

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	1
CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL.....	1
Article 1. Àmbit territorial i objecte del Pla General.....	1
Article 2. Naturalesa jurídica.....	1
Article 3. Marc legal.....	1
Article 4. Contingut.....	4
Article 5. Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla General.....	5
Article 6. Interpretació.....	7
Article 7. Obligatorietat.....	7
Article 8. Vigència.....	8
Article 9. Revisió.....	8
Article 10. Modificació.....	9
Article 11. Revisió del Programa d'Actuació.....	9
Article 12. Actualització.....	10
CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.....	12
Article 13. Desenvolupament del Pla General.....	12
Article 14. Desenvolupament del Pla General en el Sòl Urbà.....	12
Article 15. Desenvolupament del Pla General en Sòl Urbanitzable	13
Article 16. Desenvolupament del Pla General en Sòl No Urbanitzable.....	14
Article 17. Desenvolupament del Pla General en els Sistemes Generals.....	16
Article 18. Plans Parcial.....	16
Article 19. Plans Especials.....	17
Article 20. Catàleg.....	19
Article 21. Estudis de Detall.....	19
Article 22. Condicions generals de tots els documents urbanístics.....	19
Article 23. Precisió de límits.....	20
CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL.....	21
Article 24. Iniciativa i competències en l'execució del Pla	21
Article 25. Polígons i Unitats d'Actuació.....	21
Article 26. Modificació dels Polígons i Unitats d'Actuació.....	22
Article 27. Precisió de límits dels Polígons i Unitats d'Actuació delimitades pel planejament.....	22
Article 28. Noves delimitacions de Polígons i Unitats d'Actuació.....	23
Article 29. Pla d'etapes.....	24

Article 30. Elecció dels sistemes d'actuació.....	24
Article 31. Projecte de compensació i reparcel.lació.....	26
Article 32. Projecte d'urbanització.....	26
Article 33. Convenis urbanístics.....	26
Article 34. Estudis d'impacte ambiental.....	27
Article 35. Execució del planejament en Sòl Urbà.....	28
Article 36. Execució del planejament en Sòl Urbanitzable.....	29
Article 37. Execució i gestió de sistemes.....	29
CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA.....	31
Article 38. Seguiment i vigilància del Pla General.....	31
Article 39. Defensa del Pla General.....	31
Article 40. Cèdules Urbanístiques.....	31
Article 41. Memòria anual sobre gestió i execució del Pla.....	33
Article 42. Actes subjectes a llicència.....	33
Article 43. Actes sotmesos a comunicació.....	35
Article 44. Innecessarietat de l'obtenció de llicència.....	35
Article 45. Tipus de llicències i permisos.....	36
Article 46. Classificació de les obres. Obres majors i obres menors.....	37
Article 47. Documentació i procediment administratiu per a l'atorgament de llicències.....	38
Article 48. Contingut de les llicències.....	38
Article 49. Documents per a la sol.licitud de la llicència d'obres majors.....	39
Article 50. Documents per a la sol.licitud de la llicència d'obres menors.....	40
Article 51. Competències per a l'atorgament de les llicències.....	41
Article 52. Terminis.....	42
Article 53. Condicions d'atorgament de llicències.....	42
Article 54. Caràcter reglat de l'atorgament de llicència.....	43
Article 55. Deficiències.....	44
Article 56. Terminis de resolució.....	44
Article 57. Llicències d'edificació en Sòl Urbà.....	44
Article 58. Llicències d'edificació en Sòl Urbanitzable.....	45
Article 59. Edificis i instal.lacions en situació de fora d'ordenació.....	46
Article 60. Règim jurídic aplicable als edificis i instal.lacions en situació de fora d'ordenació.....	46
Article 61 Edificis i instal.lacions en situació de volum o ús disconforme.....	49
Article 62. Règim jurídic aplicable als edificis i instal.lacions en situació de volum o ús disconforme.....	49
Article 63. Edificis i instal.lacions inclosos dins d'un àrea de planejament o execució.....	50
Article 64. Règim transitori.....	51
Article 65. Seguiment de les obres.....	51

Article 66. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament	52
Article 67. Infraccions urbanístiques i sancions.....	52
TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	53
CAPÍTOL I. disposicions generals.....	53
Article 68. Règim urbanístic del sòl.....	53
Article 69. Classificació del sòl segons el règim jurídic.....	53
capítol ii. determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori.....	55
Article 70. Estructura general i orgànica del territori.....	55
Article 71. Sistemes	56
Article 72. Zones.....	56
capítol iii. determinacions del pla general sobre la qualificació urbanística.....	58
Article 73. Determinacions del Pla General en el Sòl Urbà.....	58
Article 74. Determinacions del Pla General en el Sòl Urbanitzable.....	58
Article 75. Determinacions del Pla General en el Sòl No Urbanitzable.....	58
TÍTOL III: REGULACIÓ DELS SISTEMES.....	60
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES.....	60
Article 76. Definició dels sistemes i sistemes generals.....	60
Article 77. Tipus de sistemes.....	60
Article 78. Delimitació dels sòls destinats a sistemes.....	62
Article 79. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes.....	62
Article 80. Obtenció dels sistemes.....	63
Article 81. Valoració dels sistemes.....	63
CAPÍTOL II. SISTEMA VIARI (CLAU A).....	64
Article 82. Definició.....	64
Article 83. Tipus.....	64
Article 84. Titularitat.....	66
Article 85. Règim general.....	66
Article 86. Condicions d'ús.....	66
Article 87. Zona de protecció del sistema viari (carreteres i camins).....	68
Article 88. Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies.....	69
Article 89. Viaductes.....	70
Article 90. Llicència.....	70

Article 91. Publicitat.....	70
Article 92. Estudis d'impacte ambiental.....	71
Article 93. Sistemes d'aparcament.....	71
CAPÍTOL III. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU B).....	73
Article 94. Definició.....	73
Article 95. Tipus.....	73
Article 96. Titularitat.....	73
Article 97. Règim general.....	74
Article 98. Condicions d'ús.....	74
Article 99. Condicions d'ordenació i edificació.....	75
Article 100. Determinació dels equipaments en la Zona d'interès natural i paisatgística.....	76
CAPÍTOL IV. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES (CLAU C).....	78
Article 101. Definició.....	78
Article 102. Funcions.....	78
Article 103. Tipus d'espais lliures.....	80
Article 104. Regulació.....	80
Article 105. Definició.....	80
Article 106. Titularitat.....	81
Article 107. Règim general.....	81
Article 108. Condicions d'ús.....	81
Article 109. Condicions d'ordenació i edificació	82
Article 110. Definició.....	82
Article 111. Titularitat.....	83
Article 112. Règim general.....	84
Article 113. Condicions d'ús.....	84
Article 114. Condicions d'ordenació i edificació.....	84
Article 115. Definició.....	86
Article 116. Titularitat.....	86
Article 117. Règim general.....	86
Article 118. Condicions d'ús.....	86
Article 119. Condicions d'ordenació i edificació.....	86
CAPÍTOL V. SISTEMA d'infraestructures DE SERVEIS TÈCNICS (CLAU D).....	87
Article 120. Definició.....	87
Article 121. Tipus.....	87
Article 122. Titularitat.....	87
Article 123. Règim general.....	88

Article 124. Condicions d'ús.....	88
Article 125. Condicions d'ordenació i edificació.....	88
Article 126. Altres consideracions.....	89
CAPÍTOL VI. SISTEMA General Hídric (CLAU f).....	90
Article 127. Definició.....	90
Article 128. Tipus.....	90
Article 129. Titularitat.....	90
Article 130. Règim general.....	90
Article 131. Condicions d'ús.....	92
Article 132. Condicions d'ordenació i edificació.....	92
Article 133. Zona de protecció del sistema hídric.....	92
TÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBA.....	93
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	93
Article 134. Definició i normes generals.....	93
Article 135. Tipus de sòl urbà.....	95
Article 136. Zones generals.....	96
Article 137. Zones i subzones.....	96
Article 138. Regulació.....	96
Article 139. Drets i deures dels propietaris.....	97
Article 140. Zonificació.....	98
CAPÍTOL II. DETERMINACIONS DE LES DIFERENTS Unitats d'Actuació.....	100
Article 141. Determinació de les Unitats d'Actuació.....	100
Article 142. Fitxes de les Unitats d'Actuació.....	100
Article 142.1 U.A.-1 (Carrer de la Germanor).....	100
Article 142.3 U.A.-3 (Avinguda Mediterrània).....	102
Article 142.4 U.A.-4 (Avinguda Mediterrània- Sud).....	104
Article 142.5 U.A.-5 (Plaça Narcís Monturiol- Nord).....	106
Article 142.6 U.A.-6 (Carrer Vidal i Barraquer- Nord).....	108
Article 142.7 U.A.-7 (Carrer Sant Maurici –Nord).....	110
Article 142.8 U.A.-8 (Carrer de la Pineda).....	112
Article 142.9 U.A.-9 (Rieró- Sud).....	114
Article 142.10 U.A.-10 (Carrer Orient).....	116
Article 142.11 U.A.-11 (Can Rabassa- Sudest).....	117
Article 142.12 U.A.-12 (Carrer de Les Gavarres).....	119
Article 142.13 U.A.-13 (Carrer de Pau Claris).....	121

Article 142.14 U.A.-14 (Rieró- Central).....	123
Article 142.15 U.A.-15 (Rieró- Nord).....	125
Article 142.16 U.A.-16 (Carrer Garrotxa).....	127
Article 142.17 U.A.-17 (Central lletera- Sud).....	129
Article 142.18 U.A.-18 (Torrent de Serradell- Sud).....	131
Article 142.19 U.A.-19 (Carrer de Picornell).....	133
Article 142.20 U.A.-20 (Torrent de Serradell- Industrial).....	135
Article 142.21 U.A.-21 (Escorxador- Oest).....	136
Article 142.23 U.A.-23 (Rec- Clar).....	137
Article 142.24 U.A.-24 (Can Cavila).....	139
Article 142.25 U.A.R.-1 (Carrer Ter).....	140
Article 142.26 U.A.R.-2 (Carrer d' Aragó).....	141
Article 142.27 U.A.R.-3 (Carrer de Pompeu Fabra).....	142

TÍTOL V. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ, D'ÚS I CONDICIONS

D'HABITABILITAT 143

Article 143. Disposicions generals.....	143
---	-----

CAPÍTOL I. PARÀMETRES COMUNS I GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.....143

Article 144. Alçària reguladora i nombre de plantes.....	143
Article 145. Elements per sobre de l'alçària reguladora	143
Article 146. Regulació de les plantes baixes.....	144
Article 147. Regulació de les plantes pis.....	144
Article 148. Regulació de les plantes soterrani.....	144
Article 149. Regulació de les cobertes de les edificacions.....	145
Article 150. Regulació dels espais sotacoberta.....	146
Article 151. Elements sobre la coberta: finestres.....	146
Article 152. Cossos sortints i elements sortints.....	146
Article 153. Tanques.....	147
Article 154. Edificacions auxiliars.....	147
Article 155. Regulació de les places d'aparcament.....	148
Article 156. Regulació de caràcter general dels usos en sòl urbà.....	149

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES AMB EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL.....150

Article 157. Definició.....	150
Article 158. Paràmetres generals.....	150
Article 159. Determinació de l'alçària reguladora màxima.....	151
Article 160. Disposició dels elements sortints.....	152

Article 161. Disposició dels cossos sortints.....	152
Article 162. Reculades de l'edificació.....	153
Article 163. Zona 1. Casc antic.....	154
Article 164. Zona 2a/2b/2c. Edificació suburbana agrícola, en filera, Mas Flassià.....	158
Article 165. Zona 2d. Edificació plurifamiliar alineada.....	161
Article 166. Zona 2e. Zona d'edificació suburbana en filera de nova creació.....	164
CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE les zones amb EDIFICACIÓ AÏLLADA.....	167
Article 167. Definició.....	167
Article 168. Paràmetres generals.....	167
Article 169. Zona 3. Edificació d'habitatge aparellat.....	168
Article 170. Zona 4a/4i. Edificació d'habitatge unifamiliar aïllat.....	171
Article 171. Zona 4b/4c/4d/4e/4f/4g/4h. Edificació d'habitatge unifamiliar aïllat.....	173
Article 172. Zona 5. Conjunt d'edificació esgotada.....	175
Article 173. Zona 6. Verd privat d'interès	176
Article 174. Zona 7. Comercial/Terciari.....	177
Article 175. Zona 8. Industrial	179
Article 176. Zona 9. Serveis	181
CAPÍTOL V. CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS HABITATGES.....	183
Article 177. Condicions d'habitabilitat.....	183
TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	188
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	188
Article 178. Definició i normes generals.....	188
Article 179. Sectors de sòl urbanitzable.....	188
Article 180. Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable.....	189
Article 181. Regulació.....	189
Article 182. Drets i deures dels propietaris	191
Article 183. Zonificació.....	191
Article 184. Determinacions.....	192
Article 185. Aprofitament mitjà dels sectors.....	194
Article 186. Vialitat i espais d'estacionament.....	194
Article 187. Precisió dels percentatges de Sector.....	194
CAPÍTOL II. DETERMINACIONS DELS DIFERENTS S.U.S.....	196
Article 188. Determinació de les S.U.S.....	196
Article 189.1 S.U.S.-1. Can Rabassa.....	197

Article 189.2 S.U.S.-2. Escola Salvador Espriu- Sud- oest.....	198
Article 189.3 S.U.S.-3. IES. Est.....	200
Article 189.4 S.U.S.-4. Pineda d'en Mazó.....	201
Article 189.5 S.U.S.-5. Torrent de Serradell. Nord.....	203
Article 189.6 S.U.S.-6. Torrent de Serradell. Centre.....	205
Article 189.7 S.U.S.-7. Mas Xico Fullà.....	207
Article 189.8 S.U.S.-8. Carretera de Sils.....	209
Article 189.9 S.U.S.-9. Mas Vivet.....	211
Article 189.10 S.U.S.-10. Parc d'Activitats.....	213
Article 189.11 S.U.S.-11. Carrer Lleida.....	215
Article 189.12 S.U.S. Pla Parcial Sector Industrial. Subsector A.....	217
Article 189.13 S.U.S. Pla Parcial Sector Industrial. Subsector B	219
Article 189.14 S.U.S. Terrafortuna.....	221
Article 189.15 S.U.S. La Goba.....	223
Article 189.16 S.U.S. Aiguaviva Parc. Polígon 6.....	225
Article 189.17 S.U.S. Santa Ceclina.....	227
Article 190 Anul.lat.....	229

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)..... 231

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....231

Article 191. Definició.....	231
Article 192. Finalitats.....	231
Article 193. Règim jurídic.....	231
Article 194. Zones	233

CAPÍTOL II. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE..... 234

Article 195. Regulació.....	234
Article 196. Desenvolupament del Pla General.....	234
Article 197. Usos permesos i usos prohibits.....	236
Article 198. Concessions de llicència.....	238
Article 199. Finques mínimes. Segregacions i divisions.....	238
Article 200. Conreus.....	239
Article 201. Camins rurals.....	239
Article 202. Àmbits de protecció dels torrents, rieres, lleres.	240
Article 203. Ordenació de les aigües.....	241
Article 205. Tanques.....	242
Article 206. Altres disposicions de caràcter general.....	242

CAPÍTOL iii. REGULACIÓ ESPECÍFICA PER A CADASCUNA DE LES ZONES DEL SÒL NO

URBANITZABLE.....	242
Article 207. Definició i finalitat.....	243
Article 208. Règim jurídic.....	243
Article 209. Condicions d'obres, d'ús i activitats.....	243
Article 210. Definició i finalitat.....	244
Article 211. Règim jurídic.....	245
Article 212. Titularitat.....	245
Article 213. Condicions d'ús.....	246
Article 214. Disposicions generals de les construccions.....	247
Article 215. Magatzems i construccions auxiliars.....	247
Article 216. Habitatges.....	249
Article 217. Construccions d'utilitat pública i d'interès social	249
Article 218. Construccions i instal.lacions d'obres públiques.....	251
Article 219. Aprofitaments forestals.....	252
Article 220. Obertura de camins.....	252
Article 221. Llicències i autoritzacions.....	252
Article 222. Definició i finalitat.....	254
Article 223. Règim jurídic.....	254
Article 224. Condicions d'ús.....	254
Article 225. Disposicions generals de les construccions.....	256
Article 226. Magatzems i construccions auxiliars.....	258
Article 227. Habitatges.....	259
Article 228. Construccions d'utilitat pública i d'interès social.....	260
Article 229. Construccions i instal.lacions d'obres públiques.....	262
Article 230. Aprofitaments forestals.....	262
Article 231. Obertura de camins.....	263
Article 232. Llicències i autoritzacions.....	263
Article 233. Definició i finalitats	264
Article 234. Règim jurídic.....	264
Article 235. Condicions d'ús.....	264
Article 236. Nucli de població.....	265
Article 237. Disposicions generals de les construccions.....	266
Article 238. Magatzems i construccions auxiliars.....	267
Article 239. Construccions ramaderes.....	268
Article 240. Habitatges.....	269
Article 241. Construccions d'utilitat pública i d'interès social.....	269
Article 242. Construccions i instal.lacions d'obres públiques.....	272

Article 243. Definició i finalitats	273
Article 244. Règim jurídic.....	273
Article 245. Condicions d'ús.....	273
Article 246. Nucli de població.....	274
Article 247. Disposicions generals de les construccions.....	275
Article 248. Magatzems i construccions auxiliars.....	276
Article 249. Construccions ramaderes.....	277
Article 250. Habitatges.....	278
Article 251. Construccions d'utilitat pública i d'interès social.....	280
Article 252. Construccions i instal.lacions d'obres públiques.....	281
TÍTOL VIII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.....	282
Article 253. Definició.....	282
Article 254. Pre-catàleg.....	282
Article 256. Condicions del Pla Especial.....	300
Article 257. Contingut del Pla Especial	302
Article 258. Condicions de l'edificació.....	302
Article 259. Condicions de les obres de consolidació i conservació.....	304
ANNEX DE LA NORMATIVA.....	306
1. Ordenació ambiental de les instal.lacions de telefonia mòbil i altres instal.lacions de radiocomunicació.....	306
Article 260. Instal.lacions de telefonia mòbil i de radiocomunicació.....	306
2. Ordenació ambiental de les LÍNIES DE SERVEIS.....	306
Article 261. Línies aèries de serveis.....	306
DISPOSICIÓ ADDICIONAL: DEFINICIÓ DE PARÀMETRES.....	308
1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ.....	308
a. Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament.....	308
b. Definició de paràmetres referits a les zones.....	310
c. Definició de paràmetres referits a la parcel.la.....	310
d. Definició de paràmetres referits al carrer.....	312
e. Definició de paràmetres referits a l'edifici.....	313
f. Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial.....	318
g. Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada.....	319

2. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS.....	320
a. Classes d'usos i activitats.....	320
b. Categories de les activitats.....	329
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	332
Primera.....	332
Segona.....	332
Tercera.....	334
Quarta.....	334
Cinquena.....	334
Sisena.....	335
Setena.....	335

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA GENERAL

Article 1. Àmbit territorial i objecte del Pla General

Aquest Pla General constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Vidreres, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Article 2. Naturalesa jurídica

Aquest Pla General és el resultat de la Revisió del Pla General aprovat l'any 1.981 i la seva adaptació a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Article 3. Marc legal

1. El present Pla General s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i restants disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament; els reglaments i disposicions que les desenvolupen, i la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient que té la Comunitat Autònoma i la jurisprudència dels Tribunals.

Les referències a determinades abreviatures fetes en alguns casos en aquestes Normes Urbanístiques cal entendre-les a les següents disposicions legals:

LEGISLACIÓ URBANÍSTICA DEL PARLAMENT DE CATALUNYA

- Legislació urbanística refosa (L.U.R.).
Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- Llei de Política Territorial (L.P.T.).
Llei 23/1983, del 21 de novembre de política territorial.
- Reglament de mesures d'adequació (R.M.A.).
Decret 146/1984, del 10 d'abril, pel qual s'aprovà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 3/1984, del 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya.
- Reglament de protecció de la legalitat (R.P.L.).
Decret 308/1982, del 26 d'agost, pel qual s'aprovà el Reglament per al desplegament i l'aplicació de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, sobre Protecció de la legalitat urbanística.

LEGISLACIÓ URBANÍSTICA ESTATAL

- Llei del sòl (L.S.)
"Ley 6/98, del 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones".
- Reglament de planejament urbanístic (R.P.U.)
"Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio. Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana".
- Reglament de gestió urbanística (R.G.U.)
"Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto. Reglamento de Gestión Urbanística".
- Reglament de disciplina urbanística (R.D.U.)
"Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. Reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana".

La resta de disposicions s'esmenten amb la denominació completa.

3. La referència a la legislació sectorial vigent feta en aquestes Normes Urbanístiques s'ha d'entendre que remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

En aquest sentit s'esmenten les disposicions sectorials amb la denominació completa.

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

Article 4. Contingut

1. Aquest Pla General consta dels documents següents:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Estudi econòmic i financer
- Programa d'actuació
- Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics i complementaris.

- Plànols d'ordenació (proposta):

- A.1. Estructura General i Orgànica del Territori....E 1/10.000
- A.2a. Classificació del sòl (Terme municipal).....E 1/10.000
- A.2b. Classificació del sòl (Casc urbà).....E 1/2.000
- A.3. Qualificació del Sòl No Urbanitzable.....E 1/10.000
- A.4a. Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (Terme municipal). E 1/10.000
- A.4b. Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (Casc urbà)...E 1/2.000
- A.4c. Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable.....E 1/5.000
(Puig Ventós i La Goba)
- A.4d. Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable.....E 1/5.000
(Terrafortuna i Santa Ceclina i Aiguaviva Parc)
- A.4e. Ordenació física. (Casc urbà).....E 1/2.000
- A.5. Elements d'Interès Patrimonial.....E 1/10.000 i E 1/2.000
- A.6. Proposta de millora del centre antic.....E 1/500
- A.7. Programa d'actuació.....e:1/10.000
- A.8^a. Esquema de la xarxa de clavegueram.....e:1/2.000
(Casc urbà)
- A.8b. Esquema de la xarxa de clavegueram.....e:1/5.000
(Puig Ventós i La Goba)
- A.8c. Esquema de la xarxa de clavegueram.....e:1/5.000
(Terrafortuna i Santa Ceclina i Aiguaviva Parc)
- A.9a. Esquema de la xarxa de distribució d'aigua.....e:1/2.000
(Casc urbà)
- A.9b. Esquema de la xarxa de distribució d'aigua.....e:1/5.000

(Puig Ventós i La Goba)

A.9c. Esquema de la xarxa de distribució d'aigua.....e:1/5.000

(Terrafortuna i Santa Ceclina i Aiguaviva Parc)

A.10a.....Esquema de la xarxa elèctrica
e:1/2.000

(Casc urbà)

A.10b.....Esquema de la xarxa elèctrica
e:1/5.000

(Puig Ventós i La Goba)

A.10c.....Esquema de la xarxa elèctrica d'alta tensió
e:1/5.000

(Terrafortuna i Santa Ceclina i Aiguaviva Parc)

Article 5. Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla General

1. Memòria.

El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla General.

2. Plànols d'ordenació.

Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen diferent força normativa vinculant atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori o de l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos.

L'alteració dels continguts recollits ens els plànols del Pla General, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial superior, serà motiu de revisió del Pla General.

3. Normes urbanístiques.

Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla General.

La Normativa, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevaleixen sobre la resta de documents del Pla General. En els

aspectes no previstos per la Normativa, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

La Normativa urbanística està acompanyada per unes ordenances urbanístiques.

Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques, pel seu grau d'especificitat o regulació detallada integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del Pla General, completant els preceptes de les Normes Urbanístiques.

L'alteració o variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'ordenança reguladora corresponent a través del procediment abreujat que en elles es determina.

4. Estudi econòmic i financer.

El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu del Pla General.

5. Programa d'actuació.

El contingut d'aquest document tindrà caràcter normatiu.

6. Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics i complementaris.

Aquests documents tindran únicament caràcter informatiu.

Article 6. Interpretació

1. Les determinacions del Pla General i concretament aquestes Normes, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment el seu esperit de finalitat, i s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en aquesta memòria, com també a la realitat social del moment en què han d'ésser aplicats.
2. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petita), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla General en els diferents documents o certes imprecisions es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis, és a dir majors dotacions públiques, i una menor edificabilitat, una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

Article 7. Obligatorietat

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o les disposicions del Pla General. Qualsevol actuació sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions

esmentades, tal com preveu la legislació urbanística vigent (arts. 90 i 91 L.U.R.)

Article 8. Vigència

Aquest Pla General entrarà en vigor el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió.

S'estableix un termini de dotze anys per a procedir a la revisió ordinària del Pla General, sense perjudici de la revisió anticipada, quan concorrin alguna de les circumstàncies que s'estableixen en l'article següent, o que, sense que concorrin aquestes circumstàncies, procedeixi la revisió anticipada d'acord amb allò que estableix la legislació urbanística vigent (art. 73 L.U.R.).

Article 9. Revisió

1. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest Pla General les següents:
 - a. Quan s'aprovi un Planejament Territorial superior, en el supòsit que alteri substancialment les previsions d'aquest Pla General en el municipi de Vidreres o quan les disposicions urbanístiques de rang superior així ho determinin.
 - b. El compliment del termini de dotze anys fixats per a procedir a la revisió.
 - c. L'alteració o variació substancial en les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació.
 - d. L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
 - e. Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.
2. En compliment de la legislació urbanística vigent (art. 74 L.U.R.), el Programa d'Actuació serà objecte de revisió cada quatre anys.

Article 10. Modificació

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla General.
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Pla General s'ajustarà al que estableix la legislació urbanística vigent (art. 75 L.U.R.) i allò fixat en les presents Normes.
3. L'alteració del contingut del Pla es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
4. El projecte de modificació del Pla que es redacti, haurà de tenir sempre el grau de precisió propi del Pla General i haurà de comprendre un estudi urbanístic que expliqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla General.
5. La previsió per mitjà del planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no constitueixen una modificació del Pla General ja que aquests estàndards tenen la consideració d'estàndards mínims.
6. Si la modificació altera la disposició o dimensions reservades per al Sistema d'espais lliures de parcs públics i zones verdes o de les zones esportives i d'esbarjo, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 76 de la L.U.R., per a l'aprovació del Consell Executiu, previ l'informe favorable de la Comissió Jurídica Assessorada.
7. Els projectes de modificació del Pla General es tramitaran segons estableix la legislació urbanística vigent (art. 75 i 76 L.U.R., 161 i 162 R.P.U.).

Article 11. Revisió del Programa d'Actuació

1. El Programa d'Actuació del Pla General es revisarà cada quatre anys.
2. Si com a conseqüència de la consideració del compliment del Programa fos necessari alterar el sòl urbanitzable sectorialitzat, en el marc

del procediment de revisió del Programa, haurà de formular-se el corresponent projecte de modificació del Pla General, el contingut i tramitació del qual es farà segons allò previst a la legislació urbanística vigent (arts. 74 L.U.R. i 158 R.P.U.).

3. En cap cas, en el marc del procediment de revisió del Programa d'Actuació, es podrà classificar com a Urbanitzable el sòl a què aquest Pla General atorga la condició de Sòl No Urbanitzable.

Article 12. Actualització

1. Permanentment es durà a terme el procés d'actualització del planejament que es consideri executiu i vigent en cada moment.
Els plànols actualitzats que refonguin els documents de planejament i execució, tindran únicament caràcter informatiu.

2. A aquest efecte, i per tal de dotar a aquests plànols actualitzats de força normativa, cada quatre anys, i coincidint amb els períodes de revisió del Programa d'Actuació, es podrà tramitar i aprovar un Text Refós del Pla General que contindrà, sobre bases cartogràfiques actualitzades, totes les variacions i modificacions del Pla General, el planejament de desenvolupament i els instruments d'execució aprovats durant aquest període.

Aquest Text Refós (documentació gràfica, normativa i programació econòmica) es tramitarà d'acord amb el procediment que s'estableix per a les modificacions del Pla General d'aquestes Normes.

CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Article 13. Desenvolupament del Pla General

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla General, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes Normes: Plans Parcial, Plans Especials i Projectes d'Urbanització.
2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions d'aquest Pla General seran d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la condició de solar i que no estiguin inclosos en polígons o unitats d'actuació.
3. El Programa d'Actuació del Pla General fixa l'ordre i els terminis per l'execució dels Sistemes Generals.
4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla General, es poden aprovar Plans Especials, Ordenances Reguladores específiques, Catàlegs i Normes Complementàries.

Article 14. Desenvolupament del Pla General en el Sòl Urbà

1. El desenvolupament de les determinacions i l'ordenació prevista pel Pla General en Sòl Urbà es realitzarà generalment per gestió directa o, quan sigui necessari, mitjançant unitats d'actuació d'acord amb l'article 36.3 del R.G.U., la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació i en el plànol de cada Unitat d'Actuació del Capítol IV.

Per aquests àmbits el Pla General determina la situació de la xarxa viària, els espais lliures i els equipaments.

2. Es formularan Plans Especials, per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector.

Les condicions relatives a les condicions d'ús, d'edificació o d'elements determinants del desenvolupament urbà fixades en aquest

Pla General, podran modificar-se mitjançant Plans Especials no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica, i amb el que no contradigui les seves normes bàsiques d'acord amb la legislació urbanística vigent.

3. Es podran formular Plans Especials per desenvolupar, adequar i determinar les alineacions i rasants i l'ordenació de la volumetria establerta en les Normes, sempre que el seu contingut tingui les finalitats previstes per la legislació urbanística vigent.

Article 15. Desenvolupament del Pla General en Sòl Urbanitzable

1. En Sòl Urbanitzable el Pla General es desplega necessàriament per mitjà de Plans Parcial, l'execució dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

El Pla General de Vidreres preveu 17 sectors.

D'aquests 6 estan en desenvolupament en aquests moments:

- S.U.S. Pla Parcial Sector Industrial II. Subsector A
- S.U.S. Pla Parcial Sector Industrial II. Subsector B
- S.U.S. Terrafortuna
- S.U.S. La Goba
- S.U.S. Aiguaviva Parc Polígon 6
- S.U.S. Santa Ceclina

A més de 11 sectors de nova implantació o transformació d'àmbits existents:

- S.U.S.-1 Can Rabassa
- S.U.S.-2 Escola Salvador Espriu- Sud- Oest
- S.U.S.-3 IES- est
- S.U.S.-4 Pineda d'en Mazo
- S.U.S.-5 Torrent de Serradell- Nord
- S.U.S.-6 Torrent de Serradell- Centre
- S.U.S.-7 Mas Xico Fullà
- S.U.S.-8 Carretera de Sils
- S.U.S.-9 Mas Vivet
- S.U.S.-10 Parc d'Activitats
- S.U.S.-11 C/Lleida

Els sectors de planejament parcial es delimiten en els plànols: A.2a. de "Classificació del Sòl. Terme municipal)" a e:1/10.000, A.2b. de "Classificació del Sòl. Casc urbà)" a e:1/2.000, A.4a. de "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Terme municipal)" a e: 1/10.000, i A.4b. de "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Casc urbà)" a e: 1/2.000.

En els articles corresponents d'aquestes Normes Urbanístiques s'estableixen les determinacions generals i específiques del sector que hauran de contenir necessàriament els Plans Parcial que es redactin

2. Els sectors de planejament parcial establerts pel present Pla General poden ésser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística vigent, d'acord amb allò que estableix l'article 63 de la L.U.R.
3. Per completar les determinacions dels Plans Parcial es poden fer Plans Especials .
4. Els terrenys inclosos en cada sector no podran urbanitzar-se en tant no s'aprovi definitivament el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització, ni edificar-se en tant s'hagi realitzat les obres de urbanització corresponents i efectuades les cessions gratuïtes que estableix la L.S. i aquest Pla General.
5. La modificació dels límits, superfícies i usos de les zones d'acampada que no s'ajustin a allò definit a l'Art. 23 d'aquestes normes, només es podrà produir dins la Revisió del Pla General, no admetent-se en cap cas la figura de la modificació puntual.

Article 16. Desenvolupament del Pla General en Sòl No Urbanitzable

1. Les determinacions de les Normes del Pla que regulen el Sòl No Urbanitzable són d'aplicació directa i immediata, sense perjudici del que es disposa en l'article que fa referència al desenvolupament dels sistemes generals.

2. No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del Pla General mitjançant Plans Especials que tinguin per objectiu l'execució directa de qualsevol de les següents finalitats:

- a) La millora del medi natural
- b) La protecció i regeneració de conreus i espais forestals
- c) La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals
- d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal
- e) La protecció i millora de la vialitat rural
- f) L'activitat educativa o formativa en relació al medi natural
- g) La protecció d'infraestructures i vies de comunicació
- h) La ubicació de depuradores

Article 17. Desenvolupament del Pla General en els Sistemes Generals

1. Les previsions del Pla General respecte als sistemes generals, en el Sòl Urbanitzable i en el Sòl No Urbanitzable, es desenvoluparan amb el desplegament d'un Pla Especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa prèvia l'expropiació dels terrenys afectats, o bé, en el Sòl Urbanitzable, mitjançant el desplegament del Pla Parcial corresponent del sector.
2. Aquests Plans Especials seran formulats per l'Ajuntament o per l'Organisme públic corresponent.
3. En desenvolupament de les previsions contingudes en el present Pla General o en el planejament territorial o sectorial, es podran formular Plans Especials que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori i que són:
 - a) El sistema general de comunicacions i les seves zones de protecció
 - b) El sistema general d'infraestructures de serveis
 - c) El sistema general d'equipaments comunitaris
 - d) El sistema general d'espais lliures
 - e) El sistema de cursos fluvials (rius, rieres, recs, torrents, ...)

Així mateix el Pla General es podrà desenvolupar respecte als sistemes mitjançant Plans Especials temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema (per exemple el Pla Especial Viari, el Pla Especial d'equipaments esportius, el Pla Especial d'equipaments culturals, ordenació d'un Parc Agrícola,...).

Article 18. Plans Parcials

1. Per al desenvolupament d'aquest Pla General en Sòl Urbanitzable s'elaboraran Plans Parcials d'Ordenació.

2. Els Plans Parcial d'Ordenació han de contenir les determinacions i la documentació previstes en la legislació urbanística vigent (arts. 25 L.U.R., 45 R.P.U. i concordants), a més d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
3. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, sempre que no es prevegi la redacció de Plans Especials pel seu desenvolupament.
4. Tanmateix, el Pla Parcial haurà de preveure la delimitació del Polígons i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
5. El Pla d'Etapes del Pla Parcial no podrà preveure un termini superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del sector.
Si es delimita més d'un polígon d'execució, s'haurà de fixar l'ordre de prioritat entre ells.
6. El present Pla General determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 121 L.U.R.), l'aprofitament mitjà de cadascun dels sectors de planejament parcial.
7. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, s'haurà de preveure a més de les determinacions a què es refereix la legislació urbanística vigent (art. 79 L.U.R. i arts. 46 i 64 R.P.U.), els compromisos (art 80 L.U.R.) i la documentació necessària (art. 6 R.P.L.).
8. Els Plans Parcial podran completar les previsions d'aquest Pla General, però no modificar-les, tal com disposa la legislació urbanística vigent (art. 25 L.U.R., i arts. 43 i 44 R.P.U.).

Article 19. Plans Especials

1. Podran formular-se Plans Especials per qualsevol dels objectius previstos a la legislació urbanística vigent (arts. 29 L.U.R., 76 R.P.U. i concordants).
2. Les diferents determinacions del Plans Especials es concreten en els articles 30 a 38 del L.U.R. i en els articles 76 i 86 del R.P.U.

3. En sòl urbà es podrà procedir a les operacions de reforma interior mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) que tindrà com a objectius descongestionar i crear noves dotacions i equipaments comunitaris.

Els Plans Especials de Reforma Interior podran alterar les determinacions del Pla General, quan l'operació de reforma interior no sigui prevista en el Pla sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica.

En qualsevol cas, aquest tipus de Plans Especials hauran de contenir la delimitació de Polígons o Unitats d'Actuació i l'elecció del sistema d'actuació per executar-los.

4. Els Plans Especials contindran les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent (arts. 17, 23 L.U.R. i concordants) i es tramitaran d'acord amb el procediment que estableix (arts. 60 i 61 L.U.R. 19, 20 R.M.A. i concordants).

Article 20. Catàleg

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 25 L.U.R. i 86 R.P.U.) la protecció a què els Plans Especials es refereixen quan es tracti de conservar o millorar monuments, construccions o edificis d'interès arquitectònic, històric, artístic, elements arqueològics, jardins, parcs o paisatges, requerirà que siguin inclosos en Catàlegs.

Aquests Catàlegs seran complementaris del planejament especial, amb el qual s'hauran de tramitar simultàniament.

2. La inclusió d'un edifici en el catàleg del Patrimoni Arquitectònic pot implicar la prohibició d'enderrocar-lo, transformar-lo o de canviar-ne les característiques, tant de l'edifici com de l'entorn ambiental, o només la protecció de certs elements o cossos de l'edifici.

En aquests edificis només es podran realitzar obres de restauració i conservació, com també autoritzar els usos més adients als valors que es pretenen protegir.

Article 21. Estudis de Detall

D'acord amb la legislació urbanística vigent el contingut dels antics Estudis de Detall serà assumit pels Plan Especials.

Article 22. Condicions generals de tots els documents urbanístics

Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991 del 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel decret legislatiu 6/1994 del 13 de juliol i en els corresponents reglaments.

Article 23. Precisió de límits

La delimitació de sectors, polígons, unitats, zones i sistemes assenyalada pel Pla General, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot document topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin (Plans Parcial, Plans Especials, ...), sense que això suposi modificació d'aquestes Normes i d'acord amb els criteris següents:

1. Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineacions o línies d'edificació vigents.
- Característiques topogràfiques i naturals del terreny
- Límits de la propietat rústica o urbana.
- Existència d'elements naturals (arbres) o artificials d'interès

2. Els ajustos en les delimitacions de zones, sistemes, sectors,... no comportaran augments ni disminucions en més o menys d'un cinc per cent (+5%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació a escala més gran que es fixin en el Pla General.
3. No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

CAPÍTOL III. EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

Article 24. Iniciativa i competències en l'execució del Pla

1. L'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon, en primer lloc a l'Ajuntament de Vidreres com a Administració actuant, com també als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial, Consells Comarcals o altres òrgans d'administració que es puguin crear, en el marc de les respectives competències específiques.
2. Podran també executar el planejament i els projectes d'urbanització els particulars, individualment o agrupats en Entitats urbanístiques col.laboradores i en Entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.) que es constitueixin entre Administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, d'acord amb la legislació vigent aplicable a cada cas i aquestes Normes Urbanístiques.

SECCIÓ PRIMERA. INSTRUMENTS D'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 25. Polígons i Unitats d'Actuació

1. Per a l'execució d'aquest Pla General i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons o Unitats d'Actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art.167 L.U.R.).
2. En Sòl Urbà les Unitats d'Actuació podran ser discontinües si hi ha la conformitat dels propietaris inclosos en la mateixa.
3. Aquest Pla General conté la delimitació dels diferents Polígons i Unitats d'Actuació en els plànols pertinents.
4. La delimitació poligonal tendirà a fer-se de manera que, conservant la coherència del planejament, es procuri flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

5. Quan no sigui possible la delimitació de polígons o unitats d'actuació, o per a l'execució dels sistemes que no són de cessió obligatòria i gratuïta i en les actuacions aïllades en el sòl urbà, s'aplicarà el sistema d'expropiació. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontants o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials als propietaris beneficiats.

Article 26. Modificació dels Polígons i Unitats d'Actuació

Tant els Polígons com les Unitats d'Actuació delimitades per aquest Pla General, pel planejament que el desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior podran modificar-se seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent (arts. 64, 65 i 168 L.U.R.)

Es permetrà aquesta modificació amb l'objectiu de facilitar la seva gestió o efectuar un millor repartiment de càrregues i beneficis que es deriven del planejament.

Article 27. Precisió de límits dels Polígons i Unitats d'Actuació delimitades pel planejament

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon o Unitat d'Actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un Polígon o Unitat d'Actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui un nou propietari.
Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat en desajustos entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes semblants.
3. Si la precisió de límits fos major del cinc per cent (5%) o s'hi inclogués la finca d'un nou propietari, serà necessària la tramitació

d'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 64, 65 i 168 L.U.R.), d'un projecte de delimitació de Polígon o Unitat d'Actuació amb l'objectiu de rectificar-ne els límits.

Article 28. Noves delimitacions de Polígons i Unitats d'Actuació

1. Per a la nova delimitació de Polígons o Unitats d'Actuació es seguiran les determinacions fixades en els articles precedents.
2. Els Polígons o Unitats d'Actuació delimitats amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General s'incorporaran automàticament com un annex d'aquestes Normes Urbanístiques.

Article 29. Pla d'etapes

1. En els Plans Parcial i els Plan Especials haurà de fixar-se un pla d'etapes que prevegi la cessió i l'execució de la urbanització en el corresponent Polígon o Unitat d'Actuació, com també els terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinaran en funció de les característiques del planejament i s'adequaran a les previsions del Pla General.
2. L'incompliment de les obligacions dels particulars dins dels terminis d'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació podrà suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent (art. 9 R.P.L.).

Article 30. Elecció dels sistemes d'actuació

1. L'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació delimitats en aquest Pla General o en el planejament que el desenvolupi es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació (compensació, cooperació o expropiació) fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 169 L.U.R., 152 R.G.U. i concordants).
2. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmics-financers amb què compti, la col.laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de compensació i cooperació, llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. No obstant això, els Plans Parcial d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de compensació.
3. Cal que els plans que es redactin determinin expressament el sistema o sistemes d'actuació d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent, i que es justifiqui d'acord amb l'article 56 del R.P.U.

4. El sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments, i la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic.

Article 31. Projecte de compensació i reparcel.lació

1. Per a l'execució dels Polígons o Unitats d'Actuació en què el sistema d'actuació sigui el de compensació, caldrà aprovar el corresponent projecte de compensació que contindrà les determinacions i els documents establerts a la legislació urbanística vigent (art. 172 R.G.U. i concordants).
2. Per l'execució del Polígons o Unitats d'Actuació en què el sistema d'actuació sigui el de cooperació i quan sigui necessari, caldrà aprovar el corresponent projecte de reparcel.lació que contindrà les determinacions i els documents establerts a la legislació urbanística vigent (títol III del R.G.U.).
3. Els projectes de reparcel.lació i compensació hauran d'incloure la redistribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització, de les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització.

Article 32. Projecte d'urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en el Pla General i en els instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent Projecte d'Urbanització d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent (arts. 27 L.U.R., 67 R.P.U. i concordants).
2. La seva tramitació es farà d'acord amb l'article 64 i 65 de la L.U.R.
3. També podran redactar-se projectes d'obres quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

Article 33. Convenis urbanístics

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 295 L.U.R.) l'Administració actuant podrà signar convenis urbanístics amb la propietat del sòl.
Aquests convenis establiran el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.
2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per l'interès públic.
En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participarà en les plus-vàlues generades per l'acció urbanística.
3. El contingut dels convenis urbanístics, serà incorporat a les figures de planejament o execució urbanística més adient.
Tanmateix les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causarà la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària.
4. Els convenis urbanístics, hauran d'ésser aprovats pel Ple de la Corporació Municipal per tal que despleguin els seus efectes de validesa.

Article 34. Estudis d'impacte ambiental

1. S'haurà de sotmetre a una avaluació ambiental, qualsevol projecte públic o privat consistent en la realització d'obres d'instal·lacions o de qualsevol altra activitat per a la qual així ho exigeixi la legislació sectorial vigent (art. 1 Decret 114/1988 del 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental).
2. En tot cas i d'acord amb la legislació sectorial vigent (Disposició Addicional segona de la Llei 4/1989 de 27 de març, sobre conservació dels espais naturals i la flora i la fauna silvestres) serà necessari

efectuar un estudi d'impacte ambiental quan la transformació de l'ús del sòl afecti superfícies superiors a cent hectàrees (100 ha).

3. Serà preceptiu i d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 90 de la Llei Estatal 29/85, del 2 d'agost, d'aigües) la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin al domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos pel medi ambient.
4. Les activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica hauran de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Art. 6.3 de la Llei Estatal 22/83, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric).

Article 35. Execució del planejament en Sòl Urbà

1. En Sòl Urbà, l'execució del Pla General i del planejament especial que el desenvolupi es realitzarà per Polígons complets, o si s'escau per Unitats d'Actuació que permetin almenys la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació, llevat de quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.
2. El Pla General de Vidreres preveu les següents Unitats d'Actuació per tal de tirar endavant l'execució d'aquest planejament:

- U.A.-1 Carrer de la Germanor
- U.A.-3 Avinguda Mediterrània
- U.A.-4 Avinguda Mediterrània- Sud
- U.A.-5 Plaça Narcís Monturiol- Nord
- U.A.-6 Carrer Vidal i Barraquer- Nord
- U.A.-7 Carrer Sant Maurici -Nord
- U.A.-8 Carrer de la Pineda
- U.A.-9 Rieró- Sud
- U.A.-10 Carrer Orient
- U.A.-11 Can Rabassa- Sudest
- U.A.-12 Carrer de Les Gavarres
- U.A.-13 Carrer de Pau Claris
- U.A.-14 Rieró- Central
- U.A.-15 Rieró- Nord
- U.A.-16 Carrer Garrotxa
- U.A.-17 Central lletera- Sud
- U.A.-18 Torrent de Serradell- Sud

- U.A.-19 Carrer de Picornell
- U.A.-20 Torrent de Serradell- Industrial
- U.A.-21 Escorxador- Oest
- U.A.-23 Rec- Clar
- U.A.-24 Can Cavila

Més unes Unitats d'Actuació en total 3, que es denominaran Unitats d'Actuació Reparcel.lables en que el seu únic objectiu és el de aconseguir una correcte reparcel.lació de terrenys privats, aquestes són les següents:

- U.A.R-1 Carrer Ter
- U.A.R-2 Carrer d'Aragó
- U.A.R-3 Carrer de Pompeu Fabra

La delimitació de les UA's quedarà reflectida en els plànols A.2b. de "Classificació del Sòl. Casc urbà)" a e:1/2.000, i el A.4b. de "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable" (casc urbà) a escala 1:2.000, així com en les fitxes corresponents de cada U.A. d'aquesta normativa.

Article 36. Execució del planejament en Sòl Urbanitzable

1. En Sòl Urbanitzable, l'execució del sector amb planejament parcial es realitzarà per Polígons complets.
2. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, o aquests no estiguin adscrits en el sector, aquests sòls podran ser objecte d'expropiació.

Article 37. Execució i gestió de sistemes

1. Els terrenys qualificats de sistemes podran ser adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys podrà repercutir-se entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe, d'acord amb el que disposa la legislació urbanística vigent, mitjançant contribucions especials.

CAPÍTOL IV. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA

SECCIÓ PRIMERA. VIGILÀNCIA DEL PLA GENERAL

Article 38. Seguiment i vigilància del Pla General

1. L'Ajuntament mantindrà els serveis d'informació i estudis necessaris per seguir el desenvolupament del Pla General i detectar els possibles desviaments provocats per l'aparició de circumstàncies o dades noves.
2. La vigilància del Pla atén:
 - a) a la defensa de l'ordre urbanístic, aplicant les sancions que corresponguin en casos d'infracció, d'acord amb allò que disposa el R.D.U.
 - b) a l'adequació i direcció del planejament cap els objectius perseguits.
3. Quan es donin les circumstàncies justificatives i els supòsits previstos en els articles corresponents d'aquestes Normes pel que fa a la revisió o modificació del Pla General vigent, serà l'Ajuntament qui promourà la revisió del Pla o la seva modificació.

Article 39. Defensa del Pla General

L'Ajuntament velarà pel compliment d'aquest Pla General i del planejament d'ell derivat, adoptant com a mesures defensives les que s'estableixen en el Títol II "Protecció de la legalitat urbanística" del R.D.U.

Article 40. Cèdules Urbanístiques

1. L'Ajuntament expedirà, a sol·licitud dels interessats, les "Cèdules Urbanístiques" a què es refereix l'article 168 del R.P.U.
2. A la sol·licitud de Cèdula Urbanística s'acompanyarà la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament, i un plànol de situació a escala 1:500.

3. L'Ajuntament exigirà la corresponent Cèdula Urbanística per atorgar llicències de parcel·lació, edificació i ús dels predis, d'acord amb l'article 168.2 del R.P.U.

Article 41. Memòria anual sobre gestió i execució del Pla

Anualment l'Ajuntament redactarà una Memòria sobre la gestió i execució del Pla General, els estudis a què es refereix l'article 38 i les actuacions a què hagi donat lloc la vigilància del Pla.

SECCIÓ SEGONA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

Article 42. Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 1 R.D.U. i l'article 247 de la L.U.R., i en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.
2. En general, serà sotmès a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal i estarà subjecte a llicència qualsevol acte assenyalat pel Pla General Municipal d'Ordenació o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin.
3. Aquests actes referents a l'edificació, ús del sòl i subsòl i activitat que es determinen a continuació requeriran la preceptiva llicència o permís municipal:

Edificació

- a) Obres de nova planta
- b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents.
Ampliació
Reforma
Conservació
Reparació
Millora
- c) Enderroc total o parcial de construccions i instal·lacions.
- d) Construcció de tanques de solars i terrenys.

Ús del sòl i subsòl

- a) Obertura de vies, camins i accessos rodats.

- b) Moviment de terres (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració)
- c) Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- d) Realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
- e) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc) ja sigui en galeries de serveis, tubulars soterrades o aèries.
- f) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- g) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- h) Primera utilització dels edificis i instal·lacions.
- i) Construcció, modificació i supressió de guais a la via pública.
- j) Connexions a la xarxa de clavegueram.
- k) Tala d'arbres.
- l) Parcel·lacions urbanístiques.
- m) Realització de tallafocs.
- n) Realització de pistes d'automòbils infantils o cotxes de xoc.

Activitats

- a) Instal·lació, obertura i funcionament de les activitats enumerades als annexos II.1 i II.2 i III de la Llei 3/98 de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'administració ambiental.
 - b) Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfícies de les activitats de l'apartat anterior (a).
 - c) Trasllat de maquinària, motors i resta d'aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions.
 - d) Canvi de titularitat de les activitats de l'apartat a).
4. L'obligatorietat d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats als apartats anteriors d'aquest article, afecta també als sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions.

En cap cas, la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.

5. En relació amb els actes assenyalats als apartats anteriors d'aquest article, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també obligatòria la sol·licitud de la llicència.

En cas d'urgència o d'excepcional interès, es tindrà en compte el que disposa i preveu la legislació urbanística vigent (arts. 250.2 L.U.R., 8 i 9 R.D.U.).

Article 43. Actes sotmesos a comunicació

1. Les actuacions relacionades en el present article, atesa la seva entitat tècnica, únicament hauran de ser comunicades a l'Ajuntament, abans d'iniciar-se la seva execució.
 - a) Les obres que no suposin canvis en les obertures, les parets els pilars i els forjats, ni en l'estructura ni en la distribució interior de l'edifici, sempre que no precisin direcció d'obra ni modifiquin els usos existents.
 - b) La reparació no estructural d'humitats en cobertes i terrats, sempre que no afecti la seva totalitat.
 - c) La instal·lació, obertura, funcionament, ampliació, transformació o canvi de titularitat de les activitats innòcues.
2. La comunicació es realitzarà mitjançant el procediment establert a les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats.

Article 44. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització, construcció i enderroc quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, projecte d'obres o d'una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent, no requeriran la preceptiva llicència municipal.

Article 45. Tipus de llicències i permisos

1. Les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i activitats contemplaran i regularan detalladament, com a mínim, els següents tipus de llicències:

- a) Llicències d'edificació.
 - Llicències d'obres majors.
 - Llicències d'obres menors.
 - Llicències d'enderroc.

- b) Llicències d'ús del sòl i subsòl.
 - Llicències d'ús i ocupació.
 - Llicència d'obres en gual.
 - Llicència de connexió a la xarxa de clavegueram.
 - Llicència d'obertura de vies, camins, accessos rodats.
 - Llicència de moviments de terres.
 - Llicència d'obres d'urbanització.
 - Llicència de realització de rases, cates i canalitzacions a la via pública.
 - Llicència per a la instal·lació de xarxes de serveis a la via pública.
 - Llicència per a la instal·lació de grues i aparells elevadors per a la construcció.
 - Llicència per a la instal·lació publicitària.
 - Llicència de tala d'arbres.
 - Llicència de parcel·lació urbanística.
 - Llicència d'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram.

- c) Llicències ambientals d'activitats.
 - Llicència d'instal·lacions de les activitats enumerades als annexos II.1 i II.2 i III de la Llei 3/98, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'Administració ambiental.
 - Llicència d'obertura de les activitats enumerades als annexos II.1 i II.2 i III de la Llei 3/98, de 27 de febrer, d'intervenció integral de l'Administració ambiental.
 - Llicència d'obertura d'activitats innòcues.

2. Llicència amb caràcter de precarietat.

- a) De conformitat amb l'article 17 de la L.S. es podrà autoritzar obres i usos justificats amb caràcter provisional, previ informe favorable de la Comissió d'Urbanisme.
- b) Aquestes edificacions o instal·lacions hauran d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament i tant les obres com l'ús o activitats no seran en cap cas indemnitzables.

Article 46. Classificació de les obres. Obres majors i obres menors

1. Les obres es classificaran en majors i menors d'acord amb l'entitat tècnica, la importància econòmica i la transcendència urbanística.

2. Es consideraran obres majors les següents:

- Les obres de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
- Les obres d'ampliació de tota classe d'edificis.
- Les obres de reforma que suposin modificació de l'estructura d'un edifici.
- La col·locació d'anuncis situats a la coberta d'edificacions i que poden modificar l'estat de càrregues de l'edifici.
- Les obres que augmentin o redueixin el seu volum.
- Les obres de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis.
- Les obres d'urbanització que no configuren un projecte d'urbanització.
- Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- Les d'urbanització i parcel·lació de terrenys.
- En general totes les obres de moviments de terres, exceptuant aquelles que s'especifiquen en l'apartat de llicències d'obres menors.
- Les de construcció de murs de contenció, pous i obres de captació d'aigua.
- Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
- Les actuacions de tallada d'arbres que formin massa arbòria i que tinguin una superfície major a 1.000 m².

- En general, totes aquelles obres que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior, menys aquelles que s'especifiquen en l'article de la sol.licitud de llicències d'obres menors.
3. El llistat anterior no té caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.
 4. La resta d'obres i actuacions es consideraran Obres Menors.

Article 47. Documentació i procediment administratiu per a l'atorgament de llicències

Respecte a cadascun dels tipus de llicències que es determina a l'article anterior, les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats establirà com a mínim:

- a) Les obres o activitats subjectes a la corresponent llicència.
- b) La documentació administrativa i tècnica necessària que caldrà aportar.
- c) El procediment administratiu a seguir per a la seva obtenció.

Article 48. Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, acord de concessió, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També s'hi adjuntarà un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.

2. El contingut de les llicències serà tot el que es disposa en aquestes Normes, les Ordenances Municipals i la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, tècniques, higièniques, de seguretat o salubritat o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència.
Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquesta Normativa, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús.
3. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
4. Totes les llicències hauran d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència.
5. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres podrà dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.

Article 49. Documents per a la sol·licitud de la llicència d'obres majors

1. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors cal presentar, adjunt al model de document previst per a aquest fi, el projecte tècnic, exemplars per triplicat, subscrit per facultatiu competent i pel sol·licitant i visat pel corresponent Col·legi Professional.
2. Cal presentar, a més, el full d'assumpció de la direcció facultativa de les obres visat pel Col·legi Professional corresponent.
3. En el supòsit d'obres de reforma, cal adjuntar, a més, plànols explicatius de l'estat actual de l'edificació i fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de l'element o edifici, així com la seva relació amb l'entorn.

4. En els supòsits previstos a l'article 4 del R.D. 1627/97, el projecte haurà d'acompanyar-se un estudi de seguretat i salut, o un estudi bàsic, segons els casos.

En aquells supòsits en què sigui preceptiu es podrà demanar que es presenti justificant de la realització i aprovació del Pla de seguretat i de la designació del coordinador de seguretat, tot i que la no justificació no condicionarà l'atorgament de la llicència.

5. En tots els casos l'escriptura de la propietat, i en els casos de llogaters s'acompanyarà també de l'autorització del propietari.

Article 50. Documents per a la sol.licitud de la llicència d'obres menors

1. Les sol.licituds de llicència d'Obres Menors hauran d'aportar, al menys, un document en el que es descriguin les obres, de forma escrita i gràfica, amb indicació de la seva extensió i situació.

2. S'expressa a continuació una relació d'obres menors per a les quals, a més, cal adjuntar amb la corresponent sol.licitud una memòria i pressupost detallats i, quan s'indica amb la lletra D, l'acceptació de la Direcció Tècnica visada pel corresponents Col.legi Professional, i quan s'indica amb la lletra P, cal aportar plànols signats per facultatiu competent:

- Construcció, reparació o supressió de guals a la voravia.
- Ocupació provisional de l'espai públic per a la construcció no emparada en llicència d'obres majors.
- Construcció de barraques i quioscos per a exposició i venda, menors de 5 m². (D)
- Col.locació de rètols, banderoles i anuncis lluminosos.
- Col.locació d'anuncis, excepte els situats a la coberta de l'edificació subjectes a llicència d'obres majors.
- Col.locació de pals i banderes.
- Col.locació de toldos i elements de tela a les façanes.
- Col.locació de marquesines per a comerços. (D)
- Instal.lació de barreres i tanques provisionals de protecció de les obres.

- Realització de bastides i similars. (D)
 - Execució de cales, pous i sondejos d'exploració. (D)
 - Estintolament de façanes. (D)
 - Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies o altres aparells elevadors. (P i D)
 - Treballs d'anivellament de terrenys que no alterin més d'un metre (1 m) les cotes naturals i no afectin les mesures de les alçàries reguladores de l'edificació. (P i D)
 - Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obres.
 - Obres interiors i instal·lacions en locals no destinats a habitatges, sense modificació estructural. (P)
 - Reparació de cobertes i terrats. (D)
 - Reparació, pintura i estucat de façanes amb muntatge de bastida de més de 6 m. (D)
 - Col·locació de portes, reixes i persianes en obertures. (D)
 - Construcció, reparació o substitució de canonades d'instal·lacions.
 - Construcció d'elements de la xarxa de clavagueram (pous, fosses, ...). (D)
 - Execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals. (D)
 - Formació de cambres de bany en locals comercials, oficines i magatzems.
 - Construcció i modificació d'aparadors.
 - Col·locació d'elements mecànics de les instal·lacions en terrasses o terrats. (D)
 - Construcció de tanques o barreres definitives. (D)
 - Formació de jardins, excepte els que formen part de l'espai lliure de la parcel·la.
3. Les llicències tenen caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.

Article 51. Competències per a l'atorgament de les llicències

1. La competència per atorgar les llicències correspondrà a l'Ajuntament, llevat dels casos previstos en la legislació urbanística vigent.
2. Tota denegació de llicència haurà de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent.

Article 52. Terminis

1. Totes les llicències hauran de preveure un termini per començar les obres i activitats projectades i un altre per acabar-les.
2. La caducitat de la llicència es produirà pel transcurs d'ambdós terminis i, si s'escau, de les pròrrogues atorgades sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat, un cop advertit el titular per l'Administració abans d'un o de tres mesos de la finalització dels terminis esmentats, respectivament llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
3. La caducitat de la llicència haurà d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament i determinarà l'arxiu de les actuacions.
4. D'acord amb l'article 249.7 de la L.U.R., el termini que han de preveure les llicències per començar i acabar les obres són, respectivament, un i tres anys a comptar des de l'endemà de la data de notificació al promotor.
5. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa el Decret 179/95, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.
6. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreta a l'article 249 de la L.U.R.

Article 53. Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en aquesta Normativa respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les

condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes.

2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització.
3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 120 L.U.R.) s'atorgarà la llicència, condicionada a l'execució de les obres d'urbanització quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització en un termini que no sigui superior a tres mesos des de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.
La garantia no serà de quantitat inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant, i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests extrems.
4. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedirà l'obtenció de llicència.
5. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent (art. 41.2 R.G.U.), no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.
6. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 40 a 43 del R.G.U.

Article 54. Caràcter reglat de l'atorgament de llicència

Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i resta de disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert a l'ordenança

corresponent, l'òrgan competent haurà d'atorgar la llicència sol·licitada.

Article 55. Deficiències

1. Quan dels informes dels Serveis Tècnics Municipals, o organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.
2. S'entendrà per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats.
3. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències quedarà suspès durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

Article 56. Terminis de resolució

Els terminis per a la resolució de les llicències seran aquells que es fixen a les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i activitats d'acord amb els procediments adaptats a les normes sobre silenci positiu establertes a la legislació vigent (Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, modificada per la Llei 4/99).

Article 57. Llicències d'edificació en Sòl Urbà

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar, i per això haurà de reunir els següents elements d'urbanització:
 - Accés rodat.
 - Encintat de voreres.
 - Pavimentació de calçades i voreres.

- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
 - Enllumenat públic.
 - Xarxa de sanejament.
2. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització
 - b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos a l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari, o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals informaran sobre aquests extrems.

Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

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

Article 58. Llicències d'edificació en Sòl Urbanitzable

1. En el Sòl Urbanitzable només podran atorgar-se llicències de parcel·lació i edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents Plans Parcial i Projecte d'Urbanització i es compleixin els requisits de l'article 41 del R.G.U.
2. Mentre no s'aprovi el planejament de desenvolupament el Sòl Urbanitzable tindrà el mateix règim jurídic que el Sòl No Urbanitzable d'aquestes normes.

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

Article 59. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla General o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.

Article 60. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (art.93 L.U.R., 181 i ss R.M.A. i 63 R.P.L.).

1. Obres prohibides i obres autoritzables.

a) Obres prohibides:

- Obres de consolidació.
- Obres d'augment de volum.
- Obres de modernització.
- Obres que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

b) Obres autoritzables:

- Amb caràcter general.

Petites reparacions ordinàries que exigeixen la higiene, l'ornat i la conservació de l'immoble.

- Amb caràcter excepcional.

Obres parcials o circumstancials de consolidació quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys a comptar des de la data en què es pretenguin realitzar les obres.

c) El valor de les obres que s'autoritzen no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

d) L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció registral de la finca.

2. Usos i activitats autoritzables.

a) Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc.

b) Els canvis de nom, les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre que no comporti la realització d'obres prohibides i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari.

- c) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

Article 61 Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

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

Article 62. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Obres autoritzades.
Les obres de nova planta, les obres de consolidació i les obres d'augment de volums, hauran d'ajustar-se al previst pel planejament.
2. Usos i activitats autoritzables.
 - a) Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
 - b) En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest Pla General, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

- c) Pel que fa a la possible instal.lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (Art. 93 L.U.R).

Article 63. Edificis i instal.lacions inclosos dins d'un àrea de planejament o execució

Els edificis o les instal.lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla General que estiguin dintre d'un àrea de planejament o execució definida pel present Pla General o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal.lacions inclosos dins d'un àrea de planejament (Àrea o Sector).
 - a) Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla Especial en sòl urbà o Pla Parcial en Sòl Urbanitzable)
Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
 - b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.
Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
 - c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla.
S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.
2. Edificis i instal.lacions inclosos dins d'un àrea d'execució (Polígon o Unitat d'Actuació).
 - a) Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel.lació o expropiació)
S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors.
 - b) Durant la tramitació dels instruments d'execució.

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

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

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

Article 64. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla General o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ QUARTA. SEGUIMENT DE LES OBRES

Article 65. Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçària autoritzada a l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta.
3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl,

clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.

4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

Article 66. Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

1. L'Ajuntament podrà aplicar els terminis previstos als articles 223 al 233 de la L.U.R., amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

SECCIÓ CINQUENA. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Article 67. Infraccions urbanístiques i sancions

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present Pla General, planejament que el desenvolupi, normes urbanístiques i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determinen la L.U.R., el R.D.U. i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran la disposició de les sancions que s'estableixen a la legislació urbanística vigent (arts. 263 i ss L.U.R., art. 47 i ss R.P.L.).
3. La disposició de sancions als responsables no exclou aquests de l'obligació d'indemnitzar els danys i perjudicis causats.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 68. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò previst a la legislació urbanística vigent (arts. 23 L.U.R. i 19 R.P.U.) es defineix a través de:

- a) La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- b) La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) La divisió del sòl en zones, sistemes, sectors o àrees segons la seva qualificació.

Article 69. Classificació del sòl segons el règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica, a l'efecte del règim jurídic en Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl No Urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent (arts. 7 L.S.; 115, 116, 117 L.U.R.; 91 i 93 R.P.U.).
2. En els plànols d'ordenació es delimita la classificació del sòl de què parteix aquest Pla General.
3. El Sòl Urbanitzable es convertirà en Sòl Urbà per mitjà dels procediments establerts a l'ordenament urbanístic i sempre serà necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de llurs obligacions per part dels propietaris.
4. El Sòl No Urbanitzable només es pot transformar en Urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla General, segons es preveu a l'article 9 d'aquestes Normes, que fa referència a la revisió del Pla General.

5. L'Ajuntament, quan realitzi la revisió quadriennal del Programa d'Actuació i el Text Refós que actualitzi el present Pla General reflectirà els canvis en el règim urbanístic del sòl.

CAPÍTOL II. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI

Article 70. Estructura general i orgànica del territori

1. Els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori els estableix el present Pla General en els plànols d'ordenació.
2. Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquest Pla i per tant elements de l'estructura general i orgànica els que s'enuncien en el següent quadre, acompanyats dels seu codi d'identificació que s'utilitza en els plànols:

CONCEPTE	CLAU
<i>Sistemes</i>	
Sistema viari	A
Sistema d'equipaments	B
Sistema d'espais lliures	C
Sistema de serveis tècnics	D
Sistema hídric	F
 <i>Zones</i>	
Sòl Urbà i Sòl Urbanitzable	
Edificació ordenada segons alineacions viàries	
Edificació de casc antic	1
Edificació suburbana agrícola	2a
Edificació suburbana en filera	2b
Edificació suburbana de Mas Flassià	2c
Edificació plurifamiliar alineada	2d
Edificació en filera de nova creació	2e
 <i>Extensions urbanes d'edificació aïllada</i>	
Edificació residencial aparellada	3
Edificació residencial unifamiliar aïllada	4
Casc Urbà	4a/4i

La Goba	4b
Puig Ventós	4c
Terrafortuna	4d
Santa Ceclina	4e
Aiguaviva Parc- Parc Urbanitzat	4f
Aiguaviva Parc- Ciutat jardí extensiva	4g
Aiguaviva Parc- Ciutat jardí semi-intensiva	4h
Conjunt d'edificació esgotada	5
Verd privat d'interès	6
Comercial/ Terciari	7
Industrial	8 ^a
Parc Activitats	8b
Serveis	9
Sòl No Urbanitzable	
PEIN	10
Especial Valor Natural i Paisatgístic (S.I.N.P.)	11
Especial Valor Forestal (S.F.)	12
Especial Valor Agrícola (S.A.1)	13
Agrícola (S.A.2)	14

Article 71. Sistemes

1. Els sòls qualificats com a sistemes generals que integren l'estructura general i orgànica del territori presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, com també les seves transformacions en el temps.
2. L'estructura general i orgànica del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes locals.

Article 72. Zones

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la

definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeix de forma específica a cadascuna.

2. Les zones generals que integren l'estructura general i orgànica en el Sòl Urbà i en el Urbanitzable, són el resultat de creuar en el territori el binomi format pels usos globals i la forma de l'edificació.
3. La zona general que integra l'estructura general i orgànica en el Sòl No Urbanitzable és determina pel valor rural, natural, ecològic i paisatgístic que es vol preservar del procés urbà i promocionar pels seus valors intrínsecs.
4. Totes les zones generals (Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable, Sòl No Urbanitzable) es complementen mitjançant la divisió en zones i subzones que es puguin establir.

CAPÍTOL III. DETERMINACIONS DEL PLA GENERAL SOBRE LA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Article 73. Determinacions del Pla General en el Sòl Urbà

1. En el Sòl Urbà aquest Pla General qualifica els sòls en zones i sistemes.
2. El present Pla conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al Sòl Urbà (art. 23 L.U.R.) en els plànols d'ordenació.

Article 74. Determinacions del Pla General en el Sòl Urbanitzable

1. En el Sòl Urbanitzable, aquest Pla delimita els sectors de desenvolupament en Plans Parcial i els elements fonamentalment de l'estructura urbana (els sistemes generals) en els plànols d'ordenació, i estableix, a través de la qualificació urbanística en zones i sistemes, la regulació genèrica dels diferents usos dominants i dels seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, estacionaments, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquestes Normes i seguint els criteris orientatius de l'ordenació fixats en aquest Pla General.

2. La classificació inicial d'aquest Pla General no contempla l'existència de sòl urbanitzable sense àmbits delimitats o sense establir les condicions per al seu desenvolupament (no sectorialitzat).

Article 75. Determinacions del Pla General en el Sòl No Urbanitzable

1. En el Sòl No Urbanitzable aquest Pla qualifica els terrenys en zones i sistemes.

2. El Sòl No Urbanitzable estarà subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent (arts. 127 i 128 L.U.R. i 20 L.S.).

TÍTOL III: REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES

Article 76. Definició dels sistemes i sistemes generals

1. Els sistemes són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius de planejament en matèria d'infraestructures de comunicacions, d'infraestructures de serveis, d'equipaments i d'espais lliures.
2. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà.

Article 77. Tipus de sistemes

1. Els sistemes tindran la condició de sistemes generals, quan d'acord amb l'article 71 d'aquestes Normes integrin l'estructura general i orgànica del territori.
La resta de sistemes tindrà la condició de sistemes locals.
2. La distinció entre sistemes generals i els sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística però en cap cas afecta el seu règim jurídic que és el mateix per ambdós tipus.
3. L'estructura general i orgànica del territori està integrada pels sistemes següents:
 - a) Sistema general de comunicacions
 - b) Equipaments comunitaris
 - c) Espais lliures destinats a parcs urbans i altres espais verds
 - d) Infraestructures de serveis tècnics
 - e) Sistema natural, ecològic i paisatgístic. Es complementa a nivell local, amb els següents elements determinants del procés urbà:

Sistema viari local

Espais lliures i places i jardins públics

Equipaments col·lectius

f) Sistema hídic

4. Els sòls destinats per aquest Pla General a sistemes es classifiquen de la forma següent:

Sistema viari	A
Sistema de carreteres, camins, carrers, ...	A _v
Sistema d'aparcaments	A _p
Sistema d'equipaments	B
Sistema d'espais lliures	C
Parcs urbans	C ₁
Places i jardins urbans	C ₂
Espais verds de protecció de vials	C ₃
Sistema de serveis tècnics	D
Sistema hídric	F

Article 78. Delimitació dels sòls destinats a sistemes

El Pla General delimita clarament, en el plànol A.1. "Estructura General i Orgànica del Territori" a escala 10.000, els sòls destinats a sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori incloent-hi els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal, així com els sòls destinats a sistemes locals que complementen aquesta estructura.

Per altra banda en els plànols A.4a. de "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (Terme municipal)" a escala 1/10.000, A.4b. de "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (Casc urbà)" a escala 1/2.000, A.4c. de "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (Puig Ventós i La Goba)" a escala 1/5.000, A.4d. de "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (Terrafortuna i Santa Ceclina i Aiguaviva Parc)" a escala 1/5.000, queden clarament determinades les diferents qualificacions i per tant tots els diferents sistemes.

Article 79. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquesta destinació.

2. Els sols per a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que podran ser de titularitat privada en aquells supòsits en que així es determini per aquest Pla General o planejament que el desenvolupi.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de gestió privada del domini públic en règim de concessió, respecte d'aquells sistemes en que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé o els objectius urbanístics del Pla.
4. En els casos que no especifiquen aquestes Normes els sistemes podran ser de titularitat privada.

Article 80. Obtenció dels sistemes

Els sistemes generals i locals s'obtindran, segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb els instruments fixats en el Capítol Tercer del Títol I d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Article 81. Valoració dels sistemes

1. Els sistemes es valoraran segons els criteris fixats per la legislació urbanística vigent (arts 23 i següents de la L.S.)
2. El valor que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament mitjà del sector acumulat a les zones edificables.

CAPÍTOL II. SISTEMA VIARI (CLAU A)

Article 82. Definició

El sistema viari de comunicació del municipi de Vidreres comprèn les infraestructures del transport terrestre format pel sistema de carrers, camins, carreteres, ... (A_v), i els aparcaments (A_p).

L'ús global d'aquest sistema és fonamentalment el de comunicacions.

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats pel traçat de la xarxa viària, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

Article 83. Tipus

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'infraestructures de comunicació es classifiquen de la forma següent:

1. Sistema general viari

a) La xarxa bàsica territorial.

És aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar el poble de Vidreres amb la resta del territori.

La conformen el conjunt de vies o carreteres que passen pel terme municipal i que queden fora del Sòl Urbà i Urbanitzable.

b) La xarxa bàsica urbana.

És aquella formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes.

La conformen les carreteres que transcorren dins del Sòl Urbà i Urbanitzable i la resta de carrers principals que actuen com a vies d'accés, connexió i estructuració de la ciutat.

2. Sistema local viari

a) La xarxa complementària urbana.

És aquella formada pels carrers no inclosos dins la xarxa bàsica urbana i que tenen com a funció principal la de complementar aquella xarxa i facilitar l'accés a les edificacions.

b) La xarxa de camins rurals.

És aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb el nucli urbà.

3. Sistema d'aparcaments

És aquell sistema format per les diferents zones d'aparcaments públics.

Article 84. Titularitat

El sòl qualificat de sistema viari i d'aparcaments, tant general com local, serà de titularitat pública, encara que en alguns casos es podran determinar entitats de manteniment.

Article 85. Règim general

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Llei 25/1988 de 29 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei 7/1993, de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya; Decret 236/96, de 5 de juliol, d'adaptació del Pla de carreteres a la Llei 7/93 i la resta de legislació especial sobre la matèria).
2. Quan el que es projecti sigui una nova via de la xarxa bàsica territorial situada en Sòl No Urbanitzable, serà preceptiva la redacció i l'aprovació d'un Pla Especial d'ordenació viària.
3. Les condicions que regulen l'entorn de les vies es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

Article 86. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Viari i aparcament.
2. Usos compatibles: Unitats de subministrament
Podran instal·lar-se unitats de subministrament en sòls de titularitat pública qualificats com a sistema viari, sempre que compleixin les condicions següents:

- a) Tenir accés per un carrer d'amplada superior a deu metres (10 m).
- b) Tenir unes dimensions que permetin la col·locació en fila de quatre cotxes com a mínim.
- c) L'ús dels assortidors no es podrà fer directament des de la calçada de cap vial.
- d) No podran subministrar carburant a vehicles de més de dues tones (2,00 Tn).

Les condicions tècniques de les unitats de subministrament així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularà específicament mitjançant les corresponents ordenances reguladores, com també per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

La titularitat pública dels sòls on s'emplacin les unitats de subministrament no impedirà que la seva explotació pugui ser privada, mitjançant concessió administrativa del servei, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Article 87. Zona de protecció del sistema viari (carreteres i camins)

1. El conjunt de vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que formen la xarxa bàsica territorial estaran sotmeses, d'acord amb la legislació de carreteres, al següent règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació:

- a) Zona de protecció del sistema

En la zona de protecció del sistema (5/17m), subjecta a servitud de pas, no s'admeten moviments de terres, ni obres d'edificació, ni de tancament, ni de plantació d'arbres.

- b) Zona d'afectació

En la zona d'afectació només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.

- c) Línia d'edificació

Estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova dins de l'àmbit que delimita la línia d'edificació a cada banda del vial.

La línia d'edificació en el cas de les carreteres/autovies serà de vint-i-cinc/cinquanta metres (25/50 m) mesurats des de l'aresta exterior de la calçada.

2. El conjunt de camins rurals reconegut en aquest document i que queden dins del Sòl No Urbanitzable tindran la protecció de la línia d'edificació. Aquesta línia d'edificació serà de sis metres (6 m) a ambdós costats de l'eix del camí.
3. Respecte a la xarxa bàsica urbana, tant en sòl urbanitzable com urbà, les vies existents i les noves projectades es grafien fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.

Article 88. Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies

1. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del present Pla, indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat pel sistema viari.
2. Dins les indicacions generals establertes a l'apartat anterior, el Pla Parcial, Especial o Projecte d'Urbanització, en el seu cas, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació.
Respecte de les noves vies previstes en la xarxa territorial la definició de la via significarà automàticament la concreció de la reserva i les seves zones d'afectació i línia d'edificació.
3. Dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Parcial en Sòl Urbanitzable no podran disminuir, en cap cas, la superfície de la xarxa viària bàsica urbana prevista en aquest Pla i grafiada en línia contínua en els plànols d'ordenació, i la seva funció serà la d'assenyalar la localització exacta d'aquelles línies en la fixació de les alineacions.
4. En sòl urbà, dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Especials podran precisar les alineacions de la xarxa bàsica urbana i la xarxa bàsica

complementària fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació, sempre que no en disminueixin la superfície.

5. Les línies que fixen la xarxa de camins rurals en els plànols són indicatives, per tant podran modificar-se mitjançant un Pla Especial sempre que no es contradiguin amb els criteris bàsics d'estructuració i comunicació definits per aquest Pla.

En la regulació del sòl no urbanitzable d'aquestes Normes, es preveu el règim i mesures urbanístiques en relació amb la xarxa de camins rurals.

Article 89. Viaductes

1. Les zones afectades per un eix viari que es correspongui a un traçat en viaducte, tindran un tractament diferent respecte a la qualificació i domini del sòl que caldrà definir en cada cas, d'acord amb les prescripcions de la legislació sectorial vigent (R.D. 1812/94, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres).
2. En els plànols s'expressa gràficament on es proposa un traçat en viaducte, si bé la longitud i el seu traçat és de caràcter indicatiu.

Article 90. Llicència

Les construccions, les instal·lacions, les edificacions i les altres activitats situades en zones adjacents a les que formen part del sistema viari, estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres intervencions, a la corresponent llicència municipal.

Article 91. Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i prèvia llicència municipal
2. En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via

pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (arts. 88 i següents del R.D. 1812/94, de 2 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres de Catalunya).

En el cas de la xarxa de camins rurals també quedarà prohibit realitzar publicitat.

Article 92. Estudis d'impacte ambiental

Qualsevol planejament urbanístic, projecte d'urbanització o projecte d'obra que defineixi el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa bàsica territorial, haurà d'anar acompanyat del corresponent Estudi d'Impacte Ambiental que valori l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Article 93. Sistemes d'aparcament

Comprèn els sòls destinats a espais d'aparcament, i que tenen com a funció principal l'aparcament de cotxes temporal, així com el repòs, l'esbarjo, la relació social entre els ciutadans mentre no s'utilitza d'aparcament.

Aquests àmbits d'aparcament tindran les característiques següents:

1. Aquests s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbres i jardineria. La vegetació serà autòctona de la zona. La disposició del arbres marcarà l'àmbit de les places d'aparcament. L'arbrat haurà de cobrir la totalitat de la zona d'aparcament.
2. No s'admeten cap tipus d'edificació en el seu àmbit.
3. Per realitzar la pavimentació dels diferents espais d'aparcament s'utilitzaran materials naturals sense cap tipus d'aglomerants (sorres, graves, sauló,...) compactant-se posteriorment.

CAPÍTOL III. SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU B)

Article 94. Definició

El sistema d'equipaments i dotacions comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

Constitueixen els sistemes generals d'equipaments aquells sòls que es destinen a usos públics al servei de tota la població, i els sistemes locals aquells destinats a un determinat sector urbà.

L'ús global d'aquest sistema és l'ús d'equipament comunitari.

Article 95. Tipus

Els sòls destinats per aquest Pla General al sistema d'equipaments comunitaris, encara que en els plànols d'aquest document no s'especifiquen, i per tant el destí d'aquests equipaments no queda condicionat afavorint les necessitats reals de cada municipi o de cada sector o barri en concret, es classifiquen de la forma següent:

- Equipament docent
- Equipament sanitari-assistencial
- Equipament sociocultural
- Equipament esportiu
- Equipament administratiu
- Equipament abastament
- Equipament recreatiu
- Equipament recreatiu zona paisatgística
- Equipament funerari (cementiri)
- Equipament religió

Article 96. Titularitat

1. Els diferents equipaments seran preferentment de titularitat pública, encara que s'admeten els de titularitat privada.

2. La titularitat dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament. En els equipaments públics s'admet la Concessió Administrativa.

Article 97. Règim general

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments i les dotacions comunitàries s'observaran aquestes Normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn d'aquests equipaments es sistematitzaran com a espais lliures ajardinats.

Article 98. Condicions d'ús

Els usos admesos pels sòls qualificats d'equipaments són:

<u>Equipaments</u>	<u>Ús dominant</u>	<u>Ús compatible</u>
Equipament docent	Educatiu	Esportiu
Equipament sanitari- assistencial		Sanitari-
assistencial	Religiós	
Equipament sòcio- cultural	Sòcio- cultural	Recreatiu.
Administratiu		
Equipament esportiu	Esportiu	Docent
Equipament administratiu	Ús d'oficina	Sòcio- cultural
Equipament abastament	Comercial	
Equipament recreatiu	Recreatiu i espectacles	Sòcio-
cultural		
Equipament recreatiu zona paisatgísitca		Recreatiu Sòcio-
cultural		
Equipament funerari (cementiri)		Cementiri
Religiós		
Equipament religiós	Sòcio- cultural	Sòcio- cultural

Article 99. Condicions d'ordenació i edificació

1. El sistema d'ordenació dels equipaments serà en general el de volumetria específica.

S'ordenaran per volumetria específica quan ocupin la totalitat d'una illa o quan sigui obligat per les necessitats funcionals de l'equipament.

En aquests casos conservaran l'edificabilitat que els és pròpia de la zona i l'ordenació volumètrica es regularà mitjançant un Pla Especial on es valori la incidència sobre l'entorn.

Quan els equipaments formin part d'una illa d'edificació regulada segons l'alineació de carrer, aquests s'ordenaran segons els paràmetres d'edificació propis de la zona.

2. L'ordenació dels equipaments seguirà, en qualsevol cas, les següents determinacions:

- a) S'adequaran a les característiques de l'edificació de la zona on es situïn.
- b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
- c) Es farà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.

3. Els paràmetres d'edificació dels diferents equipaments segons volumetria específica son:

Índex d'edificabilitat neta:

Equipament docent	1	m ² st/m ² s
Equipament sanitari-assistencial	1	m ² st/m ² s
Equipament socio-cultural	1	m ² st/m ² s
Equipament esportiu	0,75	m ² st/m ² s
Equipament administratiu	1	m ² st/m ² s
Equipament abastament	1,2	m ² st/m ² s
Equipament recreatiu	1	m ² st/m ² s
Equipament recreatiu zona paisatgística	0,20	m ² st/m ² s
Equipament funerari	1	m ² st/m ² s

Equipament religiós 1,2 m²st/m²s

Ocupació màxima de la parcel·la:

Equipament docent	50%
Equipament sanitari- assistencial	50%
Equipament sòcio- cultural	50%
Equipament esportiu	50%
Equipament administratiu	50%
Equipament abastament	100%
Equipament recreatiu	100%
Equipament recreatiu zona paisatgíst.	20%
Equipament funerari	50%
Equipament religiós	100%

4. Condicions de l'edificació:

- a) L'edificació en les àrees d'equipament s'ajustaran a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals que hauran de respectar i a la integració en el sector en que es situen.
 - b) En Sòl Urbà, per tota classe d'equipaments regirà el tipus d'ordenació de la zona on s'ubica l'equipament o, en el seu cas, de la zona contigua i es respectaran les condicions d'edificació vigents en la mateixa zona.
 - c) Quan es vulgui tramitar o determinar una ordenació diferent es tramitarà un Pla Especial.
- L'alçada reguladora màxima per a tots els equipaments serà de dotze metres (12 m).
 - Els equipaments i dotacions col·lectives es dotaran d'instal·lacions d'energia renovable per agua calenta sanitaria i calefacció, a menys que el sistema de climatització recomenat no fos per agua.

Article 100. Determinació dels equipaments en la Zona d'interès natural i paisatgística

Comprèn els sòls destinats a equipaments en l'àmbit de la Zona d'Interès Natural i Paisatgística, i que tenen com a funció principal dotar d'equipaments al Parc Comarcal de Sant Iscle i Caulés.

Aquestes àrees d'esbarjo es determinaran de la següent manera:

- L'ocupació màxima en l'àmbit de l'equipament serà d'un 20%.
- L'índex d'edificabilitat neta serà d'un 0,20 m²st/m²s.
- L'alçada reguladora serà de quatre metres (4 m) que correspon a planta baixa.
- L'ús dominant serà el de lleure.
- Dins de l'activitat pròpia d'aquest tipus d'equipament s'admeten els bars i restaurants, les zones de pic-nic, les escoles de natura i altres dotacions culturals,...
- L'activitat de bar i restaurant quedarà limitada en cada zona d'equipaments a un 50% de l'ocupació total, és a dir que aquestes activitats no sobrepassaran el 10% de l'ocupació de l'àrea.
- L'activitat d'aquests equipaments serà diürna, en cas contrari l'Ajuntament haurà de controlar d'alguna manera la seva utilització.
- No s'admet cap tipus d'edificació fixa.

Les edificacions seran lleugeres i desmuntables, i preferentment de fusta.

Estaran recolzades en un basament i aixecades del terreny sense malmetre el subsòl.

- L'arbrat haurà de cobrir una bona part de l'àmbit de l'equipament. La vegetació serà autòctona de la zona.
- La pavimentació d'aquestes zones es farà amb materials naturals sense cap tipus d'aglomerants (sorres, graves, sauló,...) compactant-se posteriorment.
- Es prohibirà l'accés als cotxes, només en cas d'urgència i pel funcionament dels serveis necessaris dels equipaments.
- Aquestes àrees seran de titularitat pública, amb l'explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa.
- Les masies existents es podran destinar a equipament, i per tant la rehabilitació del volum existent no ha de seguir la normativa de nova edificació anteriorment descrita, sí en canvi qualsevol possible ampliació.

CAPITOL IV. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (CLAU C)

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 101. Definició

1. El sistema d'espais lliures del terme municipal de Vidreres comprèn aquells sòls destinats a la formació o conservació de parcs urbans, de places i jardins urbans públics i de proteccions verdes dels diferents vials.

Els parcs urbans tenen consideració de sistema general, i es diferencien de les places i jardins urbans pel fet de que estan molt més relacionats amb els determinats barris o sectors.

Per altra banda distingirem les proteccions verdes dels diferents vials que seran aquelles que separaran els vials més estructurants i per tant més transitats dels diferents sectors fonamentalment residencials, seran elements de protecció del trànsit rodat (illetes, rotondes, ...).

2. El Pla General delimita les àrees reservades a parcs, jardins i places i proteccions verdes en el Sòl Urbà i en el Sòl Urbanitzable.

3. Els Plans Parcial hauran de preveure les reserves de sòl necessàries per a completar el sistema de parcs i jardins, d'acord amb els requeriments de la legislació urbanística, i els dèficits en aquestes Normes per a cada sector o unitat d'actuació.

4. Els parcs i jardins públics hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria, sendes o recorreguts per vianants, petites construccions relacionades amb els serveis o manteniment de parcs i els elements accessoris que facilitin el millor ús per al descans i esbarjo.

5. L'Ajuntament podrà autoritzar l'ocupació temporal per a la instal·lació mòbil amb finalitat recreativa (circ, fires, festes,...) dels espais no ajardinats de les àrees de parc, però en cap cas s'admetran aprofitaments privats del sòl o del subsòl.

Article 102. Funcions

1. El sistema d'espais lliures definit en el present Pla general garanteix les següents funcions:

a) Funció medi- ambiental.

Com a espais oberts estratègics dins dels continus urbanitzats, juntament amb el Sòl No Urbanitzable.

b) Funció cultural.

Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals.

c) Funció d'esplai i lleure.

d) Funció d'aparcament temporal.

Aquesta funció d'aparcament temporal quedarà només definida pels parcs i àmbits perifèrics de la Zona d'Interès Natural i Paisatgístic, així com en determinades zones urbanes prèviament definides (entrades del poble, àmbits pròxims a equipaments i a dotacions, ...). Aquestes zones verdes que a la vegada podran ser utilitzades de forma temporal per a aparcaments quedaran definides en els plànols de qualificació del sòl (C/Ap).

2. Les diferents Administracions Públiques intervindran activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais i garantir les seves funcions.

Article 103. Tipus d'espais lliures

Els sòls destinats per aquest Pla General a sistema d'espais lliures es qualifiquen de la forma següent:

- Parcs urbans C₁
- Places i jardins urbans C₂
- Espais verds de protecció de vials C₃

Article 104. Regulació

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sens perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

SECCIÓ SEGONA. PARCS URBANS (CLAU C₁)

Article 105. Definició

Els parcs urbans tenen la consideració de Sistemes Generals, formant part de l'Estructura General i Orgànica del Territori. En general són parcs que donen continuïtat al Sòl No Urbanitzable dins del casc urbà i per tant fan les funcions de lligam amb els diferents espais protegits fent les funcions de corredors. En molts casos són espais de protecció dels recs i de les rieres.

Aquests sòls destinats a espais verds, presenten una superfície igual o superior a una hectàrea (1 Ha), encara que si individualment no presenten com a mínim aquesta superfície formen part d'un sistema de majors dimensions.

Aquests espais verds tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i el lleure dels ciutadans.

Article 106. Titularitat

El sòl qualificat com a parc urbà serà de titularitat pública.

Article 107. Règim general

En l'obtenció, la projecció, el finançament, l'ús i la conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Especial o Pla Parcial.

Article 108. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Lleure
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans.

Es podran admetre en el sòl i en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que podran gestionar-se directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.

No s'admet l'ús d'aparcament soterrani en els Parcs Urbans.

S'admet l'ús d'aparcament temporal en superfície amb una limitació del 20 % com a màxim d'aquesta, sempre i quan es determini en els plànols i en la normativa una doble qualificació (C₁/A_p). L'ús d'aparcament temporal serà també de titularitat pública, amb l'explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa. Aquests aparcaments temporals podran ser de cotxes o camions, fonamentalment en l'època d'estiu o en determinades ocasions de festivitats, fires, mercat setmanal,....

Article 109. Condicions d'ordenació i edificació

1. Els parcs urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbres i jardineria.
2. Les edificacions o les instal.lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs urbans, hauran d'observar les següents condicions:
 - a) Només s'admetran els edificis o les instal.lacions descobertes per la pràctica esportiva, jocs infantils o edificis culturals que no ocupin més de 2 % de la superfície total del Parc.
L'alçada màxima de les edificacions serà de quatre metres (4 m).
 - b) Aquestes instal.lacions no perjudicaran ni limitaran el fruïment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.
3. Els sòls destinats a parcs urbans no podran disgregar-se en trossos sense identitat, presentant entre ells una continuïtat que farà que el parc sigui de majors dimensions.

En els sectors de planejament (S.U.S), es tendirà a assolir el major nivell de concentració dels terrenys. S'haurà de poder inscriure com a mínim en un d'aquests espais verds dins de cada sector, una circumferència de mínim trenta metres de diàmetre (30 m).

SECCIÓ TERCERA. PLACES I JARDINS URBANS (CLAU C₂)

Article 110. Definició

Comprèn els sòls destinats a espais verds o àrees pavimentades, de superfície inferior a una hectàrea (1 Ha.) que tenen com a funció principal el repòs, l'esbarjo i la relació social entre els ciutadans. Aquests espais verds són de caràcter local i estan estretament relacionats amb els diferents barris o sectors de la vila. Normalment són espais independents, que no tenen cap relació amb la xarxa continua verda que travessa el casc urbà.

Article 111. Titularitat

El sòl qualificat com a places i jardins urbans serà de titularitat pública.

Article 112. Règim general

En l'obtenció, la projecció, l'ús i la conservació de les places i els jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial.

Article 113. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Lleure
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats que estiguin absolutament vinculats amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.

Es podran admetre en el sòl i en el subsòl d'aquests espais, activitats i serveis públics que podran gestionar-se directament o indirectament mitjançant concessió administrativa.

S'admet l'ús d'aparcament soterrani de titularitat pública, amb l'explotació pública o privada mitjançant concessió administrativa.

Article 114. Condicions d'ordenació i edificació

1. Els parcs urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbres i jardineria, encara que es podran realitzar places pavimentades.
2. No s'admet cap tipus d'edificació excepte les instal·lacions accessòries de joc i esbarjo, que no ultrapassin el cinc per cent (5%) de la superfície de la plaça o jardí urbà.

L'alçada màxima de les edificacions auxiliars o accessòries serà de quatre metres (4 m).

S'admetran les instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva, cultural i de jocs infantils.

Aquestes instal·lacions accessòries no perjudicaran ni limitaran en cap cas la utilització d'aquests espais i contribuiran a la formalització i al disseny adequat d'aquests.

3. Els sòls destinats a places i jardins no podran disgregar-se en trossos sense identitat. Es tendirà a assolir el major nivell de concentració dels terrenys. En els sectors de planejament (S.U.S.), s'haurà de poder inscriure com a mínim en un d'aquests espais verds dins de cada sector, una circumferència de mínim trenta metres de diàmetre (30 m).

SECCIÓ QUARTA. ESPAIS VERDS DE PROTECCIÓ DE VIALS (CLAU C₃)

Article 115. Definició

Comprèn fonamentalment els sòls destinats a espais verds de protecció dels vials o els espais verds relacionats amb el viari. Aquests espais verds conformaran les illetes, rotondes,..., dels vials, així com les franges de protecció als marges de vies urbanes i carreteres, entre aquestes i les zones urbanes.

Article 116. Titularitat

El sòl serà de titularitat pública.

Article 117. Règim general

En l'obtenció, la projecció, el finançament, l'ús i la conservació dels parcs i dels espais verds, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes, i si s'escau, els fixats en el corresponent Pla Parcial o Pla Especial.

Article 118. Condicions d'ús

1. Ús dominant: el de protecció de carreteres i de les zones urbanes.
2. Usos compatibles: aquells usos i activitats que estiguin vinculats a les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels veïns.

Article 119. Condicions d'ordenació i edificació

1. Aquestes zones verdes s'hauran d'ordenar prioritàriament amb arbres i jardineria.
2. No s'admet cap tipus d'edificació.

CAPÍTOL V. SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (CLAU D)

Article 120. Definició

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia (antenes, ...), sanejament i altres.

Article 121. Tipus

1. Formen part del sistema general d'infraestructures de serveis tècnics les reserves de sòl que afecten el servei i el subministrament de tota la ciutat.
2. Formen part del sistema local d'infraestructures de serveis tècnics les reserves de sòl per aquests serveis, que tenen com a àmbit d'influència un àrea concreta de la ciutat.
3. El present Pla delimita aquests sòls en els plànols d'ordenació: A.1. "Estructura General i Orgànica del territori" a escala 1/10.000, A.3. "Qualificació del Sòl No Urbanitzable" a escala 1/10.000, A.4a. "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Terme municipal)" a escala 1/10.000, A.4b. "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Casc Urbà)" a escala 1/2.000, A.4c. "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Puig Ventós i La Goba)" a escala 1/5.000, A.4d. "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Terrafortuna, Santa Ceclina i Aiguaviva Parc)" a escala 1/5.000.

Article 122. Titularitat

1. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la titularitat pública per a la dotació d'infraestructures i la prestació de serveis urbanístics, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües potables, industrials i de rec, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i xarxes distribuïdores d'energia elèctrica, centrals receptores i xarxes distribuïdores de gas, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària,

plantes incineradores o abocadors de deixalles, depuradores i altres possibles serveis de caràcter afí.

Article 123. Règim general

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures ajardinats.

Al voltant de les instal·lacions es disposarà un ajardinament format fonamentalment d'arbres i arbustos que tapin i dissimulin la mala imatge que poden donar aquest tipus d'instal·lacions.

Article 124. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Serveis tècnics i medi-ambientals.
2. Usos compatibles: Només s'admetran com a usos compatibles aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica, i en especial aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.
3. S'admet excepcionalment com a ús complementari l'ús d'unihabitatge pels serveis de vigilància de la instal·lació.

Article 125. Condicions d'ordenació i edificació

Les condicions d'ordenació i edificació pel sistema d'infraestructures de serveis tècnics seran les següents:

- a) El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica amb un índex d'edificabilitat net d'1,00 m²sostre/m²sòl.

- b) Quan es situïn en illes d'edificació contínua s'ordenaran segons alineació de carrer i la seva edificabilitat es disposarà segons l'ordenació general de l'illa.

Article 126. Altres consideracions

1. El Pla General conté un esquema d'ordenació de les diferents xarxes d'infraestructures i estableix les reserves del sòl necessàries per als elements destinats a aquestes fins o que els complementin.
2. Tanmateix, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats i no existeixi una reserva específica de sòl en aquestes Normes es podran situar en sòl no urbanitzable, d'acord amb el tràmit de l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
3. Només s'admetran les construccions i edificacions directament vinculades al servei.

CAPÍTOL VI. SISTEMA GENERAL HÍDRIC (CLAU F)

Article 127. Definició

El sistema hídric comprèn el conjunt de rieres i cursos fluvials així com les àrees incloses en la delimitació, que contenen vegetació de ribera o altres elements relacionats amb el sistema: motes, marges, canals....

Article 128. Tipus

1. Formen part del sistema general hídric totes les rieres que travessen el terme municipal.
2. Es determinen dos tipus de rieres: les principals i les secundàries.
3. El present Pla delimita aquests sòls en els plànols d'ordenació: A.1. "Estructura General i Orgànica del territori" a escala 1/10.000, A.3. "Qualificació del Sòl No Urbanitzable" a escala 1/10.000, A.4a. "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Terme municipal)" a escala 1/10.000, A.4b. "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Casc Urbà)" a escala 1/2.000, A.4c. "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Puig Ventós i La Goba)" a escala 1/5.000, A.4d. "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Terrafortuna, Santa Ceclina i Aiguaviva Parc)" a escala 1/5.000.

Article 129. Titularitat

1. El sistema general hídric comprèn els terrenys de titularitat pública, encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades de serveis de caràcter afí, així com aquells altres terrenys de titularitat privada que quedin dins la delimitació realitzada per aquest pla per estar associats al sistema.

Article 130. Règim general

1. En l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.

Article 131. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Desguàs
2. Usos compatibles: Només s'admetran com a usos compatibles aquells usos directament vinculats amb l'explotació de l'aigua.
3. No s'admeten les activitats extractives.

Article 132. Condicions d'ordenació i edificació

1. No s'admet cap tipus de construcció ni element de servei dins el sistema hídric que no formi part del propi sistema.

Article 133. Zona de protecció del sistema hídric

1. El Pla General determina una franja d'un mínim de 5 m a cada costat del sistema hídric, qualificada com a zona de protecció del sistema.
2. La zona de protecció del sistema hídric manté una servitud de pas i no s'admeten moviments de terres, ni obres d'edificació, ni de tancament, ni de plantació d'arbres.
3. Només s'admetran les construccions i edificacions directament vinculades al sistema hídric .
4. Les edificacions que es puguin edificar al costat de la zona de protecció del sistema hídric se separaran un mínim de 25 m en cas de rieres principals i 15 m en cas de rieres secundàries.

TÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 134. Definició i normes generals

1. El Pla General classifica com a sòl urbà aquelles àrees que es troben majoritàriament consolidades per l'edificació o que compten amb els serveis urbanístics bàsics d'acord amb l'article 8 de L.S.
El Pla General determina el sòl urbà en el plànol A.2a. de "Classificació del Sòl (Terme Municipal)" a e:1/10.000, i en el plànol A.2b. de "Classificació del Sòl (Casc urbà)" a e:1/2.000.
2. En els casos de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial, la classificació d'urbà no lliura als propietaris afectats de complir la totalitat de les obligacions derivades del Pla Parcial.
3. El Pla General determina en el sòl urbà els sistemes generals i locals, així com les qualificacions zonals.
4. En els plànols A.2a. de "Classificació del Sòl (Terme Municipal)" a e:1/10.000, A.2b. de "Classificació del Sòl (Casc urbà)" a e:1/2.000, A.4a. Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Terme municipal) a e: 1/10.000, A.4b. Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Casc urbà) a e: 1/2.000, A.4c. Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Puig Ventós i La Goba) a e: 1/5.000 , A.4d. Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Terrafortuna i Santa Ceclina i Aiguaviva Parc) a e: 1/5.000; es delimiten aquelles àrees de Sòl Urbà no consolidat en les que el Pla preveu el desenvolupament mitjançant Polígons o Unitats d'Actuació.
5. Les diferents qualificacions apareixen delimitades en els plànols: A.4a. Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Terme municipal) a e: 1/10.000, A.4b. Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Casc urbà) a e: 1/2.000, A.4c. Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Puig Ventós i La Goba) a e: 1/5.000 , A.4d. Qualificació del Sòl Urbà i

Urbanitzable (Terrafortuna i Santa Ceclina i Aiguaviva Parc) a e:
1/5.000

Article 135. Tipus de sòl urbà

De conformitat amb la legislació urbanística vigent (art. 8 de la L.S.) el sòl urbà s'inclourà en una de les categories següents:

1. Sòl urbà no consolidat per la urbanització: el constitueixen tots aquells terrenys respecte als quals el present P.G.O.U. preveu que es realitzin actuacions integrades d'urbanització, edificació, transformació o operacions de reforma interior.

Inclou les següents situacions:

- a) els sòls inclosos en unitats d'actuació delimitades en sòl urbà per a l'obtenció de nous traçats de carrer, places, jardins o dotacions.
- b) els sòls pendents de reforma interior, millora urbana i renovació urbanes, o amb aquestes en curs de realització.
- c) els sòls inclosos en polígons derivats d'un pla parcial o especial en curs d'urbanització però que es troben edificats almenys en dues terceres parts de la seva superfície i que, per aquesta raó, aquest P.G.O.U. classifica com a sòl urbà.
- d) sòls que, malgrat no estar edificats ni urbanitzats, es troben entre sòls urbans consolidats o pròxims i que aquest P.G.O.U. classifica com a sòl urbà.

2. Sòl urbà consolidat per la urbanització: el constitueix tots aquells terrenys que tenen la condició de solar, ja sigui perquè estiguin completament urbanitzats, o bé perquè els manqui algunes obres puntuals d'urbanització, així com tots aquells altres en els quals el P.G.O.U. no preveu actuacions relacionades en l'apartat 1.

Tanmateix tindran també aquesta consideració aquells àmbits inclosos en sectors de reforma interior que no estiguin inclosos en una unitat d'actuació delimitada per aquest pla o un pla especial.

Un terreny tindrà la consideració de solar quan, trobant-se dins de la delimitació establerta per aquest Pla General i tenint definides les alineacions i rasants en la seva façana principal, compti també amb accés rodat pavimentat, servei d'abastament d'aigua, energia elèctrica i d'evacuació d'aigües residuals.

3. El caràcter de sòl consolidat podrà alterar-se quan mitjançant una modificació d'aquest planejament o d'una operació de reforma interior es prevegin actuacions integrades de l'apartat 1.

Article 136. Zones generals

Es defineixen les zones generals en funció de dos components, la forma i l'ús global:

- a) La forma, s'entén a partir del tipus de relació que s'estableix entre l'edificació i l'espai lliure que genera, be sigui a través de la configuració de carrers i/o places, be sigui a través de la configuració d'espais oberts.
- b) L'ús global s'entén a partir de la dominància entre l'ús residencial, industrial, comercial i terciari.

Article 137. Zones i subzones

Es defineixen les zones i subzones de sòl urbà, en funció de la regulació específica per cada teixit, de les diferents intensitats, i dels diferents usos dominants i/o compatibles.

Article 138. Regulació

1. El sòl urbà delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals i específiques que s'estableixen en aquestes Normes, per les determinacions que estableixin els corresponents Plans Especials que desenvolupin cada àrea i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos pormenoritzats.
2. Quan respecte a les condicions bàsiques de l'ordenació de l'edificació establertes per cada zona o subzona es determini la seva aplicació directa, s'entendrà que els preceptes d'aquestes Normes s'apliquen directament, sense necessitat de planejament de desenvolupament.

Article 139. Drets i deures dels propietaris

1. En sòl urbà consolidat l'aprofitament que correspon als particulars és el que aquest P.G.O.U. atribueix a cada solar per la zona de qualificació urbanística on es troba. Els propietaris d'aquests terrenys només tenen l'obligació de completar a càrrec seu la urbanització necessària per a que els terrenys tinguin la condició de solar, així com la d'edificar dins dels terminis corresponents de conformitat amb l'article 14.1 de la L.S.

2. En sòl urbà no consolidat correspon als particulars el compliment de tots els deures de l'article 14.2 de la L.S.:

- a) Cedir obligatòriament i gratuïta a l'Administració tot el sòl necessari per als vials, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques de caràcter local al servei de l'àmbit de desenvolupament en el qual els seus terrenys resultin inclosos.
- b) Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que aquest planejament general inclou en l'àmbit corresponent, a efectes de la seva gestió.
- c) Cedir obligatòriament i gratuïta a l'Administració actuant el sòl corresponent al deu per cent de l'aprofitament del corresponent àmbit.
- d) Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.
- e) Costejar i, en el seu cas, executar la urbanització.
- f) Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, estableixi el planejament.

3. Els terrenys necessaris per a l'execució del planejament que no siguin de cessió obligatòria i gratuïta seran objecte d'expropiació forçosa.

El seu cost, tal com preveu l'article 120.5 de la L.U.R., podrà ésser repercutit sobre els propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística mitjançant la imposició de contribucions especials.

Article 140. Zonificació

Les zones generals, zones i subzones de sòl urbà que fixa aquest Pla General són les següents:

Edificació ordenada segons alineacions viàries

Edificació de casc antic	1
Edificació suburbana agrícola	2a
Edificació suburbana en filera	2b

Edificació suburbana de Mas Flassià	2c
Edificació plurifamiliar alineada	2d
Edificació en filera de nova creació	2e
Extensions urbanes d'edificació aïllada	
Edificació residencial aparellada	3
Edificació residencial unifamiliar aïllada	4
Casc Urbà	4a/4i
Puig Ventós	4c
Aiguaviva Parc- Parc Urbanitzat	4f
Aiguaviva Parc- Ciutat jardí extensiva	4g
Aiguaviva Parc- Ciutat jardí semi-intensiva	4h
Conjunt d'edificació esgotada	5
Verd privat d'interès	6
Comercial/ Terciari	7
Industrial	8
Serveis	9

CAPÍTOL II. DETERMINACIONS DE LES DIFERENTS UNITATS D'ACTUACIÓ

Article 141. Determinació de les Unitats d'Actuació

En Sòl Urbà el Pla General de Vidreres defineix 25 Unitats (22 Unitats d'Actuació i 3 Unitats d'Actuació Reparcel.lables:

- U.A.-1 Carrer de la Germanor
 - U.A.-2 Ha passat a Sòl Urbanitzable Sectoritzat (S.U.S.-11)
 - U.A.-3 Avinguda Mediterrània
 - U.A.-4 Avinguda Mediterrània- Sud
 - U.A.-5 Plaça Narcís Monturiol- Nord
 - U.A.-6 Carrer Vidal i Barraquer- Nord
 - U.A.-7 Carrer Sant Maurici -Nord
 - U.A.-8 Carrer de la Pineda
 - U.A.-9 Rieró- Sud
 - U.A.-10 Carrer Orient
 - U.A.-11 Can Rabassa- Sudest
 - U.A.-12 Carrer de Les Gavarres
 - U.A.-13 Carrer de Pau Claris
 - U.A.-14 Rieró- Central
 - U.A.-15 Rieró- Nord
 - U.A.-16 Carrer Garrotxa
 - U.A.-17 Central lletera- Sud
 - U.A.-18 Torrent de Serradell- Sud
 - U.A.-19 Carrer de Picornell
 - U.A.-20 Torrent de Serradell- Industrial
 - U.A.-21 Escorxador- Oest
 - U.A.-22 Ha estat eliminada
 - U.A.-23 Rec- Clar
 - U.A.-24 Can Cavila
-
- U.A.R-1 Carrer Ter
 - U.A.R-2 Carrer d'Aragó
 - U.A.R-3 Carrer de Pompeu Fabra

La delimitació de les UA's quedarà reflectida en els plànols A.2b. de "Classificació del Sòl (Casc urbà)" a e:1/2.000, i el A.4b. de "Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable" (Casc urbà) a escala 1:2.000, així com en les fitxes corresponents de cada U.A. d'aquesta normativa.

Article 142. Fitxes de les Unitats d'Actuació

Aquestes Unitats d'Actuació queden determinades en els diferents apartats d'aquest article on es mostren les fitxes corresponents de cada una de les unitats d'actuació:

Article 142.1 U.A.-1 (Carrer de la Germanor)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per l'àmbit de la U.A.-1 del P.G.O.U. de 1981 encara no desenvolupada.

Se situa a l'oest del centre urbà. Correspon als terrenys situats en la cantonada nord- oest de l'illa formada pels carrers Germanor, Montseny, Aragó i Avinguda Mediterrània.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 1 és de
4.486 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C)	1.139 m ²
Vials i aparcaments (A _v , A _p)	901 m ²
Total cessions	2.040 m ²
Zona d'ordenació d'edificació privada	2.446 m ²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 2.446 m²

- Sostre màxim segons normativa de zona. 3.128 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 15

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures (zones verdes) i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Cooperació

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.3U.A.-3 (Avinguda Mediterrània)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per pràcticament l'àmbit de la U.A.- 21 del P.G.O.U. de 1.981 encara no desenvolupada.

Se situa a l'oest del centre urbà i correspon als terrenys delimitats fonamentalment per la UA-2, el Rec- Sorrenc, la zona escolar i esportiva i el S.U.S.-3 que determina aquesta Revisió del Pla General.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 3 és de

51.878 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) 12.163 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 10.149 m²

Total cessions 22.312 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 29.556 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2d. Zona d'edificació plurifamiliar alineada 23.559 m²

2e. Zona d'edificació en filera de nova creació 6.007 m²

- Sostre màxim segons normativa de zona 15.750 m²st

- El nombre màxim d'habitatges és de 135.

- Cessions. S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació. El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes. Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Estat de desenvolupament

Amb data 14 de març de 2002 es van aprovar inicialment els projectes d'Estatuts i Bases d'actuació de la Junta de Compensació de l'U.A.21 i

va ser publicat amb data 12 d'abril de 2002. Actualment s'està en tràmit de redacció el projecte d'urbanització de la zona.

Article 142.4U.A.-4 (Avinguda Mediterrània- Sud)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per una petita part de l'àmbit de la U.A.- 12 del P.G.O.U. de 1.981 encara no desenvolupada, i una bona part de nova creació.

Se situa a l'oest del centre urbà i correspon als terrenys delimitats fonamentalment per la UA-2, el casc urbà, la U.A.-23, el S.U.S.-3, i la U.A.-3 que determina aquesta Revisió del Pla General.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 4 és de

13.775 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) 2.713 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 3.377 m²

Total cessions 6.090 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 7.685 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 1.173 m²

2d. Zona d'edificació plurifamiliar alineada 1.554 m²

2e. Zona d'edificació en filera de nova creació 4.958 m²

- Sostre màxim segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 7.526 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 46

- Cessions. S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació. El sistema de gestió és per Compensació

- Etapes. Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.5U.A.-5 (Plaça Narcís Monturiol- Nord)

• Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per pràcticament l'àmbit de la U.A.- 5 del P.G.O.U. de 1.981 encara no desenvolupada.

Se situa al nord- est del centre urbà de Vidreres, a la banda oest del carrer Juli Garreta. Aquesta unitat d'actuació correspon a un conjunt de parcel·les dins d'una illa de grans dimensions delimitada fonamentalment pels carrers: Santa Maria, dels Dolors, Juli Garreta, Anselm Clavé, Narcís Monturiol, Ausias March i Costa Brava.

• Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 5 és de
9.094 m²

• Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C)	965 m ²
Vials i aparcaments (A _v , A _p)	1.163 m ²
Total cessions	2.128 m ²
Zona d'ordenació d'edificació privada	6.966 m ²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 6.966 m²

• Sostre màxim segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 3.980 m²st

• N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 20

• Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

• Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Cooperació.

- Etapes. Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.6U.A.-6 (Carrer Vidal i Barraquer- Nord)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per una part de la U.A.-.6 del P.G.O.U. de 1.981, encara no desenvolupada fins ara.

Se situa al nord- est del centre urbà, a la banda est del carrer Juli Garreta. Corresponen a uns terrenys perifèrics al casc que queden dins d'una illa delimitada fonamentalment pels carrers: Juli Garreta, Picornell, Joan Miró i Vidal Barraquer.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 6 és de
4.806 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B) 1.195 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 717 m²

Total cessions 1.912 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 2.894 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 2.894 m²

- Sostre màxim segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 2.842 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 18

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Cooperació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.7U.A.-7 (Carrer Sant Maurici -Nord)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per una part de la U.A.-.6 del P.G.O.U. de 1.981, encara no desenvolupada fins ara.

Se situa al nord- est del centre urbà, a la banda est del carrer Juli Garreta. Corresponen a uns terrenys perifèrics al casc que queden dins d'una illa delimitada fonamentalment pels carrers: Picornell, Nord, Sant Maurici i Joan Miró.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 7 és de
5.926 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B) 1.028 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 1.273 m²

Total cessions 2.301 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 3.625 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 3.625 m²

- Sostre màxim segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 5.572 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 19

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Cooperació

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.8U.A.-8 (Carrer de la Pineda)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per una part de l'àmbit de la U.A.- 7ª del P.G.O.U. de 1.981, fins ara encara no desenvolupada.

Se situa al nord-est del nucli urbà. Correspon a uns terrenys de l'illa delimitada pels carrers Picornell i Sant Maurici i la prolongació dels carrers actuals: carrer de la Pineda i carrer Nord.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació nº 8 és de

3.551 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B) 1.826 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 610 m²

Total cessions 2.436 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 1.115 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2e. Zona d'edificació suburbana en filera 1.115 m²

- Sostre màxim segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 1.420 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 8

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del segon quadrienni.

Article 142.9U.A.-9 (Rieró- Sud)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació és pràcticament la U.A.- 9 del P.G.O.U. de 1.981, encara que fins ara no s'ha desenvolupat.

Se situa al sud del centre urbà i correspon als terrenys interiors a l'illa delimitada pel carrer de Barcelona, el carrer de les Eres, el carrer del Doctor Deulofeu i el Rieró.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 9 és de

20.485 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B) 7.430 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 4.020 m²

Total cessions 11.450 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 9.035 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2e. Zona d'edificació en filera de nova creació 9.035 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 8.190 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 56

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Cooperació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Càrregues. Les despeses de la canalització del Rieró inclòs en aquest àmbit.

Article 142.10 U.A.-10 (Carrer Orient)

• Delimitació.

Els terrenys d'aquesta Unitat d'Actuació formaven part de l'àmbit de la U.A.-10 del P.G.O.U. de 1.981, fins ara no desenvolupada.

Se situa al sud- est del nucli antic de Vidreres, en el carrer Orient just en l'encreuament amb el carrer Jaume Ferrer.

• Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 10 és de
2.151 m²

• Sistemes i zones (superfícies).

Equipaments (B)	2.151 m ²
-----------------	----------------------

• Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Expropiació.

• Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.11 U.A.-11 (Can Rabassa- Sudest)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per una bona part de l'àmbit de la U.A.-17 del P.G.O.U. de 1.981 encara no desenvolupada fins ara, més una part totalment nova.

Se situa al nord-oest del nucli urbà, i correspon a una franja estreta de terrenys al costat de Mas Flassià. Queda delimitada per Mas Flassià o antiga unitat d'actuació 24, el nou sector de planejament S.U.S.-1 determinat per la Revisió del Pla General, i el torrent de Serradell.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 11 és de
29.868 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) 8.192 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 4.099 m²

Total cessions 12.291 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 17.577 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

4a.Habitatge unifamiliar aïllat casc urbà 17.577 m²

- Sostre màxim segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 10.546 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 29

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes. Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.12 U.A.-12 (Carrer de Les Gavarres)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació ocupa pràcticament l'àmbit de la U.A.-18 del P.G.O.U. de 1.981, encara no desenvolupada fins ara.

Se situa al nord del centre urbà, i correspon a uns terrenys compresos entre la urbanització de Mas Flassià i la carretera de Lloret. Aquesta unitat d'actuació queda delimitada pel passeig de la Devesa, la carretera de Lloret i l'antiga U.A. -24 (Pla Parcial de Mas Flassià).

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 12 és de
18.907 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B)	5.640 m ²
Vials i aparcaments (A _v , A _p)	2.607 m ²
Total cessions	8.247 m ²
Zona d'ordenació d'edificació privada	10.660 m ²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

4a.Habitatge unifamiliar aïllat casc urbà 10.660 m²

- Sostre màxim segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 6.396 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 18

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.13 U.A.-13 (Carrer de Pau Claris)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació ocupa pràcticament l'àmbit del S.U.P. VI.a que determinava el P.G.O.U. de 1.981, encara no desenvolupat fins ara.

Se situa al nord del centre urbà, i correspon a uns terrenys compresos entre la urbanització de Mas Flassià o carrer del Dr. Gil Vernet, la carretera de Lloret, el passeig de la Devesa i el carrer Francesc Macià.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 13 és de

11.887 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B) 2.199 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 2.677 m²

Total cessions 4.876 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 7.011 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2c. Zona d'edificació suburbana Mas Flassià 7.011 m²

- Sostre màxim segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 6.734 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 32

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.14 U.A.-14 (Rieró- Central)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per pràcticament la totalitat de l'àmbit de la U.A.-10 i una part de la U.A.-11 del P.G.O.U. de 1.981 encara no desenvolupades. Se situa al sud- est del centre urbà.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 14 és de
27.510 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B) 8.264 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 7.503 m²

Total cessions 15.767 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 11.743 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 793 m²

2e. Zona d'edificació en filera de nova creació 10.950 m²

- Sostre màxim segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 12.495 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 65

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures, els equipaments i els vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Cooperació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Càrregues. Les despeses de la canalització del Rieró inclòs en aquest àmbit.

Article 142.15 U.A.-15 (Rieró- Nord)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació està formada per una bona part de l'àmbit de la U.A.-11 del P.G.O.U. de 1.981, encara no desenvolupada. Se situa al sud- est del centre urbà.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 15 és de
18.782 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) 6.058 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 5.436 m²

Total cessions 11.413 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 7.288 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2e. Zona d'edificació en filera de nova creació 7.288 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 8.190 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 42

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Cooperació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Càrregues. Les despeses de la canalització del Rieró inclòs en aquest

àmbit.

Article 142.16 U.A.-16 (Carrer Garrotxa)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació correspon a pràcticament l'àmbit de la U.A.-14 del P.G.O.U. de 1.981, fins ara encara no desenvolupada.

Se situa al nord del centre urbà, i corresponen als terrenys situats al final del carrer Garrotxa i al final del carrer Estrella, limitant amb el carrer Turó de l'Home.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 16 és de

6.140 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B) 1.131 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 2.179 m²

Total cessions 3.310 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 2.830 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 2.830 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 2.824 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 17

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Cooperació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.17 U.A.-17 (Central lletera- Sud)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació correspon a una part de l'àmbit de la U.A.-120 del P.G.O.U. de 1.981, fins ara encara no desenvolupada, així com una part de nova creació.

Se situa al nord-est del centre urbà, al final del carrer Roger de Flor, limitant amb la prolongació del carrer de l'Estrella, del Turó de l'Home i d'un altre carrer de nova creació.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 17 és de

6.804 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) 1.301 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 2.203 m²

Total cessions 3.504 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 3.300 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 3.300 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 2.798 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 15

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.18 U.A.-18 (Torrent de Serradell- Sud)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació és de nova creació.

Se situa al nord- est del centre urbà, quedant limitada aproximadament per la prolongació del carrer de Juli Garreta, el Rec- sorrenc, la prolongació del carrer que s'inicia a la plaça de la Selva i el límit del Sòl Urbà segons el planejament vigent.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 18 és de

34.842 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B) 7.516 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 6.451 m²

Total cessions 13.967 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 20.875 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 11.984 m²

2d. Zona d'edificació plurifamiliar alineada 8.891 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 15.262 m²st

N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 119

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures, equipaments i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.19 U.A.-19 (Carrer de Picornell)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació és de nova creació.

Se situa al nord-est del centre urbà, quedant limitada aproximadament pel límit de la U.A.-18 o per la prolongació del carrer de Juli Garreta, la prolongació del carrer Turó de l'Home, la prolongació del carrer de la Pineda, i el límit del Sòl Urbà segons el planejament vigent.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 19 és de
15.907 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B) 2.880 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 4.557 m²

Total cessions 7.437 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 8.470 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 5.368 m²

2d. Zona d'edificació plurifamiliar alineada 3.102 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 8.812 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 72

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes. Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.20 U.A.-20 (Torrent de Serradell- Industrial)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació és de nova creació.

Se situa al nord- est del centre urbà.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 20 és de
27.933 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) 3.036 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 3.630 m²

Total cessions 6.666 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 21.267 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

8. Zona industrial 21.267 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 26.068 m²st

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials, a més de una cessió de mínim 9.800 m² d'espai lliure en un àmbit extern.

El vial vertical insinuat serà de cessió en el futur, quan mitjançant un Pla Especial es canvi l'ús d'aquest àmbit. El temps d'ocupació temporal no serà superior a 30 anys.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Cooperació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.21 U.A.-21 (Escorxador- Oest)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació és de nova creació. Se situa al sud-oest del centre urbà. Els seus límits són aproximadament el Rec- Clar, la prolongació del carrer Germanor, i el límit del Sòl Urbà segons el planejament vigent.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 21 és de
15.264 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B) 1.752 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 3.746 m²

Total cessions 5.498 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 9.766 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2e. Zona d'edificació en filera de nova creació 9.766 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 6.045 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 36

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Cooperació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.23 U.A.-23 (Rec- Clar)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació és de nova creació. Se situa al sud-oest del centre urbà. Els seus límits són aproximadament el Rec- Clar, la prolongació del carrer Germanor, el límit del Sòl Urbà segons el planejament vigent, i la prolongació del carrer Onyar.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació n° 23 és de
6.661 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Espais lliures (C) i equipaments (B) 1.833 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 1.500 m²

Total cessions 3.333 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 3.328 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2e. Zona d'edificació en filera de nova creació 3.328 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 2.730 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 16

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.24 U.A.-24 (Can Cavila)

- Delimitació.

Correspon a un terreny amb edificacions existents al nord del casc urbà

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació nº 24 és de
3.013 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 962 m²

Total cessions 962 m²

Zona d'ordenació d'edificació privada 2.051 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

3. Zona d'edificació residencial d'intensitat 1 (Aparellades) 2.051 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 1.231 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 4

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.25 U.A.R.-1 (Carrer Ter)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació prové de l'àmbit de la U.A.R.-1 del P.G.O.U. de 1.981, encara no desenvolupada.

Se situa a l'oest del centre urbà, al costat de la U.A.-1 de la Revisió del Pla General. Correspon als terrenys situats en la cantonada entre el carrer d'Aragó i l'Avinguda Mediterrània.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació reparcel.lable n° 1 és de 820 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Zona d'ordenació d'edificació privada 820 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 820 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 800 m²st

- N° màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges és de 4

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.26 U.A.R.-2 (Carrer d'Aragó)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació prové de l'àmbit de la U.A.R.-2 del P.G.O.U. de 1.981, encara no desenvolupada.

Se situa a l'oest del centre urbà i correspon als terrenys situats en la cantonada entre el carrer d'Aragó i carrer Ter.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació reparcel.lable n° 2 és de 753 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Zona d'ordenació d'edificació privada 753 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

2b. Zona d'edificació suburbana en filera 753 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 684 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 4

- Cessions.

S'han de cedir tots els espais lliures i vials.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

Article 142.27 U.A.R.-3 (Carrer de Pompeu Fabra)

- Delimitació.

Aquesta Unitat d'Actuació és de nova creació.

Se situa al nord-oest del centre urbà, en l'illa delimitada pels carrers Pompeu Fabra, Mercé Rodoreda, Eduard Toldrà, i carretera de Lloret.

- Superfície.

La superfície de l'àmbit de la unitat d'actuació reparcel.lable n° 3 és de 1.238 m²

- Sistemes i zones (superfícies).

Zona d'ordenació d'edificació privada 1.238 m²

Tipus d'ordenació de l'edificació.

1. Zona d'edificació de casc urbà 1.238 m²

- Sostre màxim i índex d'edificabilitat segons normativa de zona.

El sostre màxim edificable és de 1.568 m²st

- N° màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges és de 14

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

TÍTOL V. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ, D'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT

Article 143. Disposicions generals

1. Aquest capítol conté la reglamentació detallada pel Sòl Urbà, de l'ús, el volum i les condicions higiènic-sanitàries de les construccions i terrenys, així com les característiques estètiques de l'ordenació de l'edificació i del seu entorn.
2. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori en el procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent derivada de la que han d'observar els Plan parcials.

CAPÍTOL I. PARÀMETRES COMUNS I GENERALS QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Article 144. Alçària reguladora i nombre de plantes

L'alçada reguladora i el nombre màxim de pisos horitzontals que pot disposar-se dins de l'alçada reguladora quedarà reflectit en la normativa de cada zona en concret.

Article 145. Elements per sobre de l'alçària reguladora

Per sobre de l'alçària reguladora construïda només s'admeten els elements següents:

1. La coberta terminal de l'edifici.
2. Els elements de ventilació i il·luminació de l'espai sotacobert, si fos el cas.
3. Els elements tècnics de les instal·lacions.
4. Els coronaments decoratius de les façanes.

5. La cambra d'aire i elements de cubrició en el cas de coberta plana, amb una alçada màxima de seixanta centímetres (0,60 m).
6. Les baranes de la façana i del patis interiors tindran una alçada màxima d'un metre i cinquanta centímetres (1,5 m) per sobre de l'alçada reguladora màxima.

Article 146. Regulació de les plantes baixes

1. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i entresolat.
2. Quan la regulació de la zona no especifiqui altra cosa, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: tres metres (3 m) en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m) en el cas d'habitatges.
3. En cap cas la planta baixa no serà inferior a dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).
4. En el cas que l'edifici es situï sobre un terreny amb pendent, s'entendrà com a planta baixa aquella que tingui el paviment situat entre seixanta centímetres (0,60 m) per sobre o per sota de la rasant del carrer en el punt mig de la façana.
5. En el cas de parcel·les amb fronts a dos vials, es referirà la cota de la planta baixa a cada front de carrer com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de la qual és el punt mig de la parcel·la, i almenys a quatre metres (4 m) de la façana de menor cota.

Article 147. Regulació de les plantes pis

Tindran una alçària lliure mínima de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m), i de tres metres (3 m) com a màxim, tret que en les ordenances de la zona s'indiqui una altra dimensió.

Article 148. Regulació de les plantes soterrani

Tindran una alçària lliure mínima de dos metres deu centímetres (2,10 m), i de tres metres (3 m) com a màxim segons l'ús que es determini, tret que en les ordenances de la zona s'indiqui una altra dimensió. Es permetrà el seu ús com a garatge, magatzem, instal·lacions tècniques o similars, en cap cas com a habitatge.

Article 149. Regulació de les cobertes de les edificacions

1. Per a edificis acabats en coberta inclinada la intersecció del pla inferior de la coberta i del pla de façana de l'edificació determinaran una directriu horitzontal, que no sobrepassarà l'alçària reguladora màxima, ni sobrepassarà en quaranta centímetres (0,40 m) la cota del sostre de la darrera planta pis.
2. El pendent de la coberta inclinada no podrà ser superior del 30%, tret que les ordenances de la zona ho determinin.
3. Per sobre dels plans definits per la coberta inclinada, podran sobresortir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts.
4. Les claraboies hauran de ser paral·leles als plans de la coberta inclinada i no se separaran més de cinquanta centímetres (0,50 m) d'aquesta en cap punt.
5. Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m) l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.
6. Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de sostre de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire i els elements de recobriment, amb una alçària màxima de seixanta centímetres (0,60 m).
7. En les cobertes planes, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats 45°, aplicats en la intersecció del pla de la façana, amb la part superior del sostre de la darrera planta pis construïda, es podran instal·lar cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor, la climatització de l'edifici, les claraboies

dels celoberts, la caixa d'escaleres, les antenes i els dipòsits d'aigua, sense sobrepassar una alçària màxima de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m).

Article 150. Regulació dels espais sotacoberta

1. Els espais sotacoberta es destinaran principalment a àmbits comuns de l'immoble, magatzematge comunitari i individual vinculat als habitatges, cambres dels mals endreços, instal·lacions tècniques de l'edifici, accessos als terrats i a la coberta.
2. Per damunt del nombre màxim de plantes no està permès fer els espais de sotacoberta habitables tret que ho indiquin expressament les Normes Urbanístiques aplicables a cada zona o Unitat d'Actuació, i sempre que es garanteixin les adequades condicions d'habitabilitat.
3. En cap cas les plantes de sotacoberta habitables no podran constituir un habitatge independent del de la planta immediatament inferior.
4. La superfície de les plantes de sotacoberta habitables, dins de l'alçada reguladora, amb una alçada lliure superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m), computarà als efectes de determinar la quantitat de sostre de l'edificació.

Article 151. Elements sobre la coberta: finestres

1. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada.
2. Aquestes hauran de ser paral·leles als plans de coberta i la seva alçada màxima respecta a aquesta serà de cinquanta centímetres (0,50 m).
3. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 10% de la superfície de la coberta.

Article 152. Cossos sortints i elements sortints

1. El vol permès dels elements i els cossos sortints des de la línia d'edificació s'estableix i es regula específicament a cada zona en concret.
2. Els elements sortints no computaran a efectes de l'ocupació en planta baixa, ni de separació de límits de parcel·la, així com tampoc computaran a efectes de l'aplicació de l'índex o coeficient d'edificabilitat i de la superfície de sostre edificable.
3. Tots els cossos sortints (tancats, semitancats i oberts) computaran a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa i a efectes de separacions a límits de parcel·la.
4. Els cossos sortints tancats i la part tancada dels cossos sortints semitancats (aquella que no queda oberta per tots els costats a partir d'un plànol paral·lel a la línia de façana) computaran a efectes de l'aplicació de l'índex o coeficient d'edificabilitat i de la superfície de sostre edificable.

Article 153. Tanques

Quan no s'especifiqui el contrari en aquesta normativa pel que respecta als diferents tipus d'edificació les tanques de separació amb els espais públics seran opaques fins una alçada màxima d'un metre (1m), i amb tancament calat o preferiblement vegetal fins un màxim d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m), amidades des de la rasant de la vorera del carrer.

Quan aquestes tanques siguin divisòries de dues parcel·les, podran ser opaques fins una alçada d'un metre i vuitanta centímetres (1,80 m) de la rasant de la vorera del carrer o del terreny.

No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

Article 154. Edificacions auxiliars

1. Les condicions de superfície, alçada, ocupació i situació en la parcel·la s'estableixen en alguns casos a cada zona.
2. Com a condició general aquests cossos auxiliars només podran construir-se en mitgera, quan ja existeixi en la parcel·la veïna o es signi un conveni amb el seu propietari, en els termes que en el mateix es fixin.

En cas contrari haurà de separar-se al menys un metre (1 m) de les partions.

3. Com a norma general i llevat que s'especifiqui el contrari en alguna zona en concret, la seva superfície màxima serà d'un 25% de la superfície del pati de parcel·la inclòs en l'espai interior d'illa. La seva alçada no superarà en cap cas l'establerta per a la planta baixa de l'edificació principal, de la qual hauran de distar almenys tres metres (3 m). Les edificacions auxiliars hauran de situar-se en el fragment del pati de parcel·la inclòs dins l'espai interior d'illa.

Article 155. Regulació de les places d'aparcament

1. Els edificis disposaran d'aparcament obligatori quan pel seu programa funcional necessitin més de 4 places.
2. Aquestes places d'aparcament estaran en el mateix edifici o es podran col·locar en un altre mitjançant escriptura registral.
3. Les places d'aparcament es regularan en base a:
 - Una plaça d'aparcament per habitatge.
 - Una places d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de local comercial o fracció.
 - La superfície a comptar en garatges per a cada plaça d'aparcament seran de vint metres quadrats (20 m²) com a mínim.

- En el cas de locals d'us comercial-alimentari o superfícies especialitzades s'estarà al dispostat a l'article 7 de l'Ordre de 26 de setembre de 1997 de "Classificació dels tipus d'equipaments comercials i la dotació mínima requerida de places d'aparcament".

Article 156. Regulació de caràcter general dels usos en sòl urbà

1. De forma general i llevat que s'especifiqui el contrari en el sòl urbà s'admeten els següents usos:

- Residencial, en totes les seves categories
- Comerç
- Magatzem
- Oficines
- Serveis privats
- Equipaments A més, en aquelles zones on s'especifiqui

s'admetran:

- Tallers i garatges
- Indústria

2. Pel que fa als usos comercials s'estarà al que disposen les lleis sectorials corresponents: "Llei 17/2000 de 29 de setembre d'equipaments comercials", "Decret 211/2001 pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials" i "Ordre de 26 de setembre de 1997", o a la legislació que les substitueixi posteriorment.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ DE LES ZONES AMB EDIFICACIÓ ALINEADA AL VIAL

Article 157. Definició

Les presents disposicions es refereixen a aquelles zones en les que l'edificació s'ordena d'acord amb les alineacions viàries assenyalades en els plànols.

Constitueixen un àmbit urbà en el qual el fraccionament de les propietats, les formes d'ocupació del sòl i el procés de construcció dels edificis, es relacionen molt estretament amb les característiques i amb el dimensionat dels espais públics.

L'edificació es regula a través de paràmetres i gèlids que estableixen determinades relacions de proporcionalitat amb els espais públics i/o lliures, i l'envolvent volumètric que resulta de l'aplicació d'aquests paràmetres prefiguren, encara que no determinen la forma urbana.

El tipus d'edificació correspon generalment entre mitgeres, al llarg del front continu d'un vial, i les condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima, mesurada normalment en funció de l'ample de vial. Aquesta ordenació dona lloc a illes d'alineació geomètrica.

Article 158. Paràmetres generals

1. El plànol de zonificació defineix les alineacions de vial que donaran dret a edificar les parcel·les amb front a ella.

L'alineació de l'edificació, que serà obligada, coincidirà amb la de vial amb les excepcions que s'estableixen per a cada zona en consideració a determinades singularitats en l'ordenació.

2. La profunditat edificable pren diferents valors d'acord amb la relació entre els espais buits o ocupats de la parcel·la o amb les característiques tipològiques de l'edificació.

3. Amb independència de la determinació de l'espai lliure d'illa, aquestes normes regulen en aquelles zones on s'estableixi l'ordenació segons alineació de vial, la profunditat edificable de la parcel·la,

que com a regla general i llevat que s'especifiqui el contrari, serà de catorze metres (14 m) de fons màxim, havent-se de reduir en algun cas aquesta profunditat, a l'objecte de deixar sempre un mínim de tres metres (3 m) de pati de parcel·la.

4. Les alçades de l'edificació s'han establert en funció de l'ample dels carrers als que donen front i del tipus arquitectònic característic.
5. L'espai lliure interior d'illa és el resultat d'aplicar la profunditat edificable d'illa, que es mesura perpendicular des de l'alineació del vial fins a una línia paral·lela a ella, de tal forma que en les zones en que el tipus d'ordenació és el d'alineació de vial i llevat que s'especifiqui el contrari, suposarà aquest espai lliure interior d'illa com a mínim el 40% de la superfície total de l'illa.

Aquest espai no serà edificable a excepció dels cossos auxiliars. La disposició i el volum d'aquests cossos auxiliars s'especificarà en la normativa de cada zona en concret.

Article 159. Determinació de l'alçària reguladora màxima

En els edificis situats segons l'alineació de vial l'alçària reguladora s'amidarà d'acord amb els supòsits següents:

1. Edificis amb façana a un sol vial:
L'alçària reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà.
 - a) Si l'alçària de l'edificació fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1, anterior, operant en el conjunt de les façanes desenvolupades, com si fossin una sola façana.
 - b) Si les alçàries reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins una longitud igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçària. Aquesta longitud arribarà com a màxim fins la meitat

del tram de carrer de menor amplària. L'aplicació d'aquest retorn només afectarà la primera parcel·la que fa cantonada.

3. Edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà.

Regularan la seva alçària com si es tractés d'edificis independents.

El canvi d'alçària màxima es farà en el punt mig de la parcel·la i, almenys, a quatre metres (4 m) de la façana de menor cota.

Article 160. Disposició dels elements sortints

Quan no s'indiqui altra cosa, els elements sortints en la planta baixa no podran volar més de 1/10 de l'ample de la vorera i un màxim de trenta centímetres (0,30 m).

Els elements sortints situats per sobre dels tres metres (3 m) sobre la rasant de la vorera no podran sortir més d'1/3 de l'ample de la mateixa.

Els ràfecs tindran un vol màxim des de la línia de façana de quaranta-cinc centímetres (0,45 m).

Article 161. Disposició dels cossos sortints

1. Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.
2. No es permeten els cossos sortints tancats en carrers menors de 8 metres.
3. L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 3,40 metres.
4. La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que s'admeti expressament la seva singularitat en les ordenances que regulen la zona.
5. Si la volada dels cossos sortints no es regula a la zona corresponent, aquesta es limitarà per la menor de les dimensions següents:
El 1/10 de l'amplària del vial.

L'amplària de la vorera menys 50 cm.

Una longitud de vol de 1,20 m.

6. La longitud màxima conjunta dels cossos sortints tancats, semitancats i oberts, podrà ocupar com a màxim 2/3 de la longitud de façana.
Els cossos sortints tancats i semitancats podran ocupar com a màxim 1/3 de la longitud de la façana.
7. Cada cos sortint tancat tindrà una longitud màxima de tres metres (3 m).
8. El límit lateral del vol dels cossos sortints ve definit per un pla normal a la façana a seixanta centímetres de la paret mitgera (0,60 m).

Article 162. Reculades de l'edificació

1. Tret que s'indiqui expressament en les ordenances de la zona no s'admeten les reculades frontals de l'edificació ni en planta baixa ni en planta pis.
2. En tot cas, en les zones que s'autoritzi, les reculades abastaran sempre la totalitat de la façana. Els terrenys resultants seran cedits gratuïtament i adscrits a la vialitat pública, havent-se d'urbanitzar a càrrec del propietari.
3. La reculada no modificarà l'alçària reguladora de l'edificació ni la fondària edificable, que es continuarà amidant des de l'alineació assenyalada.
3. El propietari ha de garantir el tractament adequat de les parets mitgeres, que restin al descobert per la reculada.

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LA ZONA 1: CASC ANTIC

Article 163. Zona 1. Casc antic

1. Correspon al sector més antic de la vila, i comprèn un conjunt d'edificacions, en la seva major part entre mitgeres, que constitueixen un nucli de singulars característiques per la seva especial conformació entorn a una estructura molt irregular de carrers i passatges. Els carrers són de traç poc definit i ample variable i les illes força irregulars.

Les Normes d'aquest Pla faran referència en aquesta zona tant a les transformacions de l'edificació existent com a la construcció de noves edificacions en els solars lliures, procurant mantenir les característiques del conjunt, però introduint alhora aquelles correccions realment ineludibles des del punt de vista de la ventilació i il.luminació.

2. Donada l'absoluta irregularitat dels traçats i del procés de substitució de les construccions no s'ha procedit a realinear de forma generalitzada els carrers i carrerons.

En funció del propi procés de substitució de les actuals edificacions, l'Ajuntament podrà proposar al ser-li sol.licitada una llicència, un Pla Especial per anar acomodant les alineacions en el cas d'agrupacions de dues o més parcel.les.

Les alineacions assenyalades en el plànols Zonificació hauran d'ésser respectades en el supòsit de procedir a la reedificació d'una sola parcel.la.

3. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:

- a) El sostre edificable del cos principal, com a resultat de l'aplicació dels paràmetres de les zones.
- b) L'alineació al vial.
- c) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
- d) La construcció obligatòria entre mitgeres.

- e) L'admissió dels cossos sortints segons allò establert en els articles corresponents.
1. En algunes illes qualificades dins d'aquesta zona s'admet que donada llur reduïda superfície o tamany del costat menor que possibilita que les parcel·les fàcilment puguin tenir doble alineació, no sigui d'aplicació l'article 153 que fa referència als paràmetres generals en el punt 3 i 5, articles que persegueixen la consecució d'un pati interior (d'illa o parcel·la) de tamany adequat, però sí els articles que fan referència a les condicions higièniques dels habitatges. Aquestes illes es distingeixen en el plànol de "zonificació del sòl urbà" pel signe (1').
5. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta en la zona 1 (Casc antic) s'ajustaran als següents paràmetres:
- a) L'edificació principal tindrà una profunditat màxima edificable de catorze metres (14 m).
- b) L'alçada reguladora màxima serà de sis metres seixanta centímetres (6,60 m), equivalent a planta baixa més una planta (PB+1), menys en el carrer de Catalunya, carrer de Pau Casals, carrer Mercè Rodoreda, carrer Costa Brava, carrer Pompeu Fabra, carrer Mercè Rodoreda, carretera de Lloret, plaça Lluís Companys, plaça de l'Església, carrer de Maçanet, carrer Lleida, carrer de Sils i carrer Onyar, on serà de nou metres quaranta centímetres (9,40 m).
- c) No es permetran els patis interiors (patis de llum).
- d) Les parets mitgeres, o les seves parts que queden al descobert, hauran de tractar-se amb acabat de façana, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí.
- e) Els usos permesos són:
Ús principal: Habitatge
Usos compatibles: residencial (hoteler) i equipaments, així com el comercial, magatzem, oficines, serveis, petits tallers i garatges particulars de menys de 250 metres quadrats de sostre.

- f) En el cas d'ús d'habitatge, tots els habitatges tindran façana a carrer i a pati a la vegada.
 - g) L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de tres metres (3 m) i màxima de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m).
 - h) L'amplada mínima de la parcel·la serà de sis metres (6 m).
 - i) No s'admetran cossos sortints tancats i semitancats en aquest tipus d'edificació.
 - j) En aquelles zones on es permeten cossos sortints oberts sobre la superfície vial es fixarà l'avanç de la línia de façana, que com a regla general tindrà un vol màxim de:
 - 0,20 m. en carrers de fins a 6 m.
 - 0,40 m. en carrers de fins a 10 m.
 - 0,60 m. en carrers més grans de 10 m
 - k) Els cossos sortints oberts tindran una superfície màxima, que serà el producte d'aquest avanç per la meitat de l'amplada de façana.
 - l) Es permeten les plantes soterrani amb una ocupació màxima del 100% de la parcel·la.
6. Les façanes a la via pública, places i altres espais lliures seguiran un dels dos sistemes de composició: el tradicional o el modern:
- a) Sistema tradicional
 - Les façanes tindran una composició simètrica.
 - Els forats de les façanes s'ordenaran segons eixos verticals i seran de la mateixa amplada. Els forats seran de proporció vertical, amb una amplada que no excedirà de 0,6 vegades l'alçada. Els murs centrals que separen els forats no seran inferiors a llur amplada. En totes les plantes els forats arrencaran del nivell del pis. S'admeten agrupacions d'un màxim de dos forats, o ampliació de l'amplada del forat de la planta superior, en la planta baixa per accessos a local i botigues. En cap cas s'admet un forat continu sense pilars d'obra o metàl·lics.
 - Les façanes estaran acabades amb un revestiment continu i s'admeten revestiments petris o metàl·lics en els brancals de les obertures i en la totalitat de les plantes baixes.
 - És obligatori l'acabament de l'edifici amb coberta inclinada de

teula ceràmica tradicional amb un vol d'entre 30 i 45 cm. Els canalons i baixants seran del color de la façana.

- No s'admeten altres vols que els balcons que es disposaran simètricament en relació als forats. El gruix del balcó acabat no excedirà els 18 cms. Les baranes dels balcons seran de ferro massís.
 - S'admeten colors suaus de totes les games exceptuant el verds, els blaus, els vermells, els liles i el blanc, tant pel color de la façana com de la carpinteria. Tota obra de pintura o revestiment exterior ha d'obtenir llicència municipal i en la sol.licitud es presentarà una mostra de la pintura sobre fullola de 20x30 cm dels colors a emprar.
- b) Composició moderna.
- Les façanes es composaran segons un sistema regular que es farà explícit en la llicència.
 - Es mantindrà el plànol de façana en la seva totalitat, no admetent-se vols, ni reculaments.
 - Les persianes estaran en el plànol de la façana i seran correderes o fixes de llibret o lames. En cap cas s'admet persiana enrotllable.
 - La coberta serà plana.
 - S'admeten colors suaus de totes les games exceptuant el verds, els blaus, els vermells i els liles, tant pel color de la façana com de la carpinteria. Tota obra de pintura o revestiment exterior ha d'obtenir llicència municipal i en la sol.licitud es presentarà una mostra de la pintura sobre fullola de 20x30 cm dels colors a emprar.
 - No s'admeten baixants en la façana.
 - Aquest tipus de composició no s'admet a menys de 30 m dels costats dels edificis catalogats

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓ SUBURBANA (AGRÍCOLA/FILERA/MAS FLASSIÀ)

Article 164. Zona 2a/2b/2c. Edificació suburbana agrícola, en filera, Mas Flassià

1. Comprèn aquelles extensions urbanes, que s'han desenvolupat generalment a través d'un Pla Parcial, on l'edificació s'ha ordenat entre mitgeres d'acord amb les alineacions viàries definides.

Corresponen als sectors on s'han produït nous creixements de Vidreres en difícil continuïtat amb el casc antic, degut al tall introduït per les carreteres i amb traçats molt desiguals; uniforme en Mas Flassià, però molt irregular en les Serres i Picornell.

Constitueixen en conjunt un àmbit urbà en el que el fraccionament de les propietats, les formes d'ocupació del sòl i el procés de construcció dels edificis es relacionen molt estretament amb les característiques i amb el dimensionat dels espais públics.

L'objectiu del Pla en aquestes zones és el de regularitzar les diverses variants de casa suburbana, reconduint-la a una relació equilibrada amb els espais públics o lliures.

2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:

- a) El sostre edificable com a resultat de l'aplicació dels paràmetres de la zona.
- b) L'alineació al vial amb la possibilitat de reculada.
- c) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
- d) La condició d'habitatge mitgera o aïllada.

3. En algunes illes qualificades dins d'aquesta zona s'admet que donada llur reduïda superfície o tamany del costat menor que possibilita que les parcel·les fàcilment puguin tenir doble alineació, no sigui d'aplicació l'article 153 que fa referència als paràmetres generals en el punt 3 i 5, articles que persegueixen la consecució d'un pati interior (d'illa o parcel·la) de tamany adequat, però sí els articles que fan referència a les condicions higièniques dels habitatges. Aquestes illes es distingeixen en el plànol de "zonificació del sòl urbà" pel signe (2`).

3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:

- a) El front mínim de parcel·la es fixa en vuit metres (8 m) i la seva superfície en cent seixanta metres quadrats (160 m²).
- b) L'edificació principal tindrà una profunditat màxima edificable de catorze metres (14 m).
- c) L'alçada reguladora màxima serà de sis metres seixanta centímetres (6,60 m), equivalent a planta baixa més una planta (PB+1) en carrers de menys de vuit metres d'amplada (8 m); i de nou metres quaranta centímetres (9,40 m), equivalent a planta baixa més dues plantes (PB+2) en carrers de més de vuit metres d'amplada (8 m), així com en el carrer de Mercé Rodoreda.
- d) No es permetran els patis interiors (patis de llum).
- e) Les parets mitgeres, o les seves parts que queden al descobert, mentre no es tornin a alinear, hauran de tractar-se amb acabat de façana, sens perjudici del respecte a les servituds derivades de les possibilitats d'edificació en el solar veí.
- f) Els usos permesos són:
Ús principal: habitatge unifamiliar
Usos compatibles: residencial (hoteler), comercial, magatzem, oficines, serveis privats, equipaments, recreatiu i espectacles, garatges particulars.
- h) L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de tres metres (3 m) i la màxima de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m).
- i) No s'admetran cossos sortints tancats i semitancats en aquest tipus d'edificació.
- j) S'admetran plantes soterrani amb una ocupació màxima del 100% de la parcel·la.
- k) S'admeten les edificacions auxiliars.
- l) Cada parcel·la haurà de resoldre internament l'aparcament (1 plaça per parcel·la)

4. Seran d'aplicació específica a la subzona 2a (Suburbana Agrícola) els següents paràmetres:

- a) L'edificació només podrà ocupar un 75% de l'ample de la parcel·la (línia de façana).
- b) Les edificacions auxiliars, de clar contingut agrícola, podran

ocupar fins el 50% del pati de parcel·la i assolir fins a quatre metres cinquanta centímetres (4,5 m) d'alçada.

5. Seran d'aplicació específica a la subzona 2b (Suburbana en Filera) els següents paràmetres a més dels ja establerts:

a) Es permeten cossos sortints oberts sobre la superfície de vial que tindran un vol màxim de: 0,20 m. en carrers de fins a 6 m.

0,40 m. en carrers de fins a 10 m.

0,60 m. en carrers a partir de 10 m

Els cossos sortints oberts tindran una superfície màxima, que serà el producte d'aquest avanç per la meitat de l'amplada de façana.

Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa.

b) S'admeten edificacions auxiliars d'acord amb l'art.148 d'aquestes normes punt 3.

6. Seran d'aplicació específica a la subzona 2c (Suburbana Mas Flassià) els següents paràmetres a més dels ja establerts:

a) L'alineació de l'edificació podrà coincidir amb la de vial o bé regular-se paral·lelament respecte a aquesta entre 1 i 2 metres.

b) No s'admetran cossos sortints més enllà de l'alineació de vial.

c) Les edificacions auxiliars hauran de situar-se al fons de la parcel·la, ocupant el seu costat posterior almenys un 75% de la partió del darrera de la parcel·la.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE LA ZONA 2: EDIFICACIÓ PLURIFAMILIAR ALINEADA

Article 165. Zona 2d. Edificació plurifamiliar alineada

1. Comprèn unes zones de nova creació d'habitatges plurifamiliars fins hi tot amb alguns comerços i serveis en les plantes baixes. Comprèn aquelles extensions urbanes on el volum edificable es defineix a través d'un coeficient net d'edificabilitat i on donada la seva singularitat en l'ordenació es fixen en cada unitat alguns paràmetres dels volums resultants.
2. La regulació proposada té com finalitat establir un ajust adequat entre espais construïts i lliures (enjardinats, destinats a aparcament...), garantir les condicions de veïnatge i facilitar el manteniment.
3. Els edificis es realitzaran de manera unitària es a dir que cada edifici serà una única promoció.
4. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) La condició d'edifici aïllat.
 - b) El caràcter plurifamiliar.
 - c) L'alineació en façana amb la possibilitat de reculada d'aquesta.
 - d) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
 - e) L'índex d'edificabilitat.
 - f) La densitat neta o el nombre d'habitatges.
 - g) Les distàncies entre l·lindars (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).
 - h) La distància entre blocs (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).
5. Les obres de construcció de nova planta en la zona 2d. s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) L'edificació principal tindrà una profunditat màxima edificable de catorze metres (14 m), mesurada des de l'alineació de l'edificació.
 - b) En totes les zones d'edificació plurifamiliar alineada (2d) l'alçada reguladora màxima serà de tretze metres (13,00 m)

corresponent a PB+3, menys en les zones d'edificació plurifamiliar alineada (2d) situades en la U.A.-3 i en les situades en l'avinguda Mediterrània en que l'alçada reguladora màxima serà de deu metres (10,00 m) corresponent a PB+2.

- c) L'índex d'edificabilitat net serà de $1,2 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$.
- d) La densitat neta màxima per parcel·la es de 120 hab/ha.
- e) En cas de no acotar-se les mesures de separacions i d'alineacions dels diferents blocs en els plànols d'ordenació i en les fitxes, aquestes en caràcter general seran les següents:
- L'alineació de l'edificació principal i auxiliar retrocedirà un mínim de tres metres (3 m) de l'alineació de vial.
 - La separació mínima de l'edificació principal i auxiliar pel que fa a les partions laterals de la parcel·la serà de tres metres (3 m).
 - La separació mínima de l'edificació principal pel que fa al fons de la parcel·la serà de vuit metres (8 m).
 - La distància entre blocs serà com a mínim de deu metres (10 m).
- f) L'alçada màxima de la planta baixa serà de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m) i de les plantes pis de tres metres (3,00 m)
- g) L'alçada reguladora màxima de les edificacions auxiliars serà de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m).
- h) Els elements sortints no podran volar més de trenta centímetres (0,30 m), excepte a la planta coberta on el ràfec podrà volar cinquanta centímetres (0,50 m).
- i) Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçària màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m). Es podran fer amb material massís fins una cota màxima de vuitanta centímetres (0,80 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust, calat.
- No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
- j) El voladís màxim des de la línia de façana serà d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) sempre que es compleixin les separacions als llindars corresponents.
- k) S'admeten les plantes soterrani amb una superfície màxima del doble de la projecció de la planta baixa.

11) Els espais lliures privats podran ésser parcel·lats amb un màxim de dotze metres (12 m) de fondària per cada costat de la façana, el resta de la superfície no podrà ésser parcel·lat i formarà part de la comunitat de propietaris i el seu manteniment corresponent anirà al seu càrrec.

m) Els usos permesos són:

Ús principal: Habitatge plurifamiliar

Usos compatibles:

- a) Habitatge unifamiliar o aparellat
- b) Hoteler i restauració
- c) Comercial i magatzems amb una superfície màxima de 400 m².
- d) Industrial, exclusivament dins la categoria primera.
- e) Oficines i serveis
- f) Dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós)
- g) Aparcament, exclusivament en planta soterrani i accés a través de la planta baixa
- h) Serveis tècnics i mediambientals

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE LA ZONA 2E: EDIFICACIÓ SUBURBANA (EN FILERA DE NOVA CREACIÓ)

Article 166. Zona 2e. Zona d'edificació suburbana en filera de nova creació

1. Comprèn aquelles extensions urbanes que formen part d'algun Pla Parcial o Unitat d'Actuació en fase d'execució o proposat per la Revisió del Pla general d'Ordenació Urbana.

Formen conjunts d'habitatges unifamiliars entre mitgeres amb jardins individuals, que guarden entre si una uniformitat característica. En aquesta zona, en la que es mantenen els paràmetres generals del tipus d'ordenació segons alineacions viàries, l'objectiu del Pla serà el de reproduir precisament els paràmetres bàsics d'aquesta forma d'ocupació.

2. Els edificis es realitzaran de manera unitària es a dir que cada edifici serà una única promoció.

3. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:

- a) La condició d'edifici aïllat.
- b) El caràcter unifamiliar.
- c) La condició de mitgeres a ambdós costats de la parcel·la, menys en els extrems del bloc.
- d) L'alineació en façana amb la possibilitat de reculada d'aquesta.
- e) El front mínim de parcel·la.
- f) La superfície mínima de parcel·la.
- g) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
- h) El sostre edificable com a resultat de l'aparició dels paràmetres de la zona i l'ordenació.
- i) La densitat neta o el nombre d'habitatges.
- j) Les distàncies entre llinars (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).
- k) La distància entre blocs (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).

4. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta en la zona 2e. s'ajustaran als següents paràmetres:

- a) El front mínim de la parcel·la es fixa en sis metres (6,5 m) i la seva superfície en cent vint metres quadrats (160 m²).
- b) El cos d'edificació tindrà una profunditat màxima de dotze metres (13 m), mesurada des de l'alineació de l'edificació.
- c) L'alçada reguladora màxima serà de sis metres quaranta centímetres (6,40 m), equivalent a planta baixa i pis (PB+1). En els casos on es permeti planta baixa més un pis i un àtic (PB+1+àtic) l'alçada reguladora màxima serà de nou metres cinquanta centímetres (9,50 m).
- d) En cas de no acotar-se les mesures de separacions i d'alineacions dels diferents blocs en els plànols d'ordenació i en les fitxes, aquestes en caràcter general seran les següents:
 - L'alineació de l'edificació principal retrocedirà un mínim de tres metres (3 m) de l'alineació de vial, a diferència de l'edificació auxiliar que podrà estar alineada al carrer.
 - L'alineació de l'edificació principal i auxiliar seguirà l'alineació del vial, i podrà recular-se fins a un màxim de cinc metres (5 m) quan el projecte abasti un tram sencer de carrer.
 - La separació mínima de l'edificació principal i auxiliar pel que fa a les partions laterals de les parcel·les extremes del bloc serà de tres metres (3 m).
 - La separació mínima de l'edificació principal pel que fa al fons de la parcel·la serà de vuit metres (8 m).
 - La distància entre blocs serà com a mínim de vuit metres (8 m).
- e) En alguns casos i degut al traçat viari en corba que dificulta l'ordenació alineada al vial dels blocs, no serà obligatori aquesta alineació i per tant l'ordenació serà la que es proposi en els plànols i en la fitxa.
- f) L'alçada màxima de la planta baixa i de les plantes pis serà de tres metres (3,00 m).
- g) L'alçada reguladora màxima de les edificacions auxiliars serà de tres metres (3,00 m).
- h) No s'admeten patis de llum i de ventilació.

- i) Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçària màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m). Es podran fer amb material massís fins una cota màxima de vuitanta centímetres (0,80 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust, calat.
No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
- j) En el moment de dur-se a terme la reparcel·lació de cada unitat d'actuació els propietaris, o en el seu cas l'ajuntament, establiran un disseny unitari de tancament i d'aquelles altres característiques formals de l'edificació que es consideri adequat a l'objecte d'obtenir una major unitarietat de conjunt.
- k) El voladís màxim des de la línia de façana serà d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) sempre que es compleixin les separacions als llindars corresponents, es a dir no s'admeten cossos volats fora del gàlib definit per les reculades obligatòries.
- l) Es permetran les plantes soterrani amb la mateixa ocupació que la planta baixa.
- m) Els usos permesos són:
Ús principal: Habitatge unifamiliar (habitatge unifamiliar en filera)
Usos compatibles: Habitatge unifamiliar aparellat i aïllat, garatges particulars, residencial (hoteler) i equipaments.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES AMB EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 167. Definició

Les presents disposicions es refereixen a les extensions urbanes en les que l'edificació se situa de forma aïllada en la seva parcel·la o s'organitza amb una volumetria definida per a tota l'illa amb un percentatge elevat d'espais lliures d'ús privat, atenent a determinats índexs que regulen l'ocupació, edificabilitat i densitat per aconseguir les condicions ambientals òptimes i a determinats paràmetres que fixen la posició de les edificacions respecte dels espais públics, els espais lliures privats o les altres edificacions, amb la finalitat de regular les relacions de veïnatge i l'ús de les zones comuns.

L'edificació aïllada correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i tamany de les parcel·les i les condicions d'edificació de la qual es regulen bàsicament a través d'un índex d'edificabilitat net, de l'alçada màxima, de l'ocupació de la parcel·la i de les distàncies a les partions.

Article 168. Paràmetres generals

1. La parcel·la es defineix per la seva superfície i amplada mínimes, i per les condicions que ha de complir la seva forma.
Cada parcel·la proveirà espai suficient per a l'aparcament dels vehicles propis, un almenys per habitatge i els corresponents a l'activitat que genera la indústria.
2. L'edificació corresponent a cada parcel·la vindrà definida pel seu coeficient d'intensitat net sobre la superfície de la parcel·la, un coeficient d'ocupació també sobre la superfície de la parcel·la, una alçada màxima i unes separacions de les partions de parcel·la i de les alineacions de vial. No s'admeten edificacions principals d'ús residencial de menys de 100 m² de sostre ni auxiliars de menys de 20 m² de sostre.

SECCIÓ QUINTA. REGULACIÓ DE LA ZONA 3: EDIFICACIÓ D'HABITATGES APARELLATS

Article 169. Zona 3. Edificació d'habitatge aparellat

1. Comprèn aquelles extensions urbanes en les que l'edificació de tipus bi-familiar se situa de forma independent per a cada dues parcel·la, i en funció de la superfície, dimensions i forma d'aquesta, si bé ha de respectar les condicions d'intensitat i de posició que assegurin les densitats zonals i la ordenació general.

Es pretén amb aquesta ordenació d'edificació aïllada establir de forma excepcional una alineació de l'edificació obligatòria en funció de pertànyer certes àrees a conjunts d'ordenació unitària, es a dir es pretén ordenar cada una de les àrees amb un criteri unitari.

2. Els edificis es realitzaran de manera unitària es a dir que cada edifici o habitatge aparellat serà una única promoció.

3. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:

- a) La condició d'edificació aïllada.
- b) El caràcter bifamiliar de l'edificació.
- c) La condició de mitgera en un dels costats.
- d) L'alineació en façana amb la possibilitat de reculada d'aquesta.
- e) El front mínim de la parcel·la.
- f) La superfície mínima de la parcel·la.
- g) L'ocupació màxima de la parcel·la.
- h) L'índex d'edificabilitat.
- i) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
- j) El nombre d'habitatges.
- k) Les distàncies entre llindars (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).

4. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta en la zona 3 s'ajustaran als següents paràmetres:

- a) El front mínim de la parcel·la es fixa en vint metres (20 m) pel conjunt de les dues parcel·les.
- b) La superfície mínima pel conjunt de les dues parcel·les és de cinc-cents metres quadrats (500 m²).

- c) El cos d'edificació tindrà una profunditat màxima de catorze metres (14 m), mesurada des de l'alineació de l'edificació.
- d) L'alçada reguladora màxima serà de sis metres quaranta centímetres (6,40 m), equivalent a planta baixa i pis (PB+1).
- e) L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 25% per a l'edificació principal, admetent-se edificacions auxiliars amb una ocupació addicional màxima del 5% de la superfície de la parcel·la, per tant l'ocupació màxima total de la parcel·la serà del 30 %.
- f) La casa haurà de situar-se dins del 60 % de la parcel·la que dona front al vial principal, al objecte d'alliberar un jardí de mesures adequades en la part posterior.
- g) L'índex d'edificabilitat net serà de 0,6 m²st/m²sòl.
- h) En cas de no acotar-se les mesures de separacions i d'alineacions dels diferents blocs en els plànols d'ordenació i en les fitxes, aquestes en caràcter general seran les següents:
- L'edificació principal podrà estar alineada al carrer o retrocedir un màxim de cinc metres (5 m) de l'alineació de vial, sempre i quan aquesta alineació abasti un tram sencer de carrer.
 - La separació mínima de l'edificació principal i auxiliar pel que fa a les partions laterals de les parcel·les extremes del bloc serà de tres metres (3 m), excepte les mitgeres comuns dels habitatges aparellats.
 - La separació mínima de l'edificació principal pel que fa al fons de la parcel·la serà de vuit metres (8 m).
 - La distància entre blocs serà com a mínim de sis metres (6 m).
- i) L'alçada màxima de la planta baixa, de les plantes pis, i de les edificacions auxiliars serà de tres metres (3,00 m).
- j) El voladís màxim des de la línia de façana serà d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) sempre que es compleixin les separacions als llindars corresponents, es a dir no s'admeten cossos volats fora del gàlib definit per les reculades obligatòries.
- k) Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçària màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m). Es podran fer amb material massís fins una cota màxima de vuitanta centímetres

(0,80 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust, calat. No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.

- l) En el moment de dur-se a terme la reparcel·lació de cada unitat d'actuació els propietaris, o en el seu cas l'ajuntament, establiran un disseny unitari de tancament i d'aquelles altres característiques formals de l'edificació que es consideri adequat a l'objecte d'obtenir una major unitarietat de conjunt.
- m) Es permetran les plantes soterrani.
- ll) Els usos permesos són:
Ús principal: Habitatge unifamiliar i bifamiliar
Usos compatibles: garatges particulars, equipaments, les oficines i els serveis privats.
- n) Es recull en aquesta zona una parcel·la de notables dimensions en el sector de Mas Flassià que es senyala amb el símbol asterisc (3') i a on es preveu la ubicació d'un hotel. En aquest cas es mantindrien les determinacions de la zona 3 exceptuant l'alineació obligatòria. En cas de no realitzar-se aquesta iniciativa, podria edificar-se aquesta parcel·la segons les ordenances de la zona 3 a partir del vial existent, o bé presentar un Pla Especial per proposar l'obertura d'altres vies que permetin una adequada utilització de la parcel·la.
- o) Per altra banda i en substitució d'habitatges unifamiliars en filera s'haurà de respectar l'alineació a vial que es determina en aquells, però amb els paràmetres de separació de llindars laterals, de fons de parcel·la i de blocs que es determina per aquests habitatges aparellats. Per altra banda es podran realitzar habitatges aparellats de planta PB+1+àtic en els casos on es permetin realitzar habitatges unifamiliars en filera amb aquestes característiques, arriben a una alçada reguladora màxima de nou metres cinquanta centímetres (9,50 m).

SECCIÓ SISENA. REGULACIÓ DE LA ZONA 4: EDIFICACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT

Article 170. Zona 4a/4i. Edificació d'habitatge unifamiliar aïllat

1. Comprèn aquelles extensions urbanes en les que l'edificació de tipus unifamiliar se situa de forma independent per a cada parcel·la, i en funció de la superfície, dimensions i forma d'aquesta, si bé ha de respectar les condicions d'intensitat i de posició que assegurin les densitats zonals i la ordenació general.
2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) La condició d'edificació aïllada.
 - b) El caràcter unifamiliar de l'edificació.
 - c) El front mínim de parcel·la.
 - l) El front mínim de la parcel·la.
 - d) La superfície mínima de la parcel·la.
 - m) L'ocupació màxima de la parcel·la.
 - n) L'índex d'edificabilitat.
 - o) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
 - p) Les distàncies entre llindars (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).
3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta en la zona 4 s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) El front mínim de la parcel·la es fixa en quinze metres (15 m) i la seva superfície en sis-cents metres quadrats (600 m²).
 - b) L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 25%. S'admeten cossos auxiliars inclosos dins del 25% de l'ocupació total. Aquests cossos auxiliars hauran de formar cos comú amb l'edificació principal.
 - c) L'alçada reguladora màxima serà de sis metres cinquanta centímetres (6,50 m), equivalent a planta baixa i pis (PB+1).
 - d) L'índex d'edificabilitat net serà de 0,4 m²st/m²sòl.
 - e) L'alineació de l'edificació principal retrocedirà un mínim de quatre metres (4 m) de l'alineació de vial, essent de tres metres (3 m) la separació mínima de les parts de la parcel·la per a l'edificació principal. L'alineació de l'edificació auxiliar

reularà un mínim d'un metre i mig (1,5 m) de l'alineació de vial.

- f) L'alçada màxima de la planta baixa, de les plantes pis, i de les edificacions auxiliars serà de tres metres (3,00 m).
- g) No s'admeten cossos volats fora del gàlib definit per les reculades obligatòries.
- h) Els usos permesos són:
Ús principal: Habitatge unifamiliar i bifamiliar
Usos compatibles: garatges particulars i equipaments.
- i) Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçària màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m). Es podran fer amb material massís fins una cota màxima de vuitanta centímetres (0,80 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust, calat. No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
- j) En el moment de dur-se a terme la reparcel·lació de cada unitat d'actuació els propietaris, o en el seu cas l'ajuntament, establiran un disseny unitari de tancament i d'aquelles altres característiques formals de l'edificació que es consideri adequat a l'objecte d'obtenir una major unitarietat de conjunt.
- k) No s'admet la tala indiscriminada d'arbres en els solars d'aquesta zona. S'haurà de presentar un plànol topogràfic amb la posició dels arbres i la justificació de la tala en funció del projecte a realitzar. És obligatori mantenir un mínim del 25% dels arbres.
- l) A la subzona 4i, s'admet una edificabilitat de 0,6 m²st/m²sòl i una ocupació del 30%.

Article 171. Zona 4b/4c/4d/4e/4f/4g/4h. Edificació d'habitatge unifamiliar aïllat

1. Comprèn aquelles extensions urbanes en les que l'edificació de tipus unifamiliar se situa de forma independent per a cada parcel·la, i en funció de la superfície, dimensions i forma d'aquesta, si bé ha de respectar les condicions d'intensitat i de posició que assegurin les densitats zonals i la ordenació general.
2. Els paràmetres bàsics en relació a aquestes zones són els mateixos que la zona 4a:
 - e) La condició d'edificació aïllada.
 - f) El caràcter unifamiliar de l'edificació.
 - g) El front mínim de parcel·la.
 - q) El front mínim de la parcel·la.
 - h) La superfície mínima de la parcel·la.
 - r) L'ocupació màxima de la parcel·la.
 - s) L'índex d'edificabilitat.
 - t) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
 - u) Les distàncies entre llindars (en molts casos s'acotaran en les fitxes d'ordenació).
3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta en aquestes zones s'ajustaran als paràmetres que quedaran definits en els seus plans parcials o en les seves figures de planejament corresponents:
 - 4b. Pla Parcial La Goba
 - 4c. Unitat d'Actuació Puig Ventós
 - 4d. Pla Parcial Terrafortuna.
 - 4e. Pla Parcial Santa Ceclina.
 - 4f. Pla Parcial Aiguaviva Parc (Parc Urbanitzat).
 - 4g. Pla Parcial Aiguaviva Parc (Ciutat Jardí Extensiva)
 - 4h. Pla Parcial Aiguaviva Parc (Ciutat Jardí Semi- intensiva)
4. S'admet l'ús comercial i d'oficines, lligat a l'habitatge, restringit a planta baixa dins l'ocupació principal.
5. No s'admet la tala indiscriminada d'arbres en els solars d'aquestes

zones. S'haurà de presentar un plànol topogràfic amb la posició dels arbres i la justificació de la tala en funció del projecte a realitzar. És obligatori mantenir un mínim del 25% dels arbres.

SECCIÓ SETENA. REGULACIÓ DE LA ZONA 5: CONJUNT D'EDIFICACIÓ ESGOTADA

Article 172. Zona 5. Conjunt d'edificació esgotada

1. Comprèn aquelles extensions urbanes o conjunts d'edificacions que ocupen algunes vegades illes complertes, i que havent ocupat pràcticament la totalitat del solar amb una intensitat notablement superior a la de les zones veïnes, el Pla no preveu, donada la seva entitat, la seva substitució parcial, considerant per tant esgotat el seu sostre.

Per tant en aquesta zona no es permetrà obres d'ampliació de les construccions existents, i només es permetran obres de reforma, consolidació rehabilitació i reparació de les construccions actuals.

Només es permetrà obres d'ampliació o construcció de nova planta en cas de substitució de les edificacions existents.

Si per alguna circumstància no previsible en el moment de la redacció d'aquest document, es procedís a la seva substitució, s'hauria de formular previament un Pla Especial de la zona corresponent, considerant a efectes d'aprofitament la qualificació d'Edificació en filera suburbana (2b), en que els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:

- a) El sostre edificable com a resultat de l'aplicació dels paràmetres de la zona.
- b) L'alineació al vial amb la possibilitat de reculada.
- c) L'alçada reguladora i el nombre de plantes.
- d) La condició d'habitatge mitgera o aïllada.

SECCIÓ VUITENA. REGULACIÓ DE LA ZONA 6: VERD PRIVAT D'INTERÈS

Article 173. Zona 6. Verd privat d'interès

1. Comprèn aquella extensió urbana situada al carrer Costa Brava cantonada carrer Ausias March, just en front de la plaça Narcís Monturiol.
2. Es pretén, degut a la singularitat de l'espai verd i al seu interès tant pel que representa com per la seva situació, de mantenir aquesta zona verda tal com està en l'actualitat com a jardí privat, evitant d'aquesta manera qualsevol tipus d'edificació que no alteri el conjunt.
3. Aquest espai verd serà privat i formarà part de l'edifici del carrer dels Dolors n° 38 inclòs dins de l'inventari de patrimoni amb la numeració 17.

SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE LA ZONA 7: COMERCIAL/TERCIARI

Article 174. Zona 7. Comercial/Terciari

1. Comprèn les zones destinada a allotjar construccions aïllades de tipus comercial, terciari, i serveis.
2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) La condició d'edificació aïllada.
 - b) L'ocupació màxima de la parcel·la.
 - c) L'índex màxim d'edificabilitat.
 - d) El nombre de plantes i l'alçada reguladora.
 - e) Les distàncies entre llindars.
 - f) La distància entre blocs.
 - g) La superfície mínima de parcel·la
 - h) El front mínim de parcel·la
3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) La forma i el tamany de les parcel·les edificables s'establirà en el planejament de desenvolupament (en el Pla Parcial corresponent o en posterioritat en un Pla Especial per tal d'adequar-se a les necessitats), encara que la parcel·la mínima serà de dos mil metres quadrats (2.000 m²) i la façana mínima de trenta metres (30 m).
 - b) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la es fixa en el 70%.
 - c) L'índex d'edificabilitat net serà de 0,7 m² de sostre per m² de sòl.
 - d) L'alçada reguladora es fixa en deu metres (10 m), que correspon a una alçada de planta baixa i un pis (PB+1).
 - e) En cas de no acotar-se les mesures de separacions i d'alineacions dels diferents blocs en els plànols d'ordenació i en les fitxes, aquestes en caràcter general seran les següents:
 - La separació mínima de l'edificació a façana serà de quinze metres (15 m).

- La separació mínima de l'edificació pel que fa a les partions (laterals i fons de parcel·la) serà de deu metres (10 m).
- La separació mínima de les edificacions serà de vint metres (20 m).
- f) La projecció en planta de tots els pisos (Planta Soterrani, Planta Baixa, Planta Primera) no superarà l'ocupació permesa de la zona.
- g) L'alçada màxima de la planta baixa i de la planta pis serà de cinc metres (5,00 m).
- h) El voladís màxim des de la línia de façana serà d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) sempre que es compleixin les separacions als llindars corresponents, es a dir no s'admeten cossos volats fora del gàlib definit per les reculades obligatòries.
- i) Els usos permesos són:
Ús principal: serveis, oficines, comercial (gran superfície).
Usos compatibles: residencial (hoteler), magatzem, tallers, equipaments, garatges-aparcament, concessionaris de cotxes/barques, restauració, recreatiu, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, cultural, associatiu.
- j) No s'admeten les edificacions auxiliars.
- k) Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust, calat.
No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
- l) Les tanques El sòl no ocupat per la construcció es tractarà preferentment amb jardineria i arbrat.
- m) Pel que fa a la regulació d'activitat comercial s'estarà al dispostat per la legislació sectorial de la Generalitat de Catalunya.

SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE LA ZONA 8: INDUSTRIAL

Article 175. Zona 8. Industrial

1. Comprèn les zones destinada a allotjar construccions aïllades de tipus industrial.
2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) La condició d'edificació aïllada.
 - b) L'ocupació màxima de la parcel·la.
 - c) L'índex màxim d'edificabilitat
 - d) El nombre de plantes i l'alçada reguladora.
 - e) Les distàncies entre llindars.
 - f) La distància entre blocs.
 - g) La superfície mínima de parcel·la
 - h) El front mínim de parcel·la
3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) La forma i el tamany de les parcel·les edificables s'establirà en el planejament de desenvolupament (en el Pla Parcial corresponent o en posterioritat en un Pla Especial per tal d'adequar-se a les necessitats), encara que la parcel·la mínima serà de sis-cents metres quadrats (600 m²) i la façana mínima de quinze metres (15 m).
 - b) El percentatge màxim d'ocupació de la parcel·la es fixa en el 70%.
 - c) L'índex d'edificabilitat net serà de 1,2 m² de sostre per m² de sòl.
 - d) L'alçada reguladora es fixa en vuit metres cinquanta centímetres (8,50 m), que correspon a una alçada de planta baixa i un pis (PB+1), exceptuant d'aquesta limitació les instal·lacions que requereixin major alçada (xemeneies, dipòsits, ...).
 - e) En cas de no acotar-se les mesures de separacions i d'alineacions dels diferents blocs en els plànols d'ordenació i en les fitxes, aquestes en caràcter general seran les següents:
 - La separació mínima de l'edificació a façana serà de quatre metres (4 m).

- La separació mínima de l'edificació pel que fa a les partions (laterals i fons de parcel·la) serà de tres metres (3 m).
 - f) • La separació mínima de les edificacions serà de sis metres (6) m. [La projecció en planta de tots els pisos (Planta Soterrani, Planta Baixa, Planta Primera) no superarà l'ocupació permesa de la de la planta baixa)
 - g) No s'admeten l'edificació auxiliar.
 - h) Els usos permesos són:
Ús principal: industrial no contaminant, indústries d'obtenció, transformació i transport.
Usos compatibles: oficines, comercial, magatzem, tallers, garatges-aparcament, menys activitats molestes, insolubles, nocives i perilloses. Pel que fa a la regulació d'activitat comercial s'estarà al disposat per la legislació sectorial de la Generalitat de Catalunya.
 - i) Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçària màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m) per damunt de la vorera o del terreny i s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust, calat.
No s'admeten els acabats amb elements punxants, o que puguin provocar ferides a les persones o als animals.
 - j) El sòl no ocupat per la construcció es tractarà preferentment amb jardineria i arbrat, es a dir s'ajardinaran els espais que no tinguin una funció concreta.
4. Les obres d'ampliació, substitució o construcció en les zones del Pla Parcial Sector Industrial II subsector A i B, el S.U.S. (Carretera de Sils), i el S.U.S.-10 (Parc d'Activitats), s'ajustaran amb els paràmetres que quedaran definits en els seus plans parcials o en les seves figures de planejament corresponents, així com en les fitxes d'aquesta Revisió del P.G.O.U.

SECCIÓ ONZENA. REGULACIÓ DE LA ZONA 9: SERVEIS

Article 176. Zona 9. Serveis

1. Comprèn les zones destinada a allotjar construccions aïllades de tipus comercial, terciari, i serveis, sempre que vagin acompanyades d'una zona de serveis amb benzinera.
2. Els paràmetres bàsics en relació a aquesta zona són:
 - a) La condició d'edificació aïllada.
 - b) L'ocupació màxima de la parcel·la.
 - c) L'índex màxim d'edificabilitat
 - d) El nombre de plantes i l'alçada reguladora
 - e) Les distàncies entre llindars.
 - f) La distància entre blocs
 - g) El front mínim de parcel·la
3. Les obres d'ampliació, substitució o construcció de nova planta s'ajustaran als següents paràmetres:
 - a) La parcel·la mínima serà de dos mil cinc-cents metres quadrats (2.500 m²) i la façana mínima de cinquanta metres (50 m).
 - b) El percentatge màxim d'ocupació es fixa en el 15%.
 - c) L'índex màxim d'edificabilitat brut serà de 0,15 m² de sostre per m² de sòl.
 - d) Les marquesines de les estacions de servei no es compatibilitzen en quan a edificabilitat (obertes a totes les bandes) però si a efectes d'ocupació.
 - e) L'alçada reguladora es fixa en deu metres (10 m), que correspon a una alçada de planta baixa i un pis (PB+1).
 - f) Amb caràcter general seran les següents:
 - La separació mínima del voral de la carretera als edificis serà de vint-i-cinc metres (25 m).
 - La separació mínima de l'edificació pel que fa a les partions (laterals i fons de parcel·la) serà de deu metres (10 m).

- La separació mínima de les edificacions serà de vint metres (20 m)
- g) L'alçada màxima de la planta baixa serà de cinc metres (5,0 m), i la planta pis de quatre metres (4 m).
- h) Els usos permesos són:
Ús principal: Estació de servei (benzinera).
Usos compatibles: Comercial (accessoris cotxe i complements, magatzem, tallers, garatges-aparcament de cotxe i autocars, concessionaris de cotxes/barques, bar-restaurant, terrassa bar-restaurant, hotelier, oficines, agències de viatges, centre i serveis de comunicacions, rentat de cotxes i autocars/camions, ...
- i) No s'admeten les edificacions auxiliars.
- j) No s'admeten tanques de les parcel·les.
- k) La franja de protecció entre la via i l'estació de servei es tractarà amb jardineria i arbrat.

CAPÍTOL V. CONDICIONS D'HABITABILITAT DELS HABITATGES.

Article 177. Condicions d'habitabilitat

Els habitatges de nova construcció, d'ampliació i de rehabilitació hauran de complir el Decret 274/1995 d'11 de juliol sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, i el Decret 314/1996 de 17 de setembre de Modificació del Decret anterior sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

Els habitatges, ja siguin de nova construcció, per ampliació d'existents o com a resultat de rehabilitació, hauran d'acomplir també els requisits mínims de les taules següents.

En cas de rehabilitació, si aquestes exigències que s'esmenten a continuació no les poden assolir, s'haurà de justificar en cada cas la impossibilitat material i raonable d'acomplir-los.

Programa mínim pels habitatges amb cuina independent (superfície útil en m²)

	Reduït	Complet 1 habit	Complet 2 habit	Complet 3 habit	Complet 4 habit	Complet +4 habit
Cuina	4	4	6	6	8	8
Sala menjador 1er. Bany (wc + lavabo + dutxa o banyera)	12 3	14 3	16 3	18 3	20 3	22 3
2on. Bany (id)	-	-	-	-	3	3
Aseo (wc + lavabo)	-	-	-	1,50	-	-
Dormitori 1	-	10	10	10	10	10
Dormitori 2	-	-	6	6	8	8
Dormitori 3	-	-	-	6	6	8
Dormitori 4	-	-	-	-	6	6
Dormitori 5	-	-	-	-	-	6
Rebedor	-	-	-	3	3	3
Safareig	-	-	-	1,5	3	3
Superfície útil mínima estances	19	31	41	55	70	80

principals								
Superfície	útil							
minima total		20	32	45	59	74	90	

Programa mínim pels habitatges amb cuina integrada (superfície útil en m²).

	Reduït	Complet 1 habit	Complet 2 habit	Complet 3 habit	Complet 4 habit	Complet >4 habit
Sala/menjador	16	18	20	22	24	26
1er. Bany (wc + lavabo + dutxa o banyera)	3	3	3	3	3	3
2on. Bany (id)	-	-	-	-	3	3
Aseo (wc + lavabo)	-	-	-	1,50	-	-
Dormitori 1	-	10	10	10	10	10
Dormitori 2	-	-	6	6	8	8
Dormitori 3	-	-	-	6	6	8
Dormitori 4	-	-	-	-	6	6
Dormitori 5	-	-	-	-	-	6
Rebedor	-	-	-	3	3	3
Safareig	-	-	-	1,5	3	3
Superf útil mínima estances principals	19	31	39	53	66	76
Superfície útil mínima total	20	32	43	57	70	86

Altres consideracions que han de complir els habitatges

- Superfície computable

La superfície útil interior d'un habitatge o d'una peça és la superfície dels seus espais interiors que tenen una alçada no inferior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m).

Per tant, per a què una superfície computi com a útil ha de tenir una alçada igual o superior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m).

- Alçada mínima

Per sales, menjadors, dormitoris i cuines l'alçada mínima és de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m).

En altres estances com banys, distribuïdors, passadissos i rebedors l'alçada mínima es fixa en dos metres vint centímetres (2,20 m).

- Mides mínimes

Les sales han de tenir una superfície útil contínua de dotze metres quadrats (12 m²), que s'incrementarà en quatre metres quadrats (4 m²) si té la cuina incorporada.

En les sales la dimensió mínima és igual o superior a tres metres (3 m).

La superfície mínima del dormitori individual és de sis metres quadrats (6 m²).

L'amplada mínima del dormitori individual és d'un metre noranta centímetres (1,90 m²).

La superfície mínima del dormitori doble és de vuit metres quadrats (8 m²).

L'amplada mínima del dormitori doble és de dos metres quaranta centímetres (2,40 m²) si els llits es posen en paral·lel, i d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m²) si els llits es posen un al costat de l'altre deixant un passadís lateral.

La superfície mínima de l'habitació de matrimoni és de deu metres quadrats (10 m²). L'amplada mínima d'aquest dormitori és de dos metres seixanta centímetres (2,60 m²).

L'amplada mínima dels passadissos és de noranta centímetres (0,90 m²).

L'amplada mínima de les portes d'entrada dels habitatges i de les sales és de vuitanta centímetres (0,80 m), i de setanta centímetres (0,70 m) en totes les altres portes dels habitatges inclosos els banys.

- Il.luminació i ventilació

La superfície mínima d'il.luminació i ventilació en sales i dormitoris és d'1/8 de la seva superfície en planta.

Les cuines tindran ventilació directa a l'exterior mitjançant una finestra amb una superfície mínima d'1/10 de la seva superfície en planta.

Els banys interiors ventilaran mitjançant shunt o ventilacions forçades a l'exterior.

- Escales

Les escales tindran uns graons amb una estesa mínima de vint-i-set centímetres (0,27 m), una tabica d'una alçada màxima de divuit centímetres i mig (0,185 m), i una amplada d'un metre (1m) en escales de veïns.

Aquestes consideracions seran d'obligat compliment a menys que hi hagi una normativa de rang superior més restrictiva.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 178. Definició i normes generals

1. Tenen la condició de sòl urbanitzable tots aquells terrenys que, en el marc de l'estratègia territorial definida per aquest Pla, es declaren aptes per a ésser urbanitzats i no s'inclouen en altres categories de sòl urbà i no urbanitzable.
2. Aquest Pla General delimita el Sòl Urbanitzable en el plànol A.2a. de Classificació del Sòl (Terme municipal) a e:1/10.000 i el plànol A.2b. de Classificació del sòl (Casc urbà) a e 1/2.000. Per altra banda qualifica el Sòl Urbanitzable en els plànols: A.4a. de Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (Terme municipal) a e: 1/10.000, el A.4b. de Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable. (Casc urbà) a e: 1/2.000, el A.4c. de Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Puig Ventós i La Goba) a e 1/5.000, i el A.4d. de Qualificació del Sòl Urbà i Urbanitzable (Terrafortuna i Santa Ceclina i Aiguaviva Parc) a e 1/5.000.

Article 179. Sectors de sòl urbanitzable

1. Aquest P.G.O.U. inclou tots els terrenys del terme municipal de Vidreres compresos en aquesta classe de sòl en sectors.
2. De conformitat amb l'article 16 de la L.S. els propietaris podran promoure la transformació urbanística dels mateixos mitjançant la redacció del corresponent Pla Parcial.
3. El Pla General de Vidreres preveu 17 sectors a desenvolupar per planejament parcial:

Sectors de nova implantació o transformació d'àmbits existents:

- S.U.S.-1 Can Rabassa
- S.U.S.-2 Escola Salvador Espriu- Sud- oest
- S.U.S.-3 IES- est

S.U.S.-4 Pineda d'en Mazo
S.U.S.-5 Torrent de Serradell- nord
S.U.S.-6 Torrent de Serradell- centre
S.U.S.-7 Mas Xico Fullà
S.U.S.-8 Carretera de Sils
S.U.S.-9 Mas Vivet
S.U.S.-10 Parc d'Activitats
S.U.S.-11 Carrer Lleida

Sectors que estan en desenvolupament en aquests moments:

S.U.S.-12 Pla Parcial Sector Industrial II. Subsector A
S.U.S.-13 Pla Parcial Sector Industrial II. Subsector B
S.U.S.-14 Terrafortuna
S.U.S.-15 La Goba
S.U.S.-16 Aiguaviva Parc Polígon 6
S.U.S.-17 Santa Ceclina

Article 180. Determinacions del planejament derivat en sòl urbanitzable

1. Els Plans Parcials que es redactin per desenvolupar aquest Pla General en el sòl urbanitzable compliran les determinacions establertes en la legislació urbanística i els seus Reglaments i les que de forma específica es fixen en aquest capítol.
2. Els Plans Parcials respectaran les qualificacions de sòl fixades en aquest Pla General, la superfície i posició dels sòls destinats a sistemes que es fixen específicament amb caràcter vinculant i mínim, i les determinacions zonals respecte a usos, densitats residencials i intensitats edificables.
3. El nombre màxim d'habitatges o unitats residencials de qualsevol sector de planejament es considera una determinació fonamental d'aquest Pla General i en cap cas podrà sobrepassar-se sense la prèvia modificació del mateix.
4. En tant no s'aprovi el corresponent Pla Parcial els propietaris d'aquest tipus de sòl hauran d'usar-lo de conformitat amb allò que s'estableix en els articles 15 i 20 de la L.S., no admetent-se parcel·lacions ni obres d'urbanització o edificació, excepte quan es tracti d'executar algun dels sistemes generals previstos per aquest Pla General.

Article 181. Regulació

El Sòl Urbanitzable Programat delimitat per aquest Pla es regularà per les determinacions generals que s'estableixen en aquestes Normes i les ordenances que estableixin els corresponents Plans Parciais que desenvolupin cada sector.

Article 182. Drets i deures dels propietaris

De conformitat amb l'art. 18 de la L.S., la transformació d'aquest tipus de sòl obligarà als propietaris dels mateixos a:

- a) Cedir obligatòriament i gratuïta a l'Administració tot el sòl necessari per als vials, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques de caràcter local al servei del sector.
- b) Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclou o adscriu al sector.
- c) Costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors al sector i, en el seu cas, les obres necessàries per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes requerits per la dimensió i densitat de la mateixa i les intensitats d'ús que aquesta generi, de conformitat amb els requisits i condicions que estableixi aquest P.G.O.U.
- d) Serà també de cessió obligatòria i gratuïta el sòl edificable on tingui cabuda el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mig del sector.

Si es determinen zones d'aprofitaments diferents, aquesta cessió haurà de fer-se en sòl edificable de cada una de les zones de l'esmentat sector en proporció a la seva superfície.

- e) Procedir a la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament, amb anterioritat a l'inici de l'execució material del mateix.
- f) Costejar o executar la urbanització del sector o àmbit corresponent.
- g) Edificar els solars en el termini que, en el seu cas, estableixi el planejament.
- h) En els sòls urbanitzables sectoritzats, i en aquells que tinguin origen en antics plans parcials, s'establiran Entitats de Conservació per mantenir tots els espais públics i col·lectius, els serveis i la urbanització del sector.

Article 183. Zonificació

Les zones de sòl urbanitzable que fixa aquest Pla General són les següents:

Edificació ordenada segons alineacions viàries	
Edificació plurifamiliar alineada	2d
Edificació en filera de nova creació	2e
Extensions urbanes d'edificació aïllada	
Edificació residencial aparellada	3
Edificació residencial unifamiliar aïllada	4a/4i
La Goba	4b
Terrafortuna	4d
Santa Ceclina	4e
Aiguaviva Parc- Parc Urbanitzat	4f
Aiguaviva Parc- Ciutat jardí extensiva	4g
Aiguaviva Parc- Ciutat jardí semi-intensiva	4h
Comercial/ Terciari	7
Parc Activitats	8b
Industrial	8
Serveis	9

La regulació específica a cada zona és l'equivalent a l'establerta en Sòl Urbà. En altre cas i juntament amb els paràmetres urbanístics es definiran en el Pla Parcial corresponent.

Article 184. Determinacions

1. Determinacions bàsiques.

Aquest Pla General determina com a Normes Bàsiques per al Sòl Urbanitzable:

- a) L'àmbit dels sectors a desenvolupar mitjançant Plans Parcial.
- b) Els objectius que caracteritzen cada sector.
- c) Els estàndards del sector.

S'entendran com a norma bàsica, els percentatges totals corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat.

- d) L'aprofitament mitjà de cada sector i la densitat.

- e) Les càrregues de cessió i d'urbanització que hauran de suportar els propietaris de cada sector.
- f) L'índex d'edificabilitat bruta màxima del sector.
- g) L'ús global del sector.
- h) La relació de zones.
- i) La senyalització amb valor preceptiu del traçat dels sistemes generals adscrits al sector i de les zones i sistemes locals amb ubicació obligatòria pel Pla Parcial, que es grafien en els plànols de qualificació del sòl.

Això obstant, les alineacions previstes pel sistema viari bàsic podran variar-se en el Pla Parcial sense disminuir la dimensió d'aquest viari bàsic ni modificar la connectivitat de la xarxa prevista pel Pla General.

2. Determinacions complementàries.

Aquest Pla General determina com a Normes complementàries per al Sòl Urbanitzable:

a) Els estàndards del sector.

S'entendran com a norma complementària els percentatges parcials corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat.

b) Les determinacions de les zones.

c) La localització o el traçat preferent, amb valor indicatiu dels sistemes locals viari, d'espais lliures i d'equipaments com també de les diferents zones del sector que es grafien als plànols de qualificació del sòl i que es concretaran en el Pla Parcial corresponent.

Article 185. Aprofitament mitjà dels sectors

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent (arts. 121 L.U.R., 95 R.M.A. i concordants) l'aprofitament mitjà de cada sector s'especificarà a cada fitxa dels sectors.

2. Correspondrà a l'Administració actuant el deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector.

El Pla Parcial determinarà on es localitzarà aquest aprofitament.

Article 186. Vialitat i espais d'estacionament

El Pla General fa indicacions respecte del traçat de la vialitat secundària.

Correspondrà al Pla Parcial la definició de les característiques tècniques de la xarxa de vialitat local i dels espais d'estacionament.

Article 187. Precisió dels percentatges de Sector

Els percentatges establerts per cada sector respecte a les reserves per sòl públic i les zones d'aprofitament privat podran ser precisats en més o en menys, d'acord amb allò que s'estableix, amb caràcter general respecte a la precisió de límits.

CAPÍTOL II. DETERMINACIONS DELS DIFERENTS S.U.S.

Article 188. Determinació de les S.U.S.

Es defineixen 17 àmbits de S.U.S. susceptibles d'edificació.

Els sectors de nova implantació o de transformació d'àmbits existents són en total 11:

- S.U.S.-1 Can Rabassa
- S.U.S.-2 Escola Salvador Espriu- Sud- Oest
- S.U.S.-3 IES- est
- S.U.S.-4 Pineda d'en Mazo
- S.U.S.-5 Torrent de Serradell- Nord
- S.U.S.-6 Torrent de Serradell- Centre
- S.U.S.-7 Mas Xico Fullà
- S.U.S.-8 Carretera de Sils
- S.U.S.-9 Mas Vivet
- S.U.S.-10 Parc d'Activitats
- S.U.S.-11 Carrer Lleida

Altres 6 estan en desenvolupament en aquests moments:

- S.U.S.-12 Pla Parcial Sector Industrial II. Subsector A
- S.U.S.-13 Pla Parcial Sector Industrial II. Subsector B
- S.U.S.-14 Terrafortuna
- S.U.S.-15 La Goba
- S.U.S.-16 Aiguaviva Parc Polígon 6
- S.U.S.-17 Santa Ceclina

Article 189.1S.U.S.-1. Can Rabassa

- Delimitació

Aquest sector se situa en la perifèria al nord- oest del casc urbà.

Queda delimitat per la U.A.-11 i el S.U.S.-2 proposats per aquesta Revisió del P.G.O.U., el Sòl No Urbanitzable (agrícola) i l'anterior U.A.- 16 (Pla Parcial Mas Flassià) que es determina en el planejament vigent P.G.O.U.-81

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.-1 és de

84.055 m²

- Sistemes i zones (superfícies):

- Espais lliures (C) 15.541 m²

- Equipaments (B) 7.496 m²

- Vials i aparcaments (A_v, A_p) 18.659 m²

- Zona d'ordenació privada de l'edificació 42.359 m²

Zona 4i 42.359 m²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de

0,30 m²st/m²s.

- Densitat màxima 10 habitatges/ha

- N° màxim d'habitatges 84

- Sostre màxim edificable 25.217 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació. El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes. Es preveu la seva execució dins del segon quadrienni.

- Elements vinculants

La rotonda, la vialitat longitudinal, el vial transversal de la rotonda, la posició dels espais lliures i els equipaments. El tipus d'edificació aïllada o aparellada.

Article 189.2 S.U.S.-2. Escola Salvador Espriu- Sud- oest.

- Delimitació

Aquest sector se situa al oest del casc urbà de Vidreres, en la seva perifèria. Queda delimitat per la zona esportiva, la S.U.S.-3 que proposa aquesta Revisió del P.G.O.U., el rec Clar, el Sòl No Urbanitzable (agrícola) i el S.U.S.-1 que també es proposa en aquest document.

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.-2 és de 61.080 m²

- Sistemes i zones (superfícies):

- Espais lliures (C) i equipaments (B) 20.166 m²
- Vials i aparcaments (A_v, A_p) 11.336 m²
- Zona d'ordenació privada de l'edificació 29.578 m²
 - Zona 2e 8.103 m²
 - Zona 3 21.475 m²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector

0,30 m²st/m²s.

- Densitat màxima 20 habitatges/ha

- N° màxim d'habitatges 122

- Sostre màxim edificable 18.324 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Elements vinculants

La vialitat longitudinal, la posició dels espais lliures i els equipaments. El tipus d'edificació en renglera, aparellada o aïllada.

Article 189.3S.U.S.-3. IES. Est

- Delimitació

Aquest sector de planejament se situa al oest del centre urbà de Vidreres, quedant delimitat per la U.A.- 3, la U.A.- 4, el rec Clar, el S.U.S.- 2 i el futur institut.

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.- 3 és de 58.386 m²

- Sistemes i zones (superfícies):

- Espais lliures (C) i equipaments (B) 19.867 m²

- Vials i aparcaments (A_v, A_p) 11.143 m²

- Zona d'ordenació privada de l'edificació 27.376 m²
Zona 2e 27.376 m²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de 0,30 m²st/m²s.

- Densitat màxima 20 habitatges/ha

- N° màxim d'habitatges 116

- Sostre màxim edificable 17.341 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Elements vinculants

La vialitat, la posició dels espais lliures i els equipaments. El tipus d'edificació en filera o aparellada.

Article 189.4S.U.S.-4. Pineda d'en Mazó

- Delimitació

Aquest sector se situa a l'est del casc urbà de vidreres , al costat de la pineda d'en Mazo. Queda delimitat pel S.U.S.- 5, el Sòl No Urbanitzable (agrícola), i per la U.A.-7^a i U.A-25 que determina el P.G.O.U. 81.ç

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.- 4 és de 55.832 m²

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C) i equipaments (B)	8.196 m ²
Vials i aparcaments (A _v , A _p)	15.304 m ²
Zona d'ordenació privada de l'edificació	32.332 m ²
Zona 2d	2.267m ²
Zona 2e	16.810 m ²
Zona 4i (2e)	13.255 m ²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de 0,45 m²st/m²s.

- Densitat màxima 25 habitatges/ha

- N° màxim d'habitatges 139

- Sostre màxim edificable 25.124 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació. El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Elements vinculants

La vialitat, la posició dels espais lliures i els equipaments. La posició de les zones d'edificació en filera 2e i de la zona d'edificació plurifamiliar 2d.

- Elements alternatius. La zona 4i es podrà ordenar alternativament per la 2e.

Article 189.5 S.U.S.-5. Torrent de Serradell. Nord

- Delimitació

Aquest sector se situa al nord-est del casc urbà. Queda delimitat pel S.U.S.-4, la U.A.-19, i el S.U.S.-6 de nova creació i que determina la Revisió del P.G.O.U., així com el Sòl No Urbanitzable de la perifèria d'ús agrícola.

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.- 5 és de 88.452 m²

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C) i equipaments (B)	24.453 m ²
Vials i aparcaments (A _v , A _p)	27.185 m ²
Zona d'ordenació privada de l'edificació	36.814 m ²
Zona 2e	15.148 m ²
Zona 2d	21.666 m ²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector

0,45 m²st/m²s

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de

- Densitat màxima 40 habitatges/ha

- N° màxim d'habitatges 353

- Sostre màxim edificable 39.803 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del segon quadrienni.

- Elements vinculants

La vialitat, excepte els tres vials interiors sense continuïtat, la posició dels espais lliures i els equipaments. La posició de les zones d'edificació plurifamiliar 2d sobre la via interior.

Article 189.6S.U.S.-6. Torrent de Serradell. Centre

- Delimitació

Aquest sector se situa al nord-oest del centre urbà, i en la seva perifèria. Queda delimitat per el S.U.S.-5, la U.A.-19, U.A.-18, U.A.-20, el S.U.S.-7 i tots els sectors de planejament de nova creació per aquesta Revisió, així com el Sòl No Urbanitzable.

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.- 6 és de 85.524 m²

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C)	13.071 m ²
Equipaments (B)	3.525 m ²
Vials i aparcaments (A _v , A _p)	25.365 m ²
Zona d'ordenació privada de l'edificació	43.563 m ²
Zona 2e	27.724 m ²
Zona 2d	15.839 m ²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de 0,45 m²st/m²s

- Densitat màxima 40 habitatges/ha

- N° màxim d'habitatges 342

- Sostre màxim edificable 38.486 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del segon quadrienni.

- Elements vinculants

La vialitat, excepte els quatre vials interiors sense continuïtat. La posició dels espais lliures. La posició de la zona d'edificació plurifamiliar 2d junt a la rotonda.

La vialitat. La posició del conjunt d'espais lliures i equipaments.
L'habitatge en filera o aparellat.

Article 189.8S.U.S.-8. Carretera de Sils

- Delimitació

Aquest sector se situa al nord del casc urbà de Vidreres, i correspon pràcticament al S.U.N.P.-I que proposava el P.G.O.U.-81. Queda delimitat per la carretera de Lloret, el Sòl No Urbanitzable de caràcter agrícola, i el S.U.S.-7 de nova creació i que es determina en aquest document.

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.- 8 és de
20.202 m²

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C) i equipaments (B)	4.559 m ²
Vials i aparcaments (A _v , A _p)	5.920 m ²
Zona d'ordenació privada de l'edificació	9.723 m ²
Zona 9. Serveis	9.723 m ²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de
0,07 m²st/m²s

- Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable és de 1.458 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació. Aquest sector es podrà realitzar per parts per tal de facilitar la seva gestió i de tirar endavant amb major facilitat una part d'aquest. Es realitzarà un Avanç de Pla Parcial de tot el sector i posteriorment es desenvoluparà en dos parts mitjançant els corresponents Plans Parcial.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer/segon quadrienni.

- Elements vinculants

La vialitat. La posició dels d'espais lliures. La zona de Serveis 9.

Article 189.9S.U.S.-9. Mas Vivet

- Delimitació

Aquest sector se situa a l'est del casc urbà a l'entrada de Vidreres, al llarg del carrer Costa Brava. Queda delimitat pel casc urbà, la U.A..-15 i el S.N.U.

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.- 9 és de 91.080 m²

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C)	14.519 m ²
Equipaments (B)	5.656 m ²
Vials i aparcaments (A _v , A _p)	19.885 m ²
Zona d'ordenació privada de l'edificació	51.120 m ²
Zona 7. Comercial/terciari 51.120 m ²	

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de 0,45 m²st/m²s

- Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable és de 40.313 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del segon quadrienni.

- Elements vinculants

La vialitat. La posició del conjunt d'espais lliures i equipaments. La zona Comercial/terciari 7.

Article 189.10 S.U.S.-10. Parc d'Activitats

- Delimitació

Aquest sector de planejament se situa al sud del casc urbà, limitat aproximadament per la Riera de Cabanyes, la CE- 258, la GE-680 i el límit del S.N.U.

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.- 10 és de 560.873 m²

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C) i equipaments (B) (mínim) 167.958 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 130.635 m²

Zona d'ordenació privada de l'edificació 280.437 m²

Zona 8b. Industrial/activitats 174.633 m²

Zona 7. Comercial Terciari 87.647 m²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector

0,30 m²st/m²s

- Sostre màxim edificable

168.262 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- La normativa d'aquest sector vindrà donada pel planejament que el desenvolupi (Pla Parcial).

- Els usos permesos, amb les següents limitacions de sòl net són:

	Mínim	Màxim
Indústria no contaminant	-	40 %
Trasports/magatzems	-	20 %
Comercial	30 %	-
Oficines	5 %	-
Hoteler/recreatiu/...	5 %	-

- No s'admeten les activitats molestes, insolubles, nocives i perilloses.
- El sòl no ocupat per la construcció es tractarà amb jardineria i arbrat, és a dir s'ajardinaran tots els espais que no tinguin una funció concreta.
- No s'admeten valles de divisió entre les parcel·les i en els límits dels vials i zones verdes.
- A efectes d'edificabilitat els volums comptaran a raó de 1 m² de sostre per cada 4 m³ de volum.
- Pel que fa a la regulació d'activitat comercial s'estarà al disposat per la legislació sectorial de la Generalitat de Catalunya.
- Donada la mida del sector es buscarà la millor implantació urbanística per aconseguir una millor inserció en el medi, preservant al màxim la poca vegetació existent.
- Aquest sector té com a càrrega externa l'ampliació natural de la riera de Cabanyes, per tal de tenir una capacitat equivalent a la pluja per un període de retorn de 500 anys, fins el Rec-Clar, l'ampliació del pas inferior a la C-35 i la reforestació amb arbres de ribera de tota la conca ampliada. Tan mateix caldrà fer un reacondicionament natural de la riera de Pins, inclosa a l'àmbit.
- Cal, en la fase de projecte del Pla Parcial, fer la previsió necessària de recursos hídrics, fent menció especial en la recuperació d'aigües residuals i altres mètodes.

Article 189.11 S.U.S.-11. Carrer Lleida

- Delimitació

Aquest sector està format per una bona part de l'àmbit de la U.A.-12 del P.G.O.U. de 1.981 encara no desenvolupada. Se situa en terrenys a l'oest i en continuïtat amb el centre urbà, entre el Rec- Sorrenc i l'Avinguda Mediterrània

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.- 4 és de 61.660 m²

- Sistemes i zones (superfícies):

- Espais lliures (C) i equipaments (B) 13.478 m²

- Vials i aparcaments (A_v, A_p) 10.551 m²

- Zona d'ordenació privada de l'edificació 37.631 m²

Zona 2b 2.839m²

Zona 2d 1.613 m²

Zona 2e 23.137

Zona 3 10.042 m²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector

0,45 m²st/m²s.

- Densitat màxima 25 habitatges/ha

- N° màxim d'habitatges 154

- Sostre màxim edificable 27.747 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Elements vinculants

La vialitat, la posició dels espais lliures i els equipaments. La posició de les zones d'edificació en filera 2e i de la zona d'edificació plurifamiliar 2d.

Article 189.12 S.U.S. Pla Parcial Sector Industrial. Subsector A

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.- 12 és de 40.350 m² (38.768 segons PP)

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C)	3.879 m ²
Equipaments (B)	1.550 m ²
Vials i aparcaments (A _v , A _p)	8.649 m ²
Depuradora (D)	150 m ²
Zona d'ordenació privada de l'edificació	24.540 m ²
Zona 8	24.540 m ²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de 0,759 m²st/m²s (índex net 1 m²st/m²s)

- Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable és de 24.540 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes. Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Estat de desenvolupament

Té aprovat el pla parcial i el projecte d'urbanització.

Cal executar la urbanització dels espais lliures, realitzar les

cessions i constituir la junta de conservació.

Article 189.13 S.U.S. Pla Parcial Sector Industrial. Subsector B

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S.- 13 és de 37.394 m² (37.815 segons PP)

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C) 6.985 m²

Equipaments (B) 1.280 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 8.630 m²

Zona d'ordenació privada de l'edificació 20.950 m²

Zona 8 Industrial 20.950 m²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de 0,55 m²st/m²s (índex net 1m²st/m²s)

- Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable és de 20.950 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Estat de desenvolupament

Aprovació definitiva: Decret de l'alcaldia número 169/2001, de 23 de novembre de 2001. Expedient número 1738, de l'any 2001.

Cal executar la urbanització, realitzar les cessions i constituir la junta de conservació

Article 189.14 S.U.S. Terrafortuna

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S. Terrafortuna és de 219.204 m²
(189.973 segons PP)

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C) i equipaments (B) 70.717 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 53.169 m²

Zona d'ordenació privada de l'edificació 115.318 m²

Zona 4d 115.318 m²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de
0,298 m²st/m²s.

- N° màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges és de 186.

- Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable és de 65.323 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i
equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació. El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes. Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Estat de desenvolupament

Aprovació definitiva del Pla Parcial al vigent PGOU per la CPU de
Girona amb data 1 d'abril de 1987.

La urbanització Terrafortuna disposa d'una Junta de Conservació
degudament constituïda i registrada.

Actualment disposa de tots els serveis urbanístics. Han de realitzar l'estació depuradora.

Article 189.15 S.U.S. La Goba

• Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S. La Goba és de 647.222 m²
(644.360 segons PP)

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C) i equipaments (B) 158.997 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 98.037 m²

Zona d'ordenació privada de l'edificació 389.188 m²

Zona 4b 389.188 m²

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de
0,2147 m²st/m²s.

- N° màxim d'habitatges 460

- Sostre màxim edificable 80.350 m²

- Cessions. S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10 % d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació. El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes. Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni.

- Estat de desenvolupament

Pla Parcial aprovat amb data: 6 de març de 1991 per la CPU de Girona.
Projecte urbanització degudament aprovat definitivament i Junta de Compensació. Registrada al registre d'Entitats Col.laboradores, 27 d'abril de 1994.

Aquesta urbanització actualment disposa dels serveis urbanístics de: aigua, clavegueram, baixa tensió, telefonia, depuradora, encintat de carrers, manca instal.lació d'enllumenat públic pendent d'instal.lar bàculs i llumeneres. S'està procedint a la pavimentació asfàltica dels

vials. L'accés definitiu es completarà amb el desdoblament de la carretera a Platja d'Aro i Sant Feliu.

Cal executar l'enllumenat, realitzar les cessions i constituir la junta de conservació

Article 189.16 S.U.S. Aiguaviva Parc. Polígon 6

- Superfície

La superfície total de l'àmbit del S.U.S. Aiguaviva Parc. Polígon 6 és de 110.000 m² (112.952 segons PP)

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C) i equipaments (B), estany i riera 28.784 m²
Vials i aparcaments (A_v, A_p) 16.065 m²
Espai lliure permanent-esportiva privada 9.160 m²
Zona d'ordenació privada de l'edificació 58.943 m²

	sòl	sostre	nº viv
Zona 2b'/2d'	5.917 m ²	7.722 m ² st	57
Zona 2b"/2d"	23.459 m ²	17.594 m ² st	130
Zona 4g	10.669 m ²	5.335 m ² st	17
Zona comercial	6.886 m ²	4.820 m ² st	-
Zona hotelera	1.548 m ²	1.548 m ² st	-
Zona de baixos comercials	10.464 m ²	5.774 m ² st (comer)-	-
		11.698 m ² st (viv)	86
Total		55.419 m ² st	290

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de 0,491 m²st/m²s.

- Sostre

- N° màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges és de 206.

- Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable és de 55.419 m²

- Cessions

S'han de cedir tots els vials, aparcaments i els espais lliures; i només els equipaments de cessió segons la normativa vigent en el moment de la redacció del PP, així com també el 10% d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació

El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució en el primer quadrienni.

- Estat de desenvolupament

Urb. Aiguaviva Parc

(Polígons 1, 2, 3, 4 i 5)

Projecte d'adaptació del Pla Parcial al PGOU: Aprovació definitiva 16 de juliol de 1985.

Projecte d'urbanització: Aprovació per la CPU dia 16 de juliol de 1985.

Actualment regeix una Junta de Conservació, degudament registrada al Registre d'Entitats urbanístiques Col.laboradores.

Polígon 6: Projecte de Compensació. Amb data 14 d'octubre de 1998 es va constituir la Junta de Compensació del Polígon 6 d'Aiguaviva Parc.

Els vials estan oberts però resten pendents d'urbanització. Tambè caldrà fer la cessió dels sistemes i constituir la junta de conservació.

Article 189.17 S.U.S. Santa Ceclina

• Superfície

La superfície total de l'àmbit de 149.573 m² (146.543 segons PP)

- Sistemes i zones (superfícies):

Espais lliures (C) i equipaments (B) 33.447 m²

Vials i aparcaments (A_v, A_p) 24.164 m²

Zona d'ordenació privada de l'edificació 91.962 m²

Zona 4e 91.962 m²

- Tipus d'ordenació de l'edificació

S'admet l'edificació aparellada.

- Coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector.

El coeficient o índex d'edificabilitat brut del sector és de
0,4149 m²st/m²s.

- N° màxim d'habitatges 184

- Sostre màxim edificable. El sostre màxim edificable és de

60.801 m²

- Cessions. S'han de cedir tots els vials, aparcaments, espais lliures i equipaments així com també el 10% d'aprofitament mig del sector.

- Sistema d'actuació El sistema de gestió és per Compensació.

- Etapes

Es preveu la seva execució dins del primer quadrienni. Té un termini màxim de 6 anys per desenvolupar la totalitat de la urbanització.

- Estat de desenvolupament

El Pla Parcial d'aquesta urbanització es va aprovar definitivament per la CPU de Girona amb data 26 de setembre de 2001 i actualment s'està tramitant la constitució de la Junta de Compensació.

Cal realitzar l'urbanització, cessió dels sistemes i constituir la junta de conservació.

Article 190 Anul.lat

Aquest article ha estat anul.lat com a conseqüència de l'Acord d'aprovació definitiva del text refós del POUM de Vidreres de la CTU de Girona en sessió de 26 de febrer de 2003

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 191. Definició

1. El sòl no urbanitzable comprèn els terrenys o aquelles àrees del territori municipal de Vidreres que pels seus valors agrari, rural, ecològic o paisatgístic o per la seva funció territorial han de ser objecte de protecció per evitar la degradació o la pèrdua d'aquests valors.
2. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà, ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori, per tal de potenciar la continuïtat i millora de les condicions naturals d'aquests sòls, els seus valors mediambientals i la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la vila.

Article 192. Finalitats

Les finalitats que el present Pla General pretén a través de la regulació del sòl no urbanitzable són les següents:

- Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
- Preservar i promocionar la millora de les explotacions agràries.
- Protegir els elements naturals més destacats o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.- Establir la regulació dels diversos usos i les diverses activitats que es puguin admetre en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir.

Article 193. Règim jurídic

Les àrees definides per aquest Pla General com a sòl no urbanitzable estan sotmeses al règim establert a la legislació urbanística vigent (art. 128 de la L.U.R. i l'art. 20 de la L.S.)

Article 194. Zones

Els sòls inclosos en el Sòl No Urbanitzable estaran qualificats com a:

PEIN	10
Especial Valor Natural i Paisatgístic	11
Especial Valor Forestal	12
Especial Valor Agrícola	13
Agrícola	14

CAPÍTOL II. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 195. Regulació

1. Aquestes Normes estableixen les determinacions generals del Sòl No Urbanitzable sense perjudici del que reguli la legislació vigent en cadascuna de les respectives matèries.
2. Aquest Pla General determina el Sòl No Urbanitzable en el plànol A.2a. de "Classificació del Sòl" (Terme municipal) a escala 1/10.000; i qualifica el Sòl No Urbanitzable en el plànol A.3. de "Qualificació del Sòl No Urbanitzable" a escala 1/10.000, i els plànols A.3a. i A.3b. de "Qualificació del Sòl No Urbanitzable" a escala 1/5.000.

Article 196. Desenvolupament del Pla General

1. Les determinacions que conté aquesta normativa del Pla General, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans Especials, els quals tindran les finalitats següents:
 - La millora del medi natural
 - La protecció i regeneració de conreus
 - La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals
 - La promoció i el desenvolupament agrícola i ramader.
 - La protecció i millora de la vialitat rural
 - L'activitat educativa i formativa en relació al medi natural.
 - D'altres finalitats anàlogues.
2. Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
3. Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbits supramunicipals, que persegueixen objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori qualificat

com a Sòl No Urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla General.

Article 197. Usos permesos i usos prohibits

1. L'establiment de qualsevol ús autoritzat comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació de la naturalesa i per aconseguir una integració total en el medi, garantint en tot moment la conservació dels elements naturals, de la flora, la fauna i el paisatge.

Per això caldrà estudiar d'una manera detallada la captació d'aigua potable, la depuració de les aigües residuals, l'eliminació dels residus, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les masses arbòries.

2. Els usos permesos es regularan específicament per a cada tipus de sòl no urbanitzable.

3. Encara que els usos prohibits o incompatibles són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl, amb caràcter general queden prohibits els usos següents:

- a) Ús d'habitatge plurifamiliar.
- b) Ús comercial, excepte el vinculat al servei de les carreteres.
- c) Ús d'oficines i serveis.
- d) Ús hoteler (els hotels, apart-hotels o similars, menys les residències rurals, cases de colònies, turisme rural,...).
- e) Ús recreatiu (discoteques, sales de festa, locals recreatius o similars).
- f) Ús industrial, amb l'excepció de granges i explotacions forestals
- g) Magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola, ramader i forestal de la finca.
- h) Garatges, excepte els d'ús particular al servei dels habitatges o explotacions agràries.
- i) Abocadors d'escombraries i de residus industrials, cementiri de cotxes o similars.
- j) Les activitats extractives d'àrids.
- k) Les activitats de càrtings, circuits de motocros camps de golf, mini-golf, parcs aquàtics, o similars.
- l) L'exposició de caravanes, materials de construcció, etc.

- ll) Usos que suposin la contaminació de les aigües o de l'atmosfera.
- m) La situació d'un fossar que s'utilitzi de dipòsit de cadàvers d'animals.
- n) Granges de purins.

Article 198. Concessions de llicència

Per a l'obtenció de llicència en Sòl No Urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, s'observaran, amb caràcter general, els requisits següents:

1. L'Ajuntament instarà la inscripció en el Registre de la Propietat Immobiliària com a finca indivisible, d'aquell terreny sobre el qual es sol·liciti per part de la propietat llicència d'edificació, condicionant l'eficàcia de la concessió o autorització a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
2. L'atorgament de qualsevol llicència o autorització en Sòl No Urbanitzable estarà supeditat al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, de manera especial sobre evacuació d'aigües residuals i tècnico-constructives, dictades per les administracions competents.
3. En el cas de les edificacions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes en la Zona Agrícola, prèviament a l'obtenció de la llicència d'obres, caldrà obtenir l'autorització per a la instal·lació i funcionament de les mateixes.

Article 199. Finques mínimes. Segregacions i divisions

1. Queden absolutament prohibides les parcel·lacions urbanístiques, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent (art. 139 i 141 L.U.R.)
2. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les condicions següents:
 - a) Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu i forestal establertes en la legislació corresponent.

La unitat mínima de conreu establerta a la legislació agrària és en el cas de terrenys de secà de quatre hectàrees i mitja (4,5

Hes), i per al de regadiu d'una hectàrea i un quart (1,25 Ha) (Decret 169/83, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu).

La unitat mínima forestal establerta en la legislació forestal és de vint-i-cinc hectàrees (25 Hes). (Decret 35/90, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal).

Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima quan s'incorpori a finques confrontants. En aquest cas s'haurà de fer constar expressament en la inscripció registral l'agrupació o comunicació amb la finca a la qual s'agreguen.

b) Quan no tinguin accés directe a carreteres, vies rurals, camins, o altres vies de domini públic.

c) En el cas de la zona de valor agrícola, quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.

3. Les parcel·lacions, segregacions o qualsevol acte de divisió de finques se ajustarà a allò establert a l'article 78 del R.D. 1093/97, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, en virtut del qual aquests actes requeriran de llicència municipal, circumstància indispensable per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

Article 200. Conreus

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

Article 201. Camins rurals

1. La xarxa de camins rurals definida pel present Pla General, és aquella formada pels camins que tenen com a funció principal la

vertebració del territori no urbanitzat i la comunicació amb el poble.

2. Els camins rurals més importants definits pel present Pla General formen part del sistema local viari.
3. S'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals, estiguin o no marcats i determinats per aquest Pla General.
4. No es poden obrir nous camins, vies rurals o qualsevol tipus de vialitat si no ho preveu expressament aquest Pla General, els Plans Especials que en Sòl No Urbanitzable poden desenvolupar-lo o en els Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
5. L'obertura, modificació de traçat o variació del perfil longitudinal o transversal dels camins i les vies rurals necessiten llicència municipal prèvia. A la memòria del corresponent projecte de sol.licitud, cal justificar la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat dins del paisatge i la no producció d'efectes degradants al medi.
6. L'amplada mínima dels camins d'accés rodat serà de cinc metres (5 m), i la màxima de vuit metres (8 m). L'amplada dels camins per a vianants serà de tres metres (3 m).
- 7 Els camins rurals han de tenir la base en bon estat i estar convenientment senyalitzats.

Article 202. Àmbits de protecció dels torrents, rieres, lleres.

1. A part de la qualificació del sòl no urbanitzable amb un grau de protecció en cada cas, es determinaran uns àmbits de protecció dels torrents, rieres, recs, ... que aniran en funció fonamentalment de l'existència de vegetació de ribera i a unes certes amplades de protecció que es definiran en el planejament.
2. Aquests àmbits de protecció es determinen en els plànols: A.1. d'Estructura General i Orgànica del Territori a escala 1/10.000, A.3.

de Qualificació del Sòl No Urbanitzable a escala 1/10.000, A.3a. de Qualificació del Sòl No Urbanitzable a escala 1/5.000, i el A.3b. de Qualificació del Sòl No Urbanitzable a escala 1/5.000.

3. Es vol amb aquests àmbits de protecció que es recuperi la vegetació autòctona de ribera, i per tant potenciar les connexions entre els diferents sols no urbanitzables de protecció creant corredors biològic.
4. Queda totalment prohibit abocar residus agraris, forestals, industrials, urbans,..., a aquests espais, així com podar i eliminar la vegetació de ribera en benefici de les explotacions agrícoles i forestals.
5. L'Administració, vetllarà perquè no es produeixin abocaments incontrolats així com podes dels diferents arbres i arbustos. Només es permetrà realitzar desbrossades per la neteja de les lleres per evitar possibles incendis.

Article 203. Ordenació de les aigües

1. Queda totalment prohibit abocar residus agraris, industrials o urbans a la llera dels cursos d'aigua.
2. L'Administració, en compliment de la legislació sectorial vigent, vetllarà perquè no es produeixin abocaments d'aigües residuals urbanes i industrials en els torrents, sèquies, etc.

Article 204. Línies aèries de transport elèctric d'alta tensió

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents preveient corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.
2. Per regular les mesures adequades a aquestes finalitats es redactarà el corresponent Pla Especial, que preveurà el soterrament de totes aquelles línies que afectin construccions així com la qualitat ambiental i paisatgística.

Article 205. Tanques

No s'admet la construcció de tanques que delimiten les finques tret que siguin per a la protecció de construccions o instal·lacions específiques degudament autoritzades.

En aquest supòsit, les tanques es construïran de manera que no agredeixin el medi rural, i es realitzaran de materials calats, filferro o similar, amb una alçària màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m).

La tanca no podrà tenir cap part inferior d'obra, ni ser opaca.

Article 206. Altres disposicions de caràcter general

1. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural, especialment aquells que projectin la seva silueta a la línia de l'horitzó.

2. Els propietaris de terrenys on hi hagi fonts, canals, sèquies, ponts, camins rurals, etc., hauran de mantenir aquells elements i el seu entorn en condicions de seguretat, salubritat, i agençament públic.

L'Ajuntament ordenarà si cal l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 251 L.U.R.).

3. Als efectes de l'anterior disposició les Administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per les actuacions de regeneració i millora.

4. Els propietaris de sòls no urbanitzables vetllaran pel manteniment de l'arbrat i de la vegetació espontània i natural existent en els mateixos.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ ESPECÍFICA PER A CADASCUNA DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LA ZONA PEIN (10)

Article 207. Definició i finalitat

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a zona de PEIN, que han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar els seus valors, per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.
2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sols és la seva protecció per tal de gaudir de la seva funció ecològica i/o qualitat paisatgística.

Article 208. Règim jurídic

Les àrees definides per aquest Pla General com a sòl no urbanitzable estan sotmeses al règim establert a la legislació urbanística vigent (art. 128 de la L.U.R. i l'art. 20 de la L.S.).² Els terrenys compresos en aquesta zona estaran subjectes a la normativa i legislació que fa referència al Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya.

Article 209. Condicions d'obres, d'ús i activitats

En aquests terrenys només s'admeten les obres, els usos i les activitats permeses per la normativa i legislació que fa referència al Pla d'Espais d'Interès Natural de Catalunya.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LA ZONA DE PROTECCIÓ ESPECIAL NATURAL I PAISATGÍSTICA (11)

Article 210. Definició i finalitat

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a Sòl No Urbanitzable, i que aquest P.G.O.U. ha considerat convenient preservar-los de qualsevol procés d'urbanització i d'explotacions que puguin malmetre el seu estat actual, i degut a la seva riquesa natural i paisatgística el planejament els ha englobat en el que es denominarà Parc Comarcal de Sant Iscle i Caulés.
2. Aquests terrenys estan qualificats com a zona de protecció especial natural i paisatgística, que pels seus valors ecològics, paisatgístics o ambientals han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.
3. Aquests terrenys són fonamentalment forestals, es a dir tenen la condició de sòl forestal sense gaires alteracions, però s'ha volgut donar-los una protecció més gran i delimitar-los dins d'un parc de nova creació pel P.G.O.U denominat Parc Comarcal de Sant Iscle i Caulés, degut al seu gran valor afegit que tenen. Se'ls hi proposa un especial reconeixement, el de zona d'especial valor natural i paisatgístic, conscients de l'altíssim valor com a condició forestal, així com per l'existència d'una important riera que ha donat lloc a tres singulars embassaments (els pantans d'en Llobet, del Mig i de Dalt) i per l'existència d'elements tant importants com la torre d'en Llobet, el castell de Sant Iscle, l'església i la Masia de Caulés, etc. Els tres pantans constitueixen com un espècie d'aiguamolls, reducte d'especial valor des del punt de vista faunístic.
4. La finalitat de l'ordenació d'aquests sols és la seva protecció per tal de gaudir de la seva funció ecològica i/o qualitat paisatgística forestal, i assegurar d'alguna manera juntament amb les altres zones de protecció, la connexió dels espais verds de la ciutat i dels

nuclis de les urbanitzacions amb els corredors d'espais oberts de la comarca i de la resta del territori.

5. Per definir amb precisió el contingut de la Zona 11, es redactarà un únic Pla de gestió i d'usos, que anirà acompanyat posteriorment per un Pla especial de tot l'àmbit.
6. La normativa que s'esmenta a continuació, és la normativa mínima que ha de contenir l'esmentat Pla especial del sector de Sant Iscle i Caulés.
7. Mentre no es redacti l'esmentat Pla especial la zona tindrà transitòriament l'assimilació a la Zona PEIN (Zona 10).

Article 211. Règim jurídic

1. Les àrees definides per aquest Pla General com a sòl no urbanitzable estan sotmeses al règim establert a la legislació urbanística vigent (art. 128 de la L.U.R. i l'art. 20 de la L.S.).
2. Els terrenys compresos en el Parc Comarcal de Sant Iscle i Caulés es regiran per la normativa inclosa en aquesta Revisió del planejament, i estaran subjectes a la normativa i legislació que fa referència a l'activitat forestal.

Article 212. Titularitat

1. Els sòls qualificats com a zona de protecció especial natural i paisatgístic podran ser de titularitat pública o privada.
2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada mitjançant el planejament especial que els desenvolupi.
3. Els propietaris d'aquests sòls que es mantinguin de titularitat privada, hauran de complir estrictament l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerts en aquestes Normes, planejament especial de desenvolupament i legislació sectorial vigent.

Article 213. Condicions d'ús

1. Ús principal:

- L'ús dominant serà el forestal.

2. Ús compatible:

- L'ús compatible serà l'agrícola.

L'ús agrícola només s'admet limitat als conreus dins la zona forestal, en aquelles superfícies destinades en la data d'executivitat de la Revisió del PGOU a aquests ús, sense que aquestes superfícies puguin ser augmentades en perjudici de les masses arbòries actualment existents.

3. S'admeten condicionats els següents usos:

- Unihabitatge relacionat amb l'explotació forestal
- Allotjament rural o forestal (relacionat amb l'àrea d'esbarjo).
- Restauració (relacionat amb l'àrea d'esbarjo).
- Docent /educatiu.
- Sòcio-cultural (relacionat amb l'àrea d'esbarjo).
- Serveis tècnics (instal.lacions). En casos excepcionals i lligats a les explotacions forestals.
- Els usos docent (educatiu), socio- cultural, estaran admesos sempre que siguin activitats relacionades amb l'ús forestal i amb activitats de protecció i promoció de la natura i el medi ambient, així com amb els serveis necessaris de l'àrea d'esbarjo i oci del Parc.

4. El titular i/o propietari es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.

L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social, sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi forestal d'acord i seguint el procediment que estableix l'article d'aquestes normes que parla de les condicions de les edificacions i instal.lacions d'utilitat pública o interès social.

Aquesta justificació es farà en base un estudi que contempli:

- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la

seva implantació.

b) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Article 214. Disposicions generals de les construccions

1. Les intervencions en aquest tipus de sòl hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de caràcter forestal de l'entorn on es situen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes.
2. No es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques.
3. S'admeten únicament les construccions relacionades amb el caràcter i la finalitat de la finca i que s'ajustin als plans i les normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Aquestes circumstàncies s'hauran de justificar expressament en la sol·licitud de la llicència.

4. No podrà realitzar-se la construcció de nous habitatges en aquest tipus de sòl. Només es podran realitzar operacions o intervencions de consolidació i millora d'habitatges existents vinculats a les explotacions forestal. Per això, cal acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és la forestal.
5. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'article 68 de la L.U.R., edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, prèvia justificació de que no concorren les circumstàncies previstes en l'apartat 1 de l'article 9 de la L.S.

Article 215. Magatzems i construccions auxiliars

La construcció de magatzems en aquesta zona han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes forestals i agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculades a una explotació forestal i agrícola.
- b) Cal acreditar una propietat mínima de vint-i-cinc hectàrees (25 ha) de terres forestals, formant una finca única.
- c) També es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació se situarà en la finca de menys valor forestal o en la de major dimensió.
- d) No es permet la seva ubicació a menys de cent metres (100 m) des de l'eix de carreteres.
- e) El màxim volum edificable és de 100 m³/ha.
- f) L'edificació en planta tindrà una superfície màxima de 100 m²
- g) Les construccions seran de planta baixa (PB) amb una alçària reguladora màxima de vuit metres (8 m), excepte les instal.lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.
- g) En planta cap dimensió no serà superior a trenta metres (20 m).
- h) La separació mínima respecte de tots els límits de la finca serà de quinze metres (15 m).
- i) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada vuit metres de longitud (8 m), a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Article 216. Habitatges

Els habitatges han de complir les condicions següents:

- a) Només es permetran obres de reforma, consolidació o millora dels habitatges existents sempre vinculats a una explotació forestal. Caldrà acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és la forestal.
 - b) No podrà realitzar-se la construcció de nous habitatges en aquest tipus de sòl.
 - c) Caldrà preveure i determinar en el projecte de l'edificació el corresponent sistema de captació d'aigua potable i de depuració d'aigües residuals.
 - d) La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc.
- El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn.

Article 217. Construccions d'utilitat pública i d'interès social

1. La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública ve determinada per la declaració, com a tal utilitat pública, pel Consell Executiu de la Generalitat
2. L'emplaçament i l'ordenació es farà mitjançant un Pla Especial o es tramitarà segons el procediment establert a la legislació vigent (art. 29 i següents L.U.R.)
3. La consideració de l'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i de les característiques formals de l'edificació, serà ponderada per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els articles 127 i 128 de la L.U.R. i el 44 del R.G.U.
4. Caldrà justificar per part del promotor la necessitat d'emplaçar aquestes construccions en aquest sòl forestal.

5 Amb excepció dels usos d'unihabitatge relacionat amb l'explotació forestal o agrícola, allotjament rural o forestal, restauració, activitats docents, i soci- culturals relacionades amb la natura i el medi ambient i de les instal.lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només es poden autoritzar si tenen la consideració d'instal.lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi forestal.

6. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública o interès social, s'hauran d'observar les condicions següents:
 - a) El procediment de les autoritzacions i aprovació del Pla Especial serà el que preveu la legislació urbanística vigent (art. 68 L.U.R. i art. 44.2 R.G.U.)
 - b) A l'expedient s'haurà d'acreditar l'existència de la declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el mateix municipi que efectua l'esmentada declaració, s'haurà de tramitar de manera independent, amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquest únic efecte. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi forestal.
 - c) A la memòria del Pla Especial s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes, per tal d'impedir la reducció de terrenys forestals, i les condicions naturals o els valors paisatgístics.
7. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
8. En qualsevol cas les construccions seran adequades a la seva condició d'aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió dels accessos i dels serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.

Article 218. Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar les construccions i les instal·lacions de caràcter temporal vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques pròpies del municipi.
2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics i forestals.

3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Article 219. Aprofitaments forestals

1. Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 6/ 1988 del 30 de març, Forestal de Catalunya).
2. Es prohibeixen la tala d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'Administració Forestal.
3. S'executaran preferentment els arbres renocats, ofegats o mal llucats, i en general aquells que presenten un mal creixement. No es permetrà en cap cas arrencar les soques dels arbres i arbusts tallats.
4. En els sectors afectats per incendis s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.
5. Es prohibeixen la plantació intensiva d'espècies i sistemes que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.
6. Es prohibeix la tala d'arbres sense la corresponen repoblació.

Article 220. Obertura de camins

No es permet la consolidació d'altres camins que no estiguin contemplats pel Pla General.

Article 221. Llicències i autoritzacions

1. Qualsevol activitat que es dugui a terme en aquesta zona, estarà subjecta a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la

necessitat d'obtenir les autoritzacions que determini la legislació sectorial vigent.

2. L'obtenció d'autorització d'altres organismes o administracions no comportarà, de forma automàtica, la concessió de llicència municipal. Aquesta tan sols es podrà obtenir quan es compleixin les condicions regulades en el Pla General per aquesta zona.
3. Per a l'obtenció de llicència municipal caldrà aportar la documentació aprovada per l'Administració Forestal.
4. Serà necessària llicència municipal per a la tala d'arbres.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE LA ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL (12)

Article 222. Definició i finalitat

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció, que pels seus valors forestals (actuals o potencials) han d'ésser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar aquests valors per tal d'assegurar la seva conservació, regeneració i millora.
2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sols és la seva protecció per tal de gaudir de la seva funció ecològica i/o qualitat paisatgística forestal, i assegurar d'alguna manera juntament amb les altres zones de protecció, la connexió dels espais verds de la ciutat i dels nuclis de les urbanitzacions amb els corredors d'espais oberts de la comarca i de la resta del territori.

Article 223. Règim jurídic

1. Les àrees definides per aquest Pla General com a sòl no urbanitzable estan sotmeses al règim establert a la legislació urbanística vigent (art. 128 de la L.U.R. i l'art. 20 de la L.S.).
2. Els terrenys compresos en aquesta zona de protecció forestal estaran subjectes a la normativa i legislació que fa referència a aquesta activitat forestal.

Article 224. Condicions d'ús

1. Ús principal:
 - L'ús dominant serà el forestal.
2. Ús compatible:
 - L'ús compatible serà l'agrícola.

L'ús agrícola només s'admet limitat als conreus dins la zona forestal, en aquelles superfícies destinades en la data d'executivitat de la

Revisió del PGOU a aquests ús, sense que aquestes superfícies puguin ser augmentades en perjudici de les masses arbòries actualment existents.

3. S'admeten condicionats els següents usos:
 1. Unihabitatge relacionat amb l'explotació forestal
 2. Allotjament rural o forestal
 3. Restauraci
 4. Docent (educatiu)
 5. Sòcio-cultural
 6. Serveis tècnics (instal.lacions). En casos excepcionals i fonamentalment lligats a les explotacions forestals.
4. Els usos docent (educatiu), socio- cultural, estaran admesos sempre que siguin activitats relacionades amb l'ús forestal i amb activitat de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.
5. El titular i/o propietari es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
6. L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social, sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi rural d'acord i seguint el procediment que estableix l'article d'aquestes normes que parla de les condicions de les edificacions i instal.lacions d'utilitat pública o interès social.

Aquesta justificació es farà en base un estudi que contempli:

 - a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
 - b) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Article 225. Disposicions generals de les construccions

1. Les intervencions en aquest tipus de sòl hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de caràcter forestal de l'entorn on es situen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes.
2. No es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el

destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques.

3. S'admeten únicament les construccions relacionades amb el caràcter i la finalitat de la finca i que s'ajustin als plans i les normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
Aquestes circumstàncies s'hauran de justificar expressament en la sol.licitud de la llicència.
4. La construcció d'habitatges en aquest tipus de sòl està limitada per la seva vinculació forestal. Per això, a més de les condicions generals, cal acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és la forestal.
5. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'article 68 de la L.U.R., edificacions i instal.lacions d'utilitat pública o interès social, prèvia justificació de que no concorren les circumstàncies previstes en l'apartat 1 de l'article 9 de la L.S.
6. També podrà autoritzar-se, seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin vinculats a una finca forestal que compleixi les condicions de superfície mínima indicades en aquestes normes, sempre que hi hagi un informe preceptiu de la Conselleria.

Article 226. Magatzems i construccions auxiliars

La construcció de magatzems en aquesta zona han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet per a magatzem de productes forestals i agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculades a una explotació forestal i agrícola.
- b) Cal acreditar una propietat mínima de vint-i-cinc hectàrees (25 ha) de terres forestals, formant una finca única.
- c) També es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació se situarà en la finca de menys valor forestal o en la de major dimensió.

- d) No es permet la seva ubicació a menys de cent metres (100 m) des de l'eix de carreteres.
- e) El màxim volum edificable és de 100 m³/ha.
- f) L'edificació en planta tindrà una superfície màxima de 100 m²
- g) Les construccions seran de planta baixa (PB) amb una alçària reguladora màxima de vuit metres (8 m), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.
- h) En planta cap dimensió no serà superior a trenta metres (20 m).
- i) La separació mínima respecte de tots els límits de la finca serà de quinze metres (15 m).
- j) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada vuit metres de longitud (8 m), a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Article 227. Habitatges

Els habitatges han de complir les condicions següents:

- a) Acreditar una propietat mínima de vint-i-cinc hectàrees (25 ha) de terreny forestal per a cada habitatge.
- b) Si el promotor de l'habitatge acredita que la seva activitat econòmica principal és la forestal o l'agrícola, podrà aportar terrenys situats en finques separades físicament, que estiguin emplaçades dins del terme municipal.
- A l'objecte de considerar la superfície mínima exigida, cada una computarà proporcionalment en funció de la seva destinació com a forestal.
- c) Aportar el compromís d'inscriure la finca o finques aportades al Registre de la propietat, com a indivisible.

- d) L'edificabilitat màxima serà de 0,005 m²st/m²s amb un sostre màxim de 250 m² destinat a l'habitatge, més 50 m² per a construccions complementàries.
 - e) Les edificacions es separaran més de cinc metres (25 m) dels límits de propietat.
 - f) L'alçària reguladora màxima serà de set metres (7 m), que corresponen a planta baixa i una planta pis (PB+1).
 - g) Caldrà preveure i determinar en el projecte de l'edificació el corresponent sistema de captació d'aigua potable i de depuració d'aigües residuals.
 - h) La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc.
- El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn.

Article 228. Construccions d'utilitat pública i d'interès social

1. La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública ve determinada per la declaració, com a tal utilitat pública, pel Consell Executiu de la Generalitat
2. L'emplaçament i l'ordenació es farà mitjançant un Pla Especial o es tramitarà segons el procediment establert a la legislació vigent (art. 29 i següents L.U.R.)
3. La consideració de l'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i de les característiques formals de l'edificació, serà ponderada per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els articles 127 i 128 de la L.U.R. i el 44 del R.G.U.
4. Caldrà justificar per part del promotor la necessitat d'emplaçar aquestes construccions en aquest sòl forestal.
5. Amb excepció dels usos d'unihabitatge relacionat amb l'explotació forestal o agrícola, allotjament rural o forestal, restauració, activitats docents, i soci- culturals relacionades amb la natura i el medi ambient i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres

activitats i construccions només es poden autoritzar si tenen la consideració d'instal.lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi forestal.

6. En la tramitació de les autoritzacions per a instal.lacions d'utilitat pública o interès social, s'hauran d'observar les condicions següents:

a) El procediment de les autoritzacions i aprovació del Pla Especial serà el que preveu la legislació urbanística vigent (art. 68 L.U.R. i art. 44.2 R.G.U.)

b) A l'expedient s'haurà d'acreditar l'existència de la declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el mateix municipi que efectua l'esmentada declaració, s'haurà de tramitar de manera independent, amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquest únic efecte. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal.lació en qüestió en el medi forestal.

c) A la memòria del Pla Especial s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes, per tal d'impedir la reducció de terrenys forestals, i les condicions naturals o els valors paisatgístics.

7. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

8. En qualsevol cas les construccions seran adequades a la seva condició d'aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió dels accessos i dels serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.

Article 229. Construccions i instal.lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar les construccions i les instal.lacions de caràcter temporal vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques pròpies del municipi.
2. La sol.licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal.lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics i forestals.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

Article 230. Aprofitaments forestals

1. Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 6/ 1988 del 30 de març, Forestal de Catalunya).
2. Es prohibeixen la tala d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'Administració Forestal.
3. S'executaran preferentment els arbres renocats, ofegats o mal llucats, i en general aquells que presenten un mal creixement. No es permetrà en cap cas arrencar les soques dels arbres i arbusts tallats.
4. En els sectors afectats per incendis s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.
5. Es prohibeixen la plantació intensiva d'espècies i sistemes que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.
6. Es prohibeix la tala d'arbres sense la corresponent repoblació.

Article 231. Obertura de camins

1. No es permet la consolidació d'altres camins que no estiguin contemplats pel Pla General, no obstant es permetrà de forma temporal l'obertura de camins que siguin exclusivament necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals.
2. En qualsevol cas, aquests camins no podran comportar terraplens de més de dos metres (2 m) d'amplada, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl.

Article 232. Llicències i autoritzacions

1. Qualsevol activitat que es dugui a terme en aquesta zona, estarà subjecta a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessitat d'obtenir les autoritzacions que determini la legislació sectorial vigent.
2. L'obtenció d'autorització d'altres organismes o administracions no comportarà, de forma automàtica, la concessió de llicència municipal. Aquesta tan sols es podrà obtenir quan es compleixin les condicions regulades en el Pla General per aquesta zona.
3. Per a l'obtenció de llicència municipal caldrà aportar la documentació aprovada per l'Administració Forestal.
4. Serà necessària llicència municipal per a la tala d'arbres.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE LA ZONA D'ESPECIAL VALOR AGRÍCOLA (13)

Article 233. Definició i finalitats

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys que per la seva destinació agrària, aquest P.G.O.U. ha considerat convenient reservar a aquesta activitat, preservant-los de qualsevol procés d'urbanització. Es tracta de terres que en l'actualitat estan conreades i que presenten una alta qualitat agrícola i a la vegada paisatgística, ja que formen en molts casos un conjunt a protegir amb les zones d'interès natural i paisatgístic i amb les zones forestals.
2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar la continuïtat de les explotacions agràries i la seva promoció i desenvolupament, així com la preservació de la imatge paisatgística que presenten aquest tipus d'explotacions.

Article 234. Règim jurídic

1. Les àrees definides per aquest Pla General com a sòl no urbanitzable estan sotmeses al règim establert a la legislació urbanística vigent (art. 128 de la L.U.R. i l'art. 20 de la L.S.).
2. Els terrenys compresos en aquesta zona d'especial valor agrícola estaran subjectes a la normativa i legislació que fa referència a aquesta activitat agrícola i ramadera.

Article 235. Condicions d'ús

1. Ús principal:
L'ús dominant serà l'agrícola.
2. Ús compatible:
L'ús compatible serà el ramader (menys les granges de purins).
3. S'admeten condicionats els següents usos:

- Unihabitatge relacionat amb l'explotació rural
 - Allotjament rura
 - Restauració
 - Docent (educatiu
 - Sòcio-cultura
 - Serveis tècnics (instal.lacions)
4. Els usos docent (educatiu), socio- cultural, servei tècnic (instal.lacions) i de restauració, estaran admesos sempre que desenvolupin activitats que no entrin en contradicció amb les finalitats definides per a aquesta zona.
5. El titular i/o propietari es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
6. L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social, sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi rural d'acord i seguint el procediment que estableix l'article d'aquestes normes que parla de les condicions de les edificacions i instal.lacions d'utilitat pública o interès social.
- Aquesta justificació es farà en base un estudi que contempli:
- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
 - b) La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
 - c) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Article 236. Nucli de població

1. En aquest tipus de sòl no es podran dur a terme les condicions que donin lloc a la constitució d'un nucli de població definit com aquell assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans.

2. En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre habitatges en el radi de dos-cents metres (200 m), centrat en qualsevol dels preexistents.

Article 237. Disposicions generals de les construccions

1. Les intervencions en aquest tipus de sòl hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn on es situen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.
2. No es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques.
3. S'admeten únicament les construccions relacionades amb el caràcter i la finalitat de la finca i que s'ajustin als plans i les normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
Aquestes circumstàncies s'hauran de justificar expressament en la sol·licitud de la llicència.
4. La construcció d'habitatges en aquest tipus de sòl està limitada per la seva vinculació agrícola. Per això, a més de les condicions generals, cal acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera.
5. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'article 68 de la L.U.R., edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, prèvia justificació de que no concorren les circumstàncies previstes en l'apartat 1 de l'article 9 de la L.S.
6. També podrà autoritzar-se, seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin vinculats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades

en aquestes normes, sempre que hi hagi un informe preceptiu de la Conselleria.

Article 238. Magatzems i construccions auxiliars

La construcció de magatzems han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet magatzems de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'una hectàrea i mitja (1,5 ha) de terreny de regadiu, o de quatre hectàrees i mitja (4,5 ha) de terres de conreu de secà, formant una finca única.
- c) També es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació se situarà en la finca de menys valor agrícola o en la de major dimensió.
- d) No es permet la seva ubicació a menys de cinquanta metres (50 m) des de l'eix de carreteres.
- e) El màxim volum edificable és de 400 m³/ha.
- f) La superfície en planta màxima serà de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²).
- g) Les construccions seran de planta baixa (PB) amb una alçària reguladora màxima de vuit metres (8 m), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.
- h) En planta cap dimensió no serà superior a vint-i-cinc metres (25 m).
- i) La separació mínima respecte de tots els límits de la finca serà de quinze metres (15 m).
- j) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada vuit metres de longitud (8 m), a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Article 239. Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes han de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'una hectàrea i mitja (1,5 Ha) en una única finca.
- c) També es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal. Aleshores l'edificació se situarà en la finca més ben orientada, de menys valor agrícola o en la de major dimensió.
- d) No es permet la seva ubicació a menys de quatre-cents metres (400 m) de qualsevol límit de sòl qualificat com a Sòl Urbà o Sòl Urbanitzable, ni a menys cent metres (100 m) de l'eix de carreteres i d'habitatges existents en Sòl No Urbanitzable que pertanyin a altres propietaris.
- e) Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver com a mínim cinquanta metres (50 m) de separació.
- f) L'edificabilitat màxima és de 0,10 m²st/m²s.
- g) Les construccions seran de planta baixa (PB) amb una alçària reguladora màxima de vuit metres (8 m), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.
- h) En cap cas la llargada de les construccions no serà superior a cinquanta metres (50 m).
- i) La separació mínima respecte de tots els límits de la finca serà de quinze metres (15 m).
- j) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada vuit metres (8 m) de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Article 240. Habitatges

Els habitatges han de complir les condicions següents:

- a) Acreditar una propietat mínima d'una hectàrea i mitja (1,5 ha) de terreny de conreu d'horta, i de quatre hectàrees i mitja (4,5 ha) de terres de conreu de secà per a cada habitatge.
 - b) Si el promotor de l'habitatge acredita que la seva activitat econòmica principal és l'agrícola o ramadera, podrà aportar terrenys situats en finques separades físicament, que estiguin emplaçades dins del terme municipal.
- A l'objecte de considerar la superfície mínima exigida, cada una computarà proporcionalment en funció de la seva destinació com a conreu de secà, conreu d'horta o forestal.
- c) Aportar el compromís d'inscriure la finca o finques aportades al Registre de la propietat, com a indivisible.
 - d) Justificar gràficament la no formació de nucli de població.
 - e) L'edificabilitat màxima serà de 0,01 m²st/m²s amb un sostre màxim de 250 m² destinat a l'habitatge, més 50 m² per a construccions complementàries.
 - f) Les edificacions es separaran més de cinc metres (5 m) dels límits de propietat.
 - g) L'alçària reguladora màxima serà de set metres (7 m), que corresponen a planta baixa i una planta pis (PB+1).
 - h) Caldrà preveure i determinar en el projecte de l'edificació el corresponent sistema de captació d'aigua potable i de depuració d'aigües residuals.
 - i) La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc.
- El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn.

Article 241. Construccions d'utilitat pública i d'interès social

1. La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública ve determinada per la declaració, com a tal utilitat pública, pel Consell Executiu de la Generalitat
2. L'emplaçament i l'ordenació es farà mitjançant un Pla Especial o es tramitarà segons el procediment establert a la legislació vigent (art. 29 i següents L.U.R.)
3. La consideració de l'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i de les característiques formals de l'edificació, serà ponderada per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els articles 127 i 128 de la L.U.R. i el 44 del R.G.U.
4. Caldrà justificar per part del promotor la necessitat d'emplaçar aquestes construccions en sòl no urbanitzable, en relació a l'existència de sòl urbà qualificat, on sigui admès l'ús sol·licitat, en la seva proximitat geogràfica.
5. Amb excepció dels usos d'unihabitatge com a habitatges rurals, agrícoles, ramaders, forestals, activitats cíviques i culturals relacionades amb la natura i el medi ambient i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només es poden autoritzar si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
6. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública o interès social, s'hauran d'observar les condicions següents:
 - a) El procediment de les autoritzacions i aprovació del Pla Especial serà el que preveu la legislació urbanística vigent (art. 68 L.U.R. i art. 44.2 R.G.U.)
 - b) A l'expedient s'haurà d'acreditar l'existència de la declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el mateix municipi que efectua l'esmentada declaració, s'haurà de tramitar de manera independent, amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquest únic efecte. També hauran d'assenyalar-se de forma expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi rural.

- c) A la memòria del Pla Especial s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes, per tal d'impedir la reducció de terrenys agrícoles, les condicions naturals o els valors paisatgístics.
7. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.
8. En qualsevol cas les construccions seran adequades a la seva condició d'aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió dels accessos i dels serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.

Article 242. Construccions i instal.lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar les construccions i les instal.lacions de caràcter temporal vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques pròpies del municipi.
2. La sol.licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal.lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DE LA ZONA AGRÍCOLA (14)

Article 243. Definició i finalitats

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys que, per la seva destinació agrària i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la ciutat, aquest P.G.O.U. ha considerat convenient reservar a aquesta activitat, preservant-los de qualsevol procés d'urbanització. Es tracta de terres que ja estan conreades o que són aptes per ser-ho, atesa la seva qualitat agrícola.
2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar la continuïtat de les explotacions agràries i la seva promoció i desenvolupament.

Article 244. Règim jurídic

1. Les àrees definides per aquest Pla General com a sòl no urbanitzable estan sotmeses al règim establert a la legislació urbanística vigent (art. 128 de la L.U.R. i l'art. 20 de la L.S.).
2. Els terrenys compresos en aquesta zona agrícola estaran subjectes a la normativa i legislació que fa referència a aquesta activitat agrícola i ramadera.

Article 245. Condicions d'ús

1. Ús principal:
 - L'ús dominant serà l'agrícola.
2. Ús compatible:
 - L'ús compatible serà el ramader (menys les granges de purins).
3. S'admeten condicionats els següents usos:
 - Unihabitatge relacionat amb l'explotació rural
 - Allotjament rural

- Restauració
 - Docent (educatiu)
 - Sòcio-cultural
 - Serveis tècnics (instal.lacions)
 - Estació de servei de carreteres
4. Els usos docent (educatiu), socio- cultural, servei tècnic (instal.lacions), comercial (vinculat al servei de carreteres) i de restauració estaran admesos sempre que desenvolupin activitats que no entrin en contradicció amb les finalitats definides per a aquesta zona.
5. El titular i/o propietari es comprometrà a la conservació de les construccions i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions adequades de seguretat, de salubritat i d'ornat públic.
6. L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social, sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi rural d'acord i seguint el procediment que estableix l'article d'aquestes normes que parla de les condicions de les edificacions i instal.lacions d'utilitat pública o interès social.
- Aquesta justificació es farà en base un estudi que contempli:
- a) L'impacte paisatgístic i ambiental i els efectes territorials de la seva implantació.
 - b) La servitud de sòl no edificable, a efectes d'evitar la formació del nucli de població.
 - c) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

Article 246. Nucli de població

1. En aquest tipus de sòl no es podran dur a terme les condicions que donin lloc a la constitució d'un nucli de població definit com aquell assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans.

2. En general es considerarà que s'origina la formació de nucli de població quan hi hagi més de quatre habitatges en el radi de dos-cents metres (200 m), centrat en qualsevol dels preexistents.

Article 247. Disposicions generals de les construccions

1. Les intervencions en aquest tipus de sòl hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn on es situen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquestes normes per a cada tipus de sòl i d'ús.
2. No es podran realitzar altres construccions que les destinades a explotacions agrícoles que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques.
3. S'admeten únicament les construccions relacionades amb el caràcter i la finalitat de la finca i que s'ajustin als plans i les normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
Aquestes circumstàncies s'hauran de justificar expressament en la sol·licitud de la llicència.
4. La construcció d'habitatges en aquest tipus de sòl està limitada per la seva vinculació agrícola. Per això, a més de les condicions generals, cal acreditar per part del promotor i propietari dels terrenys, que la seva activitat econòmica principal és agrícola o ramadera.
5. Això no obstant, podran autoritzar-se seguint el procediment previst per l'article 68 de la L.U.R., edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, prèvia justificació de que no concorren les circumstàncies previstes en l'apartat 1 de l'article 9 de la L.S.
6. També podrà autoritzar-se, seguint el mateix tràmit, la construcció d'habitatges unifamiliars quan estiguin vinculats a una finca agrícola que compleixi les condicions de superfície mínima indicades

en aquestes normes, sempre que hi hagi un informe preceptiu de la Conselleria.

Article 248. Magatzems i construccions auxiliars

La construcció de magatzems han de complir les següents condicions:

- a) Només es permet magatzems de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària, quan estiguin vinculades a una explotació agrícola o ramadera.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'una hectàrea i mitja (1,5 ha) de terreny de regadiu, o de quatre hectàrees i mitja (4,5 ha) de terres de conreu de secà, formant una finca única.
- c) També es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal, aleshores l'edificació se situarà en la finca de menys valor agrícola o en la de major dimensió.
- d) No es permet la seva ubicació a menys de cinquanta metres (50 m) des de l'eix de carreteres.
- e) El màxim volum edificable és de 400 m³/ha.
- f) La superfície en planta màxima serà de dos-cents cinquanta metres quadrats (250 m²).
- g) Les construccions seran de planta baixa (PB) amb una alçària reguladora màxima de vuit metres (8 m), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.
- h) En planta cap dimensió no serà superior a vint-i-cinc metres (25 m).
- i) La separació mínima respecte de tots els límits de la finca serà de quinze metres (15 m).
- j) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada vuit metres de longitud (8 m), a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Article 249. Construccions ramaderes

Les construccions ramaderes han de complir les següents condicions:

- a) Les construccions se situaran en llocs assolellats i ventilats, i en tot cas, fora de la trajectòria dels vents dominants en el sentit dels nuclis habitats.
- b) Cal acreditar una propietat mínima d'una hectàrea i mitja (1,5 Ha) en una única finca.
- c) També es podran aportar finques independents situades dins del terme municipal. Aleshores l'edificació se situarà en la finca més ben orientada, de menys valor agrícola o en la de major dimensió.
- d) No es permet la seva ubicació a menys de quatre-cents metres (400 m) de qualsevol límit de sòl qualificat com a Sòl Urbà o Sòl Urbanitzable, ni a menys cent metres (100 m) de l'eix de carreteres i d'habitatges existents en Sòl No Urbanitzable que pertanyin a altres propietaris, menys en els casos que l'explotació ramadera sigui existent abans de l'aprovació d'aquesta Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana.
- e) Entre construccions de diferents explotacions ramaderes hi ha d'haver com a mínim cinquanta metres (50 m) de separació.
- f) L'edificabilitat màxima és de 0,10 m²st/m²s.
- g) Les construccions seran de planta baixa (PB) amb una alçària reguladora màxima de vuit metres (8 m), excepte les instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.
- h) En cap cas la llargada de les construccions no serà superior a cinquanta metres (50 m).
- i) La separació mínima respecte de tots els límits de la finca serà de quinze metres (15 m).
- j) Es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció

mínima d'un arbre cada vuit metres (8 m) de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

Article 250. Habitatges

Els habitatges han de complir les condicions següents:

- a) Acreditar una propietat mínima d'una hectàrea i mitja (1,5 ha) de terreny de conreu d'horta, i de quatre hectàrees i mitja (4,5 ha) de terres de conreu de secà per a cada habitatge.
- b) Si el promotor de l'habitatge acredita que la seva activitat econòmica principal és l'agrícola o ramadera, podrà aportar terrenys situats en finques separades físicament, que estiguin emplaçades dins del terme municipal.
- A l'objecte de considerar la superfície mínima exigida, cada una computarà proporcionalment en funció de la seva destinació com a conreu de secà, conreu d'horta o forestal.
- c) Aportar el compromís d'inscriure la finca o finques aportades al Registre de la propietat, com a indivisible.
- d) Justificar gràficament la no formació de nucli de població.
- e) L'edificabilitat màxima serà de 0,01 m²st/m²s amb un sostre màxim de 250 m² destinat a l'habitatge, més 50 m² per a construccions complementàries.
- f) Les edificacions es separaran més de cinc metres (5 m) dels límits de propietat.
- g) L'alçària reguladora màxima serà de set metres (7 m), que corresponen a planta baixa i una planta pis (PB+1).
- h) Caldrà preveure i determinar en el projecte de l'edificació el corresponent sistema de captació d'aigua potable i de depuració d'aigües residuals.
- i) La composició arquitectònica correspondrà al tipus tradicional del lloc.

El nivell de construcció i dels materials serà de bona qualitat i adequats a l'entorn.

Article 251. Construccions d'utilitat pública i d'interès social

1. La relació d'usos admesos per la seva utilitat pública ve determinada per la declaració, com a tal utilitat pública, pel Consell Executiu de la Generalitat
2. L'emplaçament i l'ordenació es farà mitjançant un Pla Especial o es tramitarà segons el procediment establert a la legislació vigent (art. 29 i següents L.U.R.)
3. La consideració de l'interès social, així com la idoneïtat de l'emplaçament i de les característiques formals de l'edificació, serà ponderada per la Comissió d'Urbanisme, d'acord amb els articles 127 i 128 de la L.U.R. i el 44 del R.G.U.
4. Caldrà justificar per part del promotor la necessitat d'emplaçar aquestes construccions en sòl no urbanitzable, en relació a l'existència de sòl urbà qualificat, on sigui admès l'ús sol·licitat, en la seva proximitat geogràfica.
5. Amb excepció dels usos d'unihabitatge com a habitatges rurals, agrícoles, ramaders, forestals, activitats cíviques i culturals relacionades amb la natura i el medi ambient i de les instal·lacions d'obres públiques, les altres activitats i construccions només es poden autoritzar si tenen la consideració d'instal·lacions d'utilitat pública o d'interès social que hagin d'emplaçar-se en el medi rural.
6. En la tramitació de les autoritzacions per a instal·lacions d'utilitat pública o interès social, s'hauran d'observar les condicions següents:
 - a) El procediment de les autoritzacions i aprovació del Pla Especial serà el que preveu la legislació urbanística vigent (art. 68 L.U.R. i art. 44.2 R.G.U.)
 - b) A l'expedient s'haurà d'acreditar l'existència de la declaració d'utilitat pública o interès social. Si és el mateix municipi que efectua l'esmentada declaració, s'haurà de tramitar de manera independent, amb l'obertura d'un període d'informació pública per aquest únic efecte. També hauran d'assenyalar-se de forma

expressa les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en qüestió en el medi rural.

c) A la memòria del Pla Especial s'haurà de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes, per tal d'impedir la reducció de terrenys agrícoles, les condicions naturals o els valors paisatgístics.

7. Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

8. En qualsevol cas les construccions seran adequades a la seva condició d'aïllada i, per tant, caldrà explicitar la previsió dels accessos i dels serveis necessaris en funció de l'ús i de l'emplaçament.

Article 252. Construccions i instal·lacions d'obres públiques

1. Es podran autoritzar les construccions i les instal·lacions de caràcter temporal vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques pròpies del municipi.

2. La sol·licitud de llicència haurà de justificar la necessitat del traçat o de l'emplaçament de les instal·lacions o construccions que es projectin, amb indicació de les zones afectades i de les correccions previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

Les construccions que es projectin tindran uns materials, acabats i colors que garanteixin una adequada integració a les condicions naturals de l'entorn.

TÍTOL VIII. PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Article 253. Definició

L'instrument general de protecció de patrimoni és el Pla Especial que inclou el Catàleg de construccions d'interès, que cal concretar d'acord amb el que preveuen els articles 38 de la L.U.R. i 86 del R.P.U.

A l'espera de la redacció de l'esmentat Pla Especial de protecció de patrimoni, el Pla General defineix un Pre-catàleg d'elements que pel seu interès arqueològic, històric, artístic, paisatgístic o arquitectònic, han de disposar de forma urgent d'una especial protecció.

Article 254. Pre-catàleg

El Pre-catàleg estableix diferents nivells de protecció, segons les característiques particulars de cada un dels elements a protegir, per tal de concretar les condicions especials de protecció de cada un d'ells:

- Nivell 1. Béns d'interès cultural (BIC).

Els Béns d'interès cultural tindran el nivell de protecció integral, que els assigna la legislació del Patrimoni històric.

- Nivell 2. Edificis i elements d'interès.

Elements catalogats sotmesos a les condicions generals de protecció que aquesta Normativa determina per al Pre- catàleg.

- Nivell 3. Àmbits arqueològics.

Els jaciments arqueològics quedaran protegits per un radi de cinquanta metres (50 m.)

Les llicències d'obres dins d'aquest radi hauran de ser objecte d'informe previ del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del

Patrimoni Cultural, que podrà dictaminar la realització de sondeigs arqueològics, per tal de delimitar el jaciment i decidir posteriorment l'actuació més adient.

Sí es localitzen altres zones no classificades de jaciments arqueològics però amb certes expectatives arqueològiques, degut a troballes aïllades i superficials que no proporcionen la suficient informació per a situar el jaciment, prèviament a la concessió de llicència d'obres, s'hauran de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment.

- Nivell 4. Elements naturals (arbres monumentals).

Aquest pre-catàleg vol incloure també els elements naturals més importants del municipi com són els arbres monumentals.

Aquest pre-catàleg inclourà i recollirà el Decret 214/1987 del 9 de juny sobre declaració d'arbredes monumentals, el Decret 47/1988 de l'11 de febrer sobre declaració d'arbredes monumentals d'interès comarcal i d'interès local, i el Decret 120/1989 del 17 d'abril sobre declaració d'arbredes monumentals d'interès comarcal i d'interès local, tots tres Decrets del Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

En aquests Decrets es determina un nombre bastant gran d'arbres d'interès del municipi de Vidreres, però que podria ser ampliat aquest llistat per altres arbres que en l'elaboració d'aquest document de la Revisió del PGOU es veïés oportú.

És evident que el valor monumental, històric o científic que tenen determinats grups d'arbres o determinats exemplars d'espècies arbòries, els fa que formin part del patrimoni cultural de Catalunya i implica que sigui d'interès públic la seva conservació i protecció.

Es realitzarà una classificació segons el grau d'interès o d'importància de l'arbre en concret i per tant tindrem arbres monumentals, arbres d'interès comarcal i arbres d'interès local.

La declaració d'arbreda o arbre monumental es farà per Ordre del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, la declaració d'arbreda o arbre d'interès comarcal es farà per acord del Consell Comarcal, i la declaració d'arbreda o arbre d'interès local es farà per acord de l'Ajuntament corresponent.

Les arbredes o arbres declarats monumentals, d'interès comarcal o d'interès local es consideren protegits, i aquesta protecció implica la prohibició de tallada i arrencada total o parcial, així com també malmetre'ls per qualsevol mitjà.

Per a la realització dels tractaments silvícoles i fitosanitaris necessaris per al manteniment del bon estat caldrà l'autorització prèvia de l'Administració que n'ha fet la declaració.

Article 255. Elements del Pre-catàleg.

Queden inclosos en el Pre- catàleg de patrimoni a protegir els elements que es relacionen a continuació.

Aquests edificis o elements tenen un interès patrimonial global (en la seva totalitat) o parcial (d'una part o d'un element concret d'aquest).

A cada element s'especifica el nivell de protecció i els elements o parts de l'edifici que estan sotmesos a aquesta protecció.

Tots els edificis o elements catalogats estan grafiats i referenciats en els plànols de la proposta del Pla General, en els plànols A.5. "Elements d'Interès Patrimonial" a escala 1/10.000 i 1/2.000, i pràcticament tots es determinen en les diferents fotografies que incorpora aquesta memòria.

Aquests elements són els següents:

1. Església.

Plaça de l'Església cantonada carrer Catalunya.

Nivell de protecció 1 (interès global).

2. Casalot al carrer Orient nº 18.

Carrer Orient nº 18, enfront del carrer Jaume Ferrer.

Nivell de protecció 1 (interès global).

3. Torre d'en Llobet.

Situada al sud-est del municipi en la zona dels pantans.

Nivell de protecció 1 (interès global de l'element, de l'entorn immediat i dels elements de l'entorn (molí, bassa,...)).

Està declarat Bé Cultural d'Interès Nacional, amb el n° d'inventari R-I-51-6164.

4. L'Ermita de Caulés. Camí de Vidreres a Tossa de Mar.

Nivell de protecció 1 (interès global de l'element i de l'entorn immediat).

5. Castell de Sant Iscle

Situada a dalt d'un turó al sud-est del municipi en la zona dels pantans.

Nivell de protecció 1 (interès global de l'element i de l'entorn immediat). Està declarat Bé Cultural d'Interès Nacional, amb el n° d'inventari R-I-51-6163.

6. Ajuntament de Vidreres. Carrer de Catalunya n° 29 Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).

Protecció de la imatge, la volumetria, les façanes i els elements arquitectònics singulars originals, així com de la font que hi ha en una de les cantonades de la façana.

7. Casino

Carrer Catalunya n° 15.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).

Protecció de la imatge, la volumetria, les façanes i els elements arquitectònics singulars originals.

8. Casalot a la plaça de l'Església.

Plaça de l'Església cantonada amb el carrer Pompeu Fabra.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).

Protecció de la imatge, la volumetria, les façanes i els elements arquitectònics singulars originals.

9. Casalot al carrer Nou.

Carrer Nou n° 16.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, les façanes, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, i els elements arquitectònics singulars originals fonamentalment de pedra.

10. Casa al carrer Nou.

Carrer Nou n° 14.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, les façanes, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, i els elements arquitectònics singulars originals fonamentalment de pedra (els forats de la façana).

11. Casa al carrer de Barcelona.

Carrer de Barcelona n° 22.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).

Protecció de la imatge, la volumetria i la façana.

12. Casa al carrer de Barcelona.

Carrer de Barcelona n° 37

- Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).
Protecció de la imatge, la volumetria i la façana.
13. Casa al carrer de Barcelona.
Carrer de Barcelona n° 8.
Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).
Protecció de la imatge, la volumetria i la façana.
14. Casa al carrer de Barcelona.
Carrer de Barcelona n° 11.
Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).
Protecció de la imatge, la volumetria i la façana.
15. Edifici al carrer Nou.
Carrer Nou n° 1 cantonada carrer Pompeu Fabra n° 17.
Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).
Protecció de la imatge, la volumetria i la façana.
16. Edifici al carrer Àngel Guimerà.
Carrer Àngel Guimerà n° 3 cantonada carrer Cellera.
Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).
Protecció de la imatge, la volumetria i la façana.
17. Casa al carrer dels Dolors.
Carrer dels Dolors n° 38.
Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).
Protecció de la imatge, la volumetria i la façana.
18. Masia Mas Flassià.
En la urbanització de Mas Flassià.
Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).
Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia,
l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de
decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.
19. Masia Can Lluís.
En l'àmbit de Mas Flassià dins de la UA-16 segons el pla vigent.
Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).
Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia,
l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de

decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.

20. Masia Can Sisdits.

Se situa al nord del municipi de Vidreres.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.

21. Masia Can Vall-Llosera i refugi de la Guerra Civil.

Se situa al sud-est del municipi de Vidreres.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global pel refugi de la Guerra Civil, i d'interès parcial pel casalot).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.

Protecció global del refugi de la Guerra Civil.

22. Masia Can Basté.

Se situa al sud-est del municipi, en la carretera vella de Vidreres a Llagostera o Tossa de Mar.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra, fonamentalment de la façana.

23. Masia Can Caulés.

Se situa al sud-est del municipi de Vidreres, en el camí de Vidreres a Llagostera o Tossa de Mar.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.

24. Masia Can Canyet.

Se situa al sud-est del municipi de Vidreres, molt a la vora del camí de Vidreres a Llagostera al peu del turó del Castell de Sant Iscle.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de

decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.

25. Masia Can Gener.

Se situa al sud-est del municipi de Vidreres, molt a la vora del camí de Vidreres a Llagostera al peu del turó del Castell de Sant Iscle.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.

26. Masia de Can Xicó Fullà.

Se situa al nord-est del nucli urbà.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.

27. Casa al carrer Ponent.

Se situa al carrer Ponent n° 23.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).

Protecció de la imatge, la volumetria i la façana.

28. Casa al carrer Doctor Deulofeu.

Se situa al carrer Doctor Deulofeu n° 7

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia amb la disposició del jardí davant l'entrada, els elements arquitectònics i de decoració singulars de la façana.

29. Masia Can Castells (Restaurant).

Se situa al oest del terme municipal de Vidreres.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.

30. Masia Can Aulet.

Se situa al nord-est del terme municipal, molt a la vora de la CE-258 anant cap a Sant Feliu.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia,

l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana. Protecció de l'entorn del casalot.

31. Masia Can Toses.

Se situa al sud-oest del terme municipal, entre la carretera N-II i la GE-680 (Vidreres a Lloret de Mar).

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana. Protecció de l'entorn del casalot.

32. Masia Can Batlle.

Se situa al sud-oest del terme municipal, entre la carretera N-II i GE-680 (Vidreres a Lloret de Mar).

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana. Protecció de l'entorn del casalot.

33. Casa al carrer Quirze Jordà.

Se situa al carrer Quirze Jordà n° 10.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).

Protecció de la imatge, la volumetria i la façana així com els elements singulars de pedra d'aquesta (porta i finestres).

34. Casa al carrer Nou.

Se situa al carrer Nou n° 24.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).

Protecció de la imatge, la volumetria i la façana així com els elements singulars de pedra d'aquesta (porta i finestres).

35. Casa al carrer de Barcelona.

Se situa al carrer de Barcelona n° 3.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).

Protecció del conjunt porta-finestra de pedra de la façana.

36. Casa al carrer de Barcelona.

Se situa al carrer de Barcelona n° 16.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).

Protecció dels elements originals de pedra (portes, finestres, conjunt

porta-finestra).

37. Masia Can Rejol.

Se situa a l'est del casc urbà de Vidreres.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana (finestres i portes).

38. Masia Can Massa Súria.

Se situa al sud-est del casc urbà, entre la carretera vella de Vidreres a Llagostera i la carretera vella de Vidreres a Lloret.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.

39. Masia Can Manlleu.

Se situa a l'est del casc urbà.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.

40. Masia Can Pla.

Se situa al sud-est del municipi de Vidreres, molt a la vora del camí de Vidreres a Llagostera al peu del turó del Castell de Sant Iscle.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès parcial).

Protecció dels elements originals de pedra de la façana (finestres, conjunt porta-finestra).

41. Masia Can Tanca.

Se situa al sud del casc urbà, quasi al costat de la carretera vella de Vidreres a Lloret.

Nivell de protecció 2 (edificació d'interès global).

Protecció de la imatge, la volumetria, la façana, la tipologia, l'estructura de murs de pedra, els elements arquitectònics i de decoració singulars de pedra fonamentalment de la façana.

42. Can Mundet.

Se situa en el camí de Vidreres a Tossa de Mar.

43. Jaciment arqueològic de Pi de la Lliura (Necròpolis d'incineració de tombes planes).

Se situa en el camí de Vidreres a Tossa de Mar, molt a la vora de la urbanització Aiguaviva Park.

El jaciment es troba al nord de la Serralada Litoral entre el Puig Ventós (422 m), el Turó Rodó i el límit nord del municipi de Lloret, i s'extén en la carena i vessant (400-404 m) del paratge anomenat Pi de la Lliura.

Les coordenades geogràfiques UTM són: $x = 487.700$ $y = 4.623.650$

Aquest jaciment correspon en principi al Bronze Final III (entre 800-650 aC)

Nivell de protecció 3. Àmbits arqueològics. En aquests es determinarà un àmbit o zona de protecció del jaciment així com un àmbit d'influència.

Per altra banda cal definir un llistat també d'arbres protegits, aquests són els següents:

A. Alzina de Can Magra.

Espècie: *Quercus ilex* subsp. *Ilex*

Indret: Can Magra

Ubicació en alçada: 200 m

UTM: DG 8526

Alçària: 17 m

Volt del canó a 1,3: 2,96 m

Volt de la soca: 5,20 m

B. Suro de Can Pedrosa.

Espècie: *Quercus suber*

Indret: Camí de Can Pedrosa

Ubicació en alçada: 350 m

UTM: DG 8723

Alçària: 14 m

Volt del canó a 1,3: 3,25 m

Volt de la soca: 5,10 m

C. Roure de Can Magre.

Espècie: *Quercus humilis*
Indret: Can Magre
Ubicació en alçada: 180 m
UTM: DG 8526
Alçària: 24,5 m
Volt del canó a 1,3: 2,50 m
Volt de la soca: 3,50 m

D. Pinastre de la Torre.

Espècie: *Pinus pinaster*
Indret: La Torre
Ubicació en alçada: 250 m
UTM: DG 8524
Alçària: 26 m
Volt del canó a 1,3: 2,41 m
Volt de la soca: 3,10 m

E .Alzina-Roure de Can Magre.

Espècie: *Quercus ilex/ Quercus humilis*
Indret: Can Magre
Ubicació en alçada: 180 m
UTM: DG 8526
Alçària: alzina 20 m
Roure 25 m
Volt del canó a 1,3: 1,45 m
2,09 m
Volt de la soca: 3,90 m

F. Alzina de la Torra.

Espècie: *Quercus ilex ssp ilex*
Indret: La Torre
Ubicació en alçada: 250 m
UTM: DG 8524
Alçària: 0 m
Volt del canó a 1,3: 2,90 m
Volt de la soca: 4,30 m

G. Suro de l'Aulet.

Espècie: *Quercus suber*
Indret: L'Aulet
Ubicació en alçada: 120 m
UTM: DG 8627
Alçària: 19 m
Volt del canó a 1,3: 2,80 m
Volt de la soca: 4,60 m

H. Freixe de l'Aulet.

Espècie: *Frainus angustifolia*
Indret: L'Aulet
Ubicació en alçada: 110 m
UTM: DG 8527
Alçària: 21 m
Volt del canó a 1,3: 5,90 m
Volt de la soca: 7,70 m

I. Suro de Can Magre.

Espècie: *Quercus suber*
Indret: Can Magre
Ubicació en alçada: 200 m
UTM: DG 8526
Alçària: 19 m
Volt del canó a 1,3: 4,16 m
Volt de la soca: 5,60 m

J. Suro de l'Hort de Caulés.

Espècie: *Quercus suber*
Indret: Hort de Caulés
Ubicació en alçada: 300 m
UTM: DG 8724
Alçària: 15,5 m
Volt del canó a 1,3: 4,48 m
Volt de la soca: 5,60 m

K. Alzina de Caulés

Indret: Situada al nord-est del casc urbà.

Les actuacions sobre els Béns Culturals d'Interès Nacional, exigeixen de manera preceptiva i vinculant l'informe de la Comissió Territorial de Patrimoni de Girona.

Article 256. Condicions del Pla Especial

- Condicions d'edificabilitat

En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que es subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de protecció determini.

En els edificis i àmbits catalogats es tindrà la possibilitat d'edificar en els espais lliures del solar que ocupen o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla Especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

- Condicions de l'edificació, usos i llicències.

El Pla Especial contemplarà el règim de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, així com també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.

El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències d'obres necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya o del Consell Comarcal segons les competències de cada institució.

- Condicions de l'immoble protegit.

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de protecció del Pla Especial.

- Condicions de les obres de consolidació i conservació.

En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran

autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, així com del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya o del Consell Comarcal segons les competències de cada institució per les operacions lligades als arbres o arbredes monumentals, d'interès comarcal i local.

- Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir.
- Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.
- Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla Especial, els elements, les diferents parts dels elements i els àmbits catalogats, no poden ser modificats sense llicència municipal, la qual serà sol·licitada amb un projecte signat per un titulat superior facultat.
- Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

Article 257. Contingut del Pla Especial

1. El Pla Especial ha de concretar el Catàleg segons els elements precatalogats i altres elements o conjunts que responguin a un nivell suficient d'interès.
2. En la redacció del Catàleg ressenyat, el Pla Especial podrà també excloure algun dels elements inclosos en el pre-catàleg, justificant degudament els motius d'aquesta exclusió.
3. El Pla Especial també podrà reduir al mínim les condicions de protecció a algun dels elements inclosos en el pre-catàleg.
4. També ha de definir exhaustivament els perímetres corresponents a cadascun dels elements catalogats, amb el contingut de la protecció específica per cada un d'ells.
5. El Pla Especial ha de determinar un règim particular econòmico-fiscal, tendint a estimular i fomentar la conservació, millora i reposició dels elements catalogats.

Article 258. Condicions de l'edificació

1. Condicions d'edificabilitat.

- a) En els solars intersticials d'un tram de carrer catalogat, podran aixecar-se noves edificacions que se subjectin, no solament a la normativa general de la zona que l'envolti, sinó també a les prescripcions que el Pla de protecció determini.

b) En els edificis i àmbits catalogats es tindrà la possibilitat d'edificar en els espais lliures del solar que ocupen o d'augmentar el volum edificat, si en el seu cas així ho determina el Pla Especial, per a cada un dels elements en forma individualitzada i concreta.

2. Condicions de l'edificació, usos i llicències.

a) El Pla Especial contemplarà el règim concret de les obres de conservació i restauració, millora, ampliació, substitució i nova edificació, així com també el règim d'usos aplicables en els elements catalogats.

b) El Pla preveurà que, en qualsevol cas, aquestes llicències d'obres necessitaran un informe previ de l'equip tècnic municipal, i d'un informe favorable del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

3. Condicions de l'immoble protegit

Els àmbits i edificis protegits de propietat privada corresponents a una unitat compositiva i registral, constituïran un immoble únic, als efectes de la regulació de les mesures de protecció del Pla Especial.

Article 259. Condicions de les obres de consolidació i conservació

1. En tant no sigui vigent el Pla Especial corresponent, es podran autoritzar únicament obres de consolidació i conservació de caràcter urgent, amb informe previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Els usos seran concordants amb les característiques i posada en valor dels edificis a protegir. Es prohibeixen expressament l'enderrocament o la transformació i canvi de les característiques físiques dels edificis i, si escau, de llurs entorns ambientals.

2. Així mateix, en tant no sigui vigent el Pla Especial, els elements, les diferents parts dels elements i els àmbits catalogats, no poden ser modificats sense llicència municipal, la qual serà sol·licitada amb un projecte signat per un titulat superior facultat.

Aquest projecte haurà de justificar la conveniència o necessitat de les obres de modificació, que es descriuran en una memòria i es grafiaran en plànols de planta, secció i alçats.

ANNEX DE LA NORMATIVA

1. ORDENACIÓ AMBIENTAL DE LES INSTAL·LACIONS DE TELEFONIA MÒBIL I ALTRES INSTAL·LACIONS DE RADIOCOMUNICACIÓ.

Article 260. Instal·lacions de telefonia mòbil i de radiocomunicació.

1. Pel que fa a l'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació es regirà pel Decret 148/2001 de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació.
2. L'objecte d'aquest decret és regular la intervenció administrativa d'instal·lacions de radiocomunicació pel que fa als aspectes d'implantació en el territori des del punt de vista d'impacte visual i sobre el medi ambient i la població.
3. Aquest Decret s'aplica a les instal·lacions de sistemes de transmissió de veu i dades amb antenes radiants susceptibles de generar camps electromagnètics en un interval de freqüència de 10 MHz a 300 GHz.
4. Si és possible tècnicament en el territori de Vidreres només s'instal·larà una antena autònoma, que es disposarà fora del casc urbà, i amb una distància com a mínim de dos-cents cinquanta metres (250 m) del casc urbà.
5. Aquesta antena serà utilitzada per totes les companyies de telefonia i el seu cost (costrucció) i el seu manteniment anirà a càrrec de totes elles.

2. ORDENACIÓ AMBIENTAL DE LES LÍNIES DE SERVEIS.

Article 261. Línies aèries de serveis

Tot projecte d'urbanització d'extensió o millora, en sòl urbà i

urbanitzable, incorporarà el soterrament de les línies de serveis.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL: DEFINICIÓ DE PARÀMETRES

1. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'ORDENACIÓ

a. Definició de paràmetres referits als àmbits de planejament

Aprofitament del sector

És la suma dels aprofitaments de les diferents zones i l'atribuït als sistemes inclosos dins del sector, ponderats d'acord amb l'article 125 de la LUR, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

S'expressa en unitats d'aprofitament (ua).

Aprofitament mitjà del sector

Coeficient entre el producte del valor relatiu de cadascuna de les zones per la seva extensió, i la suma de les superfícies de les zones. El valor resulta equivalent al coeficient entre l'aprofitament del sector i la superfície global dels terrenys inclosos en ell. S'expressa en unitats d'aprofitament per metres quadrats de sòl (ua/m²s).

Coeficient o Índex d'edificabilitat brut

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'un sector i la superfície dels terrenys del sector (unitats, polígons d'actuació, sectors de planejament). S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²st/m²s).

Densitat bruta d'habitatges

Coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

Sostre màxim edificable

És la superfície màxima de sostre edificable en metres quadrats (m²) que defineix una figura de planejament aplicant els criteris d'amidament definits en aquestes Normes.

b. Definició de paràmetres referits a les zones

Densitat zonal

Coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'una zona en sòl apte per urbanitzar en relació a la seva superfície, inclosos els terrenys destinats a sistemes locals.

Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

Coeficient o Índex d'edificabilitat net de la zona

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable d'una zona i la superfície de sòl de la mateixa, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys, espais lliures i equipaments de cessió obligatòria.

S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

Coeficient o Índex de volum edificable net de la zona

Factor que relaciona el volum edificable d'una zona amb la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes. S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2s , m^3/ha).

Densitat neta d'habitatges de la zona

Coeficient que fixa el nombre d'habitatges d'una zona en relació a la seva superfície, referida al sòl d'aprofitament privat, un cop descomptats els terrenys que són adscrits a sistemes.

Les unitats s'expressen en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha).

c. Definició de paràmetres referits a la parcel·la

Parcel·la

És la porció de sòl urbà potencialment edificable, que constitueix una unitat de domini.

Parcel·la mínima

És la unitat de sòl urbà potencialment edificable de dimensions mínimes, que pot resultar apta per l'edificació.

Les parcel·les mínimes, definides a cada zona, seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca, d'acord amb el previst en l'article 140.2 de la LUR, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

S'expressa en m² de superfície.

Solar

Parcel·la que reuneix les condicions de forma, dimensions i d'urbanització establertes en la legislació urbanística vigent i en aquestes Normes i per tant, és apta per a ésser edificada.

Alineació

És la línia de separació entre el viari o entre altres espais públics, i les parcel·les i solars de titularitat pública o privada.

Front de parcel·la

Partió o límit de la parcel·la amb el carrer o altre espai de domini públic.

Fons de parcel·la

És la partió o límit situat a la part oposada de la façana al carrer.

Coeficient o Índex d'edificabilitat net de parcel·la

Factor que fixa la relació entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl d'una parcel·la.

S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

Coeficient o Índex de volum edificable net de parcel.la

Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel.la amb la seva superfície.

S'expressa en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2s).

Densitat neta d'habitatges per parcel.la

Coeficient que fixa la relació entre el nombre d'habitatges d'una parcel.la i la seva superfície.

S'expressa com la relació entre el nombre d'habitatges i la quantitat de superfície de parcel.la mínima necessària (n° habitatges/Ha)

Ocupació de parcel.la

Percentatge de sòl ocupat per la projecció vertical de totes les plantes de l'edificació en relació a la superfície de parcel.la. És la relació entre el sòl ocupable per a les edificacions, inclosos els cossos sortints (excepte els que volen per sobre del vials), i la superfície total.

S'expressa com un percentatge (%)

Sòl privat lliure d'edificació

Són els terrenys lliures d'edificació que resulten per aplicació de l'ocupació màxima de parcel.la.

No podran ésser objecte de cap altre aprofitament diferent del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel.la.

d. Definició de paràmetres referits al carrer

Alineació de carrer o de vial

És la línia en planta que estableix, al llarg dels carrers, el límit o separació entre el sistema viari i les parcel.lles.

Rasant del carrer o del vial

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

Rasant de la vorera

Línia que fixa l'altimetria de la vorera en el seu límit amb les zones, en el seu recorregut al llarg de la vorera.

Amplada del vial

1. És la mesura lineal entre les dues alineacions de carrer confrontants. Es pren com una constant entre trams de vial, per tal de determinar l'alçada reguladora o altres paràmetres referits a l'edificació.
2. Si les alineacions de vialitat són rectes o corbes paral·leles, l'ample del vial és la separació constant entre les dues alineacions.
3. Si les alineacions no són paral·leles, es prendrà com amplada del vial per a cada costat del carrer entre dos de transversals la distància puntual menor entre les alineacions considerades en el tram de què es tracti.

Mançana o illa

Superfície dels terrenys delimitats per les alineacions de vials perimetrals.

e. Definició de paràmetres referits a l'edifici

Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos determinats com a principals en la zona.
2. L'edificació auxiliar és l'edifici de menor volum que conté usos complementaris i auxiliars de l'edificació principal. Són edificacions auxiliars totes aquelles que estiguin al servei de l'edificació principal, i que estiguin destinades als següents usos: garatge privat, magatzem, edificis d'instal·lacions, hivernacle, galliners, garites de guàrdia, porteria, dipòsit d'eines dels horts o

jardins, vestuaris, etc., però en cap cas residència.

3. Els aprofitaments urbanístics d'una parcel·la seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

Superfície de sostre edificable o Sostre total d'un edifici

El sostre total d'un edifici és el resultat de sumar totes les superfícies construïdes i cobertes de totes les plantes, excloses les subterrànies i la coberta, més la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats i dels patis de llum o celoberts i dels patis de ventilació.

S'expressa en metres quadrats de sostre (m²st)

Volum total d'un edifici

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envoltant que deixi dintre seu tota l'edificació, inclosos els patis de ventilació, celoberts i similars.

S'expressa en metres cúbics (m³)

Alineació de façana

És la línia que determina on s'han de situar la façana o façanes dels edificis al llarg del vial. Pot ser coincident o no amb l'alineació de vial.

Línia de façana

És la línia que determina la posició de la façana o façanes de l'edificació referida a cada parcel·la.

Façana principal

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

Façana posterior

Tram del perímetre de l'edificació incloent els cossos sortints que dona front a l'espai lliure interior de l'illa, o de la parcel·la.

Façanes laterals

Trams del perímetre de l'edificació que no constitueixen ni façana principal ni posterior.

Planta baixa

1. És la planta situada al nivell baix de l'edifici, de manera que resulta la planta més propera al carrer o al terreny natural, i per tant, generalment més accessible.

2. Quan l'edificació se situa alineada a vial, la planta baixa és aquella que té el paviment situat entre els plans horitzontals que es troben 0,6 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

Si la planta baixa de l'edificació es destina fonamentalment a les peces principals dels habitatges, és permet considerar-la com a tal si té el paviment situat entre els plans horitzontals que es troben 1,20 metres per sobre i 0,6 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.

En els casos de parcel·les amb front a dos vials oposats, la planta baixa es referirà a cada front de manera independent, com si es tractés de parcel·les diferents, la fondària de les quals sigui la meitat de l'illa.

3. Quan l'edificació se situa aïllada tindrà la consideració de planta baixa la planta situada a +/- 1 m en referència a la rasant del vial.

Planta soterrani

- 1 Són les situades a sota de la planta baixa.
- 2 Tota planta que té l'acabat de paviment del forjat superior a menys d'un metre (1 m) per sobre del nivell del sòl exterior definitiu es considerarà planta soterrada o semisoterrada.

Tota part de planta semisoterrada que tingui l'acabat de paviment del forjat superior que sobresurti més d'un metre (1 m) per sobre del nivell del sòl exterior definitiu, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Planta pis

Són totes les plantes de l'edificació que estiguin per sobre de la planta baixa.

Espai sotacoberta, fumeral o golfes

És l'espai situat entre el forjat del sostre, real o possible, de la darrera planta construïda de l'edifici i la coberta inclinada.

Coberta

Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una coberta inclinada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.

Alçada reguladora màxima

És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edifici, mesurada verticalment en el punt mig de la façana, entre la rasant del carrer (o del terreny si es tracta d'una edificació en la qual la línia de façana no coincideix amb l'alineació de vial) i la intersecció amb la cara superior del forjat (o la seva projecció horitzontal en cas de trobar-se reculat).

Nombre màxim de plantes

És la quantitat màxima de plantes que es permet construir dins de l'alçada reguladora màxima en cada zona.

Alçada lliure o útil

És la distància mínima que hi ha entre el paviment de la planta i la cara inferior del sostre a l'interior d'un local construït.

Cossos sortints

1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alineació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables. Aquests cossos poden ser tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats aquells que ho estan en tots els seus costats, amb tancaments rígids, indesmuntables i ancorats.
3. Són cossos sortints semitancats els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmuntables o ancorats.
4. Són cossos sortints oberts els que no tenen cap dels laterals del vol tancat (terrasses, balcons i altres voladissos únicament amb baranes).

Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa.

Són elements sortints els ràfecs, pilars, sòcols, gàrgoles, marquesines i altres elements similars o de caràcter ornamental.

2. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.

Pati de llums o celobert

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a l'obtenció de ventilació i il.luminació (cuines, banys, safareigs, escales, trasters,...)

Pati de ventilació

És l'espai no edificat, situat dins del volum de l'edificació, destinat a ventilar i il.luminar dependències que no siguin destinades a dormitoris, sales d'estar, menjadors, biblioteca, despatx...

f. Definició de paràmetres específics de l'edificació alineada al vial

Paret mitgera

És la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les veïnes o contigües, que s'eleva des del fonament a la coberta, encara que la continuïtat s'interrompi per l'existència de celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat. Sobre ella recauen les servituds de mitjaneria.

Fondària edificable o profunditat edificable

És la distància perpendicular entre la línia de façana i la línia d'edificació de la part posterior (façana posterior).

Defineix el pla de façana a l'interior del pati d'illa.

En determinats casos aquesta fondària edificable no és constant, ja que la façana posterior no és paral·lela a la façana principal. En aquests casos es prendrà com a profunditat edificable la línia que es determina en els plànols.

Espai lliure interior d'illa o Pati d'illa

És l'espai lliure d'edificació, o només edificable en planta baixa i soterrani, quan sigui el cas, que resulta d'aplicar les fondàries edificables que li corresponguin, o bé el que es defineix geomètricament de forma expressa per a cada illa.

Reculada de l'edificació

És la reculada de l'edificació respecte l'alineació de façana o les mitgeres.

Pot ser d'illa, d'edifici o de plantes.

g. Definició de paràmetres específics de l'edificació aïllada

Separacions mínimes

Són les distàncies mínimes que haurà de guardar l'edificació respecte als límits de parcel·la (front, fons, laterals) i respecte a altres edificacions.

Tanques

Són les separacions físiques entre els espais públics i els espais parcel·lats o entre parcel·les veïnes. Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials.

2. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

a. Classes d'usos i activitats

Classificació d'usos i activitats

A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- Segons la permissibilitat.
- Segons el domini.
- Segons l'activitat.
- Segons els efectes que se'n derivin

Classificació d'usos segons la permissibilitat

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos permesos dels usos prohibits.
2. Són usos permesos els expressament admesos a la corresponent regulació de zona. Als usos permesos se'ls pot fixar limitacions, i resulta d'aquesta limitació la classificació següent:
 - Ús principal o global: El que defineix l'especialització d'un àmbit, sector o zona.
 - Usos compatibles: Els que poden ser simultanis i coexistir amb l'ús global.
 - Usos condicionants: Els que requereixen regulacions específiques de l'entorn.
 - Usos condicionats: Els que necessiten de certes limitacions per a ser admesos.
 - Usos provisionals: Els que no són compatibles amb l'ús global, però no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, i poden ser autoritzats amb caràcter provisional en els termes previstos pels articles 91.2 de la L.U.R. i 17 de la L.S.

Per altra banda els usos principals o globals es podran classificar en:

- Ús residencial

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

- Ús terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial i les de servei.

Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuais en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic. En aquest ús es podria englobar els assentaments d'acampada.

- Ús industrial

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem

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

- Ús rural

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

- Ús de comunicacions

Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviari) i aeri (aeroportuari) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

- Ús de serveis tècnics

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

- Ús d'equipaments comunitaris

Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural,

pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida en la ciutat.

- Ús d'espais lliures

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

3. Els usos prohibits són els que no s'indiquen explícitament a cada categoria i tipus de sòl.

Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics i privats.

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

3. Són usos privats aquells que es realitzen per particulars en propietat privada:

Aquests són els següents:

- Ús particular és el que realitza individualment el titular d'una propietat.
- Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.
- Usos comunitaris són els desenvolupats sobre béns de titularitat privada, de forma mancomunada, associada o comuna per part dels seus propietaris.

Classificació d'usos segons l'activitat

D'acord amb aquest criteri es diferencien els usos d'habitatge, hotelier, comercial, d'oficines, magatzem, industrial, sanitari, sòcio-cultural, docent, restauració, recreatiu i espectacles, esportiu, agrícola, ramader, forestal, activitats extractives, càmping i caravàning i garatge i aparcament.

- Ús d'habitatge.

És destinat a l'allotjament o residència familiar, segons els tipus següents:

- Habitatge unifamiliar: És l'edifici destinat a un sol habitatge i situat en una parcel·la independent, situat aïllat o agrupat horitzontalment, que té accés independent i exclusiu des de l'espai públic.
- Edifici d'habitatges o plurifamiliar: És l'edifici que conté diversos habitatges, amb accés i elements comuns.

- Ús hoteler

El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments comunitaris i per temporada, inclosos en la legislació específica sobre classificació d'establiments d'allotjament turístic sotmesos al règim d'hoteleria, que poden ser: hotels, hotels-apartaments, motels i pensions. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93 (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en el Grup 55.1 i la Subclasse 55.231.

- Hotel: és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.
- Hotel-apartament: és aquell establiment hoteler que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.
- Motel: és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compta amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.
- Pensió: és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho.

- Ús d'allotjament rural

El que correspon a les activitats turístiques residencials de curta durada vinculades amb la natura, com són els albergs juvenils, refugis

de muntanya, centres de vacances, cases de colònies i residències-cases de pagès. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93 (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en la Classe 55.21 i 55.23, excepte la Subclasse 55.231.

- Ús comercial

El que es refereix a la venda de productes manufacturats a l'engròs o al detall. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93 (Decret 97/95, de 21 de febrer), correspon a les incloses en les Divisions 50, 51 i 52, que agrupen el comerç, excepte el Grup 50.2, de tallers de reparacions de vehicles a motor.

S'estableixen les següents categories d'ús comercial:

- Ús comercial al detall: és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.
- Petit comerç: Local comercial amb una superfície de venda major de 30 m² i menor de 400 m²
- Comerç mitjà: Local amb superfície de venda igual o major de 400 m² i menor de 800 m².
- Gran establiment comercial: Local amb superfície de venda igual o major de 800 m² .

- Ús d'oficines i serveis

Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que d'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93 (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en els Grups 01.3 i 63.3, i les Divisions 65 a 74 i 93, excepte la Classe 93.04 que incorporen les institucions financeres, assegurances, serveis prestats a les empreses, lloguers i altres serveis.

- Ús de magatzem

D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93 (Decret 97/95, de 21 de febrer), correspon a les incloses a la Divisió 63, Grup 63.1 que componen els dipòsits i magatzems de mercaderies.

- Ús d'indústria

Comprèn les activitats manufacturades i de transformació que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou les determinades per la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93 (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en la Divisió 15 a 40.

- Ús sanitari-assistencial

És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, residències geriàtriques, dispensaris, consultes i similars. L'ús sanitari també inclou els serveis socials, les activitats termals i els balnearis, les clíniques veterinàries i establiments similars. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93 (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en la Divisió 85 i la Classe 93.04.

- Ús sòcio-cultural

Comprèn les activitats culturals, recreatives i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, les de caràcter religiós i les associatives. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, casinos, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93 (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en la Divisió 91, 92.4, 92.5 (Decret 97/95, de 21 de febrer)

- Ús docent

Comprèn els centres dedicats a l'ensenyament preescolar, educació general bàsica, batxillerat i formació professional, així com les seves instal·lacions complementàries.

Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-933 (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en la Divisió 80, sobre educació.

- Ús de restauració

És el referent a restaurants, bars i establiments de beguda i cafés, sense espectacle. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93 (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en els Grups 55.3, 55.4, 55.5.

- Ús recreatiu i espectacles

És el referent a les activitats del lleure i de l'esplai, no compreses en cap altra qualificació. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93 (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en els Grups 92.1, 92.2, 92.3 i 92.7.

- Ús esportiu

Inclou els locals, edificis i instal·lacions condicionades per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport. Dintre de la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993 CCAE-93 (Decret 97/95, de 21 de febrer), correspon a les incloses en el Grup 92.6.

- Ús agrícola

En general comprèn les activitats relacionades amb les feines del camp, les que tenen lloc a l'entorn de les masies, instal·lacions, pallisses, estables, sitges i altres dependències afins. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en el Grup 01.1.

- Ús ramader

Inclou les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals, ja siguin granges, viviers i els d'aquicultura. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93,

(Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en el Grups 01.2, 01.3, 01.5 i la Divisió 05.

- Ús forestal

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, plantació i explotació de boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en el Grup 02.

- Ús d'activitats extractives

Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en les Divisions 10 a 14.

- Ús de càmping i caravàning

És el relacionat amb l'acampada temporal de conjunts de tendes desmuntables de materials tèxtils o de vehicles rodats. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en la Classe 55.22.

- Ús de garatge-aparcament

Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics. D'acord amb la Classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993, CCAE-93, (Decret 97/95, de 21 de febrer) correspon a les incloses en el Grup 50.2 i la Subclasse 63.214.

- Ús de cementiri

Classificació d'activitats segons els efectes que se'n deriven

A aquests efectes se les considera, d'acord amb la classificació següent:

- Molestes:

- sorolls mesurats a l'exterior del local propi i al veí més afectat
- fums, gasos, bafs i olors.

- pols
 - aigües residuals
 - residus industrials
 - transports, càrrega i descàrrega
 - instal·lacions visibles
 - aglomeracions del personal
 - calor
 - vibracions
- Nocives i insalubres:
 - gasos i elements contaminants
 - aigües residuals
 - matèries i manipulació
 - radiacions
 - abocaments i deixalles
 - Perilloses:
 - manipulació i classificació de materials combustibles i inflamables
 - processos de producció i recipients a pressió perillosa
 - materials explosius
 - vessament i abocament de substàncies químiques agressives

Nivells sonors

1. Els nivells sonors calculats en projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips d'amidament s'expressaran en dBA. (decibelis escala de ponderació A).

2 Nivell sonor exterior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) i mesurat a l'exterior, del lloc de la recepció. Quan el punt de recepció estigui situat en un edifici, el micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància de 0,5 a 1 m de la façana, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor. Si el punt de recepció està situat en la via pública o espais públics el micròfon es col·locarà a 10 m dels límits de la propietat de l'establiment o activitat emissora, i a 1,5 m d'alçada sobre el sòl.

3. Nivell sonor interior

És el nivell sonor procedent d'una activitat (font emissora) mesurat en l'interior de l'edifici receptor. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà en el centre de l'habitació i a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçada de 1,5 m. El mesurament s'efectuarà amb les finestres i els balcons tancats.

El nivell sonor interior només s'utilitzarà com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeixi que el soroll es transmet des del local emissor per l'estructura i no per via aèria de façana, finestres o balcons, i en aquest cas el criteri a aplicar serà el del nivell sonor exterior.

b. Categories de les activitats

Tipus d'activitats segons categories

Als efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es tipifiquen en cinc categories d'acord amb les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, els danys i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.

- Primera categoria

Comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

- Segona categoria

S'inclouen les activitats compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no poden ser ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

- Tercera categoria

Són les que poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei 22/83, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric.

- Quarta categoria

Comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc mitjà d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup B del Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei 22/83, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, i les de l'article 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989, sobre aplicació a Catalunya del Decret 391/88, sobre prevenció d'accidents majors en determinades activitats industrials, modificada per l'Ordre de 18 de març de 1991.

- Cinquena categoria

Comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència medi-ambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei 22/83, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, i les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989, sobre aplicació a Catalunya del Decret 391/88, sobre prevenció d'accidents majors en determinades activitats industrials, modificada per l'Ordre de 18 de març de 1991 i annex Decret 114/1988., de 7 d'abril, sobre avaluació d'impacte ambiental.

c. Situació relativa de les activitats

Edifici aïllat

S'entén per edifici aïllat el que deixa una franja lliure d'edificació, tant amb els edificis confrontants com amb el carrer.

Edifici independitzat

S'entén per edifici independitzat, en zones on s'admeti la construcció d'habitatges, aquell amb parets de separació amb els predis confrontants

a partir dels fonaments, deixant un espai lliure mitjà de 15 cm, sense que en cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, excepte a les façanes on es disposarà d'aïllament per junts de dilatació, i a la part superior, on es disposarà una tanca o protecció amb material elàstic, per tal d'evitar la introducció de deixalles o aigua de pluja en l'espai intermedi. La construcció i conservació dels junts de dilatació de façanes i la protecció superior són a càrrec del propietari de l'edifici.

Tipus de situacions relatives de l'activitat

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en:

1. Situació 1a: Dins del sòl urbà residencial
 - a) En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris
 - b) En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge.
2. Situació 2a: Dins del sòl urbà residencial
 - a) En planta baixa o inferior d'edifici d'habitatges amb accés independent
 - b) En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.
3. Situació 3a: En zones industrials properes al nucli urbà
 - a) En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
 - b) En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.
4. Situació 4a: En zones industrials separades del nucli urbà
 - a) En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes.
 - b) En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.
5. Situació 5ª: En zones industrials allunyades del nucli urbà
En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Usos disconformes

Es consideraran usos disconformes les activitats diferents a les admeses en la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

Segona

Edificis fora d'ordenació i disconformes

1. Quedaran qualificats en situació urbanística de fora d'ordenació els edificis i les instal·lacions construïdes abans de l'aprovació d'aquest Pla i que en virtut de les seves determinacions han d'ésser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys o bé enderroc o expropiació dels edificis.
2. Als edificis i les instal·lacions en situació de fora d'ordenació tal com es defineixen en l'apartat anterior, els serà d'aplicació allò disposat en l'article 60, 2 i 3 de la Llei del Sòl i 45.1 de la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya, i en conseqüència no podran ésser objecte d'obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin la higiene, ornat i conservació de l'immoble. Tanmateix en casos excepcionals podran autoritzar-se obres parcials i circumstancials de consolidació quan no estigués prevista l'expropiació o enderroc de la finca en el termini de quinze anys.
3. Els edificis i les instal·lacions construïdes abans de l'aprovació d'aquest Pla que resultin disconformes amb les condicions d'edificació que determina i no estiguin incloses en els supòsits de l'apartat 1, podran ésser objecte d'obres de: consolidació,

reparació, modernització, millora de les seves condicions estètiques i higièniques, modificació d'ús, rehabilitació i, en el seu cas, augment de volum.

Tercera

Parcel·les fora d'ordenació

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el Pla General per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquest PG i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

Quarta

Enderrocs

En el cas d'enderrocs de les edificacions fora d'ordenació, les parcel·les resultants es sotmetran en tots els aspectes a aquestes Normes.

Tanmateix, en el cas d'una parcel·la registrada cadastralment abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla, que, prèviament o durant el desenvolupament d'aquest, quedi buida, essent edificades les dues veïnes a ambdós costats segons l'alineació del vial, i consolidades amb un mínim del 50 % del sostre construït, quedarà dispensada d'acomplir amb els requisits de parcel·la i façana mínima, però haurà d'acomplir la resta de condicions de la zona corresponent.

Cinquena

Pla especial de protecció de patrimoni

En tant no sigui vigent el Pla Especial, es podran redactar Plans Especials de protecció de Patrimoni de caràcter individualitzat, referits a alguns dels elements o àmbits del Pre-catàleg.

Sisena

Llicències

1. Les llicències urbanístiques concedides abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General tindran la vigència establerta en l'acord de concessió i conferiran dret al seu titular a realitzar tot el que es concreti en la llicència.

Podran ser prorrogades per la meitat del termini original si en el moment en què es sol·liciti la pròrroga els edificis han cobert aigües.

2. Les llicències concedides després de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, que no es refereixin a terrenys destinats a sistemes generals o locals tindran efectivitat d'acord amb les normes urbanístiques vigents, però respectant les determinacions del nou planejament, d'acord amb l'article 120 del R.P.U.
3. Les llicències sol·licitades abans de la publicació de l'acord d'aprovació inicial del Pla General quedaran subjectes a allò que es disposa en l'article 121 del R.P.U.

Setena

Unitats urbanístiques o sectors

En tant que no es desenvolupin completes algunes de les unitats urbanístiques integrades o sectors amb suficient entitat delimitats en cadascuna d'elles, podran mantenir-se les iniciatives d'usos i activitats existents i que comptin amb la corresponent aprovació, però no podran modificar-se ni ampliar-se.

Vidreres 12/2002

CCRS, arqts.

