del sòl.

Un cop aplicades les condicions urbanístiques concretes establertes per a cada zona i determinat i fixat el destí concret del sòl operaran els paràmetres propis del tipus d'ordenació per volumetria específica, a fi d'aconseguir els següents resultats:

- a) La distribució de l'edificabilitat neta entre parcel·les.
- b) L'ordenació, precisa o flexible, però inequívoca, de la forma de l'edificació, i
- c) La col·locació relativa de l'edificació amb un criteri d'uniformitat.

Art. 162 Distribució de l'edificabilitat neta.- 1. La distribució de l'edificabilitat neta es fixarà mitjançant l'assignació a cada parcel·la destinada a l'edificació privada de l'índex d'edificabilitat corresponent.

2. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de distribució d'edificabilitat neta entre les parcel·les són els següents:

- a) Forma i mida de la parcel·la

- b) Ocupació màxima de parcel·la
- c) Longitud mínima de façana.

Art. 163

Ordenació de la forma de l'edificació.- 1. L'ordenació de la forma de l'edificació es realitzarà al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, mitjançant una de les següents modalitats:

- a) A través de la fixació de:
 - Alineacions d'edificació
 - Cotes de referència de la planta baixa
 - Alçada màxima i nombre límit de plantes
- b) A través de la determinació dels perímetres i perfils reguladors de l'edificació i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. La superposició de la forma de l'edificació, determinada respecte a un dels models establerts al número anterior, delimita les unitats d'edificació independent i les parets que caldrà construir en règim de mitgeres.

3. Els paràmetres específics corresponents a l'objectiu de l'ordenació, precisa o flexible, de la forma de l'edificació són els següents:

- a) L'alineació d'edificació
- b) Les cotes de referència de la planta baixa
- c) L'alçada màxima
- d) El nombre màxim de plantes
- e) El perímetre regulador
- f) El perfil regulador.

4. La col·locació relativa a les edificacions es regula mitjançant els següents paràmetres:

- a) Separació mínima entre edificacions
- b) Separació mínima de l'edificació als límits de la zona i als eixos del vial.

Art. 164

Configuració de l'ordenació.- 1. L'ordenació de la forma de l'edificació podrà adoptar una de les següents modalitats:

- a) Configuració d'un sol mode. És l'anomenada configuració unívoca o precisa. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:

- Alineacions d'edificació
 - Alçada màxima
 - Nombre màxim de plantes.
- b) Configuració flexible o variable. Els paràmetres específics d'aquesta configuració són:
- Perímetre regulador
 - Perfil regulador.

2. La cota de referència de la planta baixa és un paràmetre comú a les modalitats unívoca o precisa i flexible o variable.

Art. 165

Ocupació màxima de la parcel·la.- 1. Els paràmetres de distribució de l'edificabilitat neta són els definits amb caràcter general per a tots els tipus d'ordenació. Les Normes de cada zona fixen, en cada cas, els valors màxims o mínims admesos.

2. Com a excepció a allò disposat en el número anterior, fixem específicament, per a aquest tipus d'ordenació, el paràmetre de percentatge màxim d'ocupació en planta baixa. Aquest percentatge és l'establert per les Normes per a cada zona i, si no hi és, el que estableixin els Plans que s'aprovin per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla general.

L'ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. A aquest tipus d'ordenació es pot aplicar allò disposat sobre distribució de l'edificabilitat neta.

4. Les plantes soterrani resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions podran sobrepassar l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa.

Podran ocupar fins a un trenta per cent en planta soterrani del corresponent a l'espai lliure d'edificació que sigui propietat privada.

Art. 166

Cota de referència de la planta baixa.- 1. El Pla Parcial o el Pla Especial, segons la qualificació del sòl, completarà les determinacions o previsions de les

Normes Subsidiàries establertes, en tot cas, en tot allò que calgués per a completar l'ordenació continguda en aquest Pla amb les següents prescripcions o determinacions:

a) Regulació del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització, i

b) Cotes de referència dels plans d'anivellament i terrassament en què es sistematitzi el sòl edificable.

2. Hi podrà haver diferents cotes de referència per a un mateix edifici. Sigui quina sigui la modalitat de precisió de la planta baixa, les cotes de referència fixen la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació.

Art. 167

Paràmetres en la configuració unívoca.- En aquesta modalitat de l'ordenació de la forma d'edificació s'hauran de tenir en compte les següents regles:

1a. Alineacions d'edificació. Són alineacions d'edificació les precisades al Pla Parcial o al Pla Especial, segons el cas, que determinen els límits de la planta baixa.

2a. Alçada màxima i nombre de plantes.

a) L'alçada màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupi escalonadament, a causa del pendent del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes, conceptuades com a baixes, o part de la planta, s'ajustaran a l'alçada màxima que correspongui per raó a cada una d'aquestes o parts de planta. L'edificabilitat total no superarà el que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

b) Les alçades màximes i el nombre límit de plantes, en cada zona, són els indicats en aquestes normes i, si no, les que s'han d'establir al Pla Parcial o al Pla Especial, que respectaran, en tot cas, les prescripcions d'aquestes Normes.

Art. 168

Paràmetres de la configuració flexible.- 1. Els paràmetres específics d'aquesta configuració de

l'ordenació de l'edificació són el perímetre i el perfil regulador.

2. S'entén per perímetre regulador de l'edificació les possibles figures poligonals definides en el Pla Parcial o en el Pla Especial per determinar la posició de l'edificació. Totes les plantes i vols hauran d'ésser compresos dins aquesta figura poligonal.

L'ocupació de l'edificació a planta baixa no podrà ésser superior al 80% de la superfície continguda dins cada perímetre regulador.

3. S'entén per perfil regulador totes aquelles limitacions dirigides a determinar el màxim envoltant de volum dins del qual es pugui inscriure el volum de l'edificació que correspongui a cada parcel·la per la seva intensitat d'edificació.

Quan es pretén que l'envoltant vingui limitat superiorment per un pla horitzontal, bastarà limitar l'alçada d'aquest pla. Quan el límit superior esmentat tingui una altra forma constant per a qualsevol secció normal a un eix de la planta serà suficient la fixació del perfil de límit esmentat. En els altres casos el Pla Parcial o el Pla Especial adoptarà els mitjans de representació oportuns per a la clara fixació de les limitacions esmentades.

Art. 169

Localització relativa de l'edificació.- 1. Els paràmetres que regulen la localització relativa de les edificacions són els següents:

- a) Separacions mínimes entre edificacions
- b) Separacions mínimes de l'edificació als eixos de vial i als límits de zona.

2. La separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació pretenen la preservació de la intimitat i l'assegurament de convenients nivells d'il·luminació i assolellament.

- a) A efectes de preservació de la intimitat la distància mínima entre dos edificis propers és la següent:
 - Edificis de PB, PB+1P i PB+2P: 4 m
 - Edificis de PB+3P i PB+4P: 10 m
 - Edificis de PB+5P, PB+6P i PB+7P: 18 m

- Edificis d'alçada superior a PB+7p: 20 m
b) A efectes d'il·luminació i assolellament, la conjugació de les distàncies entre edificacions amb llurs alçades - determinats ambdós paràmetres al Pla Especial o al Pla Parcial - serà tal que s'asseguri a totes les plantes de l'edificació, pel cap baix, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars, el 21 de gener de cada any.

3. Les edificacions que segons el Pla Parcial o el Pla Especial puguin aixecar-se amb façana a la xarxa viària bàsica o pròxima als límits de la zona s'hauran de preveure de manera que, tenint en compte l'alçada i la distància al vial o al límit de la zona, els volums quedin compresos dintre dels angles traçats de la forma següent: recta horitzontal per qualsevol punt de l'eix del vial o de límit de la zona i perpendicular a ells, i recta passant pel mateix punt situat en pla vertical que contingui l'anterior i formant amb ella un angle de seixanta graus.

CAPÍTOL 6.- DISPOSICIONS COMUNES SOBRE USOS

Art. 170 Classificació d'usos.- Als efectes d'aquestes Normes, els usos es divideixen, a raó de la seva funció, en els següents tipus:

- a) habitatge
- b) residencial - hotelier
- c) comercial
- d) oficines
- e) industrial
- f) recreatiu
- g) esportiu
- h) religiós - cultural
- i) sanitari - assistencial
- j) militar o de seguretat.

Art. 171 Usos segons el règim.- Poden ser:
Privats: Aquells que es realitzen per particulars en propietat privada.
Col·lectius: Aquells que són privats destinats al públic i als quals s'accedeix per pertànyer a una associació,

societat, club o organització similar o mitjançant el pagament de quotes, preus o taxes.

Públics: Aquells que es desenrotllen en terrenys o instal·lacions de domini públic, encara que la gestió pugui ésser de caràcter particular.

Art. 172 Usos permesos i prohibits.- 1. Els usos permesos són aquells així considerats en la normativa específica.

2. Seran usos prohibits tots aquells que no estiguin compresos en la qualificació de permesos i aquells que expressament així es qualifiquin.

Art. 173 Usos provisionals.- Són aquells que s'estableixen de forma temporal, per la qual cosa no precisen d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans. Es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb les disposicions de l'article 91.2 de la RTL.

Art. 174 Ús d'habitatge.- 1. És la utilització d'un edifici o part d'ell destinat a l'allotjament o residència familiar. Pot ser unifamiliar o plurifamiliar.

2. Vivenda unifamiliar: És la situada en parcel·la independent en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a altres vivendes o altres usos i amb accés exclusiu.

3. Vivenda plurifamiliar: És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns.

Art. 175 Ús residencial - hoteler.- Correspon als edificis que es destinen a allotjaments comunitaris permanents (residències, llars de vells ...) o temporals (hotels, pensions ...).

Art. 176 Ús comercial.- Correspon als locals oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis al públic.

- Art. 177 Ús d'oficines. - Activitats administratives, burocràtiques de caràcter públic o privat, despatxos professionals o similars.
- Art. 178 Ús industrial. - Comprèn el facilitat pels industrials de transformació, obtenció i transport de matèries, magatzems per abastament d'industrials o detallistes, tallers de reparació, estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
- Art. 179 Ús recreatiu. - És aquell amb destí a manifestacions comunitàries per a l'esbarjo i lleure.
- Art. 180 Ús esportiu. - És el destinat a la pràctica i divulgació d'exercicis físics i esportius.
- Art. 181 Ús religiós i cultural. - Comprèn el d'activitats de tipus religiós i els propis de la difusió i divulgació de la cultura (escoles, museus, biblioteques, sales de conferències ...).
- Art. 182 Ús sanitari - assistencial. - És el que correspon al tractament i allotjament de malalts.
- Art. 183 Previsió d'aparcament en els edificis. - 1. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments, ja sigui a l'interior del mateix edifici o en terrenys edificables del mateix solar, a raó d'un mínim de 15 m² per plaça.
2. El nombre mínim de places d'aparcament que s'hauran de preveure són els següents:
- a) Edificis d'habitatge:
1 plaça per cada dos habitatges de menys de 80 m² construïts
1 plaça per cada habitatge de 80 a 180 m² construïts
2 places per cada habitatge de més de 180 m² construïts.
- b) Edificis i locals comercials:
1 plaça per cada 100 m² de superfície construïda, si en té més de 400 m².
- c) Edificis residencials i hotelers:
1 plaça per cada 10 habitants o places.

- d) Edificis d'oficines:
1 plaça cada 100 m² construïts, si en té més de 200 m².
- e) Edificis industrials:
1 plaça cada 100 m² de superfície útil, si en té més de 200 m².
- f) Sales d'espectacles:
1 plaça cada 15 localitats.

3. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats al punt anterior, s'hauran de preveure les places d'aparcament adequades, aplicant per analogia, els mòduls apuntats.

CAPÍTOL 7.- DISPOSICIONS PARTICULARS SOBRE L'ÚS INDUSTRIAL

- Art. 184 Classificació.- 1. Les indústries es classificaran tenint en compte les incomoditats, efectes nocius de salubritat, mals que puguin ocasionar i possibles alteracions del medi ambient i de l'entorn on es troben.
2. Per això s'estableixen les següents categories:
- 1^a categoria: Activitats no molestes per a la vivenda i de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o motors de potència inferior a un KW.
- 2^a categoria: Activitats que siguin compatibles amb la vivenda. Són els tallers, magatzems i petites indústries que per les seves característiques no molesten ni provoquen desprendiments de gasos, pols o olors, ni ocasionen vibracions que puguin ser molestes.
- S'inclouen en aquesta categoria les indústries o tallers que tinguin menys de vuit operaris o utilitzin motors de potència inferior a tres KW.
- 3^a categoria: Activitats incòmodes admeses contigües als habitatges. Són aquelles que, encara i poder produir algun tipus de molèsties a la vivenda, s'admeten en determinades localitzacions

especialment reglamentades i compatibles amb altres usos.

4^a categoria: Activitats que pel seu grau d'incomoditat són totalment incompatibles amb l'habitatge, encara que puguin ser admeses al costat d'altres usos segons la seva perillositat.

Art. 185 Situació.- Segons aquesta característica podrem distingir:

Situació 1: En les plantes pis d'edificis d'habitatges o altres usos.

Situació 2: En les plantes baixes o inferiors d'edificis destinats a habitatge o altres usos, i annexos a vivenda unifamiliar.

Situació 3: En naus o locals en espais lliures interiors d'illa.

Situació 4: En naus o edificis independents entre mitgeres i amb façana a carrer.

Situació 5: En edificis independents rodejats d'espai lliure o carrers.

Situació 6: En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures.

Art. 186 Límits màxims.- Segons la categoria i situació de les activitats industrials s'estableixen els següents màxims:

Situació	1	2	3	4	5	6	
1 ^a categoria	0,03 6 200 45	0,05 20 400 50	0,05 30 600 50	0,05 70 1000			Kw/m2 Kw/total m2 db A
2 ^a categoria	No	0,05 20 400 50	0,06 35 600 55	0,07 70 1000 60	0,08 75 il.l. 80	Il.limita	Kw/m2 Kw/total m2 db A
3 ^a categoria	No	0,05 20 400 50	0,06 35 600 55	0,07 70 1000 60	0,07 75 il.l. 90	Il.limita	Kw/m2 Kw/total m2 db A
4 ^a categoria	No	No	No	0,07 70 1000 60	0,07 75 il.l. 90	Il.limita	Kw/m2 Kw/total m2 db A

- Art. 187 Consideracions particulars.- 1. Les indústries de 3^a i 4^a categoria hauran de localitzar-se a una distància mínima de 15 metres d'edificis que continguin o estiguin dedicats en aquestes Normes a l'ús religiós, cultural, d'espectacle o sanitari.
2. Els límits sonors s'amidaran a l'exterior de l'edifici en qüestió i a l'interior del veí més afectat per les molèsties.
3. La potència de la indústria s'entén sense tenir en compte ascensors, condicionament d'aire, calefacció o altres serveis de condicionament del local.
4. La superfície comptabilitzada amb caràcter industrial serà la que ocupi aquesta activitat, sense comptar amb despatxos, oficines o altres, annexos o interior a l'edifici.

CAPÍTOL 8.- CATÀLEG I NORMES REGULADORES PER A LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC, EDIFICIS I CONSTRUCCIONS D'INTERÈS

- Art. 188 Objectius.- És l'objecte d'aquest Capítol l'establir Normes reguladores i Catàleg de Patrimoni Històrico-artístic, conjunts urbans i edificis d'interès per a la seva conservació i protecció del valor històrico-artístic arquitectònic.

- Art. 189 Classificació.- 1. Dintre del Catàleg s'estableix la següent classificació, d'acord amb el tipus de protecció i normes reguladores a aplicar.
- a) Monuments i jaciments arqueològics
 - b) Edificis que cataloguen les presents Normes.

2. Els monuments o jaciments arqueològics que quedin inclosos en la relació d'aquestes Normes s'hauran de regular mitjançant Pla Especial. En tant aquest Pla Especial no s'hagi redactat, totes les obres, excavacions, moviments de terra o altres que puguin afectar la seva configuració, necessitaran l'autorització expressa de la Comissió Territorial de Girona de

Patrimoni Cultural, així com la preceptiva llicència municipal, en un radi de 50 metres, excepte en sòl urbà quin entorn queda delimitat expressament. A la cova d'en Daina (núm. 16) i Castell de Solins (núm. 29) declarats com a Béns Culturals d'Interès Nacional qualsevol obra que es vulgui realitzar caldrà que obtingui l'informe previ a les llicències d'obres i vinculant de la Comissió Territorial de Patrimoni de Girona.

3. Els edificis que queden catalogats en l'apartat b són susceptibles, si així es considera oportú, de ser convertits en béns culturals d'interès local no podran modificar el seu volum construït actual, respectaran els materials i composició de façanes, buits i obertures així com els pendents de cobertes i hauran de respectar o millorar el seu entorn. Els expedients d'obres que afecten a aquests elements catalogats necessitaran previ informe favorable de la Comissió Territorial de Girona de Patrimoni Cultural.

4. En qualsevol moment la Generalitat i l'Administració podran desenvolupar qualsevol acció encaminada a protegir els béns cultural i patrimoni històrico-artístic en funció de l'interès públic urbanístic, a més del que es determina en aquestes Normes Subsidiàries.

5. Tant la relació adjunta, com les determinacions de les presents Normes tindran abast temporal, fins la redacció definitiva del Pla Especial que podrà ampliar i millorar l'aspecte finalista de la protecció.

RELACIÓ DE MONUMENTS I JACIMENTS ARQUEOLÒGICS

- 1.- Carretera de Romanyà de la Selva
- 2.- Jaciment Romà (CAN PONSET)
- 3.- Mas Bousarenys - Dolmen
- 4.- Santa Cristina d'Aro - Temple, Necròpolis
- 5.- Menhir del Mas Llaurador
- 6.- Santa M^a de Bell-lloch - Vila romana
- 7.- Menhir de la murtra

- 8.- Pedres grosses - sepulcre col·lectiu
- 9.- Plana Basarda - Poblat indígena
- 10.- Cova dels moros - Cova artificial
- 11.- La Tuna - Cova artificial
- 12.- Inèdit - Romà
- 13.- Ibèric
- 14.- Camp d'en Guito / Cista de l'oliveret - Dòlmens
- 15.- Cista del bosc d'en Roquet - Sepulcre
- 16.- Cova d'en Daina - Dolmen (BCIN R-I-51 . 0556)
- 17.- Cista de la Ctra. de la Ca - Dolmen
- 18.- Pedra Ramera - Menhir
- 19.- Pedres dretes d'en Lloveres - Dolmen
- 20.- Cova d'en Riera - Sepulcre
- 21.- Cova dels lladres - Cova sepulcral
- 22.- Pedralta
- 23.- Enterrament - Tapioles
- 24.- Restes Ibèrics
- 25.- Antic poblat d'Aro
- 26.- Cista megalítica núm. 3 de Cazurro
- 27.- Cista megalítica núm. 4 de Cazurro
- 28.- Menhir del Terme Gros
- 29.- Castell de Solins (BCIN R-I-6106)

RELACIÓ D'ELEMENTS ARQUITECTÒNICS I JACIMENTS ARQUEOLÒGICS QUE CATALOGUEN LES PRESENTS NORMES

- Església parroquial de Sta. Cristina d'Aro
- Església de Sta. Maria de Bell-lloch
- Can Serra (Serra Sòl)
- Can Duran del Gatellà
- Mas Vinyes (Roca de Malvet)
- Mas Carbó (Bell-Lloch)
- Santa Agnès de Solius
- Sant Martí de Romanyà
- Baixador de Font-Picant Bell-lloc
- Estació de Ferrocarrils
- Població de Romanyà de la Selva
- Població de Bell-lloch d'Aro
- Població de Santa Cristina d'Aro
- Can J. Massachs
- Mas Sant Josep

- Església de Sant Josep
- Tomba funerària
- Can Tapioles
- Can Frara
- Rectoria de Bell-lloc
- Estació de ferrocarril Girona - Sant Feliu
- Mas Ribes (Bell-lloc)
- Mas Aymerich (Bell-lloc)
- Mas Bou (Bell-lloc) - Mas la Barraca (Bell-lloc)
- Can Cama (Solius)
- Can Vicens (convent Santa Elena)
- Can Pijoan (Solius)
- Can Creixell (Solius)
- Mas Auladell (Solius)
- Mas Viader (Solius)
- Mas Vilabella (Solius)
- Mas Pla (Solius)
- Rectoria de Sant Martí de Romanyà
- Can Cama (Romanyà de la Selva)
- Mas Guitó (Romanyà de la Selva)
- Mas Miquel (Sant Miquel d'Aro)
- Mas Pia
- Can Roca
- Cal Gorgo
- Esglesiola Paleocristina
- Monument funerari Joaquim Almeda i Roig
- Casa Rectoral de Sant Baldiri (Solius)
- Ermita de Sant Baldiri (Solius)
- Can Reixach (Solius)
- Can Dalmau (Solius)
- Can Creixell (Solius)
- Can Tapioles (Solius)
- Magatzem del manantial de Salenys (Bell-lloc)
- Can Merla
- Can Provençal (Bufaganyes)
- Mas Pi
- Can Duran - Can Geli (Bufaganyes)
- Molí d'en Tarrés
- Molí dels Frares o d'en Ramon (Bufaganyes)
- Mas Beuloli (Bufaganyes)
- Mas Darder
- Mas Canyet
- Cal mas Pagès

- Can Tarrés
- Mas Bagudanys
- Mas Mordenyach
- Can Lloveras (Romanyà de la Selva)
- Mas Bousarenys
- Cista de la carretera de Calonge
- Cista megalítica, núm. 3
- Cista megalítica, núm. 4
- Solius
- Malvet I
- Malvet II
- Menhir del Mas la Font / Pedra Dreta del Mas Bagué
- Romanyà
- Romanyà de la Selva
- Can Duran de Tallades
- Cova d'en Pere

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA:

Regulació de l'amuntegament i classificació d'àrids i dipòsits de runes de la construcció:

Aquesta disposició té l'objecte de regular transitòriament les activitats existents i legalment establertes al municipi dins l'àmbit dels plànols annexes, fins que el planejament general reguli definitivament aquest tipus d'activitats.

Les activitats que regula aquesta disposició transitòria estan sotmeses a l'acompliment de:

La Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de la Administració ambiental.

El Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i se n'adapten els annexos.

El Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció i el Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

Els requeriments tècnics del Decret 1/1997, de 7 de gener de 1997, sobre la disposició del rebuig en dipòsits controlats.

L'amuntegament i classificació d'àrids i dipòsits de runes de la construcció, únicament estan permesos en l'àmbit 1 i 2 assenyalats en els plànols annexes.

En aquestes instal·lacions només està permès el tractament i classificació de materials procedents de rebaixos o runes d'obra classificats d'inerts segons article 29.4 de la llei 6/1993 de 15 de juliol, reguladora dels residus. Queda totalment prohibida l'entrada a la instal·lació, l'amuntegament o la classificació, de qualsevol altre tipus de residu.

L'alçada màxima dels amuntegaments de material serà de 3 m.

Es protegirà tot el perímetre de l'activitat amb la plantació de barreres vegetals d'espècies autòctones, tipus arbres de ribera o xiprers.

Es prohibeix la creació de nous accessos des les carreteres o camins veïnals. S'utilitzaran els existents en l'actualitat.

Sta. Cristina d'Aro, febrer de 2005