Proyecto Final de Carrera

Ingeniero Químico

Ampliación de las instalaciones de un supermercado: Construcción de una gasolinera

ANEXO A: DOCUMENTACIÓN PREVIA

Autor: Aida Moya Turbica
Director: Ruth Moya Turbica
Ponente: Dr. Ismael Callejón i Agramunt

Convocatoria: Octubre 2003 (Plan 96)

Escola Tècnica Superior
d'Enginyeria Industrial de Barcelona

RESUMEN

Este anexo recoge la documentación de partida necesaria para el inicio del proyecto, facilitada por el ayuntamiento de La Bisbal d'Empordà. Se incluyen el plano de parcelación del polígono L'Aigüeta, donde se sitúa la gasolinera, y el "Plan general de ordenación de La Bisbal d'Empordà – Normas urbanísticas y ordenanzas de edificación" y la "Modificación puntual del plan especial L'Aigüeta en los polígonos B1 y B2", que deben cumplirse para poder construir en dicho polígono.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN 5

2. PLANO DE PARCELACIÓN DEL POLÍGONO L'AIGÜETA 7

3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA BISBAL D'EMPORDÀ - NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN 11

4. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE L'AIGÜETA EN LOS POLÍGONOS B1 Y B2 13

ANEXO A: DOCUMENTACIÓN PREVIA

1. INTRODUCCIÓN

Para el inicio del proyecto de construcción de la gasolinera, se han tenido en cuenta la documentación facilitada por el ayuntamiento de la La Bisbal d'Empordà.

En este anexo se presenta un plano de parcelación del polígono L'Aigüeta, donde vienen indicadas las distintas parcelas en las que se divide.

Del "Plan general de ordenación de La Bisbal d'Empordà – normas urbanísticas y ordenanzas de edificación" y de la "Modificación puntual del plan especial L'Aigüeta en los polígonos B1 y B2" se han extraído las normas que deben cumplirse para construir en dicho polígono.

Según el Plan general y la modificación del Plan especial, la parcela donde se situará la gasolinera está calificada como subzona industrial 3: espacio destinado a industrias e instalaciones de tamaño medio. Las condiciones urbanísticas para esta zona son las siguientes:

Subzona industrial 3	
Parcela mínima	1600 m^2
Frente mínimo	30 m
Ocupación máxima	70 %
Edificabilidad máxima	1 m^2 techo / 1 m^2 suelo
Altura máxima	10 m
Lindes: - C-255 - Ronda Oest - Otras calles	 3 m 7 m 5 m

2. PLANO DE PARCELACIÓN DEL POLÍGONO L'AIGÜETA

Documentación no disponible

en soporte informático

3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LA BISBAL D'EMPORDÀ - NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE LA BISBAL D'EMPORDÀ

Normes urbanístiques i ordenances d'edificació

(Text refós)

Serveis tècnics municipals

Febrer de 1997

Nota prèvia:

Aquestes normes urbanístiques i ordenances d'edificació constitueixen un text refós, referit al municipi de la Bisbal d'Empordà, dels següents textos normatius:

- Pla General d'Ordenació Urbana de la zona de la Bisbal, aprovat definitivament el 21/07/82, publicat al DOGC 23/07/82.

- Modificació del Pla General d'Ordenació de la Bisbal, aprovada definitivament el 29/11/89, DOGC 30/03/90 i DOGC 15/10/90.

- Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de la Bisbal (sector de la Guardiola), aprovada definitivament el 2/06/93, DOGC 19/07/93.

- Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de la Bisbal (sector Mas Casañas), aprovada definitivament el 23/03/94.

- Modificació puntual del Pla General d'Ordenació de la Bisbal (sector de l'Aigüeta), aprovada definitivament el 22/06/94, DOGC 9/09/94.

A més, s'han actualitzat les referències a la legislació urbanística i a la resta de normatives vigents, així com els noms dels carrers que han estat modificats en aquests anys.

Aquest text refós s'ha de considerar un document informatiu de caràcter transitori, mentre no sigui aprovada la segregació i adaptació del Pla General de la Bisbal respecte al Pla General intermunicipal de l'any 1982.

Serveis tècnics municipals

Febrer de 1997

Índex

Títol 1. Àmbit i desenvolupament del Pla General 4
Capítol 1. Documents, àmbit i previsió del Pla General 4
Capítol 2. Desenvolupament del Pla General 6
Capítol 3. Execució del planejament 7
Capítol 4. Llicències urbanístiques 11

Títol 2. Règim urbanístic del sòl 14
Capítol 1. Classificació del sòl 14
Capítol 2. Regulació de sistemes 16
Secció 1. Disposicions generals 16
Secció 2. Sistemes generals de comunicacions 16
Secció 3. Sistema d'espais lliures 19
Secció 4. Sistema d'equipaments comunitaris 19
Secció 5. Sistema de serveis tècnics 20
Capítol 3. Ordenació del sòl urbà 21
Secció 1. Disposicions generals 21
Secció 2. Teixit històric (zona bàsica 1) 22
Secció 3. Eixample entre mitgeres (zona bàsica 2) 35
Secció 4. Eixample en blocs aïllats (zona bàsica 3) 39
Secció 5. Eixample en edificació aïllada (zona bàsica 4) 41
Secció 6. Zona industrial (zona bàsica 5) 43
Secció 7. Verd privat d'interès tradicional 44
Secció 8. Remodelació de vials 44
Secció 9. Àrees de transformació d'ús 45
Secció 10. Unitats d'Actuació 48
Capítol 4. Ordenació del sòl urbanitzable programat 50
Secció 1. Disposicions generals 50
Secció 2. Regulació del sector UP1 "la Guardiola" (1ª fase) 51
Secció 3. Regulació del sector UP2 "la Guardiola" (2ª fase) 51
Capítol 5. Ordenació del sòl urbanitzable no programat 52
Secció 1. Disposicions generals 52
Secció 2. Nuclis turístics aïllats (tipus I) 53
Secció 3. Zona d'eventual creixement de població (tipus IV) 54
Secció 4. Zona industrial (tipus V) 56
Capítol 6. Ordenació del sòl no urbanitzable 58
Secció 1. Disposicions generals 58

Secció 2. Sòl no urbanitzable de protecció paisatgística 59
Secció 3. Sòl no urbanitzable de valor agrícola 60
Secció 4. Sòl no urbanitzable d'usos alternatius 61
Secció 5. Proteccions en sòl no urbanitzable 63

Títol 3. Regulació específica de paràmetres i usos 65
Capítol 1. Disposicions reguladores tipus ordenació i paràmetres urbanístics 65
Capítol 2. Disposicions complementàries sobre usos 72
Secció 1 Disposicions comunes 72
Secció 2 Regulació de l'ús industrial 74
Capítol 3. Regulació especial de les activitats extractives 78

Disposicions transitòries 79
Disposicions finals 80

Títol 1. Finalitat, àmbit i revisió del Pla General

Capítol 1. Documents, àmbit i revisió del Pla General

Article 1. Àmbit territorial del pla

1. L'objecte d'aquest Pla General és l'ordenació urbanística del municipi de la Bisbal d'Empordà.

2. Tota delimitació entre termes municipals que figuri en els plans d'ordenació haurà de considerar-se indicativa per no ser el planejament urbanístic instrument competent per a la seva regulació, i la seva validesa queda condicionada en tot cas a la seva adequació a la delimitació efectuada per l'organisme competent.

Article 2. Principi de legalitat

El Pla i les seves normes s'han formulat d'acord amb les prescripcions de l'ordenament urbanístic i la resta de normes d'aplicació. Les referències a la legislació urbanística s'hauran d'entendre fetes al Decret legislatiu 1/1990, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística.

Article 3. Documentació

Aquest text refós consta dels següents documents:

- Normes urbanístiques i ordenances d'edificació
- Plànols d'ordenació (en document apart)

Article 4. Àmbit temporal del pla

1. Aquest text refós entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva en el DOGC i mantindrà la vigència indefinidament mentre no s'alteri el seu contingut. Aquesta alteració es podrà portar a terme mitjançant la seva revisió en els supòsits previstos o mitjançant la modificació d'algun o d'alguns dels elements que el constitueixen, d'acord amb la normativa vigent.

2. S'estableix com a termini de revisió el de 16 anys, a partir de la data d'aprovació definitiva del Pla (21/07/82), sense perjudici de les revisions anticipades quan es donin les circumstàncies que estableix l'art. següent o quan, encara que sense aquestes circumstàncies, s'escaigui la seva revisió d'acord amb el que estableix la legislació urbanística.

Article 5. Circumstàncies justificatives de la revisió

Justificaran la revisió d'aquest Pla, després de l'estudi corresponent:

1. És revisarà aquest Pla General quan es produeixi alguna modificació del Pla Territorial de Catalunya o altres plans directors que afectin el seu àmbit territorial.

2. Quan el grau de consolidació de l'edificació del sòl urbanitzable programat abasti els dos terços, s'haurà de procedir a la revisió per classificar nou sòl urbanitzable.

3. Així mateix, hi haurà d'haver una revisió quan s'hagi esgotat el 60% del potencial d'edificació en els nuclis urbans delimitats pel Pla en el moment d'entrada en vigor.

4. Quan a les àrees de sòl urbanitzable no programat s'aprovi el Programa d'Actuació Urbanística i la superfície que les normes determinin per a aquestes actuacions sigui inferior a l'àrea assenyalada en els plànols, s'haurà de revisar per a la seva requalificació.

5. Quan es desenvolupi el sòl urbanitzable no programat d'eventual creixement de població de la Bisbal, en aprovar-se els Plans Parcials corresponents, s'haurà de revisar el Pla General per reconsiderar el sòl urbanitzable programat, el seu equipament i els sistemes generals.

6. Quan les zones industrials dels sòls urbanitzables quedin consolidades per l'edificació en 2/3, s'haurà de revisar el Pla General per classificar noves zones industrials i la seva estructura general.

7. Quan els sòls urbanitzables no programats, amb ús de segona residència o turístics, tinguin, en el conjunt dels diferents termes municipals, 2/3 dels seus sectors consolidats en un 50% de les superfícies respectives, es procedirà a la revisió del Pla amb la finalitat de crear nous sòls urbanitzables, augmentar els equipaments i reconsiderar els sistemes generals.

8. Quan el descobriment d'usos no previstos en aprovar el Pla General sigui tan important que alteri substancialment la destinació del sòl, es revisarà el Pla, d'ofici o a instància de part.

9. L'alteració o variació substancial de les previsions de població, renda, treball i la seva distribució espacial, o recursos naturals, haurà de donar lloc a una revisió global del Pla General, per reequilibrar l'ordenació urbanística continguda en aquest Pla.

Article 6. Modificacions del pla

Les modificacions dels elements constituents d'aquest Pla s'hauran de realitzar seguint el procediment establert per la legislació urbanística.

Article 7. Interpretació de les normes

Les normes d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els seus objectius i la seva finalitat, expressats a la Memòria referent a aquestes normes. En els casos d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris.

Article 8. Codi d'identificació

Quant a la regulació dels sistemes, les àrees, els sectors i les zones, s'assenyalen en els plànols les respectives claus per a la seva identificació.

Article 9. Preferència entre escales

Quan un mateix tema s'expressa reiteradament en diverses escales, prevaldrà el de major escala, pel millor grau de precisió.

Capítol 2. Desenvolupament del Pla General

Article 10. Competència

1. El desenvolupament d'aquest Pla, mitjançant els instruments jurídics pertinents, correspon a la corporació local. Aquestes competències, tant quan siguin exercides directament per la corporació com quan ho siguin per particulars, es portaran a terme en la seva formulació, tramitació i gestió amb la màxima participació i col.laboració possibles dels ciutadans, les associacions i les entitats existents.

2. Els particulars podran promoure planejaments per al desenvolupament de les previsions contingudes en el Pla General. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament els facilitaran el suport i els documents necessaris.

3. Els diferents departaments de la Generalitat i de l'Administració de l'Estat intervendran en l'àmbit de les seves competències i d'acord amb les previsions del Pla General i exercitaran les seves facultats d'acord amb la legislació urbanística.

Article 11. Desenvolupament del sòl urbà

1. El sòl urbà es desenvoluparà mitjançant Plans Especials de reforma interior, Unitats d'Actuació i Estudis de Detall.

2. A més de les operacions de reforma interior que el Pla General preveu en sòl urbà, també podran portar-se a terme reformes interiors no previstes en aquest Pla. En aquest cas s'exigirà que el Pla Especial no modifiqui l'estructura fonamental establerta pel Pla General i caldrà la presentació d'un estudi justificatiu de la necessitat o la conveniència de la reforma que provi, a més a més, la seva coherència amb el Pla General.

Article 12. Desenvolupament del sòl urbanitzable programat

1. Per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla en el sòl urbanitzable programat, és a dir, en el sòl necessari d'acord amb les previsions de vuit anys, es redactaran Plans Parcials d'ordenació, d'acord a les determinades del Pla General. En aquest Pla General es fixen els sectors de sòl urbanitzable programat, que es corresponen amb els àmbits dels Plans Parcials, la dimensió mínima de cadascun ha de ser la totalitat d'un sector.

2. La redacció dels Plans Parcials de cada sector haurà d'estar d'acord amb el nombre d'habitatges i metres quadrats establerts per als diferents usos del sector en aquest Pla General. No podran augmentar-se ni disminuir-se el nombre de construccions i d'usos que el Pla General determina. De la mateixa manera, serà obligatòria la reserva de terrenys per a equipaments i espais verds públics que el Pla General fixa en cada sector.

3. La tipologia dels edificis de cada sector serà la que estableixi el Pla General.

4. Els Plans Parcials comprendran la totalitat de documents i determinacions que fixa la normativa vigent.

5. No podran concedir-se llicències d'edificació mentre el Pla Parcial i el corresponent Projecte d'Urbanització no hagin estat aprovats; prèviament a la concessió de llicències haurà d'haver-se procedit en cada sector a la preceptiva reparcel.lació si s'actua per cooperació o a la compensació a través de la Junta de compensació i complir el que preveu la legislació urbanística.

6. Els ajuntaments podran actuar en el sòl urbanitzable programat mitjançant la imposició del dret de superfície al seu favor i l'expropiació posterior.

Article 13. Desenvolupament del sòl urbanitzable no programat

1.Per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General en el sòl urbanitzable no programat, els ajuntaments podran actuar mitjançant promoció privada o pública indistintament. En el cas de promoció privada s'adjudicarà mitjançant concurs i a les bases es respectaran les condicions mínimes establertes per la legislació urbanística per a l'execució dels Programes d'Actuació Urbanística.

2.Aquest Pla General fixa, per a cada cas, les determinacions que en el sòl urbanitzable no programat hauran de complir els Programes d'Actuació Urbanística que el desenvolupin. Només després d'haver estat aprovats aquests programes es podrà actuar mitjançant Plans Parcials.

Article 14. Desenvolupament dels sistemes generals

Sense perjudici dels plans indicats a l'article anterior, també podran redactar-se Plans Especials per a l'execució de les obres corresponents a la infraestructura del territori, espais públics i equipaments col.lectius.

Article 15. Conservació i millora del medi rural

Els Plans Especials que tinguin per finalitat la conservació i la millora del medi rural hauran d'expressar i justificar que queda degudament garantida la protecció de les característiques de l'entorn rural del Baix Empordà.

Capítol 3. Execució del planejament

Article 16. Administració actuant

1. L'execució d'aquest Pla i dels que s'aprovin com a desenvolupament d'aquest correspon a les respectives corporacions locals individualment o associades entre si, en el cas de constituir-se una entitat urbanística amb aquesta finalitat. No obstant això, aquestes entitats locals podran servir-se de juntes de compensació i de societats d'economia mixta. També podran convocar concursos per adjudicar l'execució a concessionaris urbanístics de reconeguda solvència.

2. Les actuacions, les obres i els serveis que porten a terme l'Administració de l'Estat, la Generalitat o altres organismes públics per preveure d'alguns dels sistemes generals o dels seus elements, o bé per a equipaments comunitaris, en el territori d'aquest Pla, es consideraran operacions d'execució del Pla, o dels que s'aprovin per desenvolupar les seves determinacions i previsions generals.

3. L'Administració actuant podrà assumir l'exercici de l'acció expropiatòria dels béns afectats quan cooperin en l'execució d'obres que realitzin l'Estat, la Generalitat o altres organismes públics per a la dotació de sistemes generals, dels seus elements o d'equipament comunitari, d'acord amb les previsions d'aquest Pla.

Article 17. Societats d'economia mixta

Les societats d'economia mixta que es constitueixin entre els ajuntaments i les persones privades per a finalitats compreses en la política urbanística podran executar aquest Pla o els que per al seu desenvolupament s'aprovin dins de l'esfera de la seva competència.

Article 18. Execució de sistemes

1. Per a l'execució dels sistemes generals o d'algun dels seus elements, excepte quan s'obtingui per compensació mitjançant l'excés d'aprofitament en sòl urbanitzable programat, s'utilitzarà l'expropiació forçosa, sense perjudici de l'afectació a aquesta destinació dels terrenys que hagin estat adquirits per l'Administració en virtut d'un altre títol.

2. En sòl urbà, a les actuacions aïllades per a l'execució de sistemes locals o d'algun dels seus elements previstos en aquest Pla General, s'actuarà per cooperació, amb expedient previ de reparcel.lació, o per expropiació i el seu import repercutirà sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, prevista a la normativa vigent.

Article 19. Sistemes d'actuació en sòl urbà

1.Quan aquest Pla General determini detalladament la reforma interior, aquesta reforma es portarà a la pràctica mitjançant els Projectes d'Urbanització. Quan les determinacions d'aquest Pla General pel que fa a reformes interiors no quedin degudament detallades, el Pla General haurà de completar-se mitjançant els corresponents Plans Especials de reforma interior i es portaran a la pràctica mitjançant els Projectes d'Urbanització.

2. L'execució d'aquest Pla General, en sòl urbà, es realitzarà preferentment, per polígons

complets. La delimitació dels polígons d'actuació, quan no quedi determinada en el Pla General, es farà d'acord amb els requisits establerts a la legislació urbanísitca vigent.

Article 20. Cessions obligatòries de sòl urbà

Les obligacions dels propietaris en sòl urbà seran les que determini la legislació urbanística vigent.

Article 21. Sistemes d'actuació en el sòl urbanitzable programat

1. El Pla General ha dividit el sòl urbanitzable programat en sectors. Els límits de cada Pla Parcial seran obligatòriament els del sector respectiu.

2. El Pla General té concretada la determinació legal de l'aprofitament mitjà de la superfície total del sòl urbanitzable programat i el de cada un dels sectors. L'aprofitament mitjà fixat ha estat homogeneïtzat en funció de les intensitats i dels usos globals assenyalats als terrenys no destinats a vials, parcs i jardins públics i altres serveis i dotacions d'interès general. Com a conseqüència, els sectors amb un aprofitament mitjà que excedeixi del que correspongui a l'aprofitament mitjà de la totalitat del sòl urbanitzable, cedirà obligatòriament i gratuïtament l'excés, a efecte de compensació intersectorial dels propietaris a què fa referència la legislació urbanística vigent.

Article 22. Sistemes d'expropiació parcial i establiment del dret de superfície

1. Per a la totalitat del sòl urbanitzable programat o per a algun dels seus sectors, i d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, els ajuntaments podran acordar executar el Pla mitjançant el procediment d'expropiació forçosa en dues etapes. A la primera, es farà l'expropiació parcial del domini del sòl i es crearà el dret de superfície a favor de l'Ajuntament respectiu. El dret de superfície es concedirà a favor de les persones privades que es comprometin a portar a la pràctica el Pla Parcial i es realitzarà la totalitat de la urbanització i les construccions que, per al respectiu sector, hagi previst aquest Pla General. La segona etapa comença en el moment que, totalment construït el sector, es procedeix a expropiar el domini directe al propietari del terreny.

2. Les adjudicacions del dret de superfície estaran subjectes a les següents condicions (que podran ser millorades a la subhasta).

a) A partir de l'adjudicació es pagarà un cànon anual a l'Ajuntament, d'un import igual al que representava la renda neta que la propietat treia del terreny en el moment de l'expropiació del domini útil.

b) La proposta de la subhasta haurà de fixar el tipus de construcció, les qualitats, la superfície útil i edificada i el preu de venda dels edificis.

c) Haurà de lliurar-se, en propietat a l'Ajuntament, com a mínim el 15% de la construcció realitzada, totalment acabada i en condicions de ser habitada.

d) La venda d'edificis construïts es farà mantenint la propietat del sòl per a l'Ajuntament, i el

comprador serà únicament propietari de l'edifici i haurà de pagar un cànon anual a l'Ajuntament pel dret de superfície del sòl.

e) L'adjudicatari lliurarà totes les instal.lacions urbanístiques a l'Ajuntament, que serà el propietari únic. L'Ajuntament podrà donar l'explotació a un concessionari.

f) En el desenvolupament de la primera etapa, l'Ajuntament seguirà pagant anualment a la propietat el valor equivalent a la mitjana de les rendes netes dels tres anys anteriors a la imposició del dret de superfície.

g) En procedir a l'expropiació total de les propietats, l'Ajuntament podrà convenir el pagament del valor de l'expropiació mitjançant el lliurament d'una part del 15% de les edificacions construïdes en el sector.

h) Quedaran excloses de l'expropiació les parcel.les destinades a edificicació d'habitatges de tipus unifamiliar, els propietaris de les quals desitgin construir-se l'habitatge per al seu propi ús, sempre que paguin la part que els correspongui de les despeses d'urbanització i executin la construcció dins del termini que l'Ajuntament assenyali.

Article 23. Cessions obligatòries en sòl urbanitzable programat

1. En cas que s'executi pel sistema de cooperació, l'adjudicació de les noves parcel.les després de la reparcel.lació obligatòria vindrà acompanyada de les obligacions següents:

a) Cessió gratuïta dels terrenys que es destinin, amb caràcter permanent, a vials, parcs i jardins públics, zones esportives públiques i esbarjo, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris.

b) Cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament mitjà respectiu del sector.

c) Pagar la urbanització i les indemnitzacions.

d) Edificar els solars, quan el Pla així ho estableixi, en el termini que assenyali o, en defecte d'això, en els terminis fixats en la legislació urbanística vigent.

Article 24. Actuació en sòl urbanitzable no programat

1. El sòl urbanitzable no programat és aquell que eventualment pot desenvolupar-se, però que no és necessari per al període dels propers vuit anys. Podrà actuar-se en aquest sòl mitjançant la redacció i aprovació del corresponent Programa d'Actuació Urbanística. En aquest Pla General, per a cada unitat, s'assenyalen els usos incompatibles i s'estableixen les característiques i les magnituds mínimes que han de reunir les actuacions en funció dels diferents usos, així com les dotacions, els serveis i els equipaments que els correpongui.

2. Els Programes d'Actuació Urbanística són els que ordenen i urbanitzen les àrees territorials classificades del sòl urbanitzable no programat. Aquests programes comprendran les determinacions següents:

a) Desenvolupament dels sistemes de l'estructura general de l'ordenació urbanística del territori.

b) Assenyalament d'usos i nivells d'intensistat, amb expressió de l'aprofitament mitjà en tot el seu àmbit.

c) Traçats de les xarxes fonamentals per als proveïments d'aigua, clavegueres, telèfons, energia elèctrica, comunicacions i altres serveis que es preveguin.

d) Divisió del territori per al seu desenvolupament en etapes.

Aquestes determinacions es completaran, per a cada etapa, amb els corresponents Plans Parcials i Projectes d'Urbanització. Quan el Programa d'Actuació Urbanística sigui de promoció privada haurà d'incloure també els programes d'edificació.

3. Els Programes d'Actuació Urbanística comprendran els estudis i plans d'informació justificatius de les seves determinacions, incloent l'anàlisi de la seva relació amb les previsions d'aquest Pla General, i els documents, plans d'ordenació i projectes necessaris per a la seva execució.

Article 25. Obligacions dels promotors de Programes d'Actuació Urbanística

Les obligacions dels promotors de programes d'actuació en sòl urbanitzable no programat són les que venen determinades per la normativa urbanística.

Article 26. Característiques del sòl urbanitzable

1. Les característiques dels diferents terrenys classificats del sòl urbanitzable no programat són distintes i venen concretades en aquest Pla General. S'estableixen els tres tipus de sectors següents:

a) Sectors perfectament delimitats en el seu àmbit i en els quals, per tant, el Programa d'actuació haurà d'abastar la totalitat de l'àrea delimitada.

b) Sectors indicats de manera àmplia en aquest Pla General, en els quals serà el Programa d'Actuació Urbanística el que precisarà l'àmbit concret de la seva actuació, que no es correspondran amb la totalitat de la superfície assenyalada. Aprovat el Programa d'actuació, el terreny que resti passarà a sòl no urbanitzable.

c) Sectors assenyalats amb un sol punt, que té només abast indicatiu de l'entorn en el qual haurà de situar-se el Programa d'Actuació Urbanística.

Capítol 4. Llicències urbanístiques

Article 27. Actes objecte de llicència

1. Estaran subjectes a llicència municipal prèvia, totes les actuacions assenyalades als articles 247

del Text refós de legislació urbanística vigent a Catalunya, 1 del Reglament de disciplina urbanística i, a més, les següents:

a) Les esplanacions de camins i la pavimentació dels sòls no urbanitzables.

b) Les tales d'arbres a les zones verdes del Pla General, dels Plans Parcials i dels especials, durant el temps que va des de l'aprovació del Pla fins al seu pas a ús públic. Tampoc podran talar-se, sense llicència municipal, els arbres de les zones de protecció ecològica i paisatgística del sòl no urbanitzable, per tal de comprovar el compliment de les normes que, per a aquestes zones, fixa aquest Pla General. Aquesta llicència municipal és totalment independent de la corresponent al Departament d'Agricultura a través de qualsevol dels seus òrgans.

c) Les xarxes generals d'instal.lacions elèctriques, d'aigua, gas i les altres instal.lacions de serveis.

2. Quant a les actuacions promogudes pels organismes de l'Estat, la Generalitat o altres entitats de dret públic, serà obligatòria l'obtenció de llicència municipal prèvia, en els termes que ho senyali la legislació vigent.

Article 28. Contingut normal de la sol.licitud de llicències

1. En la sol.licitud de llicències hauran de constar-hi, com a mínim, les indicacions següents:

a) Nom, cognoms i domicili dels interessats i, si s'escau, de la persona que els representa.

b) Situació de l'edifici i classe de l'operació, obra o instal.lació per a la qual se sol.licita la llicència.

c) Lloc, feina i signatura.

d) Corporació o autoritat a la qual es dirigeix.

e) Les altres circumstàncies que, segons el caràcter de l'operació, obra o instal.lació, es disposa als articles següents.

2. Amb la sol.licitud de la llicència es presentaran els següents documents:

a) Projecte subscrit per un tècnic competent integrat per:

- Memòria en la qual es descriurà l'operació, obra o instal.lació amb la precisió i amplitud suficient per valorar, amb els altres documents, la procedència de la llicència.
- Plànol de situació a escala 1:1000 amb informació de l'entorn.
- Plànol o plànols que representin el que es pretén fer, a escala 1: 1000 com a màxim. A la memòria o als plànols hi haurà de constar, de manera clara, la classificació urbanística del sector, així com les condicions d'edificabilitat i l'ús de l'habitatge.

b) Els documents oficials que en cada cas assenyali la legislació vigent, tant en matèria de tramitació de projectes, com de responsabilitat en la direcció facultativa d'aquests.

c) Els altres documents que, segons el caràcter de l'obra, instal.lació o operació s'estableixin en

els articles següents.

3. Quan l'operació, obra o instal.lació no requereixi, per la seva naturalesa, la redacció d'un projecte amb el contingut definit en aquest article, o aquesta naturalesa o les circumstàncies d'allò sol.licitat no permetin o no justifiquin la redacció del projecte amb el contingut i les escales expressats, s'explicarà a la memòria la raó del contingut que es dóna al projecte.

Article 29. Llicències de parcel.lació

1. A més d'allò establert a l'article anterior, a la sol.licitud de llicència de parcel.lació s'expressarà:

a) Referència al Pla que estableixi les condicions de la parcel.lació.

b) Característiques de la parcel.lació que es pretén, amb expressió de les superfícies de les parcel.les i la seva localització.

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

a) Memòria en la qual es descriu l'habitatge a parcel.lar i es justifica, jurídicament i tècnica l'operació de parcel.lació, i es descriuran igualment les parcel.les resultants. Al mateix temps, es faran constar les normes urbanístiques que regulin les parcel.lacions a l'habitatge.

b) Plànol de situació a escala 1:1000, amb informació de l'entorn.

c) Plànol de parcel.lació a escala 1:200.

Article 30. Edificacions de caràcter artístic, històric, tradicional o típic

1. Quan la sol.licitud de llicència es refereix a enderrocs, reparació, reforma o ampliació d'edificis i construccions de caràcter artístic, històric, típic o tradicional, o de construccions i edificis que formen part d'un conjunt d'aquest caràcter, expressarà, a més a més de les circumstàncies de l'art. 32, les següents:

a) Si l'edifici, la construcció o el conjunt estan registrats en el catàleg previst a la legislació urbanítica vigent, o resulten afectats per un Pla Especial de protecció, es transcriuran les normes de protecció establertes.

b) Destinació de l'edifici i, si escaigués, la que pretengui donar-se en aquesta un cop enderrocada, reformada, reparada o ampliada.

2. Amb la sol.licitud de llicència es presentaran, a més dels documents de l'art. 28, els següents:

a) Memòria en la qual es justifiqui i descrigui l'obra que es fa.

b) Autorització del Departament de Cultura quan, per la naturalesa de l'edifici, construcció o conjunt, sigui obligat per disposicions específiques de la matèria.

c) Plànol o plànols que representin l'estat actual de l'edificació.

d) Fotografia o fotografies que mostrin, des de les diferents perspectives, l'estat actual de les edificacions.

Article 31. Plànols de situació

Els plànols de situació que es presenten en la sol.licitud de llicència hauran de reflectir les determinacions gràfiques del planejament d'aplicació a l'habitatge en el qual es projecti realitzar les operacions o l'obra.

Article 32. Condicions en la concessió de llicències

1. Les llicències es concediran d'acord amb el procediment fixat per la legislació de règim local, i amb subjecció a allò que s'ha disposat a les normes del Pla General o a les del Pla Especial i a les ordenances dels Plans Parcials, quan sigui d'aplicació per raó de la classe de sòl, la seva destinació i les condicions de l'aprofitament, l'edificabilitat i els usos previstos.

2. Per donar llicències, en sòl urbà, serà necessari que:

a) La parcel.la compti amb accés rodat, la via del davant tingui pavimentada la calçada i col.locada la vorera, estigui fornida d'aigua, existeixi clavegueram i compti amb el subministrament d'electricitat de baixa tensió.

b) Estiguin assenyalades les alineacions i rasants.

3. En cas que el sòl urbà, en sol.licitar la llicència, no estigui totalment urbanitzat, encara que tingui fixades les alineacions i rasants de la via on estigui, podrà atorgar-se la llicència quan, estant ja aprovat el Projecte d'Urbanització, s'asseguri l'execució simultània de l'edificació i la urbanització mitjançant la garantia corresponent. Aquesta garantia serà de la quantitat que en el Projecte d'Urbanització correspongui a aquesta parcel.la perquè pugui ser considerada solar, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent. La garantia podrà fer-se per aval bancari i per dipòsit en diner o efectes públics.

4. En sòl urbanitzable, programat o no programat, no podran concedir-se llicències d'edificació si no s'han redactat i aprovat els corresponents Plans Parcials i Projectes d'Urbanització.

5. En sòl no urbanitzable només podran concedir-se llicències per als usos no prohibits pel present Pla General. En conseqüència, mentre no estiguin expressament prohibides, podran fer-se construccions industrials, construccions destinades a explotacions agroprecuàries i construccions i instal.lacions vinculades a l'execució, entreteniment i serveis de les obres públiques. També podran construir-se, d'acord amb la legislació urbanítica vigent, edificis i instal.lacions d'utilitat pública o interès social que hagin de situar-se al medi rural, i edificis aïllats destinats a habitatge familiar sempre que compleixin els requisits previstos en el present Pla. En sòl urbanitzable no programat, mentre no es redacti el Programa d'Actuació Urbanística, podran realitzar-se les mateixes construccions fixades per al sòl no urbanitzable.

6. Quan els actes d'edificació i ús del sòl afectin a més d'un municipi, la llicència s'haurà de sol.licitar en tots aquells simultàniament o conjuntament.

Títol 2. Règim urbanístic del sòl

Capítol 1. Classificació del sòl

Article 33. Classificació del sòl

D'acord amb l'establert per la legislació urbanítica vigent, a efectes d'aplicació d'aquest Pla General, el territori que s'ordena es classifica en els següents tipus de sòl:

a) Sòl urbà

b) Sòl urbanitzable programat

c) Sòl urbanitzable no programat

d) Sòl no urbanitzable.

Aquesta classificació queda reflectida als diferents documents gràfics del Pla, prevalent en cas de dubte el de l'escala més detallada.

Article 34. Destinació del sòl en l'ordenació

Per la seva destinació en l'ordenació del territori, s'afecta el sòl, en aquest Pla, a algun dels objectius següents:

a) Sistemes generals de comunicació i les seves zones de protecció.

b) Espais lliures, destinats a parcs públics i zones verdes

c) Instal.lacions per a serveis tècnics d'interès general

d) Equipaments comunitaris i per a centres públics

e) Espais per a edificació o usos privats

Article 35. Classificació

El Pla qualifica el territori de la següent forma:

1. En el sòl urbà, el Pla determina les següents zones:

- Teixit històric
- Eixample entre mitgeres
- Eixample en blocs aïllats

- Eixample en edificació aïllada
- Industrial
- Remodelació de vials
- Verd privat d'interès tradicional
- Àrees de transformació d'ús

El Pla estableix també, en el sòl urbà, polígons o Unitats d'Actuació per a l'execució de l'ordenació d'algunes àrees.

2. En el sòl urbanitzable programat s'estableix el següent sector:

- La Guardiola, a desenvolupar mitjançant Pla Parcial

3. En el sòl urbanitzable no programat el Pla distingeix els següents tipus:

- Tipus I: Nuclis turístics aïllats
- Tipus IV: Zona d'eventual creixement de població
- Tipus V: Industrial (1)

4. En el sòl no urbanitzable s'estableixen les següents categories:

- Protecció paisatgística
- Sòl de valor agrícola
- Sòl d'usos alternatius

Així mateix, es preveuen les següents proteccions:

- Verd privat d'interès tradicional
- Protecció de vies rurals i llits d'aigua
- Protecció de restes arqueològiques

Capítol 2. Regulació de sistemes

Secció 1. Disposicions generals

Article 36. Règim jurídic

En aquest capítol s'estableix el règim jurídic específic dels sistemes generals, que podran completar-se, però no modificar-se, en els Plans Especials que es puguin aprovar.

Secció 2. Sistemes generals de comunicacions

Article 37. Sistema viari

1. S'entén per sistema viari el conjunt de carreteres, camins, carrers i altres eixos de comunicació que serveixen al trànsit en les diferents categories.

2. La xarxa viària comprèn les instal.lacions i els espais reservats per al sistema viari.

3. El règim de la xarxa viària serà el que correspongui, amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies estatals, provincials o municipals.

Article 38. Tipus de vies

1. Sense perjudici d'allò que s'ha disposat a l'article següent, el present Pla General estableix els següents tipus de vies:

a) Xarxa interurbana primària: vies d'intens trànsit, que han de permetre una especialització elevada dels seus fluxos i alts nivells de serveis i carreteres de trascendència general o comarcal.

b) Xarxa urbana primària: vies urbanes, fonamentals per a l'estructura urbana en funció de la seva posició, de les activitats que localitzen i dels sector que relacionen.

c) Xarxa urbana secundària: té com a missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques. Està constituïda per les vies no compreses a la xarxa bàsica que tenen alineacions i rasants assenyalades al present Pla General o, com a desenvolupament d'aquest, en Plans Parcials, especials o Estudis de Detalls que s'aprovin successivament.

d) Xarxa de vianants: vies urbanes reservades al trànsit de vianants i de servei.

e) Xarxa interurbana secundària: és la xarxa de camins veïnals que el Pla considera com a infraestructura viària fonamental en el sòl no urbanitzable.

2. Els tipus de vies a), b) i e) del paràgraf anterior constitueixen la xarxa viària bàsica.

Article 39. Règim jurídic

1. En la projecció, construcció, conservació, finançament, ús i explotació de les carreteres s'observarà allò disposat a la legislació de carreteres vigent.

2. D'acord amb el que es disposa a la legislació vigent, no tindran la consideració de carreteres:

a) Les vies que componen la xarxa interior de comunicacions municipals.

b) Els camins de serveis, els titulars dels quals sigui l'Estat, la Generalitat, les entitats locals i altres organismes de dret públic.

c) Els camins construïts per les persones privades, amb la finalitat anàloga als camins de serveis.

3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes quedin sotmeses a normativa de carreteres es regeixen per allò que aquestes disposin sobre limitacions de propietat. A l'entorn de les altres vies públiques s'aplicaran, quan calgui, les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

4. Per raons urbanístiques, els Plans Parcials situaran les línees d'edificació, amb independència de les servituds previstes a la legislació de carreteres, a distàncies iguals o més grans de les establertes en aquest Pla General com a límit que defineixen la xarxa bàsica.

Article 40. Protecció de les vies

1. Per possibilitar el traçat de la variant de la carretera C-255, de Girona a Palamós, s'estableix una faixa de protecció de 22,50 metres a ambdós costats de l'eix definit, amb la finalitat de preservar-la d'edificacions, i sense perjudici del previst per la normativa de carreteres. Aquesta protecció comprèn també els punts de connexió i enllaç amb altres carreteres en la forma grafiada als plànols. Quan aquesta variant estigui construïda, la separació de les edificacions s'ajustarà a la normativa vigent sense perjudici que la implantació industrial (naus) hagi de separar-se 50 m de l'eix del vial.

2. Als camins veïnals, la separació de l'edificació a l'eix serà de 15 m.

3. No s'admet la utilització de les vies públiques com a zona d'aparcament de camions.

Article 41. Característiques de les vies

1. Les vies de la xarxa urbana primària tindran com a mínim 12 m d'amplada, excepte aquells trams ja existents que hauran d'acomodar-se en la mesura que sigui possible a aquesta amplada.

2. Les vies de la xarxa urbana secundària tindran de 8 a 10 m d'amplada. En tot cas les vies a preveure pels Plans Parcials i especials de reforma interior no podran tenir una amplada inferior a 10 m ni un pendent superior al 10%.

3. Als polígons industrials l'amplada de les vies serà de 15 m com a mínim.

4. Al sòl urbanitzable no programat tipus I, les vies no podran tenir una amplada inferior a 10 m ni un pendent superior al 12%.

Article 42. Cruïlles

1. A les cruïlles de vies de la xarxa bàsica, situades en sòl urbanitzable i no urbanitzable, l'edificació de nova planta no podrà envair l'àrea suplementària de protecció de cruïlles definida a cada cantonada per les alineacions oficials de les vies, o els límits de les zones de protecció i servitud, quan existeixin, i la corda que uneixi els punts de tangència d'una circumferència de 10 m de radi. Malgrat tot, quan una de les vies tiguin una amplada inferior a 12 m, el radi de la circumferència podrà reduir-se a 8 m.

2. En els Plans Parcials o especials o, quan escaigui, als Estudis de Detall referits al sòl urbà, es precisarà la forma dels xamfrans i, tret de raons justificades en contra, a les cruïlles situades dins de sectors d'illes regulars o sensiblement rectangulars, les cantonades es resoldran obligatòriament en xamfrà a quaranta-cinc graus (45º).

Article 43. Alineacions i rasants

1. Les línees que delimiten la xarxa viària bàsica als plans normatius del Pla hi indiquen l'ordre de magnitud i disposició del sòl reservat. Dins d'aquestes indicacions, el Pla Parcial o Especial, quan calgui, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de cadascuna de les vies en allò referent a la distribució de calçades per a vehicles, voreres i passejos per a vianants, elements d'arbrats, superfícies de jardineria amb finalitats de separació, protecció o ornamentació i elements anàlegs. Els Plans Parcials o Especials no podran disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària bàsica establera al Pla General, i la seva funció serà assenyalar la localització exacta d'aquelles línees, amb la fixació de les alineacions en plànols a escala 1:2000, com a mínim. En sòl urbà hauran de fer-se també aquestes precisions a través d'Estudis o projectes de detall, amb les mateixes limitacions anteriors. Aquesta definició i precisió sobre terrenys de la localització del vial no representarà en cap cas una disminució dels seus nivells de serveis per distorsió del traçat, modificació dels radis de curvatura, dels pendents, de la visibilitat en els angles o de la capacitat de la via. Les modificacions de la xarxa viària bàsica que no complissin les anteriors condicions hauran de tramitar-se i justificar-se com a supòsit de modificació del Pla General.

2. Els traçats dels intercanvis o interseccions de vies a diferent nivell es fixaran en els respectius Plans Especials i projectes de construcció, redactats pels organismes competents. En els casos en què els projectes de vies es desenvolupin ocupant una menor superfície d'execució, el sòl no utilitzat conservarà la seva qualificació a efectes de reserva per a futures ampliacions.

Article 44. Concessions de llicències

1. Les construccions, instal.lacions i edificacions a zones adjacents a les vies integrants del sistema viari estan subjectes, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

2. El procediment d'atorgament de llicències és el municipal. L'Administració municipal

reclamarà dels òrgans competents en obres públiques el preceptiu informe. Els informes denegatoris determinaran la denegació de la llicència municipal.

Article 45. Publicitat

1. La col.locació de cartells i publicitat o propaganda visibles des de la via pública està sotmesa, a tenor d'allò que disposa la legislació urbanística, a prèvia llicència municipal.

2. L'informe favorable o l'atorgament d'autoritzacions d'altres administracions públiques amb competència en la matèria no prejutja l'exercici de la competència municipal.

3. No es permetrà la col.locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o les seves característiques limitin la contemplació, o alterin l'harmonia del paisatge.

4. L'alcalde, per ell o en virtut de decisió corporativa municipal, i la Comissió d'Urbanisme de Girona, podran ordenar la retirada de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que perjudiquin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia. Quan la col.locació d'aquests mitjans de publicitat compti amb la llicència municipal, només podrà ordenar-se la seva retirada un cop revocada la llicència municipal. La revocació comportarà el rescabalament dels danys i perjudicis que es causin, constituïts pel cost del mitjà de publicitat i la seva instal.lació i despeses inherents, deduïda la quantitat corresponent a l'amortització.

Secció 3. Sistema d'espais lliures

Article 46. Contingut

1. El sistema general d'espais lliures ordenats en el Pla, està constituït per jardins i parcs, àrees de joc i esbarjo per a nens.

2. Els terrenys integrants del sistema no es podran dedicar a usos o utilitzacions que impliquin transformacions de la seva destinació al Pla. En aquestes finalitats, a més de respectar-se la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals, es complirà allò disposat en aquest Pla.

Article 47. Titularitat

1. La destinació a parcs i jardins urbans implica la seva titularitat pública, que ha d'obtenir-se pels mitjans previstos per la legislació vigent i, específicament, per la normativa urbanística.

2. No s'admet cap edificabilitat.

3. No pot superposar-se als parcs i jardins la funció d'aparcament, en tot o en part, ni d'altres pròpies de serveis viaris.

Article 48. Característiques

Els espais que els Plans Parcials han de reservar per a espais lliures, a més de les prescripcions contingudes en aquestes normes, han d'observar les determinacions explicitades per la normativa urbanística.

Secció 4. Sistema d'equipaments comunitaris

Article 49. Contingut

Comprèn les superfícies destinades a usos públics o a centres al servei de tots els ciutadans. Els equipaments existents de domini privat, destinats a l'ús previst en el Pla, continuaran en règim de propietat privada mentre no variï la seva funció o contingut.

Article 50. Usos

1. El Pla assigna els usos a què s'adscriuen els espais del sistema d'equipament d'acord amb les categories següents, que s'identifiquen correlativament als plànols amb el següent codi:

- E1. Docent: centres per a l'educació, de qualsevol grau o especialització, amb instal.lacions annexes esportives i culturals.
- E2. Cultural: biblioteca, centres socials i culturals, museus, cases de cultura, sales de reunions.
- E3. Religiós
- E4. Administratiu: centres o edificis per a serveis administratius, i que comprenen també serveis de seguretat, d'extinció d'incendis, protecció civil, etc.
- E5. Esportiu
- E6. Sanitari-assistencial: centres sanitaris i assistencials dedicats a escoles bressol, dispensaris, ambulatoris, residències col.lectives, clíniques, hospitals generals, cementiris.
- E7. Proveïments: mercats, escorxadors.
- E8. Aparcament
- E9. Transports: estació d'autobusos.

2. Els Plans Parcials i especials especificaran els usos, en correpondència amb les directrius i estandards d'aquest Pla, dels espais destinats a equipaments i dotacions. Aquests terrenys han de ser cedits gratuïtament pels propietaris, d'acord amb allò previst a l'ordenament vigent.

Article 51. Característiques

1. Els equipaments i les dotacions hauran d'adaptar-se normalment al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

2. L'edificablitat neta màxima serà de 0,8 m^2 sostre/m^2 sòl.

3. L'alçada màxima serà de 12 m corresponents en tot cas a planta baixa i dos pisos. S'exceptuen les instal.lacions esportives tancades.

4. No obstant això, quan els equipaments es localitzin en el teixit històric de la Bisbal, hauran de subjectar-se a les normes que regulen l'edificació d'aquesta zona. Si estiguessin situats a d'altres zones del sòl urbà, s'adaptaran a les característiques de les edificacions contigües, però és preceptiu el tipus d'ordenació d'edificació aïllada quan s'ocupi la totalitat d'una illa.

Secció 5. Sistema de serveis tècnics

Article 52. Contingut

1. Configuren el sistema de serveis tècnics les determinacions sobre la infraestructura d'instal.lacions, proveïment, evacuacions i transport.

2. Aquest Pla conté les prescripcions adients per a l'ordenació de les infraestructures dels serveis tècnics, sense perjudici d'allò que en aquesta matèria regula la legislació específica.

3. Els espais reservats per a la infraestructura del servei tècnic d'electricitat són els corresponents als corredors de línies elèctriques i a les estacions receptores d'energia elèctrica.

4. Les empreses elèctriques s'ajustaran, en l'execució de les instal.lacions, a allò previst en aquest Pla i al que es disposi per lleis, decrets i ordres ministerials a l'efecte.

5. Els espais assenyalats per a infraestructura del servei tècnic de proveïment d'aigua són els corresponents a les canalitzacions de gran cabal i a les estacions potabilitzadores.

Article 53. Titularitat dels sistemes

La destinació a sistema general o local i la titularitat pública o privada dels sòls afectats depèn de la regulació específica de cada servei o instal.lació.

Capítol 3. Ordenació del sòl urbà

Secció 1. Disposicions generals

Article 54. Àmbit

1. El sòl urbà comprèn els sectors dels nuclis de població que s'assenyalen als plànols normatius.

2. Aquest Pla determina en sòl urbà els sistemes generals.

3. També defineix pormenoritzadament l'edificabilitat, el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació i ús de cadascuna de les zones en què es divideix, per les seves característiques, el sòl urbà.

4. A les zones de remodelació de vials, el Pla preveu la realització d'operacions de modificació

substancial de l'ordenació viària.

5. Es podran realitzar les reformes interiors als sectors de transformació d'ús delimitat en els plànols, i s'assenyalaran en aquesta secció els estàndards per a l'obtenció de sistemes locals.

Article 55. Zonificació

1. El sòl urbà de tota l'àrea del planejament es divideix en les zones bàsiques codificades de la següent manera:

- 1. Teixit històric
- 2. Eixample de mitgeres
- 3. Eixample en blocs aïllat
- 4. Eixample en edificació aïllada
- 5. Industrial
- 6. Verd privat d'interès tradicional
- 7. Remodelació de vials
- 8. Àrees de transformació d'ús

Per a cada zona bàsica estableix una normativa de caràcter general especificant a més les normes particulars de cada subzona.

2. El Pla estableix en el sòl urbà, polígons o Unitats d'Actuació per a l'execució de l'ordenació d'algunes àrees.

Secció 2. Teixit històric (zona bàsica 1)

Apartat 1. Definicions

Article 56. Àmbit

Comprèn les zones de sòl urbà indicades als plànols i, en línees generals, els nuclis de població existents abans de l'últim desenvolupament urbà, als segles XIX i XX. És un objecitu del Pla revaloritzar i regenerar aquesta zona, millorant les condicions d'habitabilitat dels edificis, respectant l'actual conformació del teixit intern i revalorant amb això la seva condició de conjunt històrico-artístic.

Article 57. Ordenació

Donada la relació existent entre la tipologia de les edificacions i la morfologia del teixit urbà, l'ordenació urbanística en aquesta zona es planteja a través de la regulació de les diferents tipologies arquitectòniques, la definició i la protecció dels emplaçaments, la determinació dels usos i la regulació de les polítiques arquitectòniques a aplicar en cada supòsit.

Article 58. Classificació dels edificis

S'estableix, a partir de les diferents tipologies, la següent classificació d'unitats edificatòries:

a) Edificis de valor arquitectònic o històric

b) Edificis emplaçats en parcel.les originals de major tamany

c) Edificis entre mitgeres emplaçats en illes molt compactes

d) Edificis situats en parcel.les de menor tamany dins d'estructura de creixement sensiblement lineal

e) Construccions secundàries

Article 59. Polítiques arquitectòniques

En ordre a la regulació de les activitats urbanístiques a la zona de teixit històric, s'estableixen les següents polítiques:

a) Restauració

b) Conservació

c) Regeneració

d) Reconstrucció

Article 60. Política de restauració

1. La política de restauració té com a finalitat la conservació integral de l'edifici i/o la restitució de la seva configuració històrica.

2. Aquesta política s'aplicarà en els edificis del tipus a), qualsevol que sigui la seva situació en relació al teixit històric.

3. S'admeten les obres de consolidació estrictament necessàries i les que tinguin per objecte la modificació total o parcial de les condicions d'higiene i salubritat.

4. La concessió de llicències per a la restauració estarà supeditada a la presentació de projectes en els quals s'hauran d'assenyalar les característiques històriques de l'edifici i definir-ne les obres a realitzar. Els projectes de restauració hauran de comprendre individualitzadament els següents punts:

a) Memòria amb referència documentada als antecedents històrics de l'edifici

b) Plànols gràfics i croquis sobre l'estat actual de l'edifici, amb plantes, alçats i seccions a escala 1/50

c) Documentació fotogràfica exterior completa

d) Croquis i documentació fotogràfica de l'entorn, especialment de façanes i edificis contigus.

e) Projecte detallat de transformació, a escala 1/50, indicant les part que es conserven, les que es transformen i les que desapareixen, amb detalls parcials a escala 1/20.

f) Descripció completa dels materials que s'utilitzen en la transformació.

5. En el cas que els propietaris d'immobles no realitzin les obres requerides pels plans, les normes o els projectes de caràcter històric, podrà expropiar-se totalment o parcialment l'edifici o només la seva façana.

Article 61. Política de conservació

La política de conservació té per objecte la realització d'obres menors de manteniment d'edificis. Les alteracions de la configuració exterior que portin aquestes obres hauran de subjectar-se a la normativa modular de protecció expressada als articles 79 al 96, ambdós inclosos.

Article 62. Política de regeneració

1. La política de regeneració té per objecte millorar les condicions d'habitabilitat, i resoldre els dèficits interiors dels habitatges.

2. Es poden transformar les condicions d'habitabilitat, fins i tot si se'n deriva la necessitat de canviar determinades parts de l'edifici, mantenint les característiques de cada tipus i la seva configuració externa, en el marc de la norma modular.

3. Aquesta política es pot aplicar a tots els edificis del teixit històric, excepte als de tipus a). Per a això haurà de presentar-se un projecte de regeneració on es mostri el manteniment de les característiques tipològiques i la millora de les condicions d'habitabilitat. La documentació a presentar per sol.licitar llicència per a aquesta classe d'obres serà la mateixa que per a les de restauració.

4. L'Ajuntament podrà subvencionar la realització de projectes de regeneració.

Article 63. Política de reconstrucció

1. La política de reconstrucció té com a objecte la realització d'obres fonamentals en edificis, les condicions estàtiques de les quals no permeten ni aconsellen la seva regeneració, i serà necessari generalment la prèvia demolició de les actuals construccions.

2. Aquesta política es pot aplicar a qualsevol tipus d'edificacions excepte les de valor arquitectònico-històric.

3. Es mantindrà la tipologia de la parcel.la inicial i els elements característics del tipus original.

4. Quan una façana està dotada d'elements tradicionals com llindes, dovelles, balcons, etc., en la reconstrucció es reposaran aquests elements, en el marc de la norma modular. Si no es fes així, els elements en qüestió els podrà adquirir l'Ajuntament.

5. En els projectes de reconstrucció haurà de constar, com a criteri bàsic, l'adequació de l'edificació reconstruïda a les característiques de la parcel.la. Els projectes de reconstrucció han de comprendre els següents punts i documents:

a) Plànols de situació a escala 1/1000, detallant la forma de les parcel.les contigües i els elements definidors de la situació que afectin la parcel.la.

b) Memòria justificativa del tipus d'edificació adoptada i de la seva adequació a la normativa modular.

c) Projecte de reconstrucció a escala 1/50.

d) Descripció de materials, assenyalant la seva idoneïtat respecte de l'entorn urbà.

Article 64. Edificis de valor arquitectònic o històric

1. En aquest grup es comprenen totes les construccions declarades d'interès a l'empara de la legislació específica de protecció del patrimoni històric, artístic i cultural, o que en el Pla es considerin en situació de ser incloses en aquestes declaracions d'interès, les quals es localitzaran expressament als plànols.

2. Constitueix un objectiu del Pla, el foment de la localització d'equipament en aquests edificis.

3. Els edificis d'aquesta classe només podran ser objecte de treball de restauració, inclosos els seus aspectes de consolidació i millora de les condicions d'habitabilitat.

4. Es prioritza la concessió de subvencions als particulars que es comprometen a destinar l'edifici a usos públics i col.lectius. Malgrat tot, s'admet la continuïtat dels actuals usos de l'habitatge, sense que es puguin intensificar.

Article 65. Edificis emplaçats en parcel.les originals de major tamany

1. La inclusió en aquest grup resideix en el relatiu major tamany de la parcel.la, amb tipologia oberta, la construcció de la qual podrà estar o no en línia. D'altra banda, les característiques concretes de la construcció no tenen caràcter selectiu. En general, constitueixen aquest grup les cases pairals urbanes.

2. Els elements característics del tipus es regulen de la forma següent:

a) La parcel.la és invariable, i no es permet la seva fragmentació.

b) S'admet un augment d'edificació amb ocupació màxima del 20% del pati i amb una alçada màxima equivalent a la mitjana de l'edifici existent.

3. L'estructura externa se sotmetrà a la normativa modular de protecció expressada als articles 79 al 96 ambdós inclosos.

4. Quant a l'estructura interna, és un objectiu del Pla facilitar l'adaptació a les modernes condicions d'habitabilitat. En canvi, haurà de respectar-se l'estructura fonamental de l'edifici.

Article 66. Edificis entre mitgeres emplaçades en illes molt compactes

Per a l'aplicació de les polítiques de regeneració i reconstrucció, quant a l'estructura externa, serà d'aplicació la normativa modular expressada als articles 79 al 96 ambdós inclosos, i quant a l'estructura interna hauran de complir-se amb tot rigor les normes de salubritat dictades amb caràcter general per aconseguir l'adaptació a les modernes condicions d'habitabilitat.

Article 67. Edificis situats en parcel.les de menor tamany, dins d'estructura de creixement sensiblement lineal

En aquest grup es comprenen especialment les cases unifamiliars i els edificis que responen a la configuració de la casa de pisos assentats sobre parcel.les, l'amplada de les quals és aproximadament de 4,5 o 9 m. En les construccions populars d'aquest tipus, serà d'aplicació la normativa modular expressada als articles 79 al 96 ambdós inclosos.

Article 68. Construccions secundàries

1. S'inclouen en aquest tipus totes les construccions de servei annexes als habitatges de caràcter agrícola i els garatges privats. Aquestes construccions es presenten habitualment com a complement del tipus b), i en els patis posteriors del tipus d) de l'art. 58 d'aquestes normes.

2. La regulació d'aquestes construccions es determina a l'art. 74 d'aquestes normes.

Apartat 2. Normativa genèrica de la zona bàsica 1

Article 69. Règim

1. Quan s'apliquin les polítiques de conservació i restauració es mantindran les façanes existents, i es conservaran les actuals obertures, cornisses, balcons i cossos sortints.

2. Les obres de reconstrucció i obra nova, i en general les obres que afectin la configuració volumètrica existent, s'ajustaran en tots els seus aspectes a la normativa modular, exposades a l'articulat comprès entre els articles 79 al 96 ambdós inclosos.

Article 70. Edificabilitat

1. En les obres definides a l'apartat 2 de l'article anterior, l'edificabilitat resultarà de l'aplicació dels paràmetres que es defineixen en els articles següents.

2. En el cas que com a conseqüència de la redacció d'un Pla Especial de protecció, sigui necessària la reforma interior d'alguna illa o sector del teixit històric, l'edificabilitat sectorial de l'ordenació resultant no sobrepassarà 1m^2 sostre/m^2 sòl. De la mateixa manera haurà de cedir-se gratuïtament i obligatòriament un 10% de la superfície ordenada per a jardins urbans.

3. Per l'especial tractament que requereixen per la seva situació alguns buits del teixit històric, es fa necessari un Estudi de Detall previ per al seu desenvolupament. Al mateix temps, a més de subjectar-se a les limitacions normatives d'aquesta zona, es fixa un índex màxim d'edificabilitat de 0,2 m^2 sostre/m^2 sòl.

Article 71. Ocupació i profunditat

Per a aquells casos en què la profunditat edificable no quedi concretada als plànols, regiran els següents paràmetres per a la seva determinació mitjançant Estudi de Detall previ.

1. Quan pugui determinar-se amb claredat l'illa corresponent, la profunditat edificable serà la que correspon a una ocupació del 80% de la superfície total de l'illa, sense que en cap cas puguin superar-se els 15 m. En el cas que no fos possible la definició de l'illa, s'aplicarà una profunditat màxima de 15 m des de l'alineació de vials.

2. A les illes, en què per les seves reduïdes dimensions l'aplicació de la regla anterior suposés una profunditat edificable inferior a 8 m, l'ocupació màxima seria la correponent a l'aplicació d'una profunditat mínima de 8 m, des de l'alineació de vial.

3. Les alineacions interiors que defineixen la profunditat edificable s'establiran sensiblement paral.leles a les alineacions de vials. Quan aquestes alineacions formin un angle inferior a 60º, el polígon d'alineació es rectificarà construint un nou costat perpendicular a la bisectriu d'aquest angle, i de 3 m de longitud.

4. S'ocuparan en la seva totalitat les illes en les quals, per les seves dimensions, no sigui possible inscriure a l'interior del pati d'illa, donada l'ocupació definida a les regles 1 i 2 d'aquest article, una circumferència de 3 m de radi.

Article 72. Alçada reguladora

1. Per al càlcul del nombre de plantes, es considerarà com a mida dels edificis existents a cada tram de façana compresa entre dos carrers adjacents o paral.les consecutius, el quocient de dividir la suma dels productes del nombre de plantes de cada edifici per la seva longitud total de façana dels edificis construïts en el tram considerat. Del nombre de plantes que resulti es menyspreará la fracció decimal igual o inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos superior a cinc dècimes, el nombre de plantes s'incrementarà en una unitat.

2. Quan no sigui de possible aplicació la norma establerta a l'anterior paràgraf d'aquest article, l'alçada serà la corresponent a tres plantes.

3. L'alçada reguladora, així com les alçades lliures de plantes, venen determinades per l'aplicació de la normativa modular.

Article 73. Plantes

Tret d'especificació concreta, es prohibeix la descomposició de la planta baixa en semisoterrani o planta baixa i entresòl. En tot cas es prohibeixen els àtics i sobreàtics.

Article 74. Regulació de construccions secundàries

1. Tret de la regulació específica del'art. 65 2.b) d'aquestes normes per als edificis del tipus b), aquestes construccions secundàries podran ocupar un 15% del solar lliure, amb una alçada màxima de 3,5 m.

2. Als edificis entre mitgeres emplaçats en illes molt compactes (tipus c), i quan l'ús de la totalitat de la planta baixa sigui diferent al residencial, es permet l'ocupació del pati d'illa en planta baixa.

Article 75. Condicions d'ús

Els usos permesos per a aquesta zona, sense perjudici de les limitacions establertes a les diferents subzones per a l'ordenació de la Bisbal d'Empordà, seran els següents:

a) Habitatge plurifamiliar o unifamiliar entre mitgeres

b) Hoteler

c) Comercial, excepte els que ocupen més de 250 m2 de sostre edificable

d) Recreatiu i espectacles

e) Cultural - Religiós

f) Esportiu

g) Sanitari - Assistencial

h) Oficines i altres serveis

i) Industrial de 1a i 2a categoria

Apartat 3. Normativa particular de les subzones

Article 76. Subzona 1.a

1. Correspon bàsicament al recinte emmurallat de la Bisbal, amb ordenació en illa compacta.

2. Es regeix per la normativa genèrica del teixit històric, amb la particularitat que la implantació industrial s'admet només en 1a categoria.

Article 77. Subzona 1.b

1. Es concreta fonamentalment en les zones d'Eixample i creixement lineal, al llarg dels caminals tradicionals d'accés al nucli urbà.

2. El tipus d'ordenació és d'edificació entre mitgeres en línia a carrer, amb la profunditat edificable definida als plànols normatius.

3. Es regeix per la normativa genèrica del teixit històric amb la particularitat que l'ús residencial es limita a unifamiliar, excepte el tram corresponent a aquesta qualificació del carrer del Carme, en què s'admetrà l'ús residencial bifamiliar. En qualsevol cas serà preceptiu el manteniment de la parcel.lació existent en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla General, parcel.lació que haurà de manifestar-se en la definició de les successives façanes.

Article 78. Subzona 1.c

1. Correspon a cinc illes del nucli urbà de la Bisbal, l'origen de creixement de les quals és idèntic al tipus anterior, per bé que per la seva situació urbana, en la parcel.lació original es produeix un desdoblament que provoca un altre front d'edificació. En l'apartat 3 d'aquest article es regulen normativament els fronts d'edificació originals que donen als carrers Nou, Pedró, Pont, Ample, Raval i Ramon de Cabrera. En l'apartat 4 d'aquest article es regula el front d'edificació que dóna a les Voltes entre els carrers Coll i Vehí, i Ample. Els altres fronts d'edificació de les illes es regulen respectivament per:

- Normativa de la subzona 2.a a les illes identificades pels carrers Nou i Ample.
- Normativa de la subzona 2.b a les illes identificades pels carrers Ramon de Cabrera, Pedró i del Pont.

2. A l'illa delimitada pels carrers Ample, avinguda de les Voltes, Coll i Vehí i Raval, i a la delimitada pels carrers Ramon de Cabrera, Vinyoles, carrer de nou traçat i carrer Hospital, la possible edificació secundària en pati d'illes a l'alçada de la planta baixa, no sobrepassarà la profunditat de 25 m des de l'alineació de vial.

3. El tipus d'ordenació dels fronts originals citats és igual al de la subzona 1.b, i es regeix per la normativa genèrica del teixit històric, amb la paticularitat que l'ús residencial es limita a unifamiliar als carrers Nou, del Pont i Pedró.

4. La particular ubicació del front d'edificació de les Voltes, entre els carrers Ample i Coll i Vehí, fa preceptiva la seva resolució mitjançant un Estudi de Detall previ, a efectes de concessió de llicències per a noves edificacions.

Aquest estudi s'haurà d'ajustar a les següents determinacions:

- Constituirà un front continu seguint l'alineació actual amb planta baixa i dues plantes pis.
- El nivell del sòl de la planta pis primer coincidirà amb el corresponent nivell de façana de les Voltes, per la qual cosa s'admetrà el desdoblament de la planta baixa en planta baixa i altell, retirat de forma que no es palesi a la façana. En aquest cas l'alçada mínima de la planta baixa serà de 2,60 m.
- L'alçada lliure entre forjats a les plantes pis serà de 2,80 m.
- Haurà de respectar-se en planta pis la profunditat edificable grafiada als plànols, i en planta baixa l'edificació en pati d'illes no sobrepassarà els 25 m des de l'alineació de vial, amb un límit de 3,5 m d'alçada.
- Els usos es regularan per la normativa de la subzona 2.a.

Apartat 4. Normativa modular de protecció i disposicions generals

1. Disposicions generals

Article 79. Aplicació

1. En aquest articulat s'estableix una normativa modular de protecció que complementa la normativa específica a les zones i casos en què el Pla així ho determini.

2. El caràcter d'aquesta normativa és preceptiu, sense perjudici que en el futur es redactin Plans Especials de protecció que la complementin.

3. Aquesta normativa fa referència d'una banda a la determinació de l'alçada i de l'altra a la composició i a l'acabat de façanes.

4. Per a la seva aplicació s'han de considerar dues situacions:

a) Façana entre mitgeres

b) Façana en cantonada

Article 80. Determinació de l'amplada modular en façana entre mitgeres

1. A efectes d'aplicar les polítiques de reconstrucció i edificació de nova planta es defineix l'oscil.lació de l'amplada modular entre el següent interval:

- $5{,}5\ \text{m} < a < 5{,}70\ \text{m}$

que expressa la variació d'amplada del cos de la casa tradicional.

2. Aquesta variació d'amplada guarda unes relacions amb l'alçada de l'edificació corresponent, la qual cosa es tradueix normativament al punt II d'aquest apartat.

3. S'estableix que:

- 4,5 m: m (amplada mòdul mínim)
- 5,70 m: M (amplada mòdul màxim)

L'amplada mínima de parcel.la serà de 4,5 m.

Als habitatges existents, l'alçada dels quals sigui inferior a aquesta mínima, només es podran aplicar les polítiques de conservació i restauració. En cas de ruïna de l'edifici, es podrà aplicar la política de reconstrucció sense variar l'alçada de l'antic edifici ni la situació i mida dels forats existents. Serà necessari presentar documentació fotogràfica de l'edifici a enderrocar quan se sol.liciti l'oportuna llicència municipal.

Article 81. Façana en cantonada

1. Sota aquesta denominació es poden presentar les següents condicions:

a) Edificis entre mitgeres en línia amb perímetre de façana poligonal.

b) Terminal d'illa oberta, edificada entre mitgeres.

c) Edificació aïllada, és a dir, edificis emplaçats en parcel.les originals de major tamany.

S'han de tenir en compte, dins d'aquest conjunt, les següents subdivisions:

a) Façana a pati

b) Façana en línia a carrer

2. Les façanes limitades per una poligonal que comprengui l'oscil.lació angular entre 150º i 210º es consideraran en línia, i es tractaran com a façanes entre mitgeres.

3. Quan l'angle comprès en la poligonal és menor de 150º i major de 210º es considerarà que els costats formen cantonada, i s'hauran de modular independentment a partir del vèrtex.

4. Quan la façana és un terminal d'illa oberta, s'actuarà de la mateixa manera que s'explicita en l'apartat 3 d'aquest mateix article.

5. La façana a pati s'ajustarà al següennt:

La forma i les proporcions de les obertures i els cossos sortints compliran la normativa modular.

Les textures es tractaran d'acord a la mateixa normativa.

6. Quan un edifici situat en parcel.la original de major tamany tingui façana en línia a un carrer, aquesta seguirà la mateixa normativa que els habitatges entre mitgeres.

Article 82. Construccions secundàries

Es tractaran quant a textura d'igual forma que les construccions principals.

Article 83. Patis en façana

1. En obres de reconstrucció d'edificacions entre mitgeres amb façana endarrerida formant un pati, se n'autoritza la conservació, sempre que servexi a un sol habitatge; i pot ser compartit.

2. La tanca s'ajustarà, quant a textura i obertura, a la normativa modular general, i la seva alçada màxima serà de 2 m. S'admet la tanca constituïda per una bardissa viva compacta.

Article 84. Mitgeres vistes

Totes les mitgeres vistes es tractaran amb igual textura que les façanes principals de l'edifici.

Article 85. Sol.licitud de llicències

Per a la sol.licitud de llicències d'obra en les quals s'hagi de complir la normativa modular, s'adjuntarà al projecte un plànol de façana a escala mínima de 1/50 amb la superposició del mòdul i les retícules escollides, i se n'explicitarà gràficament el compliment.

2. Determinació de l'alçada

Article 86. Règim

Les alçades preceptives estan en funció del nombre de plantes, determinat prèviament per la norma corresponent de la zona i de l'amplada de la façana. En els següents articles s'indica la seva variació de forma numèrica i gràfica.

Article 87. Alçada per a una sola planta

Al quadre següent s'indiquen les alçades preceptives per a edificis d'una sola planta, segons les diferents possibilitats de variació en l'amplada de la façana.

a	b
$m \leq a < M$	$h = a/Y$
$M \leq a < 2m$	$h = M/Y$
$2m \leq a < 2M$	$h = a/2Y$
$2M \leq a < 3m$	$h = M/Y$
$3m \leq a \leq 3M$	$h = a/3Y$

Essent m: 4,50 m; a: amplada de façana; M: 5,70 m; h: alçada sota cornisa; Y: 1,60.

Article 88. Alçada per a dues plantes

1. Les diferents alçades possibles s'indiquen en el quadre següent:

a	h
m ≤ a < M	h = a
M ≤ a < m Y	h = M
mY ≤ a < 2m	h = a/Y
2m ≤ a < 2M	h = a/2
2M ≤ a < 3m	h = M
3m ≤ a ≤ 3M	h = a/3

Essent m: 4,50 m; a: amplada de façana; M: 5,70 m; h: alçada sota cornisa; Y: 1,60

2. L'alçada de la planta baixa oscil.larà entre 0,70 i 1,30 de l'alçada de la planta superior. L'alçada mínima de la planta baixa serà de 2,25 m (no habitables). Quan aquesta planta sigui habitable, encara que sobrepassi la proporció d'1,30 respecte de la planta superior, haurà d'arribar als 2,50 m d'alçada lliure.

Article 89. Alçada per a tres plantes

1. Les diferents alçades possibles s'indiquen en el quadre següent.

a	b
m ≤ a < M	h = aY
M ≤ a < 2m	h = MY
2m ≤ a < 2M	h = aY/2
2M ≤ a < 3m	h = MY
3m ≤ a ≤ 3M	h = aY/3

Essent m: 4,50 m; a: amplada de façana; M: 5,70 m; h: alçada sota cornisa; Y: 1,60

2. La planta intermèdia tindrà una alçada mínima entre forjats de 2,50 m i la de la planta baixa no podrà ser inferior a 2,25 m (no habitable). L'alçada de la planta tercera fins a la línia de cornisa oscil.larà entre 0,90 i 0,60 de l'alçada de la planta intermèdia i la planta baixa oscil.larà entre 0,70 i 1,30 de l'alçada de la planta intermèdia.

Article 90. Alçada per a quatre plantes

Per a la determinació de l'alçada es procedirà d'acord amb l'article anterior, com si es tractés d'un edifici de tres plantes, duplicant la planta intermèdia per obtenir les quatre plantes.

3. Composició i acabat de façana

Article 91. Divisió reticular

1. Un cop determinades les alçades segons els articles anteriors, s'aplicarà a la façana una modulació reticular en vertical, a efectes de distribució de forats, segons els criteris exposats a l'apartat 4 d'aquest article, i se subdividirà l'amplada en 3, 4 o 5 parts iguals, un cop descomptades dues faixes de 60 cm d'amplada a partir de les línies de la paret mitgera.

2. Quan l'edifici sigui de dos o més cossos i estiguin separats mitjançant una banda massissa central, l'amplada de retícula podrà ser diferent per a cadascun d'ells.

3. S'estableixen com a amplades de retícula màximes les que resulten de la subdivisió en 3,4 o 5 parts iguals, del mòdul unitari màxim (M), l'amplada del qual és igual a 5,70 m un cop descomptades les faixes de 60 cm del costat de la mitgera.

5,70 - 1,20 / 3 = 1,50 m
5,70 - 1,20 / 4 = 1,125 m
5,70 - 1,20 / 5 = 0,90 m

4. Segons l'amplada de la façana s'haurà d'actuar amb els següents criteris, reflectits en els gràfics adjunts:

a) Quan l'amplada és major o igual que el mòdul unitari mínim (m) i menor que el mòdul unitari màxim (M), un cop descomptades dues faixes de 0,60 m d'amplada a partir de les línies de la paret mitgera, se subdividirà l'amplada restant en 3,4 o 5 parts iguals.

b) Quan l'amplada és igual al mòdul unitari màxim (M), s'aplicarà el criteri anterior resultant les amplades de retícula màximes.

c) Quan l'amplada és més gran que el mòdul unitari màxim (M) i menor que dos mòduls unitaris mínims (2m), un cop descomptades les dues faixes de 60 cm d'amplada a partir de les línies de la paret mitgera, se subdividirà segons les retícules màximes (1,50; 1,125; 0,90 m) i s'acumularà la resta a les bandes massisses a parts iguals.

d) Quan l'amplada oscil.la entre dos mòduls unitaris mínims (2m) i dos mòduls unitaris màxims (2M), ambdós inclosos, hi ha les següents alternatives:

- Establir dues bandes laterals massisses de 0,60 m al costat de les mitgeres i una central d' 1,20 m. Les amplades restants se subdividiran en 3,4 o 5 parts iguals.
- Establir dues bandes laterals massisses d'1,20 m al costat de les mitgeres, subdividint la resta en 6,8 o 10 parts iguals.
- Establir dues bandes laterals massisses de 0,60 m al costat de les mitgeres i aplicar a la resta les retícules d'amplada màxima acumulant l'excedent a les bandes massisses a parts iguals.

e) Quan l'amplada és superior a dos mòduls màxims (2M), s'aplicarà l'últim criteri de l'apartat d.

Article 92. Finestres i balcons

1. Les seves dimensions guardaran les relacions següents:

1/1, 1/Y, a'/h', essent h' la llum lliure entre forjats i a' l'amplada de la retícula escollida.

2. Totes les obertures se centraran en les bandes resultants de la divisió reticular. En el cas que la divisió reticular resulti un ample de banda superior a 1,25 m, els forats de la façana no sobrepassaran aquesta dimensió.

3. Si s'esgota l'ample reticular, no es pot obrir cap forat a les bandes contígües, amb les excepcions següents:

a) Que s'obri un forat que abraci tota l'amplada del mòdul, respectant sempre les faixes de paret mitgera.

b) Que es juxtaposin dos balcons sense passar l'amplada màxima d'1,25 m.

S'entén per balcons les obertures que en alçada arriben a la totalitat de la llum lliure entre forjats descomptant el gruix de la llinda.

c) En planta baixa s'admet la juxtaposició de dos forats a llum lliure entre forjats, descomptant el gruix de la llinda, corresponents a dues faixes reticulars màximes, és a dir, les resultants de la divisió del mòdul, encara que aquestes faixes sobrepassin la dimensió donada com a màxim per a les altres plantes (1,25 m). S'admet 1,50 x 2 = 3 m.

d) El mateix supòsit que c) amb un sòcol de 40 cm d'alçada, sempre que els finestrons guardin la relació 1/1 entre les seves dimensions. En faixes contigües només es podran obrir finestres iguals entre elles. En el cas que la cornisa sigui inclinada, les obertures de la planta superior poden seguir aquesta inclinació, i s'admet un pilar centrar a l'amplada del mòdul. Quan l'alçada de la planta baixa no sigui suficient per facilitar l'entrada secundària, s'admeten portalades més altes, amb una alçada de dues plantes.

Article 93. Forma de les obertures

Totes les obertures seran rectangulars, amb les següents excepcions:

a) Es podran formar arcs sobre un forat de proporcions h > 1 a

De la mateixa manera, s'admeten sense muntants verticals.

b) En cas de juxtaposició d'obertures en arc serà obligada la realització de capitell.

c) Quan se segueixi la línia de cornisa, i aquesta no sigui horitzontal.

Article 94. Volades, cossos sortints i reculades

1. Queden prohibits, amb excepció de les lloses de balcó que podran volar 40 cm com a màxim.

2. Les lloses es remataran, en el seu perímetre, amb motllures decreixents en la seva part inferior.

3. No s'admeten balcons volats que abracin més d'una obertura.

4. Les cornisses d'acabament de coberta podran volar 40 cm com a màxim i 20 cm com a mínim.

5. Es permet el desplaçament, en terreny propi, del plànol de façana en les dues primeres plantes, sempre que es guardi l'alineació oficial del carrer en la cornisa i els muntants de separació de la paret mitgera. Les reculades s'ajustaran a la retícula.

6. Quan l'edifici sigui de dues plantes, la planta superior i els muntants hauran de seguir l'alineació oficial del carrer.

7. En el cas que es vulgui recular en alçada un edifici d'amplada superior a dos mòduls, la diferència d'alçades abraçarà un mòdul sencer.

Article 95. Cobertes

1. Podran ser planes o inclinades; en aquest cas, el pendent no tindrà inclinació superior a un 30%. Si el terrat es pot trepitjar, la barana estarà reculada com a mínim 30 cm del plànol dels muntants de separació de la paret mitgera, i no podran passar en més d'un metre l'alçada modular.

2. Es prohibeixen els canalons i baixants vistos de materials plàstics.

Article 96. Textura i materials

1. Les façanes es tractaran amb idèntic acabat que tota la seva extensió. Es prohibeix deixar obra vista aparellada per ser recoberta.

2. No estaran al descobert forjats ni caixes de persianes.

3. En el cas que s'arrebossi, es pintarà amb colors grisos i terrosos en harmonia amb els tons dominants, i es prohibirà explícitament el color blanc.

4. Es prohibeixen els element de pedra aplacats, però s'admeten els que comleixin una funció estructural i els que tenint una funció de recobriment o protecció utilitzin peces tractades en taller amb formes regulars i correctament aristades. Les particularitats s'hauran de contemplar explícitament en la documentació de sol.licitud de llicència. Es prohibeixen també els recobriments extensius amb peces de ceràmica vidriada de colors vius o elements plàstics i similars no adequats a l'entorn. La ceràmica només serà admesa utilitzada puntualment en sòcols, frisos, etc.

5. Les baranes poden ser metàl.liques o de ceràmica. En balcons volats només s'admet barana metàl.lica aplomada amb brèndoles i passamans.

6. En el cas que una obertura abraci la totalitat de l'amplada del mòdul (sempre que es mantinguin massissos els muntants verticals de separació a la paret mitgera), la fusteria s'ajustarà pel que fa a les plantes totalment foradades, a la modulació escollida en sentit vertical. L'especejament horitzontal es considera discrecional.

7. Quan una finestra respongui a la proporció 1/1, la fusteria es quadriculará.

Secció 3. Eixample entre mitgeres

Apartat 1. Normativa genèrica de la zona bàsica 2

Article 97. Àmbit

Aquesta zona comprèn els sòls urbans d'edificació contínua de més recent creació i les seves ampliacions efectuades pel present Pla.

Article 98. Ordenació

El tipus d'ordenació és d'alineació de vial en illa tancada o semitancada. Als plànols d'ordenació s'indica, quan cal, la separació de la línia d'edificació respecte de l'alineació de vial.

Article 99. Edificabilitat

1. L'edificabilitat d'aquesta zona resulta de l'aplicació conjunta dels paràmetres que es defineixin en aquest secció.

2. Les operacions de reforma interior no determinades pel present Pla General, hauran d'abraçar com a mínim una illa, i hauran d'assenyalar una edificabilitat sectorial d'1 m^2 de sostre/ 1 m^2 de sòl. Així mateix, en la realització d'aquestes operacions, amb independència de l'ampliació de vials exigida pel Pla o successives modificacions i revisions, haurà de reservar-se i cedir-se, obligatòriament i gratuïtament al municipi, un 10% de la superfície total per a jardins urbans.

Article 100. Ocupació i profunditat

Per als casos en què la profunditat edificable no quedi concretada en els plànols, regiran les següents regles per a la seva determinació mitjançant Estudi de Detall previ:

1. La profunditat edificable serà la que correspongui a una ocupació del 70% de la superfície total de l'illa, sense que en cap cas puguin superar-se els 15 m.

2. Quan per l'apliació de la regla anterior la profunditat resulti inferior a 8 m, l'ocupació màxima serà la que correspongui a l'aplicació d'una profunditat mínima de 8 m des de l'alineació de vial.

3. Quan per aplicació de les regles anteriors no sigui possible inscriure a l'interior del pati de l'illa un cercle de 3 m de radi, l'illa serà totalment edificable.

4. Les alineacions interiors que defineixen la profunditat edificable s'establiran sensiblement paral.leles a les alineacions de vials. Quan aquestes alineacions formin angle inferior a 60º, el polígon d'alineació es rectificarà construint un nou costat perpendicular a la bisectriu d'aquest angle i de tres metres de longitud.

Article 101. Alçada reguladora i nombre de plantes

1. L'altura reguladora màxima serà de 10,50 m corresponents a tres plantes, excepte els casos particulars que s'especifiquin en aquesta secció i aquells altres indicats en els plànols d'ordenació en què l'altura corresponent a les tres plantes es regularà segons la normativa modular.

2. Tret dels edificis de les Voltes, es prohibeix la descomposició de la planta baixa en semisoterrani o planta baixa i entresòl.

Article 102. Àtics

1. Es prohibeix la construcció d'àtics i sobreàtics. Excepcionalment, s'admet el cos àtic a les subzones 2a, 2b i 2c, i es regula pels següents paràmetres:

2. L'ocupació en planta d'aquest cos no podrà excedir del 16% de la superfície d'ocupació de la planta pis immediatament inferior.

3. Aquest cos haurà de recular un mínim de 6 metres respecte de les alineacions de façanes i un mínim de 3 metres respecte de les línies de la paret mitgera.

4. Aquest cos haurà de tenir una superfície mínima útil de 45 m^2.

Article 103. Construccions secundàries

Tret de quan quedin regulades per normativa particular, les construccions secundàries en planta baixa podran ocupar un 20% del solar lliure que excedeix de la profunditat edificable, i es podrà arribar a una alçada màxima de 4 m.

Article 104. Composició

Tret dels casos indicats en els plànols d'ordenació en què la composició i l'acabat dels edificis quedi subjecta a la normativa modular, a la resta de la zona, i sempre dins d'un respecte a l'entorn ambiental, la composició és lliure.

Article 105. Aparcament

Es crearà una plaça d'aparcament per habitatge.

Article 106. Condicions d'ús

a) Habitatge plurifamiliar o unifamiliar entre mitgeres

b) Hoteler

c) Comercial

d) Recreatiu i espectacles

e) Cultural - Religiós

f) Esportiu

g) Sanitari - Assistencial

h) Oficines i altres serveis

i) Industrial de 1a i 2a categoria

Apartat 2. Normativa particular de les subzones

Article 107. Subzona 2a

1. No s'admet la nova implantació de l'ús residencial en planta baixa.

2. Es permet l'ocupació del 100% en planta baixa, i es podrà edificar el pati d'illa amb una alçada màxima de 4,50 m.

3. Als edificis de les Voltes no podran modificar-se les façanes ni la configuració volumètrica en aquelles parts de l'edifici que puguin quedar afectades. En aquestes façanes, només s'hi podran realitzar obres de restauració i conservació. La part que queda per completar s'haurà d'ajustar la composició, acabats i textura de la seva façana a la resta del conjunt.

Article 108. Subzona 2b

1. Les construccions secundàries en planta baixa podran ocupar un 20% del solar lliure que excedeix de la profunditat edificable, i es podrà arribar a una alçada màxima de 4 m.

2. L'ús industrial s'admet només en 1a categoria.

Article 109. Subzona 2c

1. L'ordenació es detalla en els plànols normatius i contempla les galeries porticades en planta baixa que es grafien.

2. No s'admet l'ús residencial en planta baixa.

3. L'ús industrial s'admet només en 1a categoria.

Article 110. Subzona 2d

1. L'ús residencial només es permet en règim unifamiliar i bifamiliar.

2. L'ús industrial es limita a la 1a categoria.

Article 111. Subzona 2e

1. Es permetrà l'ocupació total de la planta baixa sempre que se'n destini la totalitat a usos diferents del residencial. En aquest cas, l'edificació del pati d'illa tindrà una alçada màxima de 4 m.

2. L'ús residencial només es permet en règim unifamiliar i bifamiliar.

Article 112. Subzona 2f

1. No s'admet la nova implantació de l'ús residencial en planta baixa.

2. L'alçada reguladora màxima serà de 13,50 m corresponents a quatre plantes.

3. Quan existeixi pati d'illa es permet la seva edificació en una alçada màxima de 4,50 m.

Article 113. Subzona 2g

Igual que la subzona 2f, amb la prohibició d'edificació en pati d'illa.

Article 114. Subzona 2h

1. L'alçada reguladora màxima serà de 13,50 m corresponent a quatre plantes.

2. L'ús industrial es limita a la 1a categoria.

Article 114 Bis. Subzones 2i i 2j

La subzones 2i i 2j es desenvoluparan mitjançant el Pla Parcial del sector la Guardiola.

Secció 4. Eixample en blocs aillats (zona bàsica 3)

Article 115. Àmbit

Comprèn diferens àrees de sòl urbà amb ordenació volumètrica especial, fruit de promocions públiques o privades.

Article 116. Subzona 3a

1. Correspon a les ordenacions en blocs aïllats promoguts per l'Obra Sindical de la Llar, Patronat Provincial de l'Habitatge i la Caixa de Pensions.

2. El Pla incorpora la seva ordenació actual.

Article 117. Subzona 3b

1. Correspon a les illes d'ordenació especial promogudes pel Patronat Provincial de l'Habitatge i Obra Sindical de la Llar.

2. S'admeten increments de volum sense que en cap cas se sobrepassin els valors d'edificabilitat neta total de parcel.la següents:

- 0,70 m^2/m^2 al polígon de Jaume II, Pompeu Fabra i Agustí Font
- 0,66 m^2/m^2 al polígon annex a la plaça de la Sardana

En qualsevol cas, aquests coeficients inclouran les edificacions secundàries.

3. Tots els cossos d'edificacions que hagin de respondre a criteris formals unitaris respecte dels existents, se separaran dels límits de parcel.la un mínim d'1,5 m, tret dels que s'adossin a parets mitgeres existents, a les quals obligaròriament s'adaptaran en alçada.

4. L'alçada reguladora màxima de les edificacions serà de 7 m equivalents a planta baixa i una planta pis, comptabilitzada a partir de la cota natural del terreny.

5. Les parcel.les sense edificar s'ajustaran a les edificabilitats indicades en el punt 2 i altres paràmetres, segons correspongui a cada polígon.

6. No es permeten les actuacions que impliquin l'enderroc de les edificacions existents, i en cada intervenció s'hauran de potenciar i conservar els elements tipològics i estructurals fonamentals.

7. Els tancaments de les parcel.les poden ser de material opac fins a una alçada de 0,50 m, i la resta haurà de ser de gelosia o elements vegetals.

8. Els usos permesos seran els següents:

- Habitatge unifamiliar
- Comercial amb sostre màxim de 100 m^2
- Recreatiu
- Cultural
- Sanitari assistencial
- Industrial en 1a categoria.

Article 118. Subzona 3c

1. Correspon a l'illa en què s'ubica l'edifici singular construït a l'empara d'un Pla de reforma interior.

2. Es regularà per la normativa establerta en l'esmentat Pla.

Article 119. Subzona 3d

1. Comprèn quatre actuacions, algunes realitzades amb anterioritat i les altres al marge del planejament, de característiques tipològiques estranyes a l'entorn: conjunt de blocs de la Cooperativa de Sant Martí, edifici anomenat Sant Jordi, edifici emplaçat a la finca del cementiri vell que està emplaçat en terrenys de l'antiga estació de ferrocarril, i conjunt de blocs anomenats Talaia. Als apartats següents es regula cadascuna d'aquestes actuacions.

2. Conjunt de blocs de la Cooperativa de Sant Martí. Comprèn l'àrea en la qual s'han realitzat una sèrie de blocs promoguts per la Cooperativa d'habitatges Sant Martí, sota les condicions de la llicència municipal d'obres atorgada per l'Ajuntament de la Bisbal en sessió de data 25 de setembre de 1974 en favor d'aquesta entitat. La fase que resta per executar s'emplaçarà d'acord amb l'ordenació aprovada en la data esmentada, que es recull en aquest Pla General, i que es regula segons el projecte aprovat i complint també la condició imposada de rebaixar l'alçada en una planta, quedant en conseqüència en planta baixa i quatre plantes pis. L'espai que, a causa del desnivell del terreny, pogués quedar lliure sota el terra de la planta baixa, no podrà destinar-se en cap cas a usos residencials.

3. Edifici Sant Jordi. Es tracta d'un bloc aïllat emplaçat en un sector amb ordenació en illa tancada. El Pla l'incorpora i l'ordena de forma oberta tal com li és propi.

4. Edifici emplaçat en terrenys de l'antiga estació. Es tracta d'un edifici de forma sensiblement triangular, amb importants desajustaments respecte del Pla Parcial d'Ordenació vigent en aquests terrenys, anomenat Marcelo Ratlló i aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, en data 25 d'abril de 1965. El Pla l'incorpora, malgrat tot, amb les seves característiques actuals i regula l'edificabilitat de la franja de terreny lineal que va des del mateix edifici fins al passeig Marimon Asprer per raons purament urbanístiques, ja que l'aprofitament derivat de l'esmentat Pla Parcial ja ha estat superat en més d'un 20% pels dos edificis construïts al sector. Aquesta franja es regula, d'acord amb els plans d'ordenació, mitjançant un cos d'edificció de tres plantes i 20 metres de longitud, retardat uns 11 metres de l'alineació del passeig Marimon Asprer amb l'objecte de deixar lliure públic l'espai situat en front de la façana lateral modernista del cine Mundial. La resta de la franja es regula mitjançant un cos d'edificació en planta baixa amb objecte d'enllaçar l'edifici nou amb l'existent i configurar el carrer de 8 m d'ample. Els usos del nou edifici són els permesos en la subzona 2c.

5. Conjunt de blocs Talaia. El Pla no incorpora la seva ordenació actual, la qual s'haurà de sotmetre en el seu dia a una remodelació de volums mitjançant el corresponent Estudi de Detall, i es fixarà un índex d'edificabilitat màxim sobre parcel.la neta delimitada en els plànols d'ordenació d'1,25 sostre/m^2 sòl i una alçada màxima de quatre plantes.

Article 119 bis. Subzones 3e i 3f

1. La subzona 3e es desenvoluparà a través del Pla Parcial del sector la Guardiola.

2. La subzona 3f s'ajustarà als següents paràmetres:

- Edificació aïllada.
- Parcel.la mínima de 500 m2.
- Ocupació màxima de parcel.la, 35%.
- Edificabilitat màxima d'1 m2 de sostre per m2 de sòl.
- Separacions mínimes de l'edificació de 5 metres als vials generals i de 3 metres als vials complementaris i els altres límits de parcel.la.
- Alçada màxima de l'edificació de 10 metres des de la cota d'accés a la parcel.la, amb planta baixa i dues plantes pis.
- Usos permesos seran els següents:
- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Comercial en planta baixa.
- Cultural.
- Oficines.
- Hoteler.

Secció 5. Eixample en edificació aillada (zona bàsica 4)

Article 120. Àmbit

Aquesta zona comprèn els sòls urbans que en l'actualitat s'estan consolidant en base a una trama de ciutat-jardí.

Article 121. Ordenació

El tipus d'ordenació és el d'edificació aïllada amb separació a llindes.

Article 122. Alçada reguladora

1. L'alçada reguladora màxima de les edificacions serà de 7 m equivalents a planta baixa i planta pis.

2. El càlcul de l'alçada reguladora haurà de fer-se a partir de la cota natural del terreny des de cada punt de l'edificació que hi estigui en contacte, sense que s'admetin alteracions d'aquesta cota.

3. S'admet planta soterrani reduïda a la projecció de l'edifici, en les condicions que es defineixen a l'art. 225 de les presents normes. En cas d'incompliment tindrà consideració de planta baixa a tots els efectes.

Article 123. Parcel.lació

1. La parcel.la mínima edificable serà de 300 m^2.

2. La façana mínima a vial permesa és de 15 m.

3. Excepcionalment es permetrà l'edificació en parcel×la no inferior a 200 m^2 i amb ample de façana no inferior a 12 m si es troba inscrita al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General. A aquest efecte, l'Administració municipal requerirà la presentació de la corresponent certificació prèviament a la concessió de la preceptiva llicència d'edificació.

Article 124. Ocupació

1. L'ocupació màxima de la parcel.la per l'edificació principal és del 40% de la superfície total. Quan la superfície de la parcel.la sigui superior a 500 m^2, l'ocupació màxima es redueix al 35% de la superfície.

2. L'ocupació dels cossos d'edificació auxiliar no excedirà del 10% de la superfície de la parcel.la, i arribarà a una alçada màxima de 3,30 m sobre la cota natural del terreny. En aquest còmput s'inclouen les contruccions enterrades o semienterrades exteriors al perímetre de l'edificació principal.

Article 125. Reculades

1. Tots els cossos d'edificció, inclosos els auxiliars, s'hauran de separar un mínim de 3 m de les llindes de la parcel.la.

2. Les porcions de parcel.la no ocupables per edificació es consideraran afectades de manera permanent a l'ús d'espai lliure privat. No podran ser parcel.lades ni venudes amb independència de la totalitat del solar que inclou la construcció aixecada.

Article 126. Apariament d'edificacions contigües

1. Es permet l'apariament de les edificacions de dues parcel×les contígües, sense deixar , per tant, separació entre elles, sempre que aquestes es projectin com una sola unitat arquitectònica vinculant.

2. Tret de la separació, les edificacions que s'acullin a aquesta modalitat, hauran de complir aïlladament totes les altres condicions d'edificació pròpies de la zona.

3. L'apariament és obligatori en aquelles llindes en què existeix edificació contígua construïda a mitgera.

Article 127. Tanca

Els bastiments de les parcel.les podran ser de material opac fins a una alçada màxima de 0,80 m i la resta fins a 1,80 m de closa verda o d'elements gelosia.

Article 128. Condicions d'ús

Els usos permesos en aquesta zona seran els següents:

a) Habitatge unifamiliar i bifamiliar

b) Comercial amb sostre màxim de 500 m^2

c) Recreatiu i espectacles

d) Cultural-religiós

e) Esportiu

f) Sanitari-assistencial

g) Industrial, en la 1a categoria

Secció 6. Zona industrial (zona bàsica 5)

Article 129. Àmbit

Aquesta zona comprèn els sòls urbans destinats a activitats industrials.

Article 130. Ordenació

1. Les noves edificacions hauran de separar-se un mínim de 10 m de l'alineació oficial de carrers.

2. L'alçada màxima a què podran arribar aquestes edificacions serà de 10 m. No quedaran subjectes a aquesta limitació les xemeneies, els dipòsits i altres instal.lacions especials, les característiques de les quals facin necessària més alçada.

Article 131. Condicions d'ús

Els usos permesos en aquesta zona són els següents:

a) Industrial en categories 1a, 2a i 3a, amb les excepcions derivades d'allò previst en la regulació d'activitats nocives, molestes, insalubres i perilloses.

b) A més dels usos residencials existents en el moment de l'aprovació del Pla, únicament s'admet un habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de cada establiment.

c) Comercial

d) Oficines pròpies de cada establiment industrial

e) Serveis (estacions de servei, garatges...)

Secció 7. Verd privat d'interès tradicional

Article 132. Contingut

Les àrees de sòl urbà qualificades com a verd privat d'interès tradicional es regulen segons el règim normatiu contingut als articles 212, 213 i 214 d'aquestes normes. S'identificaran en els plànols d'ordenació amb les sigles VP.

Secció 8. Remodelació de vials

Article 133. Àmbit

Comprèn les àrees identificades als plànols per la sigla R, on el Pla preveu la realització d'operacions de modificació substancial de l'ordenació amb la finalitat d'execució d'obres corresponents a la infraestructura viària.

Article 134. Regulació de l'àrea R1

1. Donades les afectacions que comporta aquesta operació, aquesta àrea es regularà mitjançant una o més Unitats d'Actuació, la qual cosa donarà una operativitat més gran a la gestió. En cada cas es valoraran les càrregues de les afectacions tant de terrenys com d'immobles, davant dels beneficis urbanístics que es deriven de l'ordenació del Pla General, a efectes d'establir les possibles compensacions econòmiques. Per això, la delimitació proposada podrà reajustar-se i subdividir-se sense excloure cap de les propietats objecte d'afectació.

2. La seva execució serà preceptiva, si no s'han iniciat encara, en el moment del desenvolupament d'algun dels sectors de sòl urbanitzable no programat IV1, IV2, IV3, IV7, situats a la seva àrea d'influència.

3. Mentre no es resolguin les Unitats d'Actuació i excepte en les edificacions afectades pels traçats viaris previstos que queden fora d'ordenació, en aquestes àrees només es podran realitzar obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les seves condicions estètiques i higièniques, així com de modificació d'ús, però no d'augment de volum.

Article 135. Regulació de l'àrea R2

1. Aquesta àrea es regula mitjançant unitat d'actuació coincident amb el seu àmbit, un cop es tingui l'ordenació definida.

2. Aquesta unitat d'actuació possibilitarà, mitjançant el sistema compensatori que escaigui, la distribució equitativa dels beneficis i les càrregues de l'ordenació i en quedarà congelada qualsevol actuació mentre no s'efectuï la cessió de la superfície destinada a serveis viaris, en la forma que es grafia als plànols.

3. En el moment de l'entrada en servei de l'estació s'autobusos s'haurà d'executar aquesta unitat de forma preceptiva, si no ho hagués estat abans.

4. L'ordenació es concreta en dos cossos d'edificació en línia al carrer, amb 10 m de profunditat edificable i alçada reguladora màxima de 13,50 m corresponents a la planta baixa i 3 plantes pis.

5. Els usos permesos són els que corresponen a la zona bàsica 2 anomenada Eixample entre mitgeres, amb la particularitat que l'ús residencial es restringeix a les plantes pis.

6. A les edificacions existents només es podran autoritzar obres de conservació.

Secció 9. Àrees de transformació d'ús

Apartat 1. Disposicions generals

Article 136. Àmbit

Correspon a quatre sectors de sòl urbà del nucli de la Bisbal, identificats amb la sigla T, la utilització urbanística actual dels quals es considera convenient modificar de forma ordenada i a mesura que les activitats que actualment s'hi desenvolupen trobin una altra ubicació.

Article 137. Regulació

1. La transformació d'ús d'aquests sectors es portarà a terme mitjançant Plans Especials de reforma interior d'acord amb les determinacions que s'assenyalen en aquesta secció.

2. Mentre no s'aprovin els Plans Especials, les possibles actuacions es regiran per la normativa de la secció 6a d'aquest capítol corresponent a la zona industrial.

Apartat 2. Determinacions específiques per als Plans Especials

Article 138. Àrea T1

Comprèn els terrenys situats entre el camp de futbol, el passeig Marimon Asprer i la carretera Girona-Palamós, la qual cosa queda delimitada als plànols d'ordenació. La seva superfície és de 19.300 m^2.

El tipus d'ordenació de l'edificació que estigui al davant de la carretera i el Passeig serà entre mitgeres en línia al carrer en continuïtat amb les alineacions existents fora de l'àrea.

L'alçada màxima dels edificis serà de 10,50 m corresponent a tres plantes, excepte en la façana a carretera i zona contígua a l'edifici ubicat en terrenys de l'antiga estació, en què es permetrà una planta més, que no passarà dels 13,50 m.

El Pla Especial definirà els usos detalladament, sense que en cap cas siguin contradictoris amb els establerts per a les zones d'Eixample.

L'edificabilitat total resulta d'aplicar l'índex d'1,2 m^2 sostre/m^2 sòl sobre la superfície de l'àrea, de la qual es deduirà un 10% com a reserva per a equipaments públics sobre terrenys de cessió. La densitat residencial màxima no sobrepassarà els 75 habitatges per hectàrea.

Les reserves que haurà de contemplar el Pla Especial es concreten en els següents estàndards:

a) vials i aparcaments: 20% mínim

b) jardins i espais lliures: 19%

c) equipament: 11%

El Pla Especial ubicarà obligatòriament part de l'equipament a l'edifici del cine Mundial, respectant com a mínim la façana modernista que dóna al passeig Marimon Asprer.

Els carrers de nou traçat es dotaran d'arbrat.

Article 139. Àrea T2

Comprèn una part important de l'illa delimitada pel carrer Sis d'Octubre, carrer Coll i Vehí i carrer Nou, i queda delimitada en els plànols d'ordenació. La seva superfície és de 6.631 m^2.

El tipus d'ordenació de l'edificació que dóna a la carretera serà entre mitgeres en línia al carrer en continuïtatt amb les alineacions existents fora de l'àrea, sense perjudici dels passos necessaris en planta baixa per a possibilitar l'accés dels vianants i la circulació rodada de servei cap a l'interior.

L'alçada màxima dels edificis serà de 10,50 m corresponents a tres plantes.

El Pla Especial definirà els usos de forma detallada, en consonància amb els establerts per a les zones d'Eixample i destinarà preferentment les plantes baixes a usos comercials, que establiran galeries porticades.

L'edificabilitat total resulta d'aplicar l'índex d'1,25 m^2 sostre/m^2 sòl, sobre la superfície del sector. La densitat residencial màxima no sobrepassarà els 85 habitatges per hectàrea.

El Pla Especial haurà de destinar 2.653 m^2, corresponents al 40% de la superfície de l'àrea, per a sistemes. Tret de la franja de terreny que dóna al carrer de Coll i Vehí, localitzada expressament als plànols d'ordenació, que es destinarà a equipament, el Pla Especial ubicarà la resta de la superfície destinada a sistemes, concretant el seu destí per a serveis viaris, espai lliure públic o equipament.

Article 140. Àrea T3

Comprèn els terrenys actualment destinats a ús industrial, situats entre les carreteres a Castell d'Empordà, la urbanització Terrera, la urbanització Puigdemont 1a fase i un vial de nou traçat que

s'inclou totalment en l'àrea. La seva superfície és de 29.985 m^2.

El tipus d'ordenació de l'edificació serà entre mitgeres en línia a carrer formant illa oberta.

L'alçada màxima de les edificacions serà de 10,50 m corresponent a tres plantes.

El Pla Especial definirà els usos de forma detallada en consonància amb els establerts per a les zones d'Eixample. L'ús predominant serà el residencial en règim uni i plurifamiliar.

L'edificabilitat total resulta d'aplicar l'índex de 0,70 m^2 sostre/m^2 sòl, sobre la superfície de l'àrea. La densitat residencial màxima no sobrepassarà els 45 habitatges per hectàrea.

Les reserves que haurà de contemplar el Pla Especial es concreten als següents estàndards:

a) vials i aparcaments. 20%

b) jardins i espais lliures públics: 16%

c) equipament: 7%

El Pla Especial haurà de contemplar l'execució del nou vial d'enllaç previst inclòs en l'àrea, constituint el seu límit per l'est.

Els carrers de nou traçat es dotaran d'arbrat.

Article 141. Àrea T4

Comprèn uns terrenys ocupats majoritàriament per indústries i envoltats per situacions urbanes consolidades. La seva superfície és de 38.016 m^2.

Els tipus d'ordenació a desenvolupar pel Pla Especial seran el següents:

a) Edificació entre mitgeres en illa tancada a l'oest del vial d'enllaç previst, que completarà la trama existent.

b) Edificació d'enllaç entre mitgeres en illa oberta a la resta.

L'alçada màxima de les edificacions serà de 10,50 m, corresponent a tres plantes.

L'ocupació de les illes tancades no excedirà del 70% en plantes pis, i es podrà ocupar el 100% en planta baixa.

El Pla Especial definirà els usos detalladament en consonància amb els establerts per a les zones d'Eixample.

A les plantes baixes de la part que s'ordena en illa tancada es prohibeix l'ús residencial.

L'edificabilitat total resulta d'aplicar l'índex de 0,72 m^2 sostre/m^2 sòl, sobre la superfície de l'àrea. La densitat residencial màxima no sobrepassarà els 50 habitatges per hectàrea.

Les reserves que haurà de contemplar el Pla Especial es concreten en els següents estàndards:

a) vials i aparcament: 20% mínim

b) jardins i espais lliures públics: 17%

c) equipament: 9%

El Pla Especial haurà de contemplar com d'obligat traçat les determinacions que sobre serveis viaris es grafien en els plànols d'ordenació.

A més a més, l'espai lliure grafiat en aquests plànols s'entendrà com d'obligada localització.

Els carrers de nou traçat es dotaran d'arbrat.

Secció 10. Unitats d'Actuació

Apartat 1. Disposicions generals

Article 142. Contingut

Per a la correcta execució del Pla General en sòl urbà, es delimiten algunes Unitats d'Actuació per possiblitar, mitjançant el sistema compensatori que escaigui, la justa distribució entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivats del planejament; això sense perjudici de la delimitació de noves unitats o del reajustament de les ja delimitades, si fos necessari, durant l'execució del Pla.

Aquestes unitats s'identifiquen en els plànols per les sigles UA i la seva ordenació hi queda definida. Qualsevol actuació en base a aquesta ordenació queda necessàriament condicionada fins que no s'hagin efectuat les cessions de terrenys obligatòries i gratuïtes dins de cada unitat.

Apartat 2. Determinacions particulars

Article 143. Unitat UA1

L'ordenació es concreta en els cossos d'edificicacions determinades en els plànols, que completen l'ordenació del sector contigu.

L'alçada dels edificis ve regulada en cada cas a l'apartat corresponent de la normativa particular.

En l'únic cos d'edificació que forma part d'illa tancada es permet l'ocupació del 100% en planta baixa i no es podrà destinar a ús residencial.

Els usos queden regulats en la norma particular corresponent.

Article 144. Unitat UA2

L'ordenació es concreta en dues noves línies d'edificació entre mitgeres i el coronament d'una altra, tal i com es determina en els plànols.

L'alçada de les edificacions serà de 10,50 m corresponent a tres plantes.

En la línia d'edificació més pròxima al riu Daró es podrà ocupar el 100% en planta baixa, i es destinarà el que excedeixi de la profunditat edificable en planta pis a usos complementaris al residencial.

Els dos elements terminals de la línia anteriorment esmentada, només podran tenir una planta i hauran de destinar-se a ús comercial.

Els usos queden regulats en la norma particular corresponent.

Article 145. Unitat UA3

Comprèn el terreny delimitat per la carretera de Calonge, prolongació del carrer de Santa Llúcia, camí existent per la prolongació del carrer de Martí Barrera, i el terreny on s'ubiquen les sitges de l'antic Servei Nacional del Blat.

L'ordenació es concreta en un cos d'edificació determinat en plànols, que està davant de la carretera i alineat amb l'edifici de la sitja del blat.

L'alçada d'aquest edifici serà de 10,50 m, corresponent a tres plantes.

Els usos queden regulats en la norma particular corresponent.

Article 146. Unitat UA4

Comprèn la part del Camp Parroquial que es qualifica com a equipament cultural-religiós, ja existent, i que es delimita en els plànols d'ordenació.

A aquesta unitat li correspon la cessió de la superfície necessària per al traçat del vial prolongació del carrer de Coll i Vehí, on s'hi condicionarà qualsevol actuació a l'efectivitat d'aquesta cessió.

Article 147. Unitat UA5

Comprèn la faixa de terrenys entre el rec anomenat El Raig i el traçat del vial de prolongació del carrer de Coll i Vehí, delimitada en els plànols.

S'ordena mitjançant edificació entre mitgeres amb façana a carrer, com es grafia en els plànols d'ordenació.

A aquesta unitat li correspon la cessió del vial de vianants d'enllaç de les escoles amb l'espai lliure del Camp Parroquial, així com una petita part extrema i una franja d'aparcament per al nou carrer prolongació de Coll i Vehí. (2)

Article148. Unitats UA7 i UA8

La unitat d'actuació UA7 comprèn, d'una banda, la connexió viària del sector urbanitzable amb el carrer del Morró i, de l'altra, la definició del vial vertebrador del Pla Parcial la Guardiola com a sistema general inclòs en aquella, segons es grafia en els plànols d'ordenació.

Es determinen també les àrees de canvi d'ús industrial (clau 5) a residencial (claus 2i i 3e), vialitat i espais lliures (clau a).

El sistema d'actuació de l'UA7 serà el d'expropiació.

La unitat d'actuació UA8 comprèn la connexió del sector urbanitzable amb el camí de Fonteta i, de l'altra, la definició del vial principal del Pla Parcial del sector la Guardiola com a sistema general, inclòs dins d'aquesta unitat d'actuació, segons es grafia en els plànols d'ordenació.

Es determinen també les àrees de canvi d'ús industrial (clau 5) a residencial (claus 2i i 2j), i espais lliures (clau a), així com les alineacions i profunditats edificables de les alineacions.

El sistema d'actuació de l'UA8 serà el de compensació, llevat de l'obertura del vial vertebrador que, per tractar-se d'uns sistema general, s'executarà pel sistema d'expropiació.

Capítol 4. Ordenació del sòl urbanitzable programat

Secció 1. Disposicions generals

Article 149. Sectors

1. El Pla estableix dos sectors següents de sòl urbanitzable programat, identificat per les sigles UP:

- UP1 Sector de la Guardiola, 1ª fase
- UP2 Sector de la Guardiola, 2ª fase

2. El sector UP1 ocupa un total de 64.068,92 m2 i serà objecte de desenvolupament mitjançant un únic Pla Parcial d'ordenació, sens perjudici del desenvolupament per subsectors. Atesa la utilitat pública i l'interès social que representa aquest sector, d'urgent consolidació, es preveu la seva execució pel sistema d'expropiació.

3. El sector UP2 ocupa un total de 8.054,60 m2. m2 i serà objecte de desenvolupament mitjançant un Pla Parcial d'ordenació.

Article 150. Contingut de la regulació

Es defineix l'edificabilitat i determinades condicions d'edificació, que hauran de ser completades pel corresponent Pla Parcial.

Article 151. Aprofitament mitjà

En compliment de les obligacions dels propietaris del sòl urbanitzable programat establertes per la legislació urbanística, aquests sectors hauran de cedir obligatòriament i gratuïtament a favor de l'Ajuntament o òrgan urbanístic actuant, terrenys edificables on pugui materialitzar-se el 10% de l'aprofitament del sector.

Secció 2. Regulació del sector UP1 la Guardiola (1ª fase)

Article 152. Àmbit

Aquest sector comprèn la faixa de terreny situada entre el barri de la Guardiola, la zona escolar i el Camp Parroquial, que queda delimitada en els plànols d'ordenació. La seva superfície és de 64.068, 92 m^2.

Article 153. Edificabilitat i reserva de sòl per a sistemes

1. L'edificabilitat prevista és la següent:

- Edificabilitat total: 41.644,79 m2 (0,65 m2 sostre/m2 sòl)
- Densitat residencial màxima: 269 habitatges (42 habitatges per hectàrea)

2. Les reserves de sòl per a sistemes locals són les següents:

- Espais lliures: 13.607,67 m2 (21,23 %)
- Equipaments: 5.362,88 m2 (8,35 %)
- Vialitat: 14,402,91 m2 (22,48 %)

Secció 3. Regulació del sector UP2 la Guardiola (2ª fase)

Article 154. Àmbit

Aquest sector comprèn una part de terreny situada entre al sector Est de la Guardiola, que queda delimitada en els plànols d'ordenació. La seva superfície és de 8.054, 60 m2

Article 155. Edificabilitat i reserves de sòl per a sistemes

1. L’edificabilitat prevista és la següent:

- Edificabilitat total: 360,00 m2 (0,5 m2 sostre/m2 sòl)
- Densitat residencial màxima: 35 habitatges per hectàrea.

2. Les reserves de sòl per a sistemes locals són les següents:

- Espais lliures: 20 %
- Equipaments: 6 %
- Vialitat: 15 %

Capítol 5. Ordenació del sòl urbanitzable no programat

Secció 1. Disposicions generals

Article 156. Qualificació i desenvolupament

1. Aquest Pla General qualifica com a sòl urbanitzable no programat aquells terrenys aptes per a la urbanització, no inclosos en el programa d'actuació. El desenvolupament del Pla es realitza a través dels corresponents Programes d'Actuació Urbanística i successius Plans Parcials.

2. Les iniciatives d'actuació d'aquest tipus de sòl poden ser públiques o privades i en aquest darrer cas, les propostes presentades s'hauran de seleccionara través d'un concurs.

Article 157. Determinacions dels Programes d'Actuació Urbanística

En la redacció dels Programes d'Actuació Urbanística hauran de tenir-se en compte, a més de les determinacions específiques per al sòl urbanitzable no programat que es tenen en aquest Pla, i que han d'integrar-se en les corresponents Bases de concurs, les determinacions generals sobre sistemes i protecció de la naturalesa i dels béns culturals, previstes en el Pla i en els altres documents que el desenvolupen.

Article 158. Àmbit de les actuacions

L'àrea de les actuacions en sòl urbanitzable no programat mitjançant Programes d'Actuació Urbanística es determina en els plànols.

Article 159. Contingut de les bases

1. Les Bases del concurs o concursos per a la selecció de les iniciatives de desenvolupament del sòl urbanitzable no programat hauran de respectar les diferents determinacions d'aquest capítol. En canvi, podran apartar-se quan es tracti d'excloure usos, disminuir l'aprofitament urbanístic privat, augmentar les reserves de sòl públic cedint els increments, o redistribuir els espais per a sistemes, sempre que es mantinguin o augmentin els espais destinats a parcs i jardins i instal.lacions esportives públiques.

2. Les Bases assenyalaran també els terminis màxims d'execució de l'actuació urbanística i de l'edificació, que no podran superar els vuit anys, excepte en el tipus V.

Article 160. Elements d'infraestructura exterior

A les Bases hauran de concretar-se els elements d'infraestructura exterior que ha de realitzar el promotor dels Programes d'Actuació Urbanística i que, en els supòsits en què específicament es considerin com a tals en aquest Pla, tindran la condició de mínims.

Article 161. Respecte al territori

Les actuacions en sòl urbanitzable no programat han de respectar al màxim les condicions del territori, sense que puguin aprovar-se Programes d'Actuació Urbanística que objectivament es juxtaposin amb actuacions especials o que suposin la transformació o desaparició dels elements naturals de la zona objecte del present Pla General.

Article 162. Garanties i cessions

1. A les Bases s'hauran d'establir els compromisos i les garanties suficients per assegurar el compliment de les obligacions imposades als propietaris per la legislació urbanístical i per aquest Pla.

2. Les Bases podran preveure que la cessió del percentatge mitjà, materialitzat en terrenys, incrementi els sols destinats a sistemes locals de cessió obligatòria i gratuïta.

Art 163. Règim fins a l'aprovació dels Programes d'Actuació Urbanística

Mentre no s'provin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística i els successius Plans Parcials, els terrenys qualificats com a sòl urbanitzable no programat estaran subjectes a les limitacions regulades per la legislació urbanística i al règim previst al capítol sisè d'aquest títol.

Article 164. Tipus de sòl urbanitzable no programat

En funció de l'ús predominant o exclusiu, de la intensitat del desenvolupament urbà previst o de les peculiaritats derivades, es distingeixen diferents tipus de sòl urbanitzable no programat, que s'indiquen amb numeració romana i tenen en alguns punts una regulació diferenciada de les determinacions tècniques i altres extrems que aquest Pla General ha d'ordenar.

Secció 2. Nuclis turístics aïllats (tipus I)

Article 165. Localització de les unitats

S'inclouen en aquest tipus les àrees de sòl urbanitzable no programat identificades amb les sigles I1 i I2, aquesta última compartida amb Ullastret.

Article 166. Estàndards

1. Els estàndards per a sistemes i dotacions són els següents:

- vials i aparcaments públics: mínim 12%
- espai per a jardins urbans o instal.lacions esportives públiques: 25%
- equipament públic: 6%

2. Els terrenys resultants de l'aplicació dels anteriors estàndards hauran de ser cedits gratuïtament i obligatòriament pel promotor o pels propietaris.

Article 167. Edificabilitat

L'edificabilitat total per a aquest tipus d'actuació resulta d'aplicar l'índex de 0,20 m^2 sostre/m^2 sòl, sobre la totalitat de l'àrea.

Article 168. Ordenació

El tipus d'ordenació serà indistintament el d'edificació aïllada o entre mitgeres.

Article 169. Determinacions

Amb l'objecte de preservar el caràcter de l'entorn de les actuacions urbanístiques, s'assenyalen les següents determinacions tècniques preceptives.

a) Alçada màxima de les edificacions: 6,5 m equivalent a dues plantes per a habitatges aïllats. Per a l'ordenació entre mitgeres s'admet una alçada màxima de 9,15 m equivalent a tres plantes.

b) La superfície de cada una de les unitats d'aquest tipus serà de 10 ha amb l'excepció d'I2, que serà de 15 ha.

c) Als plànols es determina el punt de replanteig per a aquest tipus de sòl. Aquest punt distarà del límit de l'actuació 120 m com a mínim.

d) Nombre màxim d'habitatges per ha bruta: 10

e) A les bases del concurs s'haurà de demostrar que no es graven les infraestructures del nucli de recolzament. La infraestructura de sanejament i depuració estarà totalment resolta i serà autosuficient.

f) Els carrers i les places de cada actuació es dotaran d'arbrat

Article 170. Usos

L'ús predominant és el residencial en règim unifamiliar. També s'admet l'ús hoteler i de serveis annexos a l'habitatge, que podran ocupar fins el 50% de l'edificabilitat de l'actuació.

Article 171. Bloqueig d'actuacions

El començament de tres actuacions urbanístiques d'aquest tipus bloquejarà la resta fins que les primeres no arribin a una consolidació conjunta del 50% dels seu potencial edificable (3).

Secció 3. Zona d'eventual creixement de població (tipus IV)

Article 184. Localització de les unitats

S'inclouen en aquest tipus àrees de sòl situades en contigüitat als nuclis de població, i se'n distingeixen els següents subtipus:

a) IV1, IV2, IV3 (4)

b) IV7

Article 185. Estàndards

1. Els estàndards per a sistemes i dotacions són els següents per a cada subtipus:

Per al tipus a)

- vials i aparcaments públics: mínim 12%
- espais per a jardins urbans i instal.lacions esportives públiques: 20%
- equipament públic: 6%

Per al tipus b)

- vials i aparcament públic: mínim 15%
- espais per a jardins urbans i instal.lacions esportives públiques: 20%
- equipament públic: 10%

2. Els terrenys resultants de l'aplicació dels anteriors estàndards hauran de ser cedits gratuïtament i obligatòriament pel promotor o els propietaris.

Article 186. Edificabilitat

1. L'edificabilitat total per a aquestes actuacions és la que resulta d'aplicar a la totalitat de l'àrea de cada unitat, 0,50 m2 de sostre per m2 de sòl.

2. El nombre màxim d'habitatges per hectàrea és de 35.

Article 187. Ordenació

Tret de determinació específica, el tipus d'ordenació serà, indistintament, el d'edificació aïllada o entre mitgeres.

Article 188. Determinacions

Amb l'objectiu de preservar les característiques urbanes de l'entorn, s'assenyalen les següents determinacions tècniques preceptives:

a) Alçada màxima de l'edificació 9,50 m i tres plantes per a l'ordenació entre mitgeres. Per a l'edificació aïllada, l'alçada màxima serà de 6,50 m i dues plantes.

b) El tipus d'ordenació entre mitgeres serà preceptiu al sector IV7

c) Es considera predominant l'ús d'habitatge unifamiliar. S'admet complementàriament el comercial, l'hoteler i l'industrial en 1a categoria.

d) El desenvolupament de l'actuació no gravarà la infraestructura del nucli urbà de recolzament i, en el cas de serveis conjunts, es reforçaran suficientment les xarxes i els focus de captació i depuració.

e) Els carrers i les places es dotaran d'arbrat.

Article 189. Condicions

a) El desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable no programat IV1, IV2, IV3 i IV7, comportarà l'execució de l'àrea R1 de remodelació de vials, prevista en l'article 134 d'aquestes normes, per enllaçar el camí de la Guardiola amb la carretera de Calonge.

b) El desenvolupament de IV1 contemplarà la cobertura del Raig mitjançant el vial de localització obligada, grafiat en els plànols d'ordenació.

c) El desenvolupament de IV1 i IV7 comportarà l'execució de la respectiva meitat del vial previst sobre el camí de la Guardiola.

d) En el desenvolupament de IV2, les reserves de terreny previstes a l'art. 185a. d'aquestes normes amb destí a sistemes i dotacions hauran d'ubicar-se de forma preceptiva en contigüitat amb la zona d'equipament esportiu existent al sudest del sector, amb la finalitat d'obtenir una important unitat d'equipament.

e) El desenvolupament de IV3 contemplarà la zona de protecció del Convent delimitada en els plànols.

Secció 4. Industrial (tipus V)

Article 190. Localització

S'inclouen en aquest tipus les àrees de sòl urbanitzable no programat d'ús industrial, identificade amb les sigles V1.

Article 191. Estàndards

Els estàndards per a sistemes i dotacions són els següents:

- vials i aparcament públic: 25%
- espais per a jardins urbans i instal.lacions esportives públiques: 10%
- equipament públic: 4%

Article 192. Volum edificable

1. El volum edificable per a la totalitat de l'àrea resulta d'aplicar l'índex de 2 m^3 edificació/ m^2 sòl.

2. Dins d'aquest volum s'ha d'incloure el corresponent a les construccions existents abans de la redacció del Programa d'Actuació Urbanística.

Article 193. Ordenació

El tipus d'ordenació és el d'indústria-jardí, amb l'edificació aïllada i enjardinament de les àrees privades no ocupades per l'edificació. Es dotaran d'arbrat les faixes de protecció de recorreguts visuals.

Article 194. Ocupació i separació de llindes

1. L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60% de la total superfície de la parcel.la.

1. Les edificacions s'hauran de separar 5 m respecte del marge del a carrer i 3 m respecte als altres límits.

Article 195. Desenvolupament

El desenvolupament de l'àrea V1, en cas de no estar construïda la variant de la carretera Girona-Palamós, comportarà la redacció i execució del Pla Especial R1, de remodelació de vials, així com l'adequació del camí de la Guardiola fins al seu enllaç amb la carretera actual a l'alçada del barri de la Bordeta.

Article 196. Règim fins a l'aprovació dels Programes d'Actuació Urbanística

Al sòl urbanitzable no programat, prèviament a l'aprovació dels corresponents programes d'actuació urbanísitca i amb independència de les ampliacions regulades a l'article 204 d'aquestes normes per a les indústries existents en sòl no urbanitzable, la Comissió d'Urbanisme de Girona podrà autoritzar la instal.lació de fins a dues noves indústries amb un màxim total per àrea de 4.000 m^2 d'edificació. Un cop esgotades les condicions anteriorment exposades, no es podran concedir més llicències mentre no es desenvolupin els programes d'actuació així com els Plans Parcials i Projectes d'Urbanització corresponents.

Article 197. Usos

1. Es considera predominant l'ús industrial.

2. Es declaren incompatibles els següents usos:

a) Habitatge, excepte els directament relacionats amb la vigilància i conservació de les instal.lacions industrials amb un màxim d'un habitatge per establiment industrial.

b) Hoteler

c) Oficines, excepte les pròpies de les indústries.

Capítol 6. Ordenació de sòl no urbanitzable

Secció 1. Disposicions generals

Article 198. Àmbit

Les normes d'aquest capítol s'apliquen en els terrenys qualificats com a sòl no urbanitzable. També s'hauran d'observar en els qualificats com a urbanitzable no programat mentre no s'aprovin els corresponents Programes d'Actuació Urbanística.

Article 199. Classificació

El sòl no urbanitzable comprèn les següents categories:

- Protecció paisatgística
- Sòl de valor agrícola
- Sòl d'usos alternatius

Amb independència d'aquestes categories, el Pla assenyala les següents proteccions:

- Verd privat d'interès tradicional
- Protecció de vies rurals i llits d'aigua
- Protecció de restes arqueològiques

Article 200. Usos prohibits

Es consideren incompatibles i es declaren prohibits, excepte quan siguin expressament autoritzats, els usos següents:

a) Residencial-plurifamiliar

b) Hoteler

c) Oficines

Els usos culturals, religiós, sanitari i esportiu només poden implantar-se amb autorització prèvia de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

Article 201. Camins rurals

Per la seva significació per al manteniment de les característiques del sòl no urbanitzable, que és una de les finalitats d'aquest Pla, hauran de conservar-se els actuals camins rurals, i queda prohibida l'obertura de nous camins, i en general, de qualsevol tipus d'element vial, excepte els expressament relacionats amb explotacions agràries o forestals, els inclosos en els plans del Departament d'Agricultura, o els previstos en aquest Pla.

Article 202. Parcel.lacions urbanístiques

Queden absolutament prohibides les parcel.lacions urbanístiques, d'acord amb allò previst per la legislació urbanítica, així com les parcel.lacions de finques rústiques destinades a horts familiars a instància de particular.

Article 203. Nucli de població

A efectes del que es disposa a la legislació urbanística, s'entendrà que es constitueix nucli de població quan es puguin inscriure un mínim de nou edificis residencials en un cercle de 200 metres de radi.

Article 204. Edificacions residencials i industrials existents

La Comissió d'Urbanisme de Girona podrà autoritzar obres de reforma o reconstrucció i d'ampliació d'un 30% del seu volum, dels edificis construïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei del Sòl de 1956, dels edificis construïts amb llicència municipal atorgada entre el mes de maig de 1956 i el mes de maig de 1975, i de les construccions autoritzades per la pròpia Comissió d'Urbanisme de Girona amb posterioritat a aquesta data.

Secció 2. Sòl no urbanitzable de protecció paisatgística

Article 205. Àmbit d'aplicació

A més de la zona de les Gavarres, actualment inclosa en el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), aquesta categoria comprèn també totes aquelles àrees de l'àmbit territorial del Pla que per la seva topografia i vegetació confereixen el seu caràcter peculiar al paisatge del Baix Empordà.

Article 206. Regulació d'usos

a) Ús forestal: s'admet en tota l'àrea, però queda prohibida la plantació amb caràcter intensiu de les espècies i els sistemes que puguin danyar l'equilibri ecològic i l'entitat de la vegetació autòctona. Es prohibeix especialment la plantació d'eucaliptus.

b) Ús agrícola i ramader: es permet en tota l'àrea, si bé no podran incrementar-se les superfícies de conreu, a expenses del bosc existent. Les granges se situaran en les zones de bosc degradat i com a mínim a 200 m de les carreteres i el nucli de població, respectant les distàncies establertes a l'art. 209.4 d'aquestes normes. Hauran de resguardar-se de vistes amb arbrat. Es prendran també totes les mesures necessàries per evitar la contaminació dels llits d'aigua; en cas que es detectés contaminació, es procedirà al tancament immediat de la instal.lació. Les condicions tècniques d'aquestes instal.lacions seran les marcades a l'art. 209 de la normativa.

c) Ús residencial: en aquest tipus de sòl, inclòs en l'àrea marcada en els plànols, delimitada com a

àmbit mínim del futur Pla Especial de Protecció de les Gavarres, queda prohibit l'ús residencial en edificacions de nova planta, si bé s'admet en règim familiar en les construccions ja existents. A les restants zones sotmeses a aquesta categoria de protecció, podran autoritzar-se a més noves edificacions amb la mateixa destinació en els següents supòsits:

c1) En aquelles finques rústiques no incloses totalment dins d'aquesta categoria de protecció, la possible edificació haurà de realitzar-se obligatòriament fora dels límits d'aquesta, si bé la superfície inclosa podrà computar a efectes de les condicions d'edificació al sòl adjacent de diferent categoria.

c2) En el cas que la finca estigui totalment inclosa en aquesta categoria de protecció paisatgística, podrà autoritzar-se un habitatge unifamiliar, sempre que es disposi de 5 ha de superfície lliure d'edificació i amb subjecció als següents condicionaments:

- L'edificació se situarà a la part més baixa del terreny per protegir-la de de vistes.
- L'edificació serà d'una sola planta i no sobrepassarà en cap punt la cota de 6 m d'alçada respecte del terreny.
- Es cobrirà mitjançant teula àrab de color tradicional formant penjants entre el 20 i el 40%.

d) Usos col.lectius: es permetrà l'ús hoteler, en règim d'alberg, únicament al nucli de Sant Pol, i s'habilitaran per a aquest fi les contruccions antigues, sense sobrepassar el seu volum. Aquesta transformació d'ús s'admetrà després de l'aprovació del corresponent Pla Especial, el qual abraçarà un cercle de 300 m de radi al voltant de l'església. En aquesta categoria de sòl no urbanitzable, i sempre en construccions existents, s'admet la ubicació de refugis de caça i d'excursionistes, així com centres d'activitats lligades a l'estudi de la natura. Queda prohibida la instal.lació comercial de campaments. A les construccions existents dins de les faixes de sòl urbanitzable no programat tipus II, s'admet l'ús propi de restaurants, clubs de caça, centres hípics i altres usos de caràcter recreatiu, així com albergs de vacances escolars i altres regits per entitats públiques.

e) No es permet l'abocament d'escombraries ni les activitats extractives

Secció 3. Sòl no urbanitzable de valor agrícola

Article 207. Contingut de la protecció

1. S'entén per aquesta classe de sòl, aquell especialment apte per a l'explotació agrària. Haurà de rebre un tractament prioritari pel que fa a ajuts, crèdits i ordenació d'activitats agràries, electrificació rural, etc. per intensificar el desenvolupament del sector i fomentar la millora de les explotacions.

Article 208. Usos

1. Estaran prohibits, en sòl no urbanitzable de valor agrícola, els usos següents:

a) Industrial, fins i tot la indústria agropecuària (no s'entén com a indústria agropecuària la cria i engreix del bestiar). S'exceptua d'aqueta prohibició la indústria lligada directament a l'explotació

agrària.

b) Establiment de carreteres, autovies i autopistes, així com línies d'alta tensió i canalitzacions soterrades. Aquestes dues últimes podran discórrer, únicament, per les faixes situades a 20 m dels límits de les carreteres i els camins actuals que creuen el territori i en els límits de propietat.

c) Activitats extractives

d) Abocadors d'escombraries

e) Activitats esportives i recreatives.

2. S'admeten les construccions destinades a explotacions agràries relacionades amb la natura i el destí de la finca i que s'ajustin als plans i les normes del Departament d'Agricultura; aquestes s'hauran de justificar expressament en la corresponent sol.licitud de llicència.

3. Amb independència de les edificacions tradicionals existents, s'admet l'habitatge familiar sempre que es disposi d'una superfície de 15.000 m^2 en una o dues peces de terreny d'un mateix terme municipal. A aquest efecte, amb la sol.licitud de llicència d'obres hauran de complimentar-se tots aquells requisits i formalitzar-se les garanties exigides en cada moment per la Comissió d'Urbanisme de Girona. A més, el sol.licitant de l'habitatge familiar haurà d'acreditar la necessitat d'ubicació de la mateixa en aquesta categoria de sòl com a conseqüència de l'exercici d'una activitat vinculada al medi agrari. L'edificació s'ubicarà forçosament en una franja situada entre 15 i 35 m comptats a partir de l'eix dels camins existents, a efectes d'evitar l'ocupació indiscriminada de l'espai rural. Aquesta franja edificable de 20 m d'amplada s'haurà de mesurar obligatòriament a partir de la línia d'edificació definida per la legislació quan pretengui edificar-se en finques agràries pròximes a carreteres.

Article 209. Regulació dels allotjaments ramaders

1. Els allotjaments ramaders aquí regulats inclouen les construccions destinades a la cria i/o engreix del bestiar porcí i avícola.

2. Totes les construccions seran en planta baixa, amb exclusió dels edificis annexos per als quals, tècnicament, sigui necessària major alçada.

3. Totes les instal.lacions reuniran les condicions higiènico-sanitàries exigides per la legislació vigent.

4. S'estableix una protecció dels nuclis urbans segons la qual la distància mínima que aquestes instal.lacions han de guardar del sòl urbà i urbanitzable programat serà de 500 m. En el cas que un Programa d'Actuació Urbanística afecti una instal.lació d'aquest tipus, es procedirà a la indemnització i al posterior establiment de la corresponent faixa de protecció. L'adob orgànic en aquestes faixes de protecció vindrà sotmès a l'obligació de ser enterrat en la mateixa operació d'abocament.

5. No podran situar-se a una distància menor de 100 m a cada costat de les carreteres comarcals i locals a comptar des de l'eix de la calçada.

6. Dins dels nuclis de població es permeten les explotacions ramaderes familiars, enteses com la

tinença d'aus per a ús familiar i la tinença de 5 porcs.

7. A les instal.lacions ramaderes no es deixarà vista obra aparellada per ser recoberta i es protegiran de vistes amb plantació d'arbrat.

Secció 4. Sòl no urbanitzable d'usos alternatius

Article 210. Àmbit

Amb aquesta denominació es qualifica el sòl que sense tenir un excepcional valor agrícola, es dedica a aquest ús, amb conreus, en general, de secà. S'hi situen, com si fos una illa, els sòls urbanitzables no programats destinats a nuclis de segona residència.

Article 211. Regulació

1. S'admet l'ús residencial a les masies existents i el residencial familiar en habitatge aïllat, amb les mateixes condicions establertes per a aquest ús en sòl de valor agrari. Malgrat això, també es podrà autoritzar la construcció d'aquest tipus d'habitatge quan el peticionari no justifiqui la necessitat com a conseqüència de l'exercici d'una activitat vinculada al medi agrari, i en aquest cas s'haurà de disposar d'una superfície mínima de 15.000 m^2 en una sola peça, que haurà de separar-se un mínim de 200 m dels habitatges existents.

2. Poden construir-se edificacions i instal.lacions d'utilitat pública i interès social. En cap cas, a no ser que existeixi propietat i promoció pública, es consideraran compreses les instal×lacions de caràcter residencial. Les corresponents autoritzacions sobre edificacions i condicions d'edificació han de tramitar-se d'acord amb l'establert per la legilació urbanística, i serà necessari justificar tant la utilitat pública com l'interès social de la iniciativa, així com la necessitat del seu emplaçament en medi rural.

3. S'admet l'ús agrícola i ramader amb prioritat sobre l'ús d'habitatge familiar. L'ús ramader s'haurà d'ajustar al que s'estableix a l'art. 209 d'aquestes normes.

4. S'admet l'ús industrial, que s'ajustarà a les condicions següents:

a) Superfície màxima d'1.200 m^2

b) Separació entre indústries de 200 m

c) Ubicació forçosa en una franja situada entre 15 i 35 m comptats a partir de l'eix dels camins existents, que podrà passar per la part posterior en allò que excedeixi de 20 m en direcció normal al camí. Aquesta franja de 20 m d'amplada es mesurarà obligatòriament a partir de la línia d'edificació definida per la legislació de carreteres.

d) La concessió de la llicència estarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o interès social per part de la Comissió d'Urbanisme de Girona.

e) No es permet l'obertura de nous accessos a les carreteres comarcals i locals, i s'haurà de

canalitzar la circulació generada per les indústries, pels camins existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla.

f) Es protegiran els edificis de vistes, respecte als diferents recorreguts visuals, amb plantació d'arbrat. També es conservaran els desboscaments naturals i les configuracions de caràcter rural pròpies de la zona.

g) Es prendran les mesures necessàries per evitar la contaminació del medi. Els límits admesos són els especificats a l'art. 254 d'aquesta normativa.

h) Excepcionalment, la Comissió d'Urbanisme de Girona podrà concedir llicència a projectes de major superfície i menors distàncies que les establertes en aquest mateix article.

5. Es permeten activitats extractives, d'acord amb la normativa sectorial vigent.

6. S'admet la instal.lació de serveis i comerços, però s'hauran d'ajustar al que s'indica a l'apartat 4 d'aquest mateix article.

Secció 5. Proteccions en sòl no urbanitzable

Apartat 1. Verd privat d'interès tradicional

Article 212. Àmbit de la protecció

1. Amb aquesta denominació es qualifiquen els terrenys i edificacions, els valors arquitectònics, paisatgístics i ambientals dels quals han de ser preservats, prohibint qualsevol alteració de les seves actuals característiques. En canvi, l'obtenció dels objectius d'aquest Pla no fa necessària la seva transmissió al domini públic i es respecta la seva titularitat privada. El contingut normal de la propietat en aquests sòls es defineix en el règim d'aquesta secció.

2. El règim establert en aquesta secció s'aplica tant als terrenys i edificacions situats en sòl no urbanitzable com als ubicats en sòl urbà.

Article 213. Regulació

1. No es podran efectuar edificacions de nova planta ni autoritzar-se la demolició de les construccions antigues.

2. Es podran autoritzar obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents.

3. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins, àrees de vegetació i altres similars. S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquest sòl i dels mantells de vegetació arbrat.

4. A més del que es disposa amb caràcter general en la regulació de les activitats dels particulars, en tota sol.licitud d'obra, tala d'arbes, moviments de terra, establiment o modificació de la

jardineria o similars, s'haurà d'acompanyar una memòria detallant les mesures a realitzar per a la creació, millora o conservació del sòl i del mantell de vegetació o arbrat situats a la parcel.la en què es pretengui portar a terme l'operació.

Article 214. Sentit extensiu de la protecció

Es consideren incloses en aquesta qualificació, a més de les àrees indicades en els plànols, totes les ermites i petites agrupacions rurals al voltant d'una església, incloent els patis, jardins, eres i places contígües.

Apartat 2. Protecció de vies rurals i llits d'aigua

Article 215. Àmbit de protecció

1. Comprèn els terrenys contigus a rius i torrents de domini públic, així com els marges dels camins rurals. A aquests efectes, hauran d'entendre's compresos en aquest supòsit, amb independència de l'existència o no d'expressió gràfica en els plànols, els terrenys limítrofs en una amplada mínima de 100 m al riu Daró i la riera del Vilar, així com els contigus en 30 m als torrents i altres rieres, i els adjacents en 15 m a tots els camins rurals. Les distàncies esmentades s'hauran de mesurar a partir del llit d'aigua, en el seu punt central, i de l'eix del camí.

2. El Pla General estableix també una zona de protecció transitòria, coincident amb els terrenys afectats per les inundacions periòdiques del riu Daró. Aquesta protecció romandrà fins a la resolució definitiva d'aquest problema mitjançant l'execució de les obres, el projecte del qual aprovi la Junta d'Aigües de Catalunya, quedant substituït automàticament per la nova protecció que es derivi de l'esmentat projecte.

Article 216. Regulació

1. Els terrenys de l'apartat 1 de l'article anterior, d'acord amb el que disposa la legislació urbanísitca, no poden ser edificats ni destinats a utilitzacions que impliquin una transformació de les seves condicions actuals, on seran permeses només les actuacions orientades a la seva conservació. Queden, doncs, absolutament prohibits els moviments de terra, les extraccions d'àrids i l'alteració de la vegetació riberenca. No s'entendrà per alteració les operacions derivades d'una explotació forestal racional.

2. Els nous talus resultants de les ampliacions dels camins rurals, es consolidaran mitjançant la plantació d'espècies adequades.

3. En els terrenys a què es a referència a l'apartat 2 de l'article anterior, i mentre sigui vigent la seva protecció, queda prohibida qualsevol construcció o acumulació de terres que obstaculitzin el pas de les aigües. S'admet, en canvi, l'edificació sobre pilars a una alçada d'1,50 m del sòl, excepte a la zona definida com a canal de vessament on la prohibició és total. En cas que la Junta d'Aigües de Catalunya consideri més idònia una altra solució tècnica per resoldre el problema de les inundacions, diferent de la proposada pel Pla, l'excepció anterior desapareixerà automàticament a partir de l'aprovació de l'oportú projecte.

Apartat 3. Protecció de restes arqueològiques

Article 217. Protecció de restes arqueològiques

1. Aquesta protecció fa referència als terrenys que es troben al voltant de les restes arqueològiques existents i que puguin anar desapareixent.

2. Mentre no es redacti el corresponent Pla Especial, aquesta protecció abraçarà un cercle de 200 m de radi en què no es podrà alterar la morfologia del terreny si no s'autoritza expressament per la Direcció General del Patrimoni Artístic.

3. A més de la localització en els plànols generals, s'adjunta un full amb expressió dels monuments megalítics, que s'incorpora a aquesta normativa.

Títol 3. Regulació específica dels paràmetres i dels usos

Capítol 1. Disposicions reguladores dels tipus d'ordenació i dels paràmetres urbanístics

Article 218. Àmbit

Els preceptes continguts en aquest capítol són d'aplicació tant a les construccions en sòl urbà, com a les aixecades en les restants classes de sòl, que poden ser completades, però no modificades, en els documents urbanístics que desenvolupen aquest Pla General. En qualsevol cas, són d'aplicació preferent els preceptes que regulen les diferents zones establertes en el present Pla.

Article 219. Edificació contínua

1. El tipus d'ordenació per edificació contínua segons alineació de vial consisteix en l'edificació en línia contínua de la façana que doni a la via pública, seguint l'alineació del vial corresponent. La unitat bàsica d'aquest tipus d'ordenació la constitueix l'illa, oberta, tancada o semitancada.

2. Les condicions generals d'edificació per a aquest tipus d'ordenació depenen essencialment de la fixació d'alçades reguladores, profunditat edificable i ample mínim de façana. També han de tenir-se en compte les mitgeres, l'espai lliure interior d'illa i la reculada de l'edificació.

Article 220. Edificació aïllada

1. El tipus d'ordenació en edificació aïllada en parcel.la comprèn la construcció d'edificis amb separacions entre ells i respecte als límits enjardinats de caràcter privat. La unitat bàsica d'aquest tipus d'ordenació la constitueix la parcel.la.

2. Es consideren integrats en aquest tipus d'ordenació els terrenys anomenats comunment de ciutat-jardí.

3. Les condicions bàsiques d'edificació per a aquest tipus d'ordenació depenen de la fixació, de la forma i el tamany de la parcel.la, de l'alçada reguladora màxima, de les distàncies de separació als límits de la parcel.la i entre edificacions, dels percentatges d'ocupació del sòl i de l'edificabilitat neta. Hauran de tenir-se en compte, a més, les edificacions auxiliars.

Article 221. Volumetria especial

1. El tipus d'ordenació per volumetria especial consisteix en l'ordenació lliure amb subjecció a les previsions volumètriques específicament determinades en aquest Pla General o en els Plans Parcials que, en desenvolupament d'aquest, puguin redactar-se.

2. Les condicions generals d'edificació per a aquest tipus d'ordenació determinen la distribució de l'edificabilitat dins del conjunt, la forma d'edificació, la seva ubicació i la disposició relativa dels volums d'edificació entre ells i amb les àrees limítrofes, l'ordenació de les quals es regula

mitjançant Estudis de Detall.

3. El Pla Parcial que desenvolupi el tipus d'ordenació per volumetria especial haurà de precisar el subtipus o els subtipus que s'adopten.

4. Els subtipus a què es refereix el número anterior són:

a) Subtipus 1: d'ordenació puntual concentrada, que consisteix a concentrar l'edificabilitat sobre un sector reduït de la superfície de la parcel.la, formant un conjunt volumètric compacte, unitari i singular.

b) Subtipus 2: d'ordenació lineal en filera, que consisteix a distribuir l'edificabilitat linealment sobre una o directrius fixes d'ordenació, formant conjunts d'edificació contínua.

c) Subtipus 3: d'ordenació en blocs de baixa alçada, consistent a distribuir l'edificabilitat de manera homogènia i extensa sobre la zona, formant unitats volumètriques d'edificació amb alçades no superiors a planta baixa i tres pisos.

d) Subtipus 4: d'ordenació en placa, que suposa la concentració de l'edificabilitat en la forma prevista en l'ordenació puntual, però donant cabuda a una pluralitat d'usos en el mateix complex edificat.

Article 222. Parcel.la

1. Es denomina parcel.la el lot resultant de la divisió de la superfície edificable, efectuada amb les següents finalitats:

a) Facilitar l'execució i gestió, per parts i etapes, de la urbanització i de l'edificació.

b) Conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció.

c) Servir de referència a l'edificabilitat.

d) Assegurar la unitat i les dimensions mínimes de l'edificació.

2. Quan la parcel.la estigui urbanitzada d'acord amb normes mínimes establertes en la Llei del Sòl i en aquest Pla, tindrà la qualificació de solar.

Article 223. Edificabilitat

1. La intensitat d'edificació és el resultat de multiplicar la màxima edificabilitat permesa a cada parcel.la per la superfície d'aquesta, expressada en metres quadrats.

2. L'edificabilitat màxima permesa és la resultant de la distribució entre totes les parcel.les, de l'edificabilitat neta assignada a cada zona o subzona.

Article 224. Ocupació

1. El coeficient d'ocupació és el percentatge de la superfície de sòl de cada parcel.la que ocuparà l'edificació, i abraça la superfície resultant d'efectuar la projecció horitzontal sobre el terreny del volum de l'edificació, inclòs el corresponent a les volades i els cossos sortints.

2. A tots els efectes haurà de dinstingir-se i precisar-se en els plànols parcials el coeficient d'ocupació de l'edificació en planta baixa i en plantes pis.

Article 225. Definició de plantes

1. Per al tipus d'edificació contínua, entre mitgeres, amb alineació de façana subjecta a alineacions de serveis viaris, s'entendrà per planta baixa tota planta la diferència de nivell de la qual respecte a qualsevol punt de la rasant no excedeixi de 0,60 m. En els restants tipus d'edificació, serà planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani.

2. S'entendrà per planta soterrani, per al tipus d'edificació contínua, entre mitgeres, amb alineació de façana coincident amb la de serveis viaris, tota planta situada per sota de la planta baixa.

3. S'entendrà per planta soterrani, per als altres tipus d'edificació, tota planta que, soterrada o semisoterrada a la part superior del seu sostre, no arribi a estar a un nivell d'1 metre per sobre de la cota del paviment exterior definitiu en qualsevol punt del perímetre de l'edificació. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més de l'alçada fixada, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

4. Totes les plantes edificades per sobre de la planta baixa es consideraran planta pis.

Article 226. Alineació de serveis viaris

1. L'alineació de serveis viaris és la que assenyala el límit entre els espais públics destinats a vials de carrers, places o parcs i jardins, i les parcel×les o els solars de domini públic i/o privat.

2. El límit sobre el terreny a partir del qual podran o hauran d'aixecar-se les construccions com a conseqüència de les ordenances d'edificació de la zona, i que podrà o no coincidir amb l'alineació de vialitat, constitueix l'alineació d'edificació.

3. Es denomina línia de façana la que assenyala el límit a partir del qual podrà aixecar-se l'edificació en el seu front a la via pública o a l'espai lliure interior d'illa.

Article 227. Ample de vial

1. Per a un punt d'una alineació de serveis viaris, la distància mínima d'aquest punt a l'alineació oposada d'aquest carrer, expressada en metres, es denomina ample puntual de vial i es denomina ample de vial, la distància mínima entre les alineacions de serveis viaris, expressada també en metres.

2. Si les alineacions de serveis viaris estan constituïdes per línies paral.leles (rectes o corbes), on la distància recíproca sigui constant en tot el tram del carrer comprès entre els dos eixos de carrer

transversals a un i altre costat, es prendrà aquesta distància com a ample de vial. Si, contràriament, les alineacions de serveis viaris no són paral×leles, o presenten en un o en els dos costats d'Eixample, reculades o qualsevol altre tipus d'irregularitat a cada tram del carrer entre dos eixos de carrers tranversals, es prendrà com a ample de vial el mínim ample puntual en el tram considerat.

Article 228. Alçada reguladora

1. L'alçada màxima a la qual podrà subjectar-se l'edificació es denomina alçada reguladora i sobre ella només es permetran:

a) Coberta definitiva de l'edifici, de pendent no superior al 30% i les arrencades de la qual seran línies horitzontals paral.leles als paràmetres exteriors de les façanes.

b) Les baranes de façana anterior i posterior i les de patis interiors que s'aixequin directament sobre l'alçada reguladora màxima.

c) Els elements de separació contínua entre terrat situats directament sobre l'alçada reguladora màxima.

d) Els coronaments ornamentals de façana, les xemeneies i les caixes d'escala i ascensor.

2. Per al tipus d'edificació contínua amb alineació de façana subjecta a alineació de serveis viaris, l'alçada reguladora es mesurarà verticalment en el plànol exterior de façana a via pública, a partir de la cota rasant de la vorera, en el punt mig de la línia de façana, fins a la línia d'arrencada de la coberta o de plànol de terrat o coberta plana. L'alçada reguladora màxima vindrà determinda per la qualificació urbanística de la zona. En cas d'indeterminació en solars de cantonada amb front a vies a les quals correspongui diferent alçada, el canvi de nivell haurà de produir-se en la línia prolongació de la de profunditat edificable del front a la via de major alçada.

3. L'alçada reguladora màxima, per al tipus d'edificació aïllada dins de la parcel.la, es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta, o part de la planta, que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta d'un metre o més en relació amb la cota natural del terreny en qualsevol punt del perímetre de l'edifici.

Article 229. Rasant

S'entendrà per rasant la línia de pendent de l'eix de la calçada pública entre dues cotes successives de projecte.

Article 230. Nombre de plantes

El nombre total de plantes és el màxim de plantes a què haurà de subjectar-se l'edificació, i per a la seva determinació es consideraran la planta baixa i totes aquelles plantes pis situades per sobre d'ella fins el límit definit per l'alçada reguladora corresponent.

Article 231. Índexs d'edificabilitat

1. L'índex d'edificabilitat bruta expressa el resultat de dividir els metres quadrats de sostre edificable per a usos privats pels metres quadrats de la superfície de l'àrea de referència. No es computen, per fixar-lo, les superfícies de sostre de les edificacions destinades a equipaments i serveis públics.

2. La relació entre la superfície de sostre edificable per a usos privats, expressada en metres quadrats, i la superfície de sòl per a usos privats dins d'una determinada àrea de referència, expressada també en metres quadrats, constitueix l'índex d'edificabilitat neta.

Article 232. Àrea de referència

1. S'entendrà per àrea de referència la que delimita el polígon d'actuació i constitueix la base per a l'estimació de la superfície de sostre edificable corresponent. La seva delimitació es basa en els límits entres diferents zones o subzones.

2. L'àrea de referència inclourà i comptabilitzarà, a tots els efectes, les superfícies destinades a vials, zones verdes, dotacions i establiments que en el Pla vénen expressament delimitades i qualificades com a sistemes locals.

Article 233. Superfície de sostre edificable

La superfície de sostre edificable en una unitat de zona està constituïda per totes les superfícies de pis cobertes situades per sobre del paviment de la planta baixa, inclosa la de la pròpia planta baixa. Es mesurarà sempre en metres quadrats, inclourà els cossos sortints tancats i semi-tancats, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que es conservin. No computarà la superfície dels porxos en les superfícies de sostre per a dotacions i/o serveis públics.

Article 234. Usos del sòl urbà

1. El sòl urbà per a usos privats és el resultat de deduir, per a cada àrea de referència, el sòl destinat a sistemes locals. Podrà ser totalment o parcialment edificable, segons ho determinin les Ordenances d'edificació per a cada zona o subzona.

2. El total del sòl qualificat per a sistemes generals i locals consitueix el sòl per a usos públics, edificable o no segons les condicions que regeixin per al tipus de sistemes que acull.

Article 235. Alçades de les plantes

1. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà, segons els tipus d'ordenació, la següent:

- Edificació en teixit històric: segons l'ordenança específica de la zona.
- Edificació unifamiliar aïllada i entre mitgeres: 2,50 m
- Plurifamiliar en línia: 3,20 m

- Plurifamiliar en edifici aïllat: 3,50 m

2. No es permetrà el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresòl, excepte en les regeneracions i restauracions del teixit històric.

3. L'alçada lliure mínima en planta soterrani serà de 2,20 m

4. S'entendrà per planta pis totes les edificades per sobre de la planta baixa. L'alçada màxima entre forjats no podrà ser inferior a 2,50 m.

Article 236. Cossos sortints

1. Únicament s'admetran els cossos sortints oberts, com terrasses, balcons i altres semblants.

2. En el tipus d'ordenació en edificació aïllada, computaran a efectes de l'ocupació màxima i separacions als límits de parcel.la.

3. En tots els tipus d'ordenació es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.

4. S'entén per plànol límit lateral de volada el plànol normal a la façana que limita la volada de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest plànol límit de volada se situa a un metre de la mitgera.

5. La volada màxima dels cossos sortints autoritzats en el tipus d'ordenació d'edificació segons alineació de vial, tret del teixit històric que té normativa especial, es regula per les següents prescripcions:

- La volada màxima mitjana al plànol de façana en qualsevol punt d'aquesta, no podrà excedir de la desena part de l'amplada de vial. Si per aplicació d'aquesta regla resultés una volada superior a 1 m, s'aplicarà aquesta mida com a màxima volada. Si l'edificació està en front a vies o trams de vies de diferent amplada, per a cada un dels cossos sortints s'aplicarà la regla d'amplada corresponent a la via o al tram de via que recau, amb el límit màxim d'1 m.
- Quan no sigui possible la regulació de la volada màxima dels cossos sortints a través de l'amplada del vial, aquesta queda limitada a 1 m.
- En tot cas, la volada màxima haurà de retraur's com a mínim 0,20 m respecte al plànol vertical determinat per la vora de la voravia.

Article 237. Elements sortints

1. Són elements constructius no habitables ni ocupables de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana o de la línia de profunditat màxima edificable o de l'alineació. Es consideraran com a tals, els sòcols, pilars, alers, gàrgoles, marquesines, parasols i altres elements similars justificables per la seva exigència constructiva o funcional. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, com tendals, persianes, rètols, anuncis similars i que es regularan en les ordenances corresponents.

2. La volada dels elements sortints s'admet segons les següents especificacions:

a) A planta baixa, quan afecten a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, s'admeten sempre que: 1) donin a un carrer de més de 6 metres d'amplada; i 2) no sobresurtin més d'una cinqüentena part de l'amplada del vial, sense excedir de la desena part de l'amplada de la vorera ni de 0,40 m. Si ocupen més d'una cinquena part de la façana, només podran sobresortir 15 centímetres.

b) Sempre que se situin de forma que cap dels seus punts es trobi a alçada inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la vorera, i la seva volada no passi una distància de 0,60 m entre la façana i la vora de la vorera, amb un màxim de volada d'1,50 m quan siguin opacs i de 3 m quan siguin translúcids.

c) Els ràfecs podran volar del plànol de façana fins a un màxim de 0,45 m.

3. S'exceptuen de les normes anteriors els edificis teixit històric, on només es permetran els elements exteriors propis de l'estructura exterior de l'edifici base.

Article 238. Patis de llums

1. S'entendrà per pati de llums l'espai no edificat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il.luminació i ventilació de les dependències de l'edifici o a crear a l'interior espais lliures privats amb jardineria. El pati de llums es considera interior quan no s'obre a espai lliure o de vial. En cas contrari, a'anomenarà pati de llums mixt o exterior.

2. Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de llums interiors vindran donades en funció de l'alçada del pati i del tipus de depedències que hi tinguin obertures, d'acord amb les vigents normes d'habitabilitat.

3. El pati de llums exterior o mixt és el que té oberta alguna de les seves cares a espai lliure o del vial. Aquests patis no hauran de complir, quant a dimensions, les superfícies mínimes fixades per als interiors, però en qualsevol cas, hauran de guardar les distàncies mínimes entre parets fixades pel diàmetre del cercle inscriptible que s'ha establert per a aquells. Les parets dels patis exteriors es consideraran façanes a tots els efectes.

4. El pati de llums serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contígües. Serà indispensable que aquesta mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita en el Registre de la Propietat. Les normes dels patis mancomunats seran les mateixes que regeixen segons els casos, per als interiors o exteriors.

5. En el tipus d'orientació en línia, els patis de llums interiors comptaran en superfície o volum, a efectes del còmput de la superfície o volum de sostre edificable i de l'ocupació màxima de parcel.la.

6. Les llums mínimes entre murs del pati no podran reduir-se amb safarejos ni cossos sortints de cap tipus.

7. L'alçada del pati es mesurarà en nombre de plantes, des de la més baixa que contingui habitatges servits pel pati fins a la més elevada que l'envolti totalment o parcialment. El paviment del pati estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència il.luminar o ventilar.

8. Els patis de llums podran cobrir-se amb celoberts sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancament de cap classe, entre les parets del pati i el celobert, amb una superície de ventilació mínima del 20% de la superfície del pati.

Article 239. Pous de ventilació

1. El pou de ventilació és el volum no edificat destinat a la ventilació d'escales i dependències que no siguin dormitoris ni estances. Els pous de ventilació podran ser mancomunats en la forma indicada per als patis de llums.

2. Les dimensions i superfícies mínimes seran les que s'indiquen en la taula següent:

Alçada del pou	Amplada mínima (L)	Superfície mínima (S)
Nombre de plantes pis	(m)	(m2)
1	2,00	6,00
2	3,00	9,00
3	3,00	9,00
4	3,00	9,00

3. En tots els tipus d'ordenació, els pous de ventilació interiors comptaran a efectes del còmput de la superfície o el volum de sostre edificable i de l'ocupació màxima de la parcel.la.

4. No es permet la reducció de les llums mínimes interiors amb cossos sortints de cap tipus.

5. L'alçada del pou es mesurarà en nombre de plantes, des de la més baixa que contingui habitatges servits pel pou fins a la més elevada, que l'envolti, totalment o parcialment. El paviment del pou estarà, com a màxim, un metre per sobre del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il.luminar.

6. Els pous podran cobrir-se amb celoberts, sempre que es deixi un espai perifèric lliure, sense tancament de cap classe, entre la part superior de les parets del pou de ventilació i el celobert amb una superfície de ventilació mínima del 20% de la superfície del pou.

7. Els pous de ventilació podran ser exteriors, en les mateixes condicions que els patis de llums.

Capítol 2. Disposicions complementàries sobre usos

Secció 1. Disposicions comunes

Article 240. Prohibició d'usos

Per a la seva adequació a cada sector del sòl i els usos es divideixen en admesos i prohibits. Es consideren prohibits tots els usos no compresos en la qualificació d'admesos.

Article 241. Classes d'usos

Per raó de la seva funció, els usos es divideixen en:

a) habitatge
b) hoteler
c) comercial
d) recreatiu i espectacles
e) oficines
f) cultural-religiós
g) esportiu
h) sanitari-assistencial
i) industrial
j) serveis (estacions de serveis, garatges, etc.)

Article 242. Usos privats, col.lectius i privats

1. Pel seu règim, els usos es divideixen en públics, col.lectius i privats.

2. Es consideren usos públics els que es desenvolupen en terrenys i instal.lacions de propietat pública.

3. Es consideren usos col.lectius els relacionats amb un grup indeterminat de persones, mitjançant o no el pagament de quotes, preus o taxes.

4. Es consideren usos privats els que, sense estar compresos en el punt anterior, es desenvoluparan en béns de propietat particular.

Article 243. Compatibles i incompatibles

1. Per la seva relació entre ells, els usos es distingeixen entre compatibles i incompatibles.

2. Aquest Pla assenyala els usos incompatibles en cada tipus de sòl urbanitzable no programat i en sòl no urbanitzable. També pot fer-ho amb respecte als sectors de sòl urbanitzable programat.

Article 244. Usos principals i complementaris

1. Es considera ús principal el que figura especialment a cada sector.

2. Es consideren usos complementaris els que completen la configuració de cada sector.

3. En sòl urbanitzable programat el corresponent Pla Parcial completarà les condicions d'ús de cada zona i quantificarà la seva rellevància desenvolupant les directrius d'aquest Pla General.

Article 245. Usos predominants

1. Es considera ús predominant l'ús admès que, en relació amb sectors del territori qualificat com a sòl urbanitzable no programat, és precís considerar com a majoritari respecte dels altres usos admesos per no ser incompatibles.

2. En els sectors per als quals s'hagi assenyalat un ús predominant, el desenvolupament del qual ha de fer-se a través de Plans Parcials i Programes d'Actuació Urbanística, aquests especificaran la proproció dels diferents usos que completen l'ús predominant.

Article 246. Usos d'habitatge

1. L'ús d'habitatge es divideix en unifamiliar i plurifamiliar.

2. S'entén per ús d'habitatge unifamiliar la utilització d'habitatge independent idoni per a una única comunitat de convivència biològica. S'exclouen les edificacions destinades a grups de persones que, superant el nombre habitual d'una família, conviuen per raons d'altre tipus.

3. L'ús plurifamiliar no comprèn els usos hotelers ni cap ús subsumible en aquests, com es defineix a l'article següent.

Article 247. Ús hoteler

L'ús hoteler comprèn el facilitat pels diferents edificis destinats a residència, hotel, pensió, llars de joventut, matrimoni o jubilats, aparthotels, motels i en general tots els establiments d'hostaleria o destinats a l'allotjament no permanent de persones.

Article 248. Ús industrial

L'ús industrial comprèn el facilitat per les indústries de qualsevol tipus, els magatzems annexos a aquestes i els tallers de reparació.

Article 249. Usos provisionals

1. Es consideraran usos provisionals els que s'estableixin de manera temporal, no precisin d'obres o instal.lacions permanents i no dificultin l'execució del Pla.

2. Aquests usos poden autoritzar-se d'acord amb el que disposa la legislació urbanística.Els usos i les obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització quan el municipi acordi la revocació de l'autorització. No es podran iniciar les obres o els usos sense que un cop acceptada pel propietari l'autorització s'inscrigui sota les indicades condicions en el Registre de la Propietat.

Secció 2. Regulació de l'ús industrial

Article 250. Bases de regulació

1. Als efectes de l'admissió de l'ús industrial, es clasificarà a les indústries i instal.lacions assimilades amb arranjament a les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre les persones i el medi ambient, i també per l'entorn en què estan situades.

2. Les llicències s'hauran d'ajustar a l'establert per la legislació mediambiental i específica vigent.

3. S'entendrà que la concessió o denegació de les corresponents llicències atendrà a les característiques concretes de cada projecte i a les mides correctores que es contenen, respectant els límits d'efectes establerts en aquesta Secció.

Article 251. Categories industrials

1. S'estableixen les següents categories:

- 1a categoria. Indústries no molestes per a l'habitatge. No sobrepassaran l'índex 2 en tota la classe d'efectes regulats a l'annex publicat pel Col.legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya.
- 2a categoria. Indústries incòmodes admeses contíguament a l'habitatge. No sobrepassaran per cada activitat diferent que es porti a terme i en tota classe d'efectes la intensitat 3. Quan s'arribi a la intensitat 4 per raó d'emissió de soroll, es podrà admetre la seva inclusió en aquesta categoria quan es corregeixin els efectes que van portar a l'índex i es tracti d'activitats de caràcter públic i/o col.lectiu.
- 3a categoria. Indústries incompatibles amb l'habitatge.No sobrepassaran l'índex 3 quant a efectes determinants de perillositat, nocivitat, insalubritat, ni l'índex 4 quant als altres efectes.

S'exceptuen les instal.lacions ramaderes que s'admeten amb les correccions precises perquè desapareixi el perill de malalties infeccioses, com es regula a l'article 209 d'aquesta normativa.

2. Per a aquestes categories, que són graus de tolerància, s'admeten diferents graus d'agressió sobre les persones i el medi ambient, per raó de soroll, vibracions, pols, emanacions nocives, olors, vapors, aigües residuals, perill d'explosions, incendis, contagi i radiació. Aquests graus de molèstia i perill es mesuren per les condicions de funcionament de cada establiment i la seva funció, a més del tipus de producte que es manipula, elabora o emmagatzema.

3. Es regulen, a més a més, les implantacions industrials segons la situació urbana, tant en funció dels efectes derivats de la seva categoria com per la seva incidència en el sistema viari.

Article 252. Regulació industrial segons la situació

1. S'admeten en sòl urbà, contígües a l'habitatge, les instal.lacions industrials de 1a categoria i 2a categoria amb les següents limitacions, a més de les que per a cada zona estableix aquest Pla.

2. Les activitats que s'instal.lin hauran d'ajustar-se al previst per la normativa de prevenció d'incendis en funció del nombre de façanes i de l'amplada del carrer.

3. Es prohibeix la ubicació de magatzems que no tinguin una zona suficient per a càrrega i descàrrega, en terreny propi.

4. No s'admeten, en sòl urbà, les activitats relacionades amb el transport de mercaderies a l'engròs si no es disposa d'una zona d'aparcament suficient, en terreny propi.

5. En el sòl urbà destinat exclusivament a ús industrial s'admet la 3a categoria, amb les limitacions especificades a l'article 254. En aquest article es regulen, a més, els límits d'efectes per als diferents tipus d'activitat.

Article 253. Límits generals per als efectes

No es podrà utilitzar o ocupar cap sòl o edifici per a usos industrials que produeixin, sobrepassant els límits establerts per a aquest Pla, algun dels següents efectes: soroll, vibració, olors, pols, fum, brutícia o una altra forma de contaminació, pertorbacions de caràcter elèctric o radiacions, perills especials de foc, perill d'explosió o, en general, qualsevol tipus de molèstia, nocivitat, insalubritat o perill en grau que afecti negativament el medi ambient o impedeixi la localització. A aquesta finalitat, els establiments hauran d'evitar o imitar aquests efectes per sota dels límits màxims de funcionament que per a cada tipus d'efecte s'estableixen i que, per les causes exposades, poden estar presents en els llocs d'observació o de determinació de la seva existència, fixats a l'article 255.

Article 254. Límits per a cada tipus d'efectes

1. Foc i explosió

a) Totes les activitats que en el seu procés de producció o emmagatzematge inclouen "inflamables i matèries explosives" no podran sobrepassar l'índex 3 per als efectes de perillositat que comporten, es classificaran sempre de 3a categoria i estaran limitats a les situacions de sòl no urbanitzable i urbanitzable no programat, admetent-se el sòl urbà industrial (zona bàsica 5) per al cas d'inflamables.

b) En cap cas s'autoritza l'emmagatzematge a l'engròs de productes inflamables en sòl urbà no industrial, així com de productes explosius en qualsevol tipus de sòl urbà.

2. Radioactivitat i pertorbacions elèctriques

a) No es permet cap activitat relacionada amb l'ús de l'energia nuclear quan pugui donar lloc a la contaminació del sòl, aire, aigües o productes alimentaris, així com a incendis, explosions o riscos d'anàloga gravetat per a les persones o els béns.

b) Tampoc es permetrà cap tipus d'activitat que emeti radiacions o pertorbacions elèctriques que afectin la salubritat o el funcionament de qualsevol equip o maquinària diferent dels que originin aquesta pertorbació.

3. Sorolls

a) Es mesurarà en decibelis en l'escala A (dBA), l'absorció acústica en decibelis (dB) i la seva determinació s'efectuarà en el domicili del veí més afectat per les molèsties de la indústria i en les condicions menys favorables. En les zones industrials situades tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable no programat, la determinació s'efectuarà en els límits de la parcel.la, i en les indústries ubicades en sòl no urbanitzable, en els límits de la finca rústica, sempre en les condicions menys favorables.

b) S'estableixen els següents nivells màxims:

- Indústries en sòl urbà:
  entre les 8 i les 22 hores: 50 dBA
  entre les 22 i les 8 hores: 40 dBA

- Indústries situades en sòl urbanitzable no programat i en sòl no urbanitzable:
  entre les 8 i les 22 hores: 70 dBA
  entre les 22 i les 8 hores: 55 dBA

c) El soroll amb la indústria en funcionament serà inferior als límits indicats i quan el soroll de fons sobrepassi aquests límits, l'augment del nivell amb la indústria en funcionament no podrà representar més de 3 decibelis sobre el nivell de soroll amb la indústria parada.

d) Entre les 22 i les 8 hores, el nivell sonor admès en sòl urbà i en el domicili del veí més afectat no pordrà sobrepassar en més de 3 decibelis el nivell de fons.

e) Es prohibeix el treball nocturn a partir de les 22 hores als establiments ubicats en edificis d'habitatges quan el nivell sonor transmès excedeixi de 30 dBA. Es prohibeix, també, als immobles en què coexisteixin habitatges i altres usos, la instal.lació, el funcionament o usos de màquines, aparells o manipulacions, el nivell d'emissió sonora dels quals excedeixi de 80 dBA.

4. Vibracions

a) No es podrà permetre cap vibració que sigui detectable sense intruments en els llocs de mida espedificats a l'article 255. Per a la seva correcció es disposaran bancades independents de l'estructura de l'edifici i del sòl del local per a tots aquells elements originadors de la vibració, així com dispositius antivibracions.

b) El mesurament es farà en pals per la fórmula 10 log 10 3.200 A2 N2 en la qual A és l'amplitud en cm i N la freqüència en hertzis.

c) La vibració no podrà superar els 5 pals en les indústries situades en sòl urbà, ni 15 pals en les altres situacions.

5. Enlluernament

a) Des dels punts de mida especificats a l'article 255 no podrà ser visible cap enlluernament, directe o reflectit, a causa de fonts lumíniques de gran intensitat o processos d'incandescència a altes temperatures, com combustió, soldadures o altres.

6. Fums i altres formes de contaminació

a) No es permetrà cap tipus d'emissions de cendres, pols, fums, vapors, greixos o alres formes de contaminació de l'aire, de l'aigua o del sòl que puguin causar dany a la salut de les persones, dels animals o de les plantes, o que siguin causes de brutícia.

b) En sòl urbà no es permetrà cap emissió de fum gris, d'ombra igual o més fosca a la intensitat 2 de l'escala de Micro-Ringlemaun. A les altres situacions s'admet l'emissió de fum gris visible, d'intensitat d'ombra igual a 3 de l'esmentada escala, emès només durant 4 minuts en qualsevol període de 30 minuts.

c) Totes les activitats qualificades com a insalubres en atenció a la producció de fums, pols, boires, vapors o gasos, hauran d'estar dotades de les adequades i eficaces instal×lacions de precipitació de pols o de depuració dels vapors o gasos.

d)A l'interior de les instal.lacions no podran sobrepassar-se els nivells màxims que es defineixen a la normativa d'activitats.

7. Olors

a) No es permet, en sòl urbà, l'emissió de gasos ni manipulació de material que produeixi males olors en quantitats que puguin ser fàcilment detectades, sense instruments, en la línia de les propietat de la parcel.la des de la qual s'emeten aquestes olors.

8. Aigües residuals

a) Les aigües residuals hauran de sotmetre's a depuració per procediments adequats en totes les situacions de la instal.lació emissora, que tindran sempre plena eficàcia quan les aigües, en el moment del seu abocament públic, reuneixin les condicions següents:

- Quan l'aigua no contingui més de 30 mg de matèries en suspensió per litre.
- Quan la demanda bioquímica d'oxigen, mesurada després d'incubació a 20º, no depassi la xifra de 10 mg per litre.
- Quan abans i després de 7 dies d'incubació a 30º no desprengui cap olor pútrida o amoniacal.
- Quan el seu pH estigui comprès entre 6 i 9.

b) En cap cas les aigües residuals depurades, natural o artificialment, hauran d'afegir als recs públics components tòxics o pertorbadors en quantitats que elevin la seva composició per sobre dels següents límits de toxicitat:

Plom	0,1	mg per l
Seleni	0,05	mg per l
Crom	0,05	mg per l
Clor	1,5	mg per l
Àcid cianhídric	0,01	mg per l
Fluorurs	0,5	mg per l
Coure	0,05	mg per l
Ferro	0,1	mg per l
Magnesi	0,05	mg per l
Compostos fenòlics	0,001	mg per l

c) Amb caràcter previ a la sol.licitud de les corresponents llicències municipals per a edificis industrials, haurà d'acreditar-se l'informe favorable de la Junta de Sanejament sobre el vessament d'aigües residuals.

Article 255. Llocs d'observació

Els llocs d'observació en els quals es determinaran les condicions de funcionament de cada activitat seran els següents:

a) En el punt o els punts en què aquests efectes siguin més aparents en els casos de fums, pols, residus o qualsevol altra forma de contaminació i de pertorbacions elèctriques o radioactives. En el punt o els punts on es puguin originar, en el cas de perill especial d'incendi i d'explosió.

b) En els límits exteriors de la línia del solar o finca rústica o del mur edificable mitger que pertanyi als veïns immediats, en els casos en què s'originin molèsties per sorolls, vibracions, enlluernament, olors o similars.

Capítol 3. Regulació especial de les activitats extractives

Article 256. Àrees extractives

1. Es consideren àrees extractives els sòls en els quals temporalment es realitzen activitats d'extracció de terres i àrids o d'explotació de pedreres i mines.

2. Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal.

Article 257. Àmbit permès

Només es permet l'activitat extractiva en el sòl no urbanitzable d'usos alternatius.

Article 258. Necessitat de llicència municipal

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

2. L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no prejutjarà l'obtenció de la llicència municipal, que no podrà ser atorgada quan no es compleixin els extrems i les condicions regulats en aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.

Article 259. Contingut de la sol.licitud de la llicència

La sol.licitud de llicència municipal haurà de concretar, necessàriament, els següents extrems, a més dels indicats al capítol 4 del títol 1:

a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb menció específica dels desmunts o anivellaments previstos i de la durada estimada de l'explotació.

b) Menció específica de les precaucions adoptades per tal de no afectar la conformació del paisatge.

c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny en què es pretén efectuar l'extracció o moviments de terres. Si el sol.licitant del permís no fos el mateix propietari, a més del testimoni fefaent del títol de propietat s'haurà de presentar el corresponent permís del propietari.

d) Descripció de les operacions d'excavació o desmunt, amb plànol topogràfic a escala 1:500, amb els perfils indicant els treballs a realitzar. Amb igual detall s'ha d'exposar l'estat en què quedarà el terreny un cop efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per integrar els sòls afectats al seu entorn i al paisatge.

e) Indicació del volum de terra a remoure i/o d'àrids a extreure.

f) Les garanties precises per assegurar que a l'acabament de l'activitat extractiva la zona quedarà degudament restaurada. Podrà refermar-se aquest objectiu mitjançant qualsevol de les formes de garantia real o obligacional vàlides en Dret. El titular de l'explotació que sigui, alhora, propietari del sòl, podrà oferir, en substitució de les fórmules de garantia, la cessió gratuïta del sòl al patrimoni municipal, perquè es transfereixi aquesta titularitat al termini de l'explotació.

Article 260. Obligacions

El concessionari de l'explotació vindrà obligat al tancat dels sectors que impliquin perillositat per a les persones.

Disposició transitòries

Primera

1. Les edificacions anteriors a aquest Pla que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes

en aquestes normes (alçada, alineacions interiors, ocupació de parcel.la), i sempre que no estiguin fora d'ordenació per estar afectades per sistemes generals o equipaments comunitaris, podran ser objecte d'obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les seves condicions estètiques i higièniques, així com de modificacions d'ús, però no d'augment de volum. Quan es procedeixi a la demolició o l'edificació reuneixi els pressupostos per a la seva qualificació de finca inadequada, conforme a la legislació urbanística, l'aprofitament del sòl haurà de fer-se amb subjecció a les condicions d'edificabilitat en aquestes normes.

2. Els usos existents que resultin disconformes amb la normativa que el Pla estableix a cada zona, estaran subjectes a les mateixes regulacions que s'estableixen per a les edificacions, sempre que la seva permanència no obstaculitzi el desenvolupament dels altres usos que el Pla preveu per a la zona que es tracti, ni causi molèsties a les activitats residencials que, d'acord amb les normes, puguin establir-se a la zona.

Segona

1. En els plànols d'ordenació s'assenyalen els edificis que en base als estudis realitzats durant la redacció del Pla General s'han de considerar en principi com a edificis la conservació dels quals interessa pel seu valor arquitectònic o històric per al manteniment del caràcter dels nuclis urbans. Mentre no es redacti i aprovi un Pla Especial, complementat amb el catàleg d'edificis, amb la finalitat de regular-hi les intervencions, només podran ser objecte de la política de restauració, inclosos els seus aspectes de consolidació i millora de les condicions d'habitabilitat, regulada en l'article 60 d'aquestes normes.

2. El catàleg que s`aprovi podrà incloure altres edificis i excloure'n alguns dels relacionats pel Pla General, en base als estudis i criteris que es considerin pertinents.

3. El conjunt d'edificis, la protecció dels quals proposa aquest Pla General, a l'empara del previst per la normativa vigent, té caràcter de catàleg provisional amb vigència transitòria.

Tercera

Qualsevol acció en matèria de colors sobre façanes i mitgeres queda subjecta a llicència municipal i, mentre no es redactin Plans Especials que regulin aquests aspectes, s'hauran d'utilitzar colors en harmonia amb els tons dominants. Es prohibeix explícitament el color blanc.

Disposicions finals

Única

Els vials urbans classificats per a vianants es remodelaran per a aquest ús, i es dotaran d'arbrat, jardineria i elements complementaris com bancs, jocs de nens, etc.

Notes

1. Els tipus II i III no són d'aplicació a la Bisbal
2. La Unitat d'Actuació núm. 6 no correspon a la Bisbal
3. Els articles 172 a 183, referits als tipus II i III, no són d'aplicació a la Bisbal
4. Els tipus IV4, IV5 i IV6, no són d'aplicació a la Bisbal

Serveis tècnics municipals

La Bisbal d'Empordà, febrer de 1997

4. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE L'AIGÜETA EN LOS POLÍGONOS B1 Y B2

Documentación no disponible

en soporte informático