



MAGNÍFIC

AJUNTAMENT

PALS-1985

REVISIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ

J.M. MARTINEZ I TOMAS ARQTE.

M. PUIG ECON.

J.L. PEREZ ADV.

C. GUILLEMAN Y ENQ.

NORMES URBANÍSTIQUES



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Feig constar de: una fotocòpia
reprodueix fidelment l'original

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Girona

Glòria Pons Sáenz

Data

28 JUNY 2001

L'ALCALDE

Pere Servià i Costa

per

L'EQUIP REDACTOR

Josep Maria Martínez i Tomàs arquitecte



GENERALITAT DE CATALUNYA

DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME

DOCUMENT OBJECTE D'APROVACIÓ

DEFINITIVA PER LA COMISSIÓ PRO-

VINCIAL D'URBANISME DE GIRONA

DE DATA

EL SECRETARI

14-11-86

TEXT REFOS QUE INCORPORA LES
MODIFICACIONS INTRODUIDES PER
L'AJUNTAMENT PLE
(sessions 21 05 85
12 02 86)

I LES OBSERVACIONS EFECTUADES
PER LA COMISSIÓ D'URBANISME
DE GIRONA A L'ACORD
D'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL
PROJECTE DE REVISIÓ DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ DEL MUNICI
PI DE PALS



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Urbanisme
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

El present document és una còpia fotocopada
del document original.

En testimoni de la Comissió d'Urbanisme
de Girona:

Glòria Pons Gual

Data: 26 JUNY 2001



Clara Ponsa Sàez

Data 26 JUNY 2001

INDEX GENERAL

TÍTOL I	DISPOSICIONS GENERALS	1
TÍTOL II	REGIM DEL SOL	7
TÍTOL III	REGULACIÓ DELS SISTEMES	12
	. Sistema d'espais viaris	16
	. Sistema d'espais verds	20
	. Sistema d'equipaments públics	22
	. Sistema d'infraestructures tècniques	24
	. Sistema marítim i costaner	25
	. Sistema de cursos d'aigua	27
TÍTOL IV	REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES EN SOL URBA	
Capítol 1	Regulació de l'ús de les edificacions	28
	. Condicions específiques sobre l'ús industrial	34
Capítol 2	Paràmetres i conceptes reguladors de l'activitat edificatòria	37
	. Disposicions comunes als sistemes d'ordenació de l'edificació	40
Capítol 3	Regulació de les zones d'edificació històrica	48
	. Zona d'edificis i àmbits a protegir	51
	. Zona recinte murat d'"El Pedró"	54
	. Zona d'extensió històrica d'"El Pedró"	62
Capítol 4	Regulació de les zones d'edificació a carrer	72
	. Zona d'illes de cases	76
	. Zona de fronts de cases	82
	. Zona de front comercial	91
Capítol 5	Regulació de les zones d'edificació aïllada	95
	. Zona de cases amb jardí	101
	. Zona d'agrupació de cases	106
	. Zona de blocs amb jardí	111
	. Zona d'agrupació de blocs	114
	. Zona d'indústria amb jardí	119



Capítol 6	Regulació de les zones d'edificació especial	123
	. Zona de front marítim	124
	. Zona de serveis generals	130
	. Zona d'ordenació volumètrica especial	133
	. Zona de lliure privat	137
	. Zona d'ordenació de nuclis d'edificació en el medi rural	139

TÍTOL V REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DE SOL NO URBANITZABLE

Capítol 1	Disposicions generals	145
Capítol 2	Normes particulars de zona	158
	. Zona de protecció especial del conjunt d'"El Pedró"	158
	. Zona de protecció agrícola	160
	. Zona de protecció forestal	162
	. Zona de protecció de conjunts i edificis arquitectònics	164
	. Zona de rústec general	166

TÍTOL VI DESPLEGAMENT DEL PLA

Capítol 1	Desenvolupament i execució del Pla	168
	. Desplegament del sòl urbà	172
	. Desplegament del sòl urbanitzable programat	206
	. Desplegament del sòl urbanitzable no programat	218
	. Desplegament del sòl no urbanitzable	237
	. Desplegament dels sistemes	238
Capítol 2	Intervenció en l'activitat dels particulars	240
	DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	255



TÍTOL I

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1.- Definició i àmbit territorial

1. El Pla General d'Ordenació Urbana de Pals constitueix -
l'instrument d'ordenació integral de la totalitat del -
seu terme municipal, de conformitat amb allò que disposa
l'actual legislació urbanística.
2. Aquest Pla General és el resultat de la Revisió del Pla
General d'Ordenació Urbana de Pals aprovat per la Comis-
sió Provincial d'Urbanisme de Girona el 24 de gener de -
1967, i de l'adaptació del mateix a la nova Llei del Sòl
del 9 d'abril de 1976.

Art. 2.- Marc legal aplicable

1. El Pla General s'ha redactat d'acord amb les prescrip-
cions de l'ordenament urbanístic vigent i altres normes
aplicables. Les referències a la Llei del Sòl han d'en-
tendre's fetes al Text Refós de la Llei de Règim del Sòl
i Ordenació Urbana, aprovat per Reial Decret 1346/1976 -
de 9 d'abril.
2. El Pla General s'aplicarà amb preferència a qualsevol al-
tra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació -
del territori.

En el no previst per aquest document s'estarà al que dis-
posi la normativa de caràcter general que hi hagi sobre
la matèria.



Art. 3.- Ambit temporal

Aquest Pla General entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat, i es mantindrà vigent fins el moment en què es produeixi la seva revisió.

Art. 4.- Supòsits de revisió

1. La revisió del Pla General serà procedent quan es doni alguna de les següents circumstàncies:
 - a) El transcurs del termini de dotze anys comptats a partir del dia de la seva entrada en vigor.
 - b) La urbanització i edificació de les dues terceres parts de les previsions de sòl urbanitzable programat i no programat a qualsevol dels tres àmbits del Pla: La Vila i Samària, Masos de Pals o Platja de Pals.
 - c) La variació, per disposicions legals superiors, dels estàndards previstos per a equipaments i espais lliures.
 - d) L'aprovació d'un Pla Director Territorial de Coordinació que afecti el terme municipal de forma no concordant amb el que disposa aquest Pla General.
2. El Programa d'Actuació del Pla serà objecte de revisió cada quatre anys, d'acord amb el que disposa l'art. 48 de la Llei del Sòl.

Art. 5.- Modificacions

1. La modificació del Pla General podrà portar-se a cap en -



qualsevol moment, en els termes continguts que assenya-
la l'art. 49 de la Llei del Sòl, sempre que no s'alterin
o variïn substancialment les seves previsions de població
i ordenació física de forma que es faci necessària la tra-
mitació d'una revisió del mateix.

2. En qualsevol cas, les propostes de modificació hauran d'a-
nar acompanyades d'un estudi justificatiu de la seva inci-
dència en l'ordenació vigent i, específicament, del mante-
niment dels estàndards d'equipaments i espais lliures del
Pla General.
3. Si la modificació afecta als espais lliures previstos al
Pla General, sigui per l'adopció d'una altra qualificació
o per la reducció de la seva superfície, la seva tramita-
ció es sotmetrà al que preveu l'art. 50 de la Llei del -
Sòl.

Art. 6.- Obligatorietat

1. Les determinacions d'aquest Pla obligaran tant a l'Admi-
nistració com als particulars.
Tal obligatorietat comporta les limitacions que s'esta-
bleixen a l'art. 58 de la Llei del Sòl.
2. Amb caràcter excepcional, l'Ajuntament podrà, previ infor-
me favorable de la Comissió d'Urbanisme de Girona, auto-
ritzar usos i/o obres de caràcter provisional no previs-
tos pel Pla, a l'empar del que disposa l'art. 58.2 de la
Llei del Sòl.
3. Així mateix, l'Ajuntament podrà, previ informe de la Co-
missió d'Urbanisme de Girona, ocupar temporalment ter-
renys per a usos i/o obres provisionals, encara que esti-



quin en desacord amb el Pla, sempre que no dificultin la seva execució i estigui justificada l'ocupació per una necessitat pública de caràcter transitori.

Art. 7.- Contingut

1. La documentació de què consta aquest Pla General s'ajusta al que disposa l'art. 12 de la Llei del Sòl i altres disposicions complementàries.
2. L'abast normatiu del Pla deriva del contingut dels següents documents:
 - a) Memòria justificativa de l'ordenació
 - b) Normes Urbanístiques
 - c) Programa d'Actuació
 - d) Estudi Econòmic i Financer
 - e) Plànols d'ordenació:
 - II.1 Estructura General i Orgànica del Territori e: 1/10.000
 - II.2 Règim del Sòl e: 1/10.000
 - II.3 Qualificació del Sòl Urbà:
 - La Vila i Samària e: 1/ 1.000
 - Masos de Pals e: 1/ 1.000
 - Platja de Pals e: 1/ 1.000
 - II.4 Qualificació del Sòl No Urbanitzable e: 1/ 5.000
 - II.5 Desplegament del Pla:
 - La Vila, Samària i Masos de Pals e: 1/ 5.000
 - Platja de Pals e: 1/ 5.000



- | | | |
|------|---|-------------|
| II.6 | Distribució general de les xarxes de servei | e: 1/10.000 |
| II.7 | Ordenació física | |
| | La Vila i Samària | e: 1/ 2.000 |
| | Masos de Pals | e: 1/ 2.000 |
| | Platja de Pals | e: 1/ 2.000 |

3. Els documents d'Informació Urbanística i d'Avanç del Pla tenen caràcter informatiu.

Art. 8.- Regles d'interpretació

1. Les determinacions del Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb llurs objectius i finalitats expressats a la Memòria.

En els casos de dubte o imprecisió, les normes escrites prevaldran sobre qualsevol determinació gràfica, i entre dues determinacions gràfiques prevaldrà sempre la de menor escala. Si subsisteix la imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris.

2. La delimitació dels sectors, unitats, zones i sistemes - d'aquest Pla General podrà ser precisada o ajustada pels instruments de planejament o gestió urbanística que el desenvolupin, respectant les regles següents:

- a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació, en més o menys d'un cinc per cent (5 %).
- b) No alterar la forma substancial de les àrees, efectuant exclusivament el ajustaments deguts a:
 - . Les alineacions d'edificació existents.



- . Les característiques geodèsiques i topogràfiques del terreny.
- . Els límits de propietat.
- . L'existència d'elements naturals o artificials d'in-
terès que ho justifiquin.

3. La delimitació dels sistemes d'equipaments i espais lliures no podrà ajustar-se mai de forma que suposi disminució de la seva superfície.

Art. 9.- Codi d'identificació

A l'enunciat de cadascun dels conceptes establerts per a la consecució dels fins previstos per aquest Pla General, se li assenyala una clau d'identificació que es transcriu:

- a) a la sèrie de plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".
- b) a la sèrie de plànols II.4 "Qualificació del Sòl No Urbanitzable.
- c) als articles d'aquestes Normes Urbanístiques que regulen específicament el seu règim jurídic.

TÍTOL II

RÈGIM DEL SÒL



Art. 10.- Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el previst a l'art. 12 de la Llei del Sòl i a l'art. 19 del Reglament de Planejament, es defineix mitjançant:

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

Art. 11.- Classificació del sòl

1. El territori ordenat per aquest Pla es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl i d'acord amb el previst als arts. 78, 79 i 80 de la Llei del Sòl, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

La delimitació d'aquests tipus del sòl es fa en el plànol d'ordenació II.2 "Règim del Sòl".

2. El sòl urbanitzable passarà a ser urbà mitjançant l'execució del planejament corresponent, essent condició imprescindible l'efectiva realització de les obres d'urbanització i l'acompliment de llurs obligacions per part dels propietaris.



3. El sòl no urbanitzable només es pot transformar en sòl urbanitzable mitjançant una revisió global del Pla General, tal com disposen els arts. 3 i 4 d'aquestes Normes.

Art. 12.- Abast de les determinacions del Pla

1. En el sòl urbà, el Pla General precisa l'ordenació física de forma detallada mitjançant la delimitació del sòl segons sigui el seu destí a:

- a) Vials i aparcaments
- b) Parcs i jardins urbans
- c) Equipaments públics
- d) Infraestructures tècniques
- e) Sòl privats edificables

Aquestes determinacions físiques es reflexen a escala 1:1.000 en la sèrie de plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

2. En el sòl urbanitzable programat, el Pla General determina amb caràcter vinculant els sectors de planejament, els elements fonamentals de l'estructura urbana, i la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat, havent-se d'efectuar l'ordenació detallada del sòl mitjançant la redacció del corresponent Pla Parcial.
3. En el sòl urbanitzable no programat s'estableixen els usos incompatibles i les característiques tècniques que han de reunir les actuacions en aquesta categoria de sòl, d'acord amb el previst a l'art. 31 del Reglament de Planejament.
4. En el sòl no urbanitzable, el Pla General desenvolupa el

9

règim previst pels arts. 83 i 86 de la Llei del Sòl.



Art. 13.- Sistemes i Zones

1. Pel seu destí en l'ordenació del territori, aquest Pla General qualifica el sòl en sistemes i zones.
2. Es qualifiquen com a sistemes aquells sòls d'interès general, que permeten assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis tècnics.
3. Es qualifiquen com a zones els sòls sotmesos a un règim uniforme, en el que els particulars, d'acord amb les especificacions que fixen aquestes Normes Urbanístiques, podran exercir les seves facultats dominicals.

Art. 14.- Estructura General i Orgànica del Territori

1. Als efectes de la determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest Pla General i el seu desenvolupament en Plans Parciais o Especials assigna o haurà d'assignar alguns sòls per a:
 - a) Sistema d'espais viaris.
 - b) Sistema d'espais verds.
 - c) Sistema d'equipaments.
 - d) Sistema d'infraestructures tècniques.
 - e) Sistema marítim i costaner.
 - f) Sistema de cursos d'aigua
2. L'estructura orgànica del territori es complementa a nivell local amb els següents elements determinants del procés urbà:

- 
- 
- . Sistema viari local
- . Sistema espais lliures locals
- . Sistema equipaments locals
3. La consideració de sistema implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa l'art. 64 de la Llei del Sòl.

Art. 15.- Divisió en zones

1. Als efectes d'orientar els processos d'urbanització i edificació, el Pla General qualifica el sòl urbà i no urbanitzable en zones, sense perjudici del que es destina a sistemes generals i locals.
2. Les zones que distingeix aquest Pla General en sòl urbà són les següents:

clau d'identificació. concepte

1. Edificis i àmbits a protegir
2. Recinte emmurallat d'"El Pedrò"
3. Extensió històrica d'"El Pedrò"
- subzona 3a. cases agregades
- subzona 3b. cases separades
4. Illes de cases
- subzona 4a. compactes
- subzona 4b. de pati interior
- subzona 4c. obertes
5. Fronts de cases
- subzona 5a. tradicionals
- subzona 5b. arrengherades
6. Front comercial



7. Cases amb jardí
 - subzona 7a. parcel·la de 400 m²
 - subzona 7b. parcel·la de 800 m²
 - subzona 7c. parcel·la de 1.200 m²
8. Agrupació de cases
9. Blocs amb jardí
10. Agrupació de blocs
11. Indústria jardí
12. Front marítim
 - subzona 12a. residencial tipus I
 - subzona 12b. residencial tipus II
13. Serveis generals
 - subzona 13a. Usos varis
 - subzona 13b. Us hotelers
14. Ordenació volumètrica especial
15. Lliure privat
16. D'ordenació de nuclis d'edificació en el medi rural

Aquestes zones es grafien en el plànol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

3. Les zones que distingeix aquest Pla General en sòl urbanitzable són les següents:
 - p. protecció especial de l'entorn del conjunt d'"El Pedrò"
 - a. protecció agrícola
 - subzona a1. tipus I
 - subzona a2. tipus II
 - subzona a3. tipus III
 - f. protecció forestal
 - subzona f1. tipus I
 - subzona f2. tipus II
 - c. protecció dels conjunts i edificis arquitectònics
 - r. rústec general

Aquestes zones es grafien en el plànol II.4 "Qualificació del Sòl No Urbanitzable"



TÍTOL III

REGULACIÓ DELS SISTEMES

Art. 16 Definició

1. Els sistemes generals regulats en aquest títol son el conjunt d'elements que, ordenadament interrelacionats, contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, espais lliures, equipaments i serveis tècnics, pel conjunt del territori municipal.
2. Els sistemes locals o complementaris són aquells que, estructurant orgànicament i de manera específica un sector determinat, completen l'estructura integrada pels sistemes generals.

Art. 17.- Determinació dels sistemes generals i locals

1. Els sistemes generals d'aquest Pla es grafien al plànol d'ordenació II.1 "Estructura General i Orgànica del Territori".
2. La resta de previsions quant a sistemes, efectuades en qualsevol tipus de sòl, tindrà la consideració de locals o complementaris.
3. La superfície dels terrenys ordenats per Plans Parcial o Plans Especials destinada a sistemes locals, queda determinada pels estàndards específics que per a cada sector estableix aquest Pla General.



Quan s'indica expressament la localització de part dels sistemes locals en algun d'aquests sectors subjectes a posterior Pla Parcial o Especial, aquest mantindrà aquesta previsió, sense perjudici del compliment de cessió de la resta d'estàndards que li siguin d'aplicació.

Art. 18.- Titularitat

1. El sòl que aquest Pla General afecta a sistemes generals queda vinculat a aquest destí.

La titularitat i afectació pública a l'ús general i, per tant, l'aplicació del règim propi del domini públic serà efectiu només després que l'Administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels sistemes previstos per la Llei del Sòl, fins i tot, per cessió gratuïta en aquells casos en què sigui procedent d'acord amb el previst per aquest Pla General.

Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl mantindrà la titularitat privada, si bé restarà vinculat al destí assenyalat.

2. La titularitat i l'afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic en els següents supòsits:
 - a) Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre, o que el béns restin afectats a l'ús objectiu de l'equipament.
 - b) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, religioses, científiques, d'assistència social, sanitàries, esportives o docents, a les que es reconegui la seva utilitat pública o interès social.



- c) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegui legalment per a idèntica fi, l'actuació pública.
 - d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial que s'inscriu i es respecti, dins de les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés.
3. La gestió dels equipaments podrà ser pública o privada mitjançant una concessió administrativa o per la constitució d'un dret de superfície.
4. Els sistemes que es trobin en funcionament abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla General, podran continuar llur titularitat i gestió privades mentre es mantingui el seu funcionament.

Art. 19.- Qualificació

El Pla General qualifica els següents sistemes, independentment de la seva classificació en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable:

. D'espais viaris

- . xarxa viària general: carreteres
- . xarxa viària local
- . camins urbans
- . camins rurals
- . àrees d'aparcament

(clau gràfica: veure sèrie plànols II.3 i II.4)

V. D'espais verds

- Vp. parcs urbans
- Vj. jardins urbans



- E. D'equipaments
 - Ed. docents
 - Ee. esportius
 - Ea. sanitaris i assistencials
 - Ec. socials i culturals
 - Es. serveis urbans o territorials
- I. D'infraestructures tècniques
- M. Marítim i costaner
- A. De cursos d'aigua



SISTEMA D'ESPAIS VIARIS

Art. 20.- Definició

El sistema d'espais viaris comprèn els espais públics reservats al traçat de la xarxa viària i dedicats exclusivament a l'ús de vialitat i aparcament.

Art. 21.- Tipus de vies

1. S'enclouen en aquest sistema els següents tipus de vies:

a) Xarxa viària general.

Són les carreteres, vies primàries urbanes que constitueixen els eixos de comunicació intra o supramunicipals. Estan indicades en el plànol d'ordenació - II.1 "Estructura General i Orgànica del Territori".

b) Xarxa viària local.

Són el conjunt de carrers per on es distribueix el trànsit de les diferents àrees urbanes del municipi. Es localitzen gràficament a la sèrie de plànols d'ordenació II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

c) Camins urbans.

Són els passatges d'ús preferentment per a vianants, però que pel seu caràcter urbà, admetran una circulació de vehicles restringida als residents i de servei al sector. S'assenyalen específicament a la sèrie de plànols d'ordenació II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

d) Camins rurals estructurants.

Són les vies de caràcter rural que, utilitzades per vehicles i maquinària agrícola, complementen la xarxa de carreteres connectant els diferents masos que



es troben disseminats pel terme municipal. Es localitzen gràficament al plànol d'ordenació II.1 "Estructura General i Orgànica del Territori".

2. El projecte, construcció, conservació, financiació, ús i explotació dels diferents tipus de vies es regularà per les disposicions corresponents a la seva titularitat.

Art. 22.- Desenvolupament

1. Les línies que delimiten la xarxa viària local indiquen la magnitud i disposició del sòl reservat per a aquesta, així com la secció viària més adequada al carrer.
2. Aquest traçat podrà ajustar-se als Plans Parciais, Especials o Estudis de Detall que es redactin, precisant el disseny de cadascuna de les vies, especialment quanta la distribució de calçades per a vehicles, voreres, passos per a vianants i arbrat, sense disminuir en cap cas les superfícies de la xarxa viària establertes per aquest Pla General.

Art. 23.- Protecció del sistema viari

1. En sòl no urbanitzable, la sèrie de plànols d'ordenació II.4 "Qualificació del Sòl No Urbanitzable" estableixen la línia d'edificació respecte de les següents carreteres:
 - local GE.650 de Palafrugell a Torroella i nova travessia de Pals.
 - carretera de Torrent.
 - carretera de Peratallada.
 - carretera de Pals a la platja de Pals.
 - nova carretera d'accés a la platja de Pals.

a una distància de 18 metres des de la línia exterior d'explanació de la via.



2. En sòl urbanitzable, quan no sigui possible mantenir les distàncies fixades per la Llei, els Plans Parciais que es redactin podran situar la línia d'edificació a una distància inferior a la prevista per la legislació especial de carreteres, sempre que es garanteixi l'ordenació dels marges de la carretera i l'adequat control dels accessos.
3. La línia d'edificació a les travessies urbanes serà la indicada als plànols d'ordenació II.3 "Qualificació del Sòl Urbà", la qual podrà ser precisada als Estudis de Detall que es redactin amb aquesta finalitat.
4. Les franges lliures adjacents al sistema viari no poden ésser edificades i es regiran, quant al domini i a possibles autoritzacions, per la legislació corresponent.

Art. 24.- Ordenació de cruïlles

1. Els plànols d'ordenació expressen la definició de les cruïlles previstes, les quals es desenvoluparan en els corresponents Projectes de Construcció.

Aquests documents podran variar justificadament la forma dels enllaços entre vies de la xarxa bàsica, sempre que no es redueixin les reserves de sòl previstes, ni els nivells de servei.

2. En sòl urbà, el Pla General especifica la forma dels xamfrans i les seves alineacions a la sèrie de plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".



Art. 25.- Publicitat

1. La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal prèvia, d'acord amb el que disposa l'art. 1 del Reglament de Disciplina Urbanística, sense perjudici d'altres intervencions administratives.
2. No s'autoritzarà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda que pel seu emplaçament o característiques limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.

Art. 26.- Llicència municipal

La construcció d'edificacions, instal·lacions i d'altres activitats previstes a l'art. 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema viari i a les seves zones de protecció, estan sotmesos a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres Organismes Oficials competents en matèria d'obres públiques.

Art. 27.- Àrees d'aparcament públic

1. Es preveu en aquest sistema la reserva d'espais destinats a l'aparcament d'ús públic a l'aire lliure, àrees que es localitzen gràficament a la sèrie de plànols II. 3 "Qualificació del Sòl Urbà".
2. El sòl adscrit en aquest ús no podrà ser edificat i solament s'admetrà l'enjardinament dels espais residuals que no es destinen a aparcament.



SISTEMA D'ESPAIS VERDS

Art. 28.- Definició

1. Comprèn els sòls destinats a la formació de parcs o jardins públics.
2. Es distingeix entre parcs urbans (Vp), que formen part de l'Estructura General i Orgànica del Territori, i jardins urbans (Vj), espais lliures previstos pel Pla General al servei directe d'una àrea o sector.

Art. 29.- Determinacions del Pla

1. Aquest Pla General fixa les àrees reservades a parcs públics, en qualsevol tipus de sòl, segons les delimitacions que figuren al plànol II.1 "Estructura General i Orgànica del Territori".
2. En sòl urbà, es fixa la localització dels jardins urbans a la sèrie de plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà". Els Plans parcials hauran de localitzar les seves reserves de sòl necessàries per a completar el sistema d'espais verds, d'acord amb els estàndards que estableix aquest Pla per a cada sector.

Art. 30.- Condicions d'ús

1. En els parcs i jardins públics només es permetran els usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls.



2. Aquests usos es defineixen ~~per~~ ^{només} exclusivament pels recreatius, esportius, socio-culturals i comercials limitats a quioscos.

Art. 31.- Condicions de situació i configuració

1. Els sòls destinats a jardins urbans en els Plans Parcial i Especials que desenvolupin el Pla General, hauran de complir les següents condicions:
- a) El pendent dels terrenys haurà de ser inferior al 30% a no ser que es justifiqui la seva localització per raons d'interès paisatgístic que hauran d'ésser expressament estimades per l'Ajuntament.
 - b) La seva configuració observarà els criteris de l'article 4 a) de l'Annex del Reglament de Planejament.



SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Art. 32.- Definició i Règim

1. Comprèn els sòls destinats a usos públics o col·lectius al servei de la població.
2. El sòl adscrit a aquest sistema serà, en execució del Pla General i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, si bé s'admetran les excepcions regulades a l'art. 18 d'aquestes mateixes Normes.
3. Es reconeix la titularitat i gestió privada del Club de Golf Platja de Pals i del Tennis Village mentre es conservi el seu destí actual.

Art. 33.- Tipus d'equipaments

Els sòls destinats a equipaments comunitaris es classifiquen en els tipus següents:

Equipaments Docents (clau Ed)

Centres preescolars, d'E.G.B., de B.U.P., de Formació Professional i instal·lacions annexes.

Equipaments Esportius (clau Ee)

Camps d'esport de tot tipus.

Equipaments Sanitaris i Assistencials (clau Ea)

Hospitals, dispensaris, residències de vells i guarderies.

Equipaments Socials i Culturals (clau Ec)

Cases de cultura, biblioteques, centres socials i llars de vells.

Equipaments de Serveis Urbans i Territorials (clau Es)

Administratius i de seguretat, religiosos, cementiris, d'abastament i subministres, i altres d'interès públic.



Art. 34.- Determinacions del Pla

1. En sòl urbà, el Pla General localitza de forma detallada les diferents àrees d'equipament a la sèrie de plànols - II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".
2. En el sòl urbanitzable, el Pla General estableix els estàndards corresponents als equipaments que hauran de localitzar els corresponents Plans Parciais que es despleguin.

Art. 35.- Assignació d'usos

1. El Pla General assigna, dins del sòl urbà, els usos del Sistema d'Equipaments Públics, o bé, l'ús genèric que l'Ajuntament podrà especificar, per a cada cas concret, per acord plenari municipal.
2. Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada subzona d'equipaments, podrà variar-se l'assignació d'usos vigent, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial d'iniciativa pública, en el que es raonarà la nova distribució en funció de les noves necessitats públiques, - així com el manteniment dels estàndards previstos per a cada ús.

Art. 36.- Condicions d'edificació

1. L'edificabilitat màxima sobre parcel·la serà d'un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl.
2. En sòl urbà i pels diferents usos d'equipament, regirà - el tipus d'ordenació i les condicions d'edificació majoritàries de l'entorn on es situa l'equipament.

SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES TECNOLÒGIC

Art. 37.- Definició

Són els espais destinats als serveis d'abastament d'aigua, -
clavegueram, xarxes de subministre d'energia elèctrica i al-
tres serveis de caràcter semblant.

Aquest Pla estableix les reserves de sòl necessàries pels -
elements destinats en aquests fins o complementaris.

Art. 38.- Condicions d'ús i funcionals

1. Només s'admetran els usos directament vinculats amb la -
instal·lació o servei de què es tracti, amb les condi- -
cions de funcionament específicament regulades per la le -
gislatió tècnica específica sobre la matèria.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions es -
consideraran com a espais verds, adscrits als serveis -
corresponents.

SISTEMA MARÍTIM I COSTANER



Art. 39.- Definició i Règim

1. Comprèn el sòl que forma el front marítim del terme municipal de Pals i que s'ordena per aquest Pla General sota el règim de sistema general.
2. Totes les actuacions en terrenys de domini públic hauran d'ajustar-se a l'establert a la Llei 28/1969 de 26 d'abril sobre costes, al seu Reglament i als R.R.D.D. 3301/1981 de 18 de desembre i 2876/1980 de 12 de desembre sobre transferència de serveis de l'Estat a la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del litoral i de ports respectivament.
3. Desplegant el present Pla General haurà de redactar-se el Pla d'Ordenació i d'Usos de la costa, document que es tramitarà davant de la Direcció General de Ports i Costes de la Generalitat de Catalunya.
Aquest Pla admetrà solament els usos recreatius, esportius i els comercials directament vinculats amb el servei o la utilització del mar i de la platja.
4. Els abocaments d'aigües residuals a la zona marítimo-terrestre i al mar litoral hauran de complir l'establert a l'O.M. de 29.04.77 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, així com el R.D. 3301/1981 abans esmentat, i el "Pla de Sanejament de Catalunya", aprovat pel Decret 337/1982 de 27 d'abril.

Art. 40.- Llicència municipal

1. La construcció d'instal·lacions, obres o usos permesos - que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ma



rítim i costaner seran sotmesos a llicència municipal, - sense perjudici de la preceptiva autorització de la Direcció General de Ports i Costes i altres Organismes estatals amb competències, quan sigui el cas.

2. Les llicències que siguin atorgades en aquestes zones - hauran d'ajustar-se al Pla General d'Ordenació i Usos de la costa.

Mentre aquest no sigui aprovat només s'admetran aquelles que siguin per a usos temporals d'una durada màxima de tres mesos i que precisin solament obres de tipus provisional realitzada amb materials naturals que s'integrin en el paisatge.



SISTEMA DE CURSOS D'AIGUA

Art. 41.- Definició i Règim

1. Comprèn els cursos d'aigua de titularitat pública i els espais riberencs objecte de regulació per part de la legislació específica.
2. Aquests terrenys no poden ser edificats ni dedicats a utilitzacions que suposin una transformació de llurs condicions actuals.

Art. 42.- Llicència municipal

La construcció d'instal·lacions i d'altres activitats previstes a l'art. 1 del Reglament de Disciplina Urbanística que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema fluvial i en les seves zones de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres Organismes oficials.



TÍTOL IV

REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DE SOL URBA

Capítol 1 - Regulació de l'ús de les edificacions

Art. 43.- Definició

A efectes d'aquestes Normes i de les que, en el transcurs d'aquest Pla General, s'incloguin als Plans Parcial o als Plans Especials que es redactin, s'estableixen les següents condicions d'ús:

- a) Per la seva adequació a cada sector i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en permesos i prohibits.
- b) Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, privats i col·lectius.
- c) Per raó de llur funció es distingeixen els següents usos:

- ús d'habitatge
- ús residencial
- ús comercial
- ús d'oficines
- ús de magatzem
- ús industrial
- ús docent
- ús esportiu
- ús sanitari-assistencial
- ús socio-cultural
- ús recreatiu

ús religiós
ús publico-administratiu
ús d'abastament



Art. 44.- Condicions de permissibilitat dels usos

1. Són usos permesos els expressament admesos en la regulació de les zones del Pla.
2. Són usos prohibits aquells que la implantació dels quals no és permesa en aquest Pla.
3. Els usos permesos podran ser predominants, complementaris o compatibles.
 - a) S'entén per ús predominant el que defineix l'especificació d'un sector de planejament.
 - b) S'entén per ús complementari aquell que necessàriament ha d'incloure el Pla Parcial que ordeni un sector de planejament.
 - c) S'entén per ús compatible aquells que la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global.
4. Per a ser permesos, determinats usos requeriran l'establiment de mesures o de limitacions específiques.

Aquests usos són els següents:

 - a) Usos condicionats són els usos que precisen certes limitacions pel que fa a les seves característiques.
 - b) Usos temporals són els establerts per un termini limitat en funció dels objectius de l'ordenació urbanística.
 - c) Usos provisionals són els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten -



l'execució del Pla General poden autoritzar-se amb caràcter provisional d'acord amb el que estableix l'art. 58.2 de la Llei del Sòl.

Art. 45.- Ús d'habitatge

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a allotjament o residència familiar. S'estableixen les següents categories d'ús d'habitatge:

- a) Habitatge unifamiliar. És el situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment a un altre habitatge o d'un altre ús, i amb accés exclusiu.
- b) Habitatge plurifamiliar. És l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns.

Quan el nombre màxim d'habitatges sigui de dos, l'habitatge serà bifamiliar.

Art. 46.- Ús residencial

Es l'ús que correspon a aquells edificis que es destinen a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, asils, llars de vells, de matrimonis o de jovent, i a l'allotjament temporal per a transeünts, com poden ser hotels, apart-hotels, motels i, en general, els del ram de hosteleria.

Art. 47.- Ús comercial

Es l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç al detall i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat i similars.



Art. 48.- Ús d'oficines

Comprèn les activitats administratives burocràtiques, financeres, o similars que amb caràcter anàleg pertanyen a empreses públiques o privades, i els despatxos professionals.

Art. 49.- Ús de magatzem

Aquest ús correspon als locals oberts al públic, destinats - al comerç a l'engròs i els magatzems que no originin molèsties o generin risc a la salubritat o a la seguretat de les persones o coses, els quals es regiran pel que s'estableix - per a l'ús industrial.

Art. 50.- Ús industrial

S'hi comprenen les següents activitats:

- a) Les indústries d'obtenció, transformació i transport.
- b) Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i sense servei de venda directa.
- c) Els tallers de reparació.
- d) Les estacions de servei i rentat de vehicles i garatges.
- e) Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o despatxats, o pels elements tècnics emprats, puguin - ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.



Art. 51.- Ús docent

Comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats.

Art. 52.- Ús esportiu

Aquest ús inclou el dels locals o edificis acondicionats per a la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

Art. 53.- Ús sanitario-assistencial

1. És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
2. També comprèn els edificis destinats a allotjaments comunitaris com guarderies, llars de vells, etc.

Art. 54.- Ús recreatiu

L'ús recreatiu és el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai no comprès en cap altra qualificació. Aquest ús inclou el dels espectacles de tota mena, així com els campings.

Art. 56.- Ús religiós

Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.



Art. 57.- Us publico-administratiu

Comprèn les instal·lacions afectes a qualsevol Administració pública.

Art. 58.- Us d'abastament

Comprèn les instal·lacions com mercats i escorxadors.



CONDICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE L'

Art. 59.- Classificació

Als efectes de la regulació de l'ús i de la determinació de la seva compatibilitat amb d'altres usos, les indústries i similars es classifiquen atenent en primer lloc a les molèsties, efectes nocius per a la salubritat, danys que puguin ocasionar i alteracions que puguin produir sobre el mig ambient.

En relació als conceptes esmentats, s'estableixen les següents categories d'indústries:

- . Categoria 1a.- Activitats artesanals o indústries familiars que no produeixin molèsties o sorolls superiors als propis d'un habitatge, i que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 2 Kw.
- . Categoria 2a.- Indústries compatibles amb l'habitatge que amb les pertinents mesures correctores, no produeixin molèsties o sorolls superiors als propis d'un habitatge, i que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o per motors de potència inferior a 5 Kw.
- . Categoria 3a.- Indústries que poden originar molèsties als habitatges contigus, i que no poden estar en àrees que hi domini l'ús residencial ni els edificis d'habitatge.

Comprèn la mitjana o gran indústria mentre la seva insalubritat o caràcter perillós pugui ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat del casc urbà o d'altres activitats.

Art. 60.- Activitats reglamentades

Per a la qualificació de les activitats "molestes", "insoludables", "nocives" o "perilloses" s'estarà al que es disposa al Decret 2414/1961 de 30 de novembre, amb respecte, en tot cas, a les presents Normes i al Nomenclator ampliant i tipificat elaborat pel Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya, així com a les disposicions modificatives i de desenvolupament que s'hi vagin produint, en base a la necessària adaptació a les noves legislacions sobre la matèria que requereix el canvi tecnològic.

Art. 61.- Regulació

L'adaptació de les categories industrials anteriors als teixits urbans actuals, definits "ex novo" pel Pla, es regularà a la normativa particular de les zones del sòl urbà.

Les superfícies màximes admeses, que depenen directament de les condicions morfològiques dels diversos teixits urbans, també es concretaran en aquella part de la normativa.

Com a límit màxim es fixa una superfície de 200 m² per a la categoria 1a i de 400 m² per a la categoria 2a.

Art. 62.- Consideració de la categoria quan s'apliquen mesures correctores

1. Quan, mitjançant els medis tècnics correctors emprables i de reconeguda eficàcia s'eliminen o es redueixin les causes justificatives de la inclusió d'una activitat industrial en una categoria determinada, l'Administració podrà considerar aquesta activitat -a tots els efectes- com de categoria immediatament inferior.



2. Si les mesures tècniques correctores no aconseguissin l'efecte justificatiu de la inclusió a la categoria inferior, i en el termini de temps que s'atorgui a l'industrial per a l'esmena de deficiències o l'adopció d'altres mesures (que no podrà mai ésser superior a dos mesos), no es garantirà l'eficaç funcionament, l'Administració acordaria la cessació o clausura de l'activitat no permesa segons les normes generals.

Art. 63.- Limitacions de l'ús industrial

El Pla admet la instal·lació d'activitats industrials en sòl urbà, limitada a les categories primera i segona, a les zones en que expressament així s'indica a les corresponents normes particulars. Les activitats industrials de la categoria 3a restaran exclusivament admeses a la zona específicament industrial del sòl urbà previst per aquest Pla General (clau 11 zona d'indústria amb jardí).



Capítol 2 - Paràmetres i conceptes reguladors de l'activitat edificatòria

Art. 64.- Paràmetres d'ordenació

Als efectes de fixar l'ordenació concreta de les diverses zones del Pla, es defineixen els següents conceptes:

- a) L'índex d'edificabilitat bruta o per zones és el límit màxim d'edificabilitat, expressat, en m² de sostre per m² de sòl.
- b) La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb aquestes normes, tinguin la consideració de baixos i pisos.
- c) La densitat màxima d'habitatges és el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que poden construir-se en un polígon o sector.
- d) Sòl susceptible d'aprofitament urbanístic privat és la superfície de sòl que resulta de deduir d'un polígon o sector, els espais destinats a sistemes generals o locals.

Així doncs, el sòl susceptible d'aprofitament privat inclou el conjunt de sòls privats edificables segons el tipus d'ordenació de cada zona.

- e) Índex d'edificabilitat net és el límit d'edificabilitat, expressat en m² de sostre per m² de sòl, aplicable a una parcel·la.

En el còmput d'edificabilitat s'inclouran totes les superfícies per sobre de les plantes soterrani sumant els patis de llum, ventilació i cossos volats.



Art. 65.- Tipus d'ordenació i modalitats de l'activitat edificatòria

1. El Pla General estableix els següents tipus d'ordenació:

a) D'edificació històrica.

Correspon al nucli antic emmurallat d'"El Pedrò" i a la seva extensió natural, àrea de parcel·lació i edificació irregular, però de característiques urbanístiques i arquitectòniques tradicionals i pròpies d'un període històric passat que li proporcionen una determinada regularitat compositiva.

b) D'edificació a carrer.

Correspon a una edificació entre mitgeres, tot al llarg dels carrers o vials, regida bàsicament per l'alçada reguladora màxima i per la profunditat edificable.

c) D'edificació aïllada.

Edificació aïllada, establerta en atenció a la forma i superfície de parcel·la i regulada bàsicament parant esment en els següents factors: alçada màxima, índex d'intensitat d'edificació, percentatge màxim d'ocupació de parcel·la i distàncies mínimes fins a les seves partions.

d) D'edificació especial.

Correspon a les ordenacions que no són generalitzables i quina regulació específica es fa de forma particularitzada.

2. L'activitat edificatòria en sòl urbà es classifica, als efectes del que disposa aquest Títol en cinc modalitats diferents:

a) Obres de conservació.

Les destinades a reparar un o varis elements en mal



estat i hauran de limitar la seva reposició utilitzant materials de naturalesa semblant als existents.

- b) Obres de millora.
Les destinades a la modernització de les condicions higièniques o sanitàries de l'interior dels edificis, o a adaptar la seva distribució a les necessitats actuals.
- c) Obres d'ampliació.
Les que s'efectuen en els edificis existents amb augment de llur superfície i volum edificat fins a un - 20% sobre la ja construïda.
Les obres per damunt d'aquest límit es consideraran de nova planta.
- d) Obres de nova planta.
Les que s'efectuen en solars sense edificar en el moment de l'aprovació del Pla General.
- e) Obres de substitució.
Les que s'efectuen amb posterioritat a l'enderroc d'una edificació existent, degut a la seva baixa qualitat arquitectònica o bé al seu estat ruïnós.



DISPOSICIONS COMUNES ALS SISTEMES D'EDIFICACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Art. 66.- Definició dels conceptes

Els conceptes que s'indiquen tot seguit, tindran el següent significat:

- a) Parcel·la.- Porció de sòl edificable.
- b) Solar.- Parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a ésser edificada immediatament.
- c) Planta baixa.- Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dins dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les Normes.
- d) Planta soterrani.- La situada a sota de la planta baixa.
- e) Planta pis.- Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- f) Elements tècnics de les instal·lacions.- Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: Filtres d'aire; dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors; conductes de ventilació o fums; claraboies; antenes de telecomunicació, ràdio i televisió; maquinària d'ascensor; espais per a recorreut extra dels ascensors i, fins i tot, per accés d'aquests al pla del terrat o coberta; elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunment tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- g) Cossos sortints.- Són els que sobresurten de l'alineació de façana o línia de façana, o de l'alineació interior, o de l'espai lliure a l'interior de l'illa, i te-



nen el caràcter d'habitables, ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

- h) Elements sortints.- Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació o línia de façana o de l'alineació interior o de l'alineació de l'edificació.
- i) Celobert.- Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a obtenir il.luminació i ventilació.
- j) Patis de ventilació.- Amb aquest nom es designen espais no edificats, d'igual significació que els celoberts, però destinats a il.luminar o ventilar escales o dependències que no siguin dormitoris o estances on s'habita normalment i que no es destinen a dormitori.

Art. 67.- Parcel.la

1. Porció de sòl urbà edificable sobre el que s'aplica la intensitat d'edificació neta i destinada a acollir la unitat mínima d'edificació.
2. Quan en aquestes Normes o en els Plans Parcial o Especials s'estableixi una parcel.la mínima o unes dimensions mínimes en alguna de les seves parts, serà obligatori per a poder edificar, complir aquest mínim de superfície o longitud.

S'exceptuen aquelles parcel.las inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla General, sempre i quan siguin conformes amb el planejament revisat.



Art. 68.- Planta baixa

1. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. Però en el tipus d'edificació històrica i d'edificació de carrer la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual sigui situat entre 0,60 m per sobre i 0,60 m per sota de la rasant del vial, en els punts de major i menor cota, respectivament, que correspon a la parcel·la.

En els casos en què, a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que es situï dintre dels límits establerts al paràgraf anterior s'entendrà per planta baixa per a cada tram frontal de parcel·la la de posició inferior.

2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.
3. Els entresolats es permeten a la planta baixa quan formen part del local situat en ella i no tenen accés independent des de l'exterior.

Art. 69.- Planta soterrani

1. Les plantes soterrani en el tipus d'ordenació d'edificació a carrer són les situades per sota de la planta baixa, tinguin o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts d'edificació.
2. Les plantes soterrani en el tipus d'edificació aïllada, són tota planta enterrada o semienterrada sempre que llur sostre sigui a menys d'un metre per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de planta semi



enterrada, el sostre de ~~terracota~~ sobresurtí més d'un metre per sobre d'aquest nivell, tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

3. No s'admetran plantes soterrani al tipus d'ordenació d'edificació històrica, quan el seu accés doni directament a alguns dels espais públics determinats per aquest Pla General.
4. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'habitacions d'ús residencial, dedicant-se exclusivament a aparcaments i instal·lacions.

Art. 70.- Alçades de les plantes baixa i pis

1. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà la següent:

tipus d'ordenació	alçada
. Edificació històrica	segons promig de carrer
. Edificació a carrer, aïllada i especial	2,70 metres

2. L'alçada lliure de les plantes pis no serà inferior a 2,50 metres.

Art. 71.- Elements de les instal·lacions

1. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes Normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.



2. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 72.- Cossos sortints

1. Són tots aquells cossos habitables o ocupables que sobresurten de les línies de façana de l'edifici.
2. La superfície en planta dels cossos sortints es computarà a efectes del càlcul del sostre edificable, excepte quan siguin totalment oberts.
3. Es computaran en qualsevol cas a efectes de l'ocupació màxima de parcel·la i de les separacions als límits de la parcel·la.
4. S'admetran, amb les excepcions establertes per aquestes Normes, els cossos sortints a partir de la primera planta dels edificis.
5. S'entén per pla límit lateral de vol el pla normal a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit de vol no podrà situar-se a menys de 40 cms de les parets mitgeres de l'edifici, i en cap cas a una distància d'elles inferior a la del vol.

Art. 73.- Vol màxim dels cossos sortints

1. Els sortints màxims que es permeten són els que s'estableix en aquest article pels diferents tipus d'ordenació:



a) Edificació històrica

ample de carrer

fins a 6 metres

a partir de 6 metres

vol admès

-
0,40 m.

b) Edificació a carrer.

La volada màxima a carrer o espai públic serà la cinquena part de la distància a l'eix del carrer corresponent a l'edifici.

No s'admetran cossos sortints al pati interior d'illa.

c) Edificació aïllada.

En aquest sistema d'ordenació el vol dels cossos sortints ve limitat per la superfície de sostre edificable de la parcel·la. En els percentatges d'ocupació màxima i en les separacions als límits de parcel·la es tindran en compte els cossos sortints.

d) Edificació especial.

El vol màxim dels cossos sortints es regula específicament per a cada zona d'aquest tipus d'ordenació, - atesa la seva singularitat.

2. Quan per aplicació d'aquestes regles resulti un vol superior a 1.00 metre , es reduirà el vol a aquesta dimensió màxima.

Art. 74.- Elements sortints

1. Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, - gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol al disposat per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables, al tipus d'edificació històrica i d'edificació a carrer:



- a) La dimensió del celobert serà tal que admeti inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre igual a $1/3$ de llur alçada, amb un mínim de 3 metres i amb una superfície mínima segons la taula següent:

alçada pati (nº planta pis)	superfície mínima m ² .
PB + 1	9
PB + 2	10
PB + 3	12

- b) Les llums mínimes entre murs dels celoberts no podran reduir-se per elements sortints, serveis, ni en general per cap mena d'edificació.

2. La ventilació i il·luminació d'altres dependències podrà fer-se mitjançant patis de ventilació.

Art. 76.- Patis de ventilació

la dimensió mínima dels patis de ventilació serà la que permeti d'inscriure, com a mínim, un cercle de diàmetre sempre superior a 2 metres i amb una superfície mínima de 5 metres quadrats.

Art. 77.- Condicions d'habitabilitat

En tot cas, els habitatges que es construeixen en execució d'aquest Pla General acompliran amb les condicions que, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva, regulen els Decrets 346/1983 de 8 de juliol (D.O.G. 24/8/1983) i 571/1983 de 28 de desembre (D.O.G. 1/2/1984).



Capítol 3 - Regulació de les zones d'edificació histò-
rica



Art. 78.- Definició i desenvolupament

1. Aquest tipus d'ordenació comprèn el nucli tradicional de la vila i la seva extensió històrica fora de les mura-
lles, conjunt medieval empordanès que conserva les seves
característiques primigènies i que es bastí sobre la pla-
na d'un puig de regular elevació que fou anomenat "Mont
Aspre".
2. Per a la preservació i millora dels valors històrics i -



ambientals d'aquest conjunt, es redactarà el Pla Especial de Conservació i Millora del conjunt medieval d'"El Pedró" i del seu entorn, d'acord amb el que estableix l'art. 17.1 de la Llei del Sòl i com a desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla General.

L'àmbit d'aquest Pla Especial podrà comprendre les zones que s'inclouen dins d'aquest tipus d'ordenació, establint-se la seva delimitació definitiva en funció dels treballs d'informació i diagnosi previs a la seva redacció definitiva, els quals justificaran adequadament el perímetre ordenat.

3. Amb caràcter general i mentre no es redacti aquest Pla Especial es defineix un règim transitori per aquest tipus d'ordenació, basat en el mateix objectiu de preservar adequadament els seus valors urbanístics i arquitectònics especialment pel que fa a llur volumetria i disposició de les edificacions sobre la parcel·la, de forma que es mantinguin els tipus edificatoris, la divisió parcel·lària i el caràcter tradicional d'aquest conjunt.

Art. 79.- Paràmetres específics i règim transitori

1. Les característiques principals d'aquest tipus d'ordenació són la forma de les parcel·les, les alineacions irregulars de l'edificació, i l'alçada promig de la mateixa. Mentre no es redacti l'esmentat Pla Especial, i amb caràcter general per a totes les zones incloses en aquest tipus d'ordenació, requiran les següents condicions de parcel·lació i edificació:
 - a) No es podrà modificar l'actual divisió parcel·lària que figura en el plànol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà", si no es justifica en el corresponent projec-



te de parcel·lació que a ~~canvi~~ es presenti, l'ade--
quació de les noves parcel·les a la forma i magni--
tuds de les existents.

- b) Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les actualment existents, amb les excepcions que s'assenyalen al plànol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".
 - c) Les alçades es regulen pel promig de les existents - al tram de carrer que es pretén edificar, amb excepció d'aquelles edificacions incloses als fronts d'edificació històrica a conservar que assenyala el plànol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà", els quals conservaran estrictament llur alçada actual.
2. Aprovat definitivament aquest Pla Especial, serà ferma l'ordenació que resulti de les seves determinacions per a l'àmbit inclòs en el mateix, passant a ser definitiva l'ordenació prevista per aquest Pla General per a totes aquelles zones excloses del perímetre del Pla Especial.
3. En les obres que afectin al subsòl d'"El Pedró" serà - - obligatòria la realització de cates arqueològiques, prèvies a la concessió de la llicència d'obres, per part del Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Artístic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Art. 80.- Zones

Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

- | | |
|--------|---------------------------------|
| Zona 1 | Edificis i àmbits a protegir |
| Zona 2 | Reciente murat d'"El Pedró" |
| Zona 3 | Extensió històrica d'"El Pedró" |



ZONA 1

EDIFICIS I ÀMBITS A PROTEGIR

Art. 81.- Definició

1. Comprèn aquelles edificacions i àmbits de valors històric o tradicional i que conjuntament amb els seus jardins o espais buits que els envolten, formen part de l'arquitectura pròpia del municipi que és objecte d'especial preservació per aquest Pla General.
2. S'inclouen en aquesta zona la següent relació d'edificacions i àmbits d'interès:
 - . Les Muralles
 - . La Torre de les Hores
 - . L'Església de Sant Pere
 - . Ca la Pruna
 - . Pou Públic
 - . Mas de la Font
 - . Església de Sant Fruitós dels Masos
 - . Mas Tomasí
 - . La Torre Mora
 - . Altres masos que el creixement de les àrees urbanes del municipi han anat absorbint dins del seu àmbit.
3. Les edificacions que figuren en aquesta relació i han estat qualificades d'equipaments públics en el plànol II. 3 "Qualificació del Sòl Urbà", es regiran per les normes urbanístiques que regulen aquesta zona.

Art. 82.- Tipus d'obres permeses

1. Es conservarà, en aquesta zona, l'edificació actual, admetent-se obres de conservació, millora i ampliació, fins a un màxim del 20% de la superfície construïda existent, sempre que es garanteixi el manteniment del caràcter arquitectònic de l'edifici.



2. En cap cas l'Ajuntament ~~es~~ concedirà llicències d'enderroc de les edificacions existents en aquesta zona.

Art. 83.- Condicions d'ús

1. Són permesos els usos d'habitatge unifamiliar i bifamiliar i tots els propis del sistema d'equipaments compatibles amb les característiques arquitectòniques i estètiques de l'edificació de què es tracti.
2. La modificació d'ús de l'edifici o dels espais lliures actuals haurà d'adequar-se a les seves característiques tradicionals i restarà sotmès a la corresponent llicència municipal, la qual podrà denegar-se si es considera que la reutilització proposada contradiu els objectius d'especial protecció que estableix el Pla General per aquesta zona.

Art. 84.- Condicions d'edificació

1. S'estableixen com a condicions d'edificació les actualment existents.
2. Les obres d'ampliació no podran afectar als elements fonamentals de l'edifici i justificaran la seva integració amb el conjunt.

Art. 85.- Requisits obligats per a la concessió de llicències

1. Les sol·licituds de llicències s'hauran d'acompanyar amb



el plànol esc. 1/50 de totes les edificacions existents en la parcel·la amb plantes, façanes, seccions i càlcul del volum i superfície actuals.

2. La resta de documents s'especifiquen al capítol segon - del Títol IV "Intervenció en l'activitat dels particu-- lars", d'aquestes mateixes Normes.
3. Prèviament a la concessió de llicències en aquesta zona es requerirà l'autorització preceptiva de la Direcció - General del Patrimoni Artístic (Comissió Tècnica del Pa trimoni Cultural de Girona), o de l'Organisme que la -- substituïxi.



ZONA 2

RECINTE EMMURALLAT DE "PEDRO"

Art. 86.- Definició

1. Comprèn el nucli medieval sorgit a la plana d'un puig de regular elevació anomenat antigament "Mont Aspre" i encerclat per les muralles que es bastiren pels volts del segle XIII.

Aquestes muralles construïdes amb carreuada gruixuda i -puntejades per unes torres quadrades, obertes per la cara que mira a l'interior del recinte i cobertes amb volta de canó apuntat, limiten el vell conjunt medieval de la vila caracteritzat pels seus carrers estrets i costeruts, els seus portals i passadissos, i el conjunt apil·lat de parcel·les i cases entre mitgeres que constitueixen el seu assentament primitiu.

2. En aquesta zona es pretén la preservació de l'estructura urbana i edificatòria d'aquest recinte emmurallat, pel -que aquestes normes regulen específicament la possible substitució de l'edificació existent i l'adequat tractament de les seves qualitats formals, ambientals i representatives.
3. Es distingeixen al plànol corresponent de la sèrie II.3 "Qualificació del Sòl Urbà", els fronts d'edificació històrica a conservar, els quals determinen les façanes i els ràfecs que el Pla General estableix de preservació i protecció especial.

Art. 87.- Tipus d'obres permises

1. S'admetran les obres de conservació i millora de l'edificació antiga, quina finalitat primordial consisteix en - l'adaptació de les velles construccions a les necessitats actuals.
2. S'admetran les obres d'ampliació de l'edificació quan:
 - . aconsegueixin amb les limitacions i condicions establertes per a les obres de substitució i nova planta.
 - . conservin les característiques compositives i constructives de l'edifici que s'amplia.
 - . conservin els fronts d'edificació històrica que assenyalava el plànol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà", és a dir, no es modifiquin les façanes d'aquestes edificacions.
3. No s'admetrà la substitució de l'edificació als fronts d'edificació històrica a conservar que assenyalava el plànol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

Als fronts restants s'admetrà la substitució de l'edificació quan es trobi en estat manifest de ruïna irreparable o bé es justifiqui per la baixa qualitat arquitectònica de l'edifici.

En aquest cas no podrà enderrocar-se l'edifici fins que no es compti amb la corresponent llicència municipal de l'edifici de nova planta que el substituirà, el qual mantindrà les característiques compositives i constructives del recinte emmurallat, aconseguint:

- . El manteniment de l'alineació de carrer que tenia l'edificació anterior.
- . El manteniment de la divisió parcel·l·lària actual.



- El manteniment de les característiques tipològiques de l'edifici substituït: estructura de suport, nivells de forjats i cobertes i proporció global de buits i plens de façana.
4. Els solars no construïts i els que puguin ésser objecte d'enderroc podran ser edificats d'acord amb les condicions d'edificació que determinen aquestes Normes.

Art. 88.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Residencial
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 150 m² de superfície total.
- d) Oficines limitat a planta baixa i fins a 150 m² de superfície total.
- e) Industrial limitat a planta baixa i categoria primera.
- f) Els usos propis del sistema d'equipaments sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de la zona.
- g) No s'admetran, en cap cas, els garatges públics ni els usos provisionals.

Art. 89.- Condicions d'edificació

1. Alineacions de l'edificació.

- a) L'edificació seguirà les alineacions que figuren al plànol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà", el qual regula la relació de l'edificació amb el sistema d'espai viari (carrers i passos urbans), amb l'única ex-



cepció dels cossos sortints previstos per aquestes -
Normes.

- b) No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana, podent separar-se de l'edificació veïna un mínim de 3 metres, sempre que resolgui el tractament de la pròpia façana i el de la possible paret mitgera que deixi al descobert.

2. Alçada reguladora màxima.

- a) L'alçada de la cornisa de l'edifici es situarà a l'alçada promig de les cornises existents al tram de carrer comprès entre les dues vies transversals en què es situa la nova edificació, sense que entrin en aquest còmput les façanes dels solars ineditats o edificats sols en planta baixa.
- Per establir aquest promig es dividirà la suma dels productes de cada longitud de façana per la seva alçada, per la suma de les longituds de façana.
- b) L'alçada promig resultant, així com l'alçada lliure de les diferents plantes de l'edifici, s'ajustaran a fi de complir aquesta condició de la forma més harmònica possible als nivells de les façanes contigües a la que es pretén edificar.
- c) Per sobre d'aquesta alçada reguladora sols es permet la coberta inclinada de l'edifici a dues vessants, amb la directriu horitzontal paral·lela al carrer i pendent màxima del 30% constant.
- d) No es podran realitzar soterranis visibles o accessibles directament des de l'espai públic.
- Els elements constructius de ventilació o il·luminació no s'admetrà que es manifestin exteriorment a la composició del pla de façana que dona a l'espai públic.



3. Ocupació de parcel·la.

a) El percentatge d'ocupació de la parcel·la serà total amb les següents limitacions:

- . quedarà un espai lliure mínim de 3 metres entre qualsevol de les façanes de l'edificació que no coincideixin amb l'alineació de vial i els restants límits de parcel·la, excepte les que es resolguin com a paret mitgera per constituir façana lateral o per donar a paret mitgera del solar veí.
- . es garantirà la ventilació, la il·luminació dels habitatges, d'acord amb el que fixen els arts. 75 i 76 d'aquestes Normes, de forma que cap de les seves estances interiors podrà ventilar exclusivament a celobert o pati de ventilació.

4. Cossos sortints.

A més de les previstes pels arts. 72 i 73 d'aquestes Normes, s'estableixen les següents limitacions pels cossos sortints:

- a) . Longitud màxima: 1,50 metres.
- . Ocupació per planta: 50% de la longitud total de la façana.

S'exceptua una planta de l'edifici del compliment d'aquestes dues limitacions.

- b) No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran de forma similar al balcó tradicional, oberts, rectangulars i la barana serà d'elements verticals de ferro.

5. Nombre màxim d'habitatges.

S'admet un habitatge per parcel·la pertanyent a la divisió parcel·l·lària actual.



Quan la parcel·la tingui una superfície superior a 100 m² es podrà construir un màxim de dos habitatges unifamiliars.

Art. 90.- Composició estètica dels edificis

Per a les obres d'ampliació, substitució i nova planta s'estableixen els següents criteris compositius:

- a) La composició de façana haurà de guardar els criteris tradicionals de predomini de les proporcions verticals sobre les horitzontals a les obertures i dels plens sobre els buits a les façanes de l'edifici.

En conseqüència, els buits de tot el pla de façana no podran superar el 50% de la seva superfície, havent de superar sempre l'alçada a l'ample.

- b) La superfície de les obertures serà idèntica o decreixent des de la planta baixa fins a la planta superior.

- c) Les teulades seran de teula àrab i color tradicional. La cornisa serà obligatòria amb la volada, inclinació i característiques materials de les edificacions veïnes.

- d) Materials i colors de l'edifici.

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantint el caràcter arquitectònic de les edificacions del carrer o plaça a la que pertanyin.

Els materials i elements no admesos a l'exterior dels edificis seran els següents:

- . Formes volumètriques complexes i distorsionades.
- . Tribunes tancades o balcons tipus banyera.
- . Colors blanc o de tonalitats que contrastin amb l'entorn urbà.



- . Canvis de color en superfícies d'una mateixa façana o en diferents del mateix edifici fora d'una gamma o tonalitat.
- . Murs arrebossats, d'obra de fàbrica vista o de blocs de formigó vistos.
- . Entregues de forjats vistes en façana.
- . Imitacions de pedra (arrebossats, pintures, ...).
- . Aplacats ceràmics de rajola de valència o de qualsevol element artificial.
- . Plafons plàstics o metàl·lics.
- . Gelosies prefabricades de ceràmica o de vidre.
- . Fusteria d'alumini.
- . Persianes enrotllables que precisin caixa i guies de desplaçament.

Els materials i elements que es recomanen:

- . Volums senzills i compactes.
- . Pedra natural.
- . Baranes de ferro, de dibuixos senzills i de color negre.
- . Baixants i desguassos vistos en ceràmica, zinc o ferro fos.
- . Fusteria de fusta natural o pintada color similar façana.

e) Mitgeres vistes.

Les mitgeres que quedin vistes, a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes Normes, es tractaran amb el mateix material i color de la façana principal, prohibint-se expressament els acabaments amb envà pluvial de qualsevol tipus.

f) Publicitat.

Es prohibeix la utilització de tot tipus de tanques publicitàries a totes les edificacions i espais del recinte murat.

S'admetran exclusivament els rètols corresponents a les activitats comercials de l'interior del recinte, de di-



mensions harmòniques amb la façana, en què es situïn i -
que no utilitzin els materials, elements i colors prohi-
bits, per aquest mateix article, a l'exterior dels edifi-
cis.

Art. 91.- Requisits obligats per a la concessió de llicèn-
cies

1. Les sol.licituds de llicències s'hauran d'acompanyar amb el plànol esc. 1/50 de totes les edificacions existents a la parcel.la amb plantes, façanes, seccions i calcul del volum i superfície actuals.
2. La resta de documents s'especifiquen al capítol segon - del Títol VI d'aquestes Normes, el qual regula les inter-
vencions en l'activitat dels particulars.
3. Prèviament a la concessió de llicències en aquesta zona es requerirà l'autorització preceptiva de la Direcció Ge-
neral del Patrimoni Artístic (Comissió Tècnica del Patri-
moni Cultural de Girona), o de l'Organisme que la substi-
tueixi.

Art. 92.- Conservació de l'edificació

En cas de deteriorament evident de les construccions actuals, l'Ajuntament requerirà dels propietaris l'execució de les -
obres necessàries per a la seva conservació en el termini -
que s'estableixi d'acord amb el que preveu l'art. 181 de la Llei del Sòl.

De no executar-se aquestes obres en el termini concedit, l'A-
juntament seguirà el procediment regulat per l'art. 10.3 del Reglament de Disciplina Urbanística, a fi de procedir a l'e-
xecució subsidiària.



ZONA 3

EXTENSIÓ HISTÒRICA DEL PEDRÓ"

Art. 93.- Definició

1. Comprèn el creixement sorgit als voltants del recinte murat de la vila, de característiques semblants a les d'aquest primitiu nucli medieval a les àrees en contacte - amb les muralles i, de tipus suburbà agrícoles, a les - àrees més allunyades de formació desordenada i vinculada a les activitats de conreu que ocuparen els contorns de la població.
2. Actualment aquesta zona forma un conjunt urbà unitari - amb l'antiga vila emmurallada, pel que aquestes Normes - amplien al seu total àmbit l'objectiu del Pla de conservar les característiques formals i funcionals del nucli històric de Pals, alhora que regulen les necessàries operacions de transformació i modernització de l'edificació exigibles per a la seva reutilització.
3. Es distingeixen dues subzones en funció de l'edificació existent:

Subzona 3a CASES AGREGADES

Es tracta de l'edificació contigua a les muralles que es disposa entre mitgeres sobre parcel·les petites de forma irregular i que per agregació constitueixen mansanes - allargassades, compactes i envoltades per carrers o mansanes de major superfície, no compactes i que compten - amb patis interiors de disposició irregular i eventuais obertures a carrer en la direcció de les mitgeres.

Subzona 3b CASES SEPARADES

Es tracta de l'edificació de caràcter agrícola que creix



desordenadament a la perifèria del nucli i pròxima a l'espai rural, donant lloc a una parcel·lació irregular de major superfície de parcel·la que acull a una arquitectura rural tradicionalment formada pel mas, els horts i la resta de coberts agrícoles.

Normes particulars de la

Subzona 3a CASES AGREGADES

Art. 94.- Tipus d'obres permeses

1. S'admetran les obres de conservació i millora de l'edificació actual.
2. S'admetran les obres d'ampliació de l'edificació quan:
 - . compleixin amb les limitacions i condicions establertes per a les obres de substitució i nova planta.
 - . conservin les característiques compositives i constructives de l'edifici que s'amplia.
 - . conservin els fronts d'edificació històrica que assenyalava el plañol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà", és a dir, no es modifiquin les façanes d'aquestes edificacions.
3. No s'admetrà la substitució de l'edificació als fronts d'edificació històrica a conservar que assenyalava el plañol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

Als fronts restants s'admetrà la substitució de l'edificació quan es trobi en estat manifest de ruïna irreparable.



ble o bé es justifiqui per la qualitat arquitectònica de l'edifici.

En aquest cas no podrà enderrocar-se l'edifici fins que no es compti amb la corresponent llicència municipal de l'edifici de nova planta que el substituirà, el qual mantindrà les característiques compositives i constructives de l'arquitectura tradicional de la vila.

4. Els solars no construïts i els que puguin ésser objecte d'enderroc podran ser edificats d'acord amb les condicions d'edificació que determinen aquestes Normes.

Art. 95.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Residencial
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 250 m² de superfície total.
- d) Oficines limitat a planta baixa i fins a 250 m² de superfície total.
- e) Industrial limitat a planta baixa i categoria primera.
- f) Els usos propis del sistema d'equipaments sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de la zona.
- g) No s'admetran, en cap cas, els garatges públics ni els usos provisionals.

Art. 96.- Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació d'aquesta subzona es regiran per les mateixes condicions que estableix l'art. 89 d'aquestes -



Normes per a la zona 2 "Recinte Emmurallat d'El Pedró".

Art. 97.- Composició estètica dels edificis

La composició estètica dels edificis d'aquesta subzona es regiran per les mateixes condicions que estableix l'art. 90 - d'aquestes mateixes Normes per a la zona 2 "Recinte Emmurallat d'"El Pedró".

No obstant, es podran emprar excepcionalment els elements no admesos a l'exterior dels edificis que senyala aquest article, sempre que consti l'autorització expressa de la Comissió Tècnica del Patrimoni Cultural de Girona a l'informe previ que ha d'efectuar per a la concessió de la corresponent llicència d'obres en aquesta subzona.

Art. 98.- Requisits obligats per a la concessió de llicències

1. Les sol·licituds de llicències s'hauran d'acompanyar amb el plànol esc. 1/50 de totes les edificacions existents a la parcel·la amb plantes, façanes, seccions i càlcul del volum i superfície actuals.
2. La resta de documents s'especifiquen al capítol segon - del Títol VI d'aquestes Normes, el qual regula les intervencions en l'activitat dels particulars.
3. Prèviament a la concessió de llicències en aquesta zona es requerirà l'autorització preceptiva de la Direcció General del Patrimoni Artístic (Comissió Tècnica del Patrimoni Cultural de Girona), o de l'Organisme que la substitueixi.



Normes particulars de la
subzona 3b CASES SEPARADES

Art. 99.- Tipus d'obres permeses

1. S'admetran les obres de conservació i millora de l'edificació.
2. S'admetran les obres d'ampliació sense alterar el caràcter tradicional de l'edificació existent i acomplint amb les limitacions i condicions establertes per a les obres de substitució i nova planta.
3. S'admetran les obres de substitució i de nova planta, - d'acord amb les condicions que determinen aquestes Normes.

Art. 100.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar.
- b) Residencial.
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 250 m2 de superfície total.
- d) Oficines limitat a planta baixa i fins a 250 m2 de superfície total.
- e) Industrial limitat a planta baixa i categoria primera.
- f) Els usos propis del sistema d'equipaments sense vulnerar les condicions d'edificació i estètiques de la zona.
- g) D'acord amb el caràcter rural d'aquesta subzona, es toleraran els usos agrícoles compatibles amb la residència.



- h) No s'admetran, en cap cas, els usos provisionals.

Art. 101.- Condicions de parcel·lació

Degut a la irregularitat de les parcel·les d'aquesta subzona, només es podrà modificar l'actual divisió parcel·l·lària si l'aprovació del Pla Especial de Conservació i Millora del conjunt medieval d'"El Pedró" determina la possible subdivisió de les parcel·les existents.

Art. 102.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la en aquesta subzona serà d'1 m2 de sostre per m2 de superfície.

Art. 103.- Condicions d'edificació

1. Disposició de l'edificació:

- a) A les obres de substitució de l'edificació existent, - la nova edificació es construirà conservant el mateix emplaçament de la substituïda ajustat a les condicions que regeixen per a les obres d'ampliació i nova planta.
- b) A les obres d'ampliació i nova planta l'edificació - complirà amb les següents condicions:
 - . com a mínim una de les façanes de l'edificació s'ajustarà a les alineacions a carrer que figuren al plànol corresponent de la sèrie II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".



- els fronts alineats a carrer no podran tenir una llargada superior al 70% de la longitud total de la façana a carrer amb que compta la parcel·la.
- la separació mínima als límits de la parcel·la a veïns serà de 3 metres, llevat de què existeixin mitgeres al descobert. En aquest cas, la nova edificació haurà de disposar-se de forma que cobreixi la mitgera preexistent.

2. Alçada reguladora màxima.

- a) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres i el nombre màxim de plantes serà de planta baixa i pis.
- b) Per sobre d'aquesta alçada reguladora sols es permet la coberta inclinada de l'edifici amb pendent màxima del 30% constant.
- c) No es podran realitzar soterranis visibles o accessibles directament des de l'espai públic.
Els elements constructius de ventilació o il·luminació no s'admetrà que es manifestin exteriorment a la composició del pla de façana que dona a l'espai públic.

3. Ocupació de parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima per parcel·la és del 50% de la seva superfície total, inclòs el volum de l'edificació principal i el de les construccions auxiliars ademeses per aquestes Normes.

4. Construccions auxiliars.

S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars, dins el màxim d'edificabilitat i d'ocupació de parcel·la establert per aquestes Normes, amb les següents condicions:



- . Adossar-se a qualsevol dels límits de la parcel·la. - Si és a carrer no podrà vulnerar-se el front edificat màxim del 50% que estableix l'art. 103.1.b d'aquestes Normes.
- . Limitar l'alçada màxima a 4,5 metres.
- . No ultrapassar una longitud de façana superior als 6 metres.
- . Cobrir les mitgeres al descobert de construccions veïnes anteriors que donin a la parcel·la.

5. Cossos sortints.

A més de les previstes pels arts. 72 i 73 d'aquestes mateixes Normes, s'estableixen les següents limitacions - pels cossos sortints:

- a) Longitud màxima: 1,50 metres.
- b) No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran de forma similar al balcó tradicional, - oberts, rectangulars i la barana serà d'elements verticals de ferro.

6. Nombre màxim d'habitatges.

S'admet un habitatge per parcel·la pertanyent a la divisió parcel·l·lària actual.

Quan la parcel·la tingui una superfície superior a 100 - m² es podrà construir un màxim de dos habitatges unifamiliars.

Art. 104.- Tanques

- 1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es - subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions - que fixa el plànol corresponent a la sèrie II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".



Aquests tancaments es construiran amb murs de pedra natural o arrebossats i pintats amb colors de la gamma dels ocres i terrossos fins a una alçada d'1,80 metres per sobre de la rasant del carrer en cada punt.

2. Els tancaments als límits restants en cap cas ultrapassaran l'alçada d'1,80 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 105.- Composició estètica dels edificis

Per a les obres d'ampliació, substitució i nova planta s'estableixen els següents criteris compositius:

- a) Les teulades seran de teula àrab i color tradicional.
- b) Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantint el caràcter arquitectònic de les velles cases del nucli medieval.
- c) Els materials i elements no admesos a l'exterior dels edificis seran els que estableixen l'art. 90.d d'aquestes mateixes Normes, si bé es podran modificar excepcionalment aquests criteris, sempre que consti l'autorització expressa de la Comissió Tècnica del Patrimoni Cultural de Girona a l'informe previ que ha d'efectuar per a la concessió de la corresponent llicència d'obres en aquesta subzona.
- d) Les mitgeres que queden vistes, a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes Normes, es tractaran amb el mateix material i color de la façana principal, prohibint-se expressament els acabaments amb envà pluvial de qualsevol tipus.



Art. 106.- Requisits obligats per a la concessió de llicències

1. Les sol·licituds de llicències s'hauran d'acompanyar amb el plànol esc. 1/50 de totes les edificacions existents a la parcel·la amb plantes, façanes, seccions i càlcul del volum i superfície actuals.
2. La resta de documents s'especifiquen al capítol segon - del Títol VI d'aquestes Normes, el qual regula les intervencions en l'activitat dels particulars.
3. Prèviament a la concessió de llicències en aquesta zona es requerirà l'autorització preceptiva de la Direcció General del Patrimoni Artístic (Comissió Tècnica del Patrimoni Cultural de Girona), o de l'Organisme que la substitueixi.

Capítol 4 - Regulació de l'edificació a car-
rer

Art. 107.- Paràmetres específics

Aquest tipus d'ordenació es caracteritza per l'alineació de l'edificació ajustada al carrer amb una disposició continua i entre mitgeres, de forma que la volumetria resultant condici_ona les característiques físiques i el dimensionat dels es_{pa}is públics.

Els paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació són:

- a) Alineació de vial
- b) Alçada reguladora màxima
- c) Nombre màxim de plantes
- d) Parets mitgeres
- e) Profunditat edificable
- f) Espai lliure interior de parcel·la

Art. 108.- Alineació de vial

1. L'alineació de vial és la línia que estableix al llarg - dels vials els límits de l'edificació.
2. L'alineació de l'edificació coincideix amb la del carrer.

Art. 109.- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plan-
tes

1. L'alçada reguladora de l'edificació i el nombre màxim de plantes és l'establert a les normes particulars aplicables a cada zona.

- 
- 
2. L'alçada s'amidarà verticalment en la pla exterior de la façana, fins a la intersecció amb la pla horitzontal que conté la línia d'arrencada de la coberta.
3. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran:
- a) La coberta inclinada de l'edifici, de pendent inferior al 30%, els arrencaments de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paraments exteriors de les façanes, a una alçada no superior a la reguladora màxima i vol màxim de 0,40 metres.
 - b) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - c) Els coronaments exclusivament decoratius de les façanes.

Art. 110.- Regles sobre mitgeres

1. La mitgera és la paret lateral, límit entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels fonaments a la coberta.
2. Quan a conseqüència de diferents alçades, profunditat edificable o d'altres causes puguin sortir mitgeres vistes, s'hauran d'acabar amb el mateix acabat de la façana principal.
3. Si la mitgera que resultaria de l'edificació de dos solars contigus no és normal a la línia de façana, només podran edificar-se els solars quan l'angle format per la mitgera amb la normal de la façana al punt d'intersecció sigui inferior a 25º.

En els altres casos per poder edificar s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada.

Art. 111.- Profunditat edificable

1. La profunditat edificable es delimita per la línia de façana i la línia posterior d'edificació.
2. La profunditat edificable es determina al plànol d'ordenació II.3 "Qualificació del Sòl Urbà" segons criteris adaptats a la profunditat dels edificis preexistents i a l'ordenació prevista.
3. La profunditat edificable a cada parcel·la només podrà ser sobrepassada amb cossos i elements sortints.
4. Les parets de la parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part de l'espai lliure interior de la parcel·la.

Art. 112.- Espai lliure interior

1. És l'espai lliure d'edificació que resulta d'aplicar la profunditat edificable a la parcel·la i que només és edificable en planta baixa.
2. El percentatge de l'edificació a l'espai lliure interior d'illa només podrà estendre's, referit a la rasant de carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre els dos carrers confrontants.

La resta de la parcel·la no podrà edificar-se a més alçada que la que correspon a un solar amb front a l'alineació oposada.



Art. 113.- Zones

Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

- Zona 4 Illes cases
- Zona 5 Fronts de cases
- Zona 6 Front comercial

ZONA 4

ILLES DE CASES



Art. 114.- Definició

Constitueix la forma de creixement adoptada per a l'expansió demogràfica de la vila sobre el pla de Samària, a l'entorn - del camí Sant Feliu - Palamós - Torroella, antiga via de comunicació que posava en relació viles de comerç pròsper de la comarca.

Extensió urbana de parcel·lació més regular, de caràcter rural, i que dóna lloc a la casa de còs de dues plantes i pati posterior que es desenvolupa configurant illes de cases de dimensions diverses.

Distingim tres subzones en funció de l'ocupació d'illa prevista per aquestes Normes:

subzona 4a COMPACTES

Comprèn les àrees edificades segons alineació de vial envoltades de carrers i en les que es pot ocupar la totalitat de l'espai privat fins a un màxim del 70% de la seva superfície, amb l'exclusiva limitació de garantir el nivell d'habitabilitat objectiva exigida per aquestes Normes.

subzona 4b DE PATI INTERIOR

Comprèn les àrees edificades segons alineació de vial envoltades de carrers i en les que el volum edificable es configura mitjançant el perímetre de totes les alineacions de façana, el pati interior tancat i l'alçada reguladora màxima.

El pati interior d'illa serà edificable en part i solament - en planta baixa.



subzona 4c OBERTES

Comprèn les àrees edificades segons alineació de vial envoltades de carrers, en les que el volum edificable es configura mitjançant el perímetre de totes les alineacions de façana, el pati interior d'illa obert i l'alçada reguladora màxima.

El pati interior d'illa compta amb fronts no edificables i - serà edificable en part i solament en planta baixa.

Art. 115.- Condicions d'ús

Per a les tres subzones s'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar i bifamiliar.
- b) Residencial.
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 400 m2 de superfície total.
- d) Oficines.
- e) Magatzems i indústries limitat a planta baixa i a la categoria primera i segona.
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

Art. 116.- Condicions de parcel·lació

- 1. Només podran ser edificades les parcel·les que donin front a dos carrers contraposats, a carrer i pati interior d'illa i les parcel·les de cantonada.
- 2. La façana mínima de les parcel·les a carrer, per a poder ser edificades, serà de 5 metres.
- 3. Excepcionalment es podran edificar aquelles parcel·les que no compleixin aquestes condicions i que es trobin entre d'altres ja construïdes o amb la impossibilitat mate

rial d'obtenir dos fronts a espai obert, sempre que procedeixin de segregacions escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.

Art. 117.- Edificabilitat

L'edificabilitat neta de parcel·la es regirà a les tres subzones per l'ordenació volumètrica resultant de les condicions d'edificació que es defineix a l'article següent i als plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

Art. 118.- Condicions d'edificació

1. Alineacions de l'edificació.

- a) L'edificació seguirà les alineacions que figuren en els plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà", el qual regula la relació de l'edificació amb els sistemes d'espais viaris i amb el pati interior d'illa, amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.
- b) No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana, podent separar-se de l'edificació veïna un mínim de 3 metres, sempre que resolgui el tractament de la pròpia façana i el de la possible paret mitgera que deixi al descobert.

2. Alçada reguladora màxima, nombre de plantes.

- a) L'alçada màxima sobre el carrer es fixa segons el nombre màxim de plantes que determinen els plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".
10 m a les zones de planta baixa i dos pisos
7 m a les zones de planta baixa i pis



- b) La coberta haurà d'ésser a dues vessants, amb la direcció horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent inferior al 30% constant.

Es podrà construir un 20% de la superfície de la coberta plana, sempre i quan es situï a partir dels 3 metres de l'arrancament de qualsevol façana de l'edifici i a un metre de les parets mitgeres.

3. Ocupació de parcel·la.

- a) Subzona 4.1 COMPACTES

El percentatge d'ocupació màxima serà del 80% de la seva superfície.

- b) Subzona 4.2 DE PATI INTERIOR

Subzona 4.3 OBERTES

En aquestes subzones l'ocupació en planta es defineix gràficament als plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

4. Espai lliure de parcel·la.

S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars als espais lliures no edificables de parcel·la amb les següents condicions:

- . adossar-se a l'edificació principal o al límit posterior de la parcel·la.
- . el percentatge d'ocupació sobre la superfície total del pati no edificable serà del 50%.
- . l'alçada d'aquesta edificació auxiliar no ultrapassarà la cota del sostre de la planta baixa.

5. Cossos sortints.

- a) No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran oberts, rectangulars i la barana serà d'elements de ferro.



b) El vol s'ajustarà al que prescriu l'art. 73 d'aquestes Normes.

6. Nombre màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges per a cada solar serà el -
nombre sencer que resulti de dividir per 100 m² la seva
superfície de sostre edificable, sense que entrin en -
aquest còmput les superfícies admeses per a edificacions
auxiliars.

Art. 119.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions - que fixen els plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".
Aquests tancaments es construïran amb murs de pedra natural o arrebossats i pintats amb colors de la gamma dels ocres i terrossos fins a una alçada d'1,80 metres per sobre de la rasant del carrer en cada punt.
2. Els tancaments als límits restants en cap cas ultrapassaran l'alçada d'1,80 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 120.- Composició estètica dels edificis

1. Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantinguent el caràcter arquitectònic de les velles cases de la vila.

Es recomana utilitzar els criteris de l'art. 90 d'aquestes Normes sobre materials, elements constructius i colors de la nova edificació.



2. Les mitgeres que quedin viates a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes Normes es tractaran amb el mateix acabat que la façana principal de la nova edificació, prohibint-se expressament els acabaments amb envà pluvial de qualsevol tipus.

ZONA 5

FRONTS DE CASES

Art. 121.- Definició

Comprèn els conjunts d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, arreglerats al llarg de la façana d'un carrer o dels antics camins rurals, en els que es mantenen els paràmetres específics del tipus d'ordenació de l'edificació a carrers.

Distingim dues subzones en funció del seu origen:

Subzona 5a CASES TRADICIONALS

Es tracta de les agrupacions de masos i cases rurals, que es localitzen preferentment als Masos de Pals, i que configuren una tipologia agrícola compacta de característiques similars a les del barri de Samària, però que acusen un major grau d'irregularitat en les alineacions, en la forma de les parcel·les i en la implantació de l'edificació.

El front a carrer edificable d'aquesta subzona es defineix gràficament a la sèrie de plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

Els límits restants de la parcel·la només podran ser ocupats per construccions auxiliars a l'edificació principal.

Subzona 5b CASES ARREGLERADES

Es tracta de fileres de cases de nova edificació en les que es defineix de forma precisa i obligatòria el volum edificable i que es situen en contacte amb els antics nuclis de població del municipi: La Vila, Samària i els Masos de Pals.

Normes particulars de la
subzona 5a CASES TRADICIONALS



Art. 122.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar i bifamiliar.
- b) Residencial.
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 250 m2 de -
superfície total.
- d) Oficines limitat a planta baixa i fins a 250 m2 de su
perfície total.
- e) Magatzems i industrial limitat a planta i a la catego
ria primera.
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

Art. 123.- Condicions de parcel.lació

No es podrà modificar l'actual divisió parcel.lària, llevat
dels casos en què es justifiqui la modificació per l'objec--
tiu d'adequar les noves parcel.les a la forma i magnituds de
les existents al tram de carrer de què es tracti i sempre -
que el front a carrer resultant de l'agrupació o segregació
sigui superior als 10 metres d'amplada per parcel.la.

Art. 124.- Edificabilitat

La superfície de sostre edificable per parcel.la serà el que
correspongui al d'una edificació, de planta baixa i pis i -
profunditat uniforme de 12 metres, que ocupi tot el seu -
front edificable a carrer, segons assenyala la sèrie de plà-
nols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".



Art. 125.- Condicions d'edificació

1. Alineacions de l'edificació.

- a) Degut a la irregularitat de les alineacions actuals - dels carrers dels Masos de Pals, aquest Pla General - preveu la redacció d'un Pla Especial d'Alineacions - dels Masos de Pals, en desenvolupament del mateix.
- b) Mentre no s'aprovi aquest Pla Especial, s'estableixen per a l'edificació, en règim transitori, les alineacions a carrer que figuren als plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà", amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.
- c) No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana, podent separar-se de l'edificació veïna un mínim de 3 metres, sempre que resolgui el tractament de la pròpia façana i el de la possible paret mitgera que - deixi al descobert.

2. Alçada reguladora màxima.

- a) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres i el nombre màxim de plantes serà de planta baixa i pis.
- b) La planta baixa tindrà sempre major alçada lliure que la planta pis.
- c) Per sobre de l'alçada reguladora màxima sols es permet la coberta inclinada de l'edifici amb pendent màxim del 30% constant.
- d) No es podran realitzar soterranis visibles o accessibles directament des de l'espai públic.
Els elements constructius de ventilació o il·luminació no s'admetrà que es manifestin exteriorment a la composició del pla de façana.



3. Ocupació de parcel·la.
El percentatge d'ocupació ^{maxima} per parcel·la és del -
50% de la seva superfície total, inclòs el volum de l'e-
dificació principal i el de les edificacions auxiliars ad-
meses per aquestes Normes.
4. Espai lliure de parcel·la.
S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars, -
dins al màxim d'ocupació de parcel·la establert per -
aquestes Normes, amb les següents condicions:
 - . adossar-se a qualsevol dels límits de la parcel·la.
 - . limitar l'alçada a 4,5 metres.
 - . no ultrapassar una longitud de façana superior als 6 metres.
 - . cobrir les mitgeres al descobert d'edificacions veï-
nes anteriors que donin a la parcel·la
5. Cossos sortints.
A més de les previstes pels arts. 72 i 73 d'aquestes ma-
teixes Normes, s'estableixen les següents limitacions -
pels cossos sortints:
 - a) Longitud màxima: 1,50 metres.
 - b) No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fà-
brica. Seran de forma similar al balcó tradicional, -
oberts, rectangulars i la barana serà d'elements ver-
ticals de ferro.
6. Nombre màxim d'habitatges.
S'admet exclusivament un habitatge per parcel·la
Quan la parcel·la tingui una superfície superior a 100 -
m2 es podrà construir un màxim de dos habitatges unifami-
liars o un habitatge bifamiliar.



Art. 126.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions - que fixa el plànol corresponent a la sèrie II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

Aquests tancaments es construïran amb murs de pedra natural o arrebossats i pintats amb colors de la gamma dels ocres i terrossos fins a una alçada d'1,80 metres per sobre de la rasant del carrer en cada punt.

2. Els tancaments als límits restants en cap cas ultrapassaran l'alçada d'1,80 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 127.- Composició estètica dels edificis

1. Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantinguent el caràcter arquitectònic de les velles cases de la vila.

Es recomana utilitzar els criteris de l'art. 90 d'aquestes Normes sobre materials, elements constructius i colors de la nova edificació.

2. Les mitgeres que quedin vistes a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes Normes es tractaran amb el mateix acabat que la façana principal de la nova edificació, prohibint-se expressament els acabaments amb envà pluvial de qualsevol tipus.

Normes particulars de la

subzona 5b CASES ARRENGLERADES ^{D.}



Art. 128.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar.
- b) Residencial.
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 250 m2 de -
superfície total.
- d) Oficines limitat a planta baixa i fins a 250 m2 de su
perfície.
- e) Magatzems i industrial limitat a planta baixa i a la
categoria primera.
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

Art. 129.- Condicions de parcel·lació

L'amplada mínima de les parcel·les per a poder ser edifica--
des serà de 5 metres i la màxima de 10 metres.

Art. 130.- Edificabilitat

L'edificabilitat es regirà per l'ordenació volumètrica resul
tant de les condicions d'edificació que es defineixen a l'ar
ticle següent i als plànols II.3 "Qualificació del Sòl Ur-
bà".

Art. 131.- Condicions d'edificació

1. Alineacions de l'edificació.

a) L'edificació seguirà les alineacions que figuren als plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà" amb l'única excepció dels cossos sortints per aquests Normes.

b) No és obligatori que l'edificació ocupi tota la façana, podent separar-se de l'edificació veïna un mínim de 3 metres, sempre que resolgui el tractament de la pròpia façana i el de la possible paret mitgera que deixi al descobert.

2. Alçada reguladora màxima.

a) L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres i el nombre màxim de plantes serà de planta baixa i pis.

b) La planta baixa tindrà sempre major alçada lliure que la planta pis.

c) Per sobre de l'alçada reguladora màxima sols es permet la coberta inclinada de l'edifici amb pendent màxim del 30% constant.

d) No es podran realitzar soterranis visibles o accessibles directament des de l'espai públic.
Els elements constructius de ventilació o il·luminació no s'admetrà que es manifestin exteriorment a la composició del pla de façana.

3. Ocupació de parcel·la.

L'ocupació en planta es defineix gràficament a la sèrie de plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

4. Espai lliure de parcel·la

S'autoritza l'edificació de construccions auxiliars als espais lliures no edificables de la parcel·la amb les següents condicions:



- adossar-se al límit posterior de la parcel·la.
- no superar el 20% de la superfície total del pati no edificable i limitar l'alçada a 3,5 metres.

5. Cossos sortints.

A més de les previstes pels arts. 72 i 73 d'aquestes mateixes Normes, s'estableixen les següents limitacions - pels cossos sortints:

- a) Longitud màxima: 1,50 metres.
- b) No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran de forma similar al balcó tradicional, oberts, rectangulars i la barana serà d'elements verticals de ferro.

6. Nombre màxim d'habitatges.

S'admet exclusivament un habitatge per parcel·la.

Art. 132.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions - que fixa el plànol corresponent a la sèrie II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

Aquests tancaments es construïran amb murs de pedra natural o arrebossats i pintats amb colors de la gamma dels ocres i terrossos fins a una alçada d'1,80 metres per sobre de la rasant del carrer en cada punt.

2. Els tancaments als límits restants en cap cas ultrapassaran l'alçada d'1,80 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.



Art. 133.- Composició estètica dels edificis

1. Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'en torn, mantinguent el caràcter arquitectònic de les velles cases de la vila.

Es recomana utilitzar els criteris de l'art. 90 d'aquestes Normes sobre materials, elements constructius i colors de la nova edificació.

2. Les mitgeres que quedin vistes a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes Normes es tractaran amb el mateix acabat que la façana principal de la nova edificació, prohibint-se expressament els acabaments amb envà pluvial de qualsevol tipus.

ZONA 6

FRONT COMERCIAL



Art. 134.- Definició

Comprèn els conjunts d'habitatges unifamiliars o plurifamiliars entre mitgeres que s'ordenen formant façana continua a les calçades laterals de la carretera de Pals a la platja de Pals, i que concentren als seus baixos aquelles activitats comercials més vinculades a les vies de pas.

El Pla General ordena els volums d'aquesta zona de forma precisa i obligatòria als plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

Art. 135.- Condicions d'ús

Es considera predominant en aquesta zona l'ús comercial, prohibint-se expressament l'ús d'habitatges a les plantes baixes dels edificis.

Són usos admesos:

- a) Habitatge unifamiliar o plurifamiliar a les plantes - pis.
- b) Residencial.
- c) Comercial.
- d) Oficines.
- e) Magatzems i indústries limitat a planta baixa i a la categoria primera i segona.
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

Art. 136.- Condicions de parcel·lació

L'amplada mínima de les parcel·les per a poder ser edificades - serà de 10.00 metres.



Art. 137.- Edificabilitat

L'edificabilitat es regirà per l'ordenació volumètrica resultant de les condicions d'edificació que es defineixen a l'article següent i als plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

Art. 138.- Condicions d'edificació

1. Alineacions de l'edificació.

L'edificació seguirà les alineacions que figuren als plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà", amb l'única excepció dels cossos sortints previstos per aquestes Normes.

2. Alçada reguladora màxima.

a) L'alçada màxima sobre el carrer es fixa segons el nombre de plantes que determinen els plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà":

10,5 metres a les zones de planta baixa i dos pisos

7,5 metres a les zones de planta baixa i pis

b) La planta baixa tindrà sempre major alçada lliure que les plantes pis.

c) Per sobre de l'alçada reguladora màxima sols es permet la coberta inclinada de l'edifici amb una pendent màxima del 30% constant.

3. Ocupació de parcel·la.

L'ocupació en planta baixa es defineix gràficament a la sèrie de plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

4. Espai lliure de parcel·la.

S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars als



espais lliures no edificables de la parcel·la amb les se-
güents condicions:

- . adossar-se al límit posterior de la parcel·la.
- . no superar el 20% de la superfície total del pati no edificable.
- . limitar l'alçada màxima a 4,5 metres.

5. Cossos sortints.

- a) No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran oberts, rectangulars i la barana serà d'elements de ferro.
- b) El vol s'ajustarà al que prescriu l'art. 73 d'aquestes Normes, sense que, en cap cas, pugui ser superior a 0,80 metres.

6. Nombre màxim d'habitatges.

El nombre màxim d'habitatges per a cada solar serà el nombre sencer que resulti de dividir per 100 m² la seva superfície de sostre edificable residencial, sense que entrin en aquest còmput les plantes baixes de l'edificació ni les superfícies admeses per a edificacions auxiliars.

Art. 139.- Tanques

- 1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que fixa el plànol corresponent a la sèrie II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

Aquests tancaments es construïran amb murs de pedra natural o arrebossats i pintats amb colors de la gamma dels ocres i terrossos fins a una alçada d'1,80 metres per sobre de la rasant del carrer en cada punt.



2. Els tancaments als límits cap cas ultrapassa
ran l'alçada d'1,80 metres amidats des de la cota natu-
ral del terreny en aquest límit.

Art. 140.- Composició estètica dels edificis

1. Els acabaments dels edificis conservaran el caràcter for-
mal i els valors ambientals del seu entorn.

Es recomana utilitzar els criteris de l'art. 90 d'aques-
tes Normes sobre materials, elements constructius i co-
lors de la nova edificació.

2. En els cas en què sigui obligatori la reserva d'una por-
xada correguda en planta baixa, el projecte del conjunt
serà únic a fi de definir la forma i les proporcions d'a-
quest espai públic.

En cas de presentar projecte parcial, per poder edifi-
car serà prèvia l'aprovació definitiva d'un Estudi de De-
tall que defineixi gràficament la porxada en la seva to-
talitat.

3. Les mitgeres que quedin vistes a conseqüència de l'orde-
nació prevista per aquestes Normes es tractaran amb el -
mateix acabat que la façana principal de la nova edifica-
ció, prohibint-se expressament els acabaments amb envà -
pluvial de qualsevol tipus.



Capítol 5 - Regulació de les zones d'edificació aïllada

Art. 141.- Paràmetres específics

Aquest tipus d'ordenació es caracteritza per la disposició - aïllada de l'edificació en la seva parcel·la amb un alt percentatge d'espais lliures d'ús privat i una baixa densitat - d'habitatges, el que repercuteix en l'obtenció d'unes òptimes condicions ambientals.

Els paràmetres propis d'aquest tipus d'ordenació són:

- a) Forma i grandària de la parcel·la.
- b) Ocupació màxima de la parcel·la.
- c) Alçada reguladora màxima.
- d) Nombre màxim de plantes.
- e) Separacions mínimes.
- f) Edificacions auxiliars.

Art. 142.- Forma i grandària de la parcel·la

Es precisaran en el detall de la regulació de cada zona.

Art. 143.- Desenvolupament del volum edificable

1. El volum màxim edificable permès a cada parcel·la inclosos els vols dels cossos sortints es desenvoluparà en - una sola unitat d'edificació principal, podent destinar part d'aquest volum a edificacions auxiliars.
2. Es respectarà el límit màxim d'unitats independents de - residència o d'habitatge que es fixa per a cada zona, en



cara que això comporti no ~~excedir~~ el sostre màxim possible segons l'índex d'edificabilitat.

Art. 144.- Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de parcel·la que es podrà edificar és l'establerta en les normes aplicables a la zona. Aquesta ocupació s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació inclosos els cossos sortints.
2. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

Art. 145.- Sòl lliure d'edificació

Els terrenys que quedaran lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament més que del corresponent a espais lliures al servei de l'edificació o edificacions auxiliars aixecades en la parcel·la.

Art. 146.- Alçada màxima i nombre de plantes

1. L'alçada màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació, que siguin construïts sobre cada una de les plantes o parts de planta que posseeixin la consi



deració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts esmentades i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran ser establertes amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny.

2. Per damunt de l'alçada màxima, només es permetrà:
 - a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent constant no superior al 30%, l'arrencada de la qual es situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paraments exteriors de les façanes situades a alçada no superior a la màxima i el vol de la qual no superi el màxim admès pels elements sortints.
 - b) Els elements tècnics de les instal·lacions.
 - c) Els coronaments exclusivament decoratius de les façanes.
3. Els valors de les alçades màximes i el nombre límit de plantes es determinen en la regulació de cada zona.

Art. 147.- Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la i a les seves partions laterals, són distàncies mínimes a les quals es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints.
2. Aquestes separacions s'estableixen per a cada zona i es defineixen per la menor distància fins als plans o super



fícies reglades verticals, la direcció de les quals és la partió de cada parcel·la, des dels punts de cada cos d'edificació, inclosos els cossos sortints.

3. Les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellacions del terreny o excavacions, hauran de respectar les distàncies mínimes a les partions de parcel·la.

Art. 148.- Edificacions auxiliars

1. Es permesa en aquest tipus d'ordenació la construcció d'edificacions auxiliars al servei de l'edificació principal, destinats a porteria, garatge particular, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, piscines o anàlegs, vestuaris, bugaderies, rebosts, hivernacles i d'altres per l'estil.
2. L'espai, sostre i volum de les edificacions auxiliars computen a efectes d'ocupació i edificabilitat màxima i s'ajustaran a les següents normes:
 - a) La superfície que podran ocupar exclusivament en planta baixa no serà superior al 5% de la parcel·la, percentatge que s'entén inclòs en l'ocupació màxima de la parcel·la que s'estableixi per a cada zona.
 - b) L'alçada màxima sobre el terreny natural serà de 3 metres i s'acumularà en un sol cos d'edificació per a cada parcel·la.
 - c) No invadirà la zona de retranqueix a les finques veïnes en cap cas.
 - d) No invadirà la zona de retranqueix a la façana de la via pública, excepte en el cas de quedar totalment embotrada en un marge natural existent i sense ocupar -



una longitud superior al 50% de la façana de la parcel·la.

En el cas de què es situés l'aparcament en aquesta situació només s'admetrà un gual per parcel·la.

Art. 149.- Tanques

1. Les tanques amb front a vies públiques, dotacions i espais lliures, es regularan, quant a alçades i a materials, segons les disposicions establertes per a cada zona, i es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests espais públics.
2. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits restants en cap cas no podrà ultrapassar l'alçada d'1,80 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 150.- Adaptació topogràfica i moviment de terres

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30% situades en zones per a les quals és obligat aquest tipus d'ordenació, regiran les següents variacions del percentatge d'ocupació permès:

Del 30 al 50 per 100 es disminueix en 1/3.

Del 50 a 100 per 100 es disminueix en 1/2.

Si és més del 100 per 100 es prohibeix l'edificació.

En casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses s'hauran de disposar de forma que la cota de cada una compleixi les següents condicions:

- . Les plataformes de nivellació de la vora dels límits no es podran situar a més d'1,50 metres per sobre o a més -



de 2,20 metres per sota de la cota natural del límit.

Les plataformes de nivellació en interior de parcel·la (menys els soterranis) s'hauran de disposar de forma - que no ultrapassin els talussos ideals de pendent 1:3 - (alçada:base) traçats des de les cotes, per sobre o per sota, possibles als límits. Els murs de nivellació de terres als límits no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, per la part vista, una alçada de 3,00 metres.

Art. 151.- Zones

Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

- Zona 7 Cases amb jardí
- Zona 8 Agrupació de cases
- Zona 9 Blocs amb jardí
- Zona 10 Agrupació de blocs
- Zona 11 Indústria jardí



ZONA 7

CASES AMB JARDI

Art. 152.- Definició

Comprèn les àrees en les que l'edificació es preveu separada del carrer, unifamiliar aïllada amb una baixa densitat d'ocupació i un espai lliure de parcel·la que conserva sensiblement el seu estat natural, forma de creixement que es dóna preferentment a les urbanitzacions de la zona costanera i que caracteritza la darrera extensió urbana produïda al barri de Samària.

Distinguem tres subzones en funció de llurs superfícies mínimes de parcel·la:

- subzona 7a. PARCEL·LA 400 M2
- subzona 7b. PARCEL·LA 800 M2
- subzona 7c. PARCEL·LA 1.200 M2

Art. 153.- Condicions d'ús

Són usos admesos per a les tres subzones:

- a) Habitatge unifamiliar.
s'admet la construcció d'habitatges aparellats amb una paret mitgera, sempre i quan es compti amb una superfície de parcel·la equivalent al doble de la superfície mínima exigida a la subzona de que es tracti.
- b) Garatges limitats als de caràcter particular amb una superfície màxima de 50 m2.

Art. 154.- Condicions de parcel.lació

Les parcel.les per a ser edificades hauran d'acomplir amb les següents condicions:

Subzona 7a

- a) La superfície mínima de parcel.la és de 400 m².
- b) El front mínim de parcel.la és de 14 m.

Subzona 7b

- a) La superfície mínima de parcel.la és de 800 m².
- b) El front mínim de parcel.la és de 16 m.

Subzona 7c

- a) La superfície mínima de parcel.la és de 1.200 m².
- b) El front mínim de parcel.la és de 18 metres.

Com a excepció s'admeten parcel.les de superfície i llargàries de façana menors quan procedeixin de segregació o divisió formulada en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General, segons l'art. 67 d'aquestes Normes, o quan es trobin entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'assolir els mínims exigits.

Art. 155.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel.la és el següent:

subzona 7a	0,60 m ² /m ²
subzona 7b	0,40 m ² /m ²
subzona 7c	0,30 m ² /m ²

Art. 156.- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de parcel.la.

El percentatge d'ocupació màxima per parcel.la és el següent:



subzona 7a	30 %
subzona 7b	20 %
subzona 7c	20 %

2. Desenvolupament del volum edificable.

El volum màxim per unitat d'edificació es fixa en:

subzona 7a	900 m ³
subzona 7b	1.200 m ³
subzona 7c	1.500 m ³

3. Alçada reguladora màxima.

subzona 7a
subzona 7b

L'alçada reguladora màxima permesa és de 6,5 metres i el nombre límit de plantes de planta baixa i pis.

subzona 7 c

L'alçada de l'edificació serà de planta baixa i 4 - metres com a màxim.

S'admetrà una planta pis de superfície màxima el - 50% de la planta baixa i que en cap cas ultrapassarà l'alçada de 6,5 metres.

4. Separacions mínimes.

Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran les distàncies mínimes següents:

subzona 7a	3 metres a carrer i 2 metres a veïns
subzona 7b	3 metres a carrer i 3 metres a veïns
subzona 7c	3 metres a carrer i 6 metres a veïns

5. Edificacions auxiliars.

- a) No s'admetran construccions auxiliars que no formin una unitat constructiva amb l'edifici principal.



b) Aquests cossos auxiliars podran adossar-se a carrer, - sempre que es construeixin sota el nivell natural del terreny i que no ultrapassin l'alçada de 3 metres amidats des de qualsevol punt de la voravia. En tot cas, hauran de conservar la seva integració - amb l'edificació principal.

c) Es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precissin cap mena d'edificació auxiliar - sense mantenir les separacions obligades als límits - de la parcel·la. En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més d'un metre de la cota natural del terreny.

6. Nombre màxim d'habitatges.

S'admet exclusivament un habitatge per parcel·la

Art. 157.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions que fixen els plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

2. Aquests tancaments es contruiran amb pedra natural o - amb murs arrebossats i pintats fins a una alçada màxima d'1,00 metre des de la rasant del carrer en cada punt. Es pot arribar a 1,80 metres mitjançant materials ca - lats de fusta, ferro o vegetació.

3. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits existents en cap cas ultrapassaran l'alçada d'1,00 metre - amidat des de la cota natural del terreny en cada - punt.



4. Les tanques de les parcel·les que donen directament al camp de golf no podran tancar-se mitjançant cap tipus - de material opac mentre no es redacti un Estudi de Detall unitari que contempli la solució global de les vores del camp de golf.

En tant no sigui aprovat aquest document solament es podran tancar aquestes parcel·les mitjançant vegetació fins a una alçada màxima d'un metre des de la rasant - del Camp de Golf en cada punt.

Art. 158.- Composició estètica dels edificis

1. Les edificacions que donen al golf, directament o a través del vial que el limita, respectaran estrictament - els criteris de l'art. 90 d'aquestes Normes sobre materials, elements i colors de la nova edificació.
2. Les teulades seran obligatòriament inclinades amb pendent no superior al 30%, de teula àrab i color tradicional.
3. Els edificis restants mantindran el caràcter arquitectònic de la vila, essent recomanable la utilització dels esmentats criteris de l'art. 90 d'aquestes Normes.



ZONA 8

AGRUPACIÓ DE CASES
territorial

Art. 159.- Definició i Règim

1. Es tracta de conjunts de cases unifamiliars agrupades a l'entorn d'un espai comunitari i que s'ordenen unitàriament a fi d'aconseguir la seva adequada integració amb el paisatge costaner.

Es localitzen a les urbanitzacions més properes a la platja i la seva edificació haurà de respondre a un projecte global que contindrà les obres necessàries per a la urbanització de l'interior de la mansana.

2. Prèviament a la concessió de llicències d'edificació en aquesta zona caldrà tramitar un Estudi de Detall d'àmbit de la total unitat de zona considerada, el qual definirà la disposició de l'edificació, les formes dels espais comuns, l'acompliment dels paràmetres edificatoris que estableixen aquestes Normes i la definició de la urbanització privada que es precisa per a donar servei al conjunt edificat.

3. Els espais comuns de la mansana es destinaran a jardí privat i a instal·lacions esportives en règim de comunitat de propietaris, quedant inclosos en una sola unitat parcel·lària indivisa incorporada al conjunt d'habitatges que formen la mansana.

Els Estudis de Detall podran subdividir les unitats de zona que fixa aquest Pla General, en funció de l'ordenació volumètrica projectada, respectant la parcel·la mínima que determinen aquestes Normes i cuidant d'homogenitzar les proporcions de les unitats independents que es proposin.



4. Cadascuna de les unitats proposades comptarà amb un espai comú que acomplirà amb les següents condicions:
- a) Agruparà com a mínim una superfície lliure equivalent al 25% de la parcel·la.
 - b) Les seves proporcions permetran la incipció d'un cercle de superfície 1/3 de l'anterior superfície mínima.
 - c) La disposició de l'edificació s'efectuarà de forma - que es garanteixi el correcte assolament d'aquest espai.
 - d) Contindrà com a mínim una piscina de 75 m2 de superfície mínima.

Art. 160.- Condicions d'ús

Són usos admesos:

- a) Habitatge unifamiliar agrupat.
- b) Residencial.
- c) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

Art. 161.- Condicions de parcel·lació

La superfície mínima de parcel·la és de 2.500 m2.

Art. 162.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és de 0,50 m2 de sostre per m2 de superfície.



Art. 163.- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la.
El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la és del 30%.
2. Desenvolupament del volum edificable.
 - a) El volum màxim per unitats d'edificació es fixa en - 2.500 m³.
 - b) La màxima longitud de cada agrupació es fixa en 40 metres i la mínima en 15 metres.
 - c) Entre les diferents agrupacions hi haurà una separa--ció que serà sempre igual o major a l'alçada de l'edi--ficació més alta.
3. Alçada reguladora màxima.
L'alçada màxima permesa és de 6,5 metres i el nombre lí--mit de plantes és de planta baixa i pis.
4. Separacions mínimes.
Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran les distàncies mínimes de 6 metres a car--rer i 3 metres a veïns.
5. Edificacions auxiliars.
 - a) S'admeten construccions auxiliars, dins el màxim d'e--dificabilitat i d'ocupació de parcel·la establert per aquestes Normes, sempre que figurin expressament a - l'Estudi de Detall que ordena la total unitat de zona considerada.
 - b) Es podran construir piscines i instal·lacions esporti--ves que no precisin cap mena d'edificació auxiliar - sense mantenir les separacions obligades als límits - de la parcel·la.

En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més que la cota natural del terreny.

6. Nombre màxim d'habitatges.

La densitat neta per parcel·la és de 30 habitatges per Ha.

Art. 164.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions - que fixen els plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".
2. Aquests tancaments es construïran amb pedra natural o - amb murs arrebossats i pintats fins a una alçada màxima d'1,00 metre des de la rasant del carrer en cada punt.
Es pot arribar a 1,80 metres mitjançant materials calats de fusta, ferro o vegetació.
3. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits existents en cap cas ultrapassaran l'alçada d'1,00 metre amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

Art. 165.- Composició estètica dels edificis

1. Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantinguent el caràcter arquitectònic de la vila.
2. Es recomana els criteris de l'art. 90 d'aquestes Normes sobre materials, elements i colors de la nova edificació.



Art. 166.- Regulació de l'aparcament.

1. L'ordenació d'aquesta zona haurà de preveure com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge.

2. Els aparcaments previstos podran situar-se als soterranis de l'edificació o a l'espai lliure de la parcel·la.

En aquest cas, els aparcaments no podran donar directament a carrer, havent de situar-se obligatòriament a l'interior de la parcel·la, de forma que no precisin més de dos guals per cada 2.500 m² de superfície ordenada.

Aquests aparcaments podran cobrir-se amb les condicions especials que regulen les edificacions auxiliars d'aquesta zona.



ZONA 9

BLOCS AMB JARDÍ

Art. 167.- Definició

Comprèn àrees disperses d'edificació separada del carrer, - plurifamiliar aïllada amb una baixa densitat d'ocupació i un espai lliure de parcel·la que conserva sensiblement el seu - estat natural.

Es localitza de forma puntual a les urbanitzacions de la zona costanera i al barri de Samària.

Art. 168.- Condicions d'ús

Són usos admesos:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Residencial.
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 250 m² de - superfície total.
- d) Oficines.
- e) Tots els propis del sistema d'equipaments.

Art. 169.- Condicions de parcel·lació

Les parcel·les per a ser edificades hauran d'acomplir amb - les següents condicions:

- a) La superfície mínima de parcel·la és de 800 m².
- b) El front mínim de parcel·la és de 16 metres.



Art. 170.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és de 0,70 m2 de sostre per m2 de superfície.

Art. 171.- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la.
El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la és del - 30 %.
2. Desenvolupament del volum edificable.
El volum màxim per unitat d'edificació es fixa en 2.500 m3.
3. Alçada reguladora màxima.
l'alçada ~~màxima~~ permesa és de 9,5 metres i el nombre límit de plantes és de planta baixa i dos pisos.
4. Separacions mínimes.
Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran les distàncies de 6 metres a carrer i de 3 metres a veïns.
5. Edificacions auxiliars.
 - a) No s'admeten construccions auxiliars que no formin una unitat constructiva amb l'edifici principal.
 - b) Es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precisin cap mena d'edificació auxiliar sense mantenir les separacions obligades als límits de la parcel·la.
En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més d'un metre de la cota natural del terreny.



6. Nombre màxim d'habitatges.

La densitat neta per parcel·la és de 75 habitatges per -
Ha.

Art. 172.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions - que fixen els plaços II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".
2. Aquests tancaments es construïran amb pedra natural o - amb murs arrebossats i pintats fins a una alçada màxima d'1,00 metre des de la rasant del carrer en cada punt.
Es pot arribar a 1,80 metres mitjançant materials calats de fusta, ferro o vegetació.
3. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits res-- tants en cap cas ultrapassaran l'alçada d'1,00 metre am-- dats des de la cota natural del terreny en cada punt.

Art. 173.- Composició estètica dels edificis

1. Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'en-- torn, mantinguent el caràcter arquitectònic de la vila.
2. Es recomana els criteris de l'art. 90 d'aquestes Normes sobre materials, elements i colors de la nova edificació.



ZONA 10

AGRUPACIÓ DE BLOCS

Art. 174.- Definició i Règim

1. Es tracta de conjunts de blocs plurifamiliars agrupats a l'entorn d'un espai comunitari i que s'ordenen unitàriament a fi de millorar la seva integració amb el paisatge costaner.

Es localitzen a les urbanitzacions més properes a la platja, allunyats del golf de Pals i la seva edificació haurà de respondre a un projecte global que contindrà les obres necessàries per a la urbanització de l'interior de mansana.

2. Aquesta zona es regula idènticament a la zona 8 "Agrupació de cases", essent exigible, per tant, la tramitació d'un Estudi de Detall de la total unitat de zona de què es tracti, prèviament a la concessió de llicències dins del seu àmbit.

Aquest Estudi de Detall contindrà obligatòriament la disposició de l'edificació sobre la parcel·la, la forma de l'espai comunitari, la justificació de l'acompliment dels paràmetres edificatoris que estableixen aquestes Normes i la definició de la urbanització privada que es precisa per a donar servei al conjunt edificat.

3. Els espais comuns de la mansana es destinaran a jardí privat i a instal·lacions esportives en règim de comunitat de propietaris, quedant inclosos en una sola unitat parcel·lària indivisa incorporada al conjunt d'habitatges que forma la mansana.

Els Estudis de Detall podran subdividir les unitats de -

Art. 177.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net de parcel·la és de 0,80 m2 de sostre per m2 de superfície.

Art. 178.- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la.
El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la és del - 30%.
2. Desenvolupament del volum edificable.
 - a) El volum màxim per unitat d'edificació es fixa en - 4.800 m3.
 - b) La màxima longitud de cada agrupació es fixa en 30 metres i la mínima en 15 metres.
3. Alçada reguladora màxima.
Amb caràcter general, la'alçada permesa és de 9,5 metres i el nombre límit de plantes és de planta baixa i dos pisos.
A les unitats de la zona en les quals s'indica expressament a la sèrie de plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà" un nombre de plantes de planta baixa i tres pisos, l'alçada màxima permesa serà de 12,5 metres.
4. Separacions mínimes.
Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran les distàncies mínimes de 6 metres a carrer i 6 metres a veïns.
5. Edificacions auxiliars.
 - a) S'admeten construccions auxiliars, dins el màxim - d'edificabilitat i d'ocupació de parcel·la establert per aquestes Normes, sempre que figurin expressament a



l'Estudi de Detall que ^{co} ~~orde~~ la total unitat de zona considerada.

- b) Es podran construir piscines i instal.lacions esportives que no precisin cap mena d'edificació auxiliar - sense mantenir les separacions obligades als límits - de la parcel.la.

6. Nombre màxim d'habitatges.

La densitat neta per parcel.la és de 75 habitatges per - Ha.

Art. 179.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions - que fixen els plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".
2. Aquests tancaments es construïran amb pedra natural o - amb murs arrebossats i pintats fins a una alçada màxima d'1,00 metre des de la rasant del carrer en cada punt.
Es pot arribar a 1,80 metres mitjançant materials calats de fusta, ferro o vegetació.
3. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits residents en cap cas ultrapassaran l'alçada d'1,00 metre amidats des de la cota natural del terreny en cada punt.

Art. 180.- Composició estètica dels edificis

1. Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantint el caràcter arquitectònic de la vila.
2. Es recomana els criteris de l'art. 90 d'aquestes Normes sobre materials, elements i colors de la nova edificació:



Art. 181.- Regulació de l'aparcament

1. L'ordenació d'aquesta zona haurà de preveure com a mínim una plaça d'aparcament per habitatge.

2. Els aparcaments previstos podran situar-se als soterranis de l'edificació o a l'espai lliure de la parcel·la.

En aquest cas, els aparcaments no podran donar directament a carrer, havent de situar-se obligatòriament a l'interior de la parcel·la, de forma que no precissin més de dos guals per cada 2.500 m² de superfície ordenada.

Aquests aparcaments podran cobrir-se amb les condicions especials que regulen les edificacions auxiliars d'aquesta zona.



ZONA 11

INDUSTRIA JARDINS DE GIRONA

Art. 182.- Definició

Comprèn unes àrees laterals al barri de Samària, en les que s'ha produït l'assentament de diverses instal·lacions industrials i que es destinen a la ubicació d'indústries i magatzems ordenats en funció de les pròpies exigències de l'activitat industrial i de forma que siguin compatibles amb el caràcter turístic de la població i amb l'exigible salubritat i seguretat públiques.

Art. 183.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Magatzem i industrial en totes les categories.
- b) Habitatge limitat a un sol habitatge per indústria instal·lada.
- c) L'ús d'oficines i els propis del sistema d'equipaments s'admeten exclusivament quan estiguin adscrits al servei directe de l'activitat industrial.

Art. 184.- Condicions de parcel·lació

1. La superfície mínima de parcel·la és de 800 m².
2. L'amplada mínima de parcel·la per a poder edificar serà de 20 metres.



Art. 185.- Edificabilitat

L'index d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m² de sostre per m² de sòl.

Art. 186.- Condicions d'edificació

1. Ocupació màxima de parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per a l'edificació serà del 70%.

2. Alçada reguladora màxima.

L'alçada màxima serà de 9,5 metre i el nombre límit de plantes serà de planta baixa i pis.

3. Separacions mínimes.

a) La separació de l'edificació a les partions de la - parcel·la en cada punt respectarà una distància mⁱnⁱma de 6 metres.

b) Es podrà modificar aquesta distància mínima mitjan--çant la redacció d'un Estudi de Detall de la total - unitat de zona de què es tracti, el qual justificarà la seva ordenació física en funció d'una millor adequació de les condicions precises de l'edificació a les del seu entorn urbà més immediat.

4. Agrupacions d'indústries.

S'admet l'agrupació de naus industrial entre mitgeres - formant fronts de menys de 50 metres lineals i fondària edificable menor de 30 metres.



En aquest cas, la façana d'edificació per a cada nau serà de 10 metres i seran d'obligat compliment les restants condicions d'edificació que regulen aquesta zona.

Prèviament a la concessió de la corresponent llicència d'edificació serà preceptiu aprovar un Estudi de Detall que ordeni els volums previstos sense vulnerar les prescripcions que efectuen aquestes Normes, essent el seu àmbit mínim d'actuació el conjunt d'una illa industrial segons la delimitació que figura en els plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

5. El tancament de la parcel·la serà obligatori, admetent-se opac fins a 1,00 metres i vegetal fins a 1,80 metres d'alçada.

Art. 187.- Requisits obligats per a la concessió de llicències

1. Les sol·licituds de llicència s'hauran d'acompanyar amb el plànol d'ordenació interior de la parcel·la que preveurà:
 - . Aparcament en proporció d'un vehicle per cada 100 m² de parcel·la.
 - . L'arbrat de l'espai lliure interior en proporció d'un arbre per cada 25 m² de parcel·la.

Aquests arbres podran estar distribuïts o agrupats segons convingui a l'ordenació del conjunt.
2. La resta de documents s'especifiquen al capítol segon del Títol VI "Intervenció en l'activitat dels particulars, d'aquestes mateixes Normes.



Art. 188.- Edificacions existents

Les instal·lacions industrials anteriors a aquest Pla General que ultrapassin les condicions d'edificabilitat establertes per aquesta zona, podran ser objecte de consolidació i millora de llurs condicions estètiques i higièniques, el que vol dir totes aquelles obres que garanteixin el manteniment de l'activitat.

En cas de què la construcció industrial vulneri el retranqueix obligatori, es podran efectuar les obres d'ampliació previstes per aquestes Normes, sempre i quan respectin aquestes la separació obligatòria de 6 metres a carrer i a veïns.

Quan es procedeixi a la seva demolició total o parcial, la reconstrucció s'ajustarà a la present normativa.



Capítol 6 - Regulació de les zones d'edificació especial

Art. 189.- Paràmetres específics

En aquest capítol s'han agrupat les ordenacions que no admeten sistematització per tractar-se de zones de característiques especials no enquadrables en cap dels tipus d'ordenació descrits, pel que s'efectua la seva regulació de forma particularitzada en cada cas.

Les zones previstes constituïran àrees de sòl urbà, lliures o edificades, de condicions urbanístiques singulars respecte al seu entorn i en les que és precís replantejar el seu posterior procés d'utilització.

Art. 190.- Zones

Les zones que es regeixen per aquest tipus d'ordenació són:

Zona 12	Front marítim
Zona 13	Serveis generals
Zona 14	Ordenació volumètrica especial
Zona 15	Lliure privat
Zona 16	D'ordenació de nuclis d'edificació en el medi rural



ZONA 12

FRONT MARITIM

Departament de Política
Territorial i ObresArt. 191.- Definició i Desenvolupament

1. Aquesta zona comprèn el conjunt de la façana marítima - del terme municipal de Pals que queda subjecte al Pla Especial d'Ordenació del Front Maritim.
 2. Aquest Pla Especial desenvoluparà el passeig maritim, la primera línia de mar i l'àmbit ocupat per Ràdio Liberty amb l'objectiu de:
 - . Millorar-ne l'accessibilitat.
 - . Harmonitzar la seva ordenació urbana amb el tractament del sistema maritimocostaner que efectua el Pla General d'Ordenació de la Costa.
 - . Preveure la creació d'un gran parc urbà costaner, - complementari a l'espai verd esportiu del golf, sobre les àrees actualment ocupades per Ràdio Liberty.
 3. Mentre no es redacti aquest Pla Especial es defineix un règim transitori per aquelles àrees incloses dins de - l'àmbit d'actuació delimitat pels Plans Parcialss - "Arenales de Mar 1er sector" i "Arenales de Mar 2on i 3r sector", el qual complementa i modifica parcialment l'ordenació que ja determinaven aquests documents de planejament.
- Tanmateix, per a la concessió de qualsevol llicència d'obres en el front maritim, basant-se en aquest règim transitori, serà condició prèvia l'informe favorable de la Comissió Tècnica del Patrimoni Artístic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb la declaració de paratge pintoresc atorgada a la platja de Pals.



A més, dins de la zona de salvament confrontant amb la línia marítimo-terrestre, qualsevol ocupació restarà - subjecte a l'informe favorable del Servei de Costes de la Generalitat de Catalunya previ a la corresponent - llicència municipal.

4. Basant-se en aquest règim transitori, es distingeixen les següents subzones.

Subzona 12a

RESIDENCIAL TIPUS I

Correspon a la primera línia d'edificació davant del - mar inclosa dins del sector ordenat pel Pla Parcial "Arenales de Mar 1er sector" i que actualment es troba - totalment edificada.

Subzona 12b

RESIDENCIAL TIPUS II

Correspon a la primera línia d'edificació davant del - mar inclosa dins del sector ordenat pel Pla Parcial "Arenales de Mar 2on i 3er sector" i que actualment es - troba en fase de colmatació.

Art. 192.- Condicions d'ús

Per a les tres subzones s'admeten els usos següents:

- a) Habitatge plurifamiliar.
- b) Residencial.
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 400 m² de superfície total.
- d) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.



Normes particulars de la
subzona 12a RESIDENCIAL TIPUS I

Art. 193.- Condicions de parcel·lació

Les quatre exclusives mansanes que formen aquesta subzona es consideraran, als efectes del que preveu l'art. 95 de la Llei del Sòl, com a parcel·la única i indivisible.

Art. 194.- Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és de 0,90 m² de sostre per m² de superfície.

Art. 195.- Condicions d'edificació

1. Tipus d'ordenació.

Per tot allò que no especifiquen aquestes Normes particulars regiran els paràmetres específics de les zones d'edificació aïllada.

2. Ocupació màxima de parcel·la.

El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la és del 30%.

3. Alçada reguladora màxima.

L'alçada màxima és de 9,5 metres i el nombre límit de plantes és de planta baixa i dos pisos.

4. Separacions mínimes.

Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran la distància mínima de 6 metres al



passeig marítim, a carrer i a veïns.

5. Edificacions auxiliars.

- a) No s'admeten construccions auxiliars que no formin - una unitat constructiva amb l'edifici principal.
- b) Es podran construir piscines i instal·lacions esportives que no precissin cap mena d'edificació auxiliar sense mantenir les separacions obligades als límits de la parcel·la.

En aquest cas, el pla de la instal·lació no podrà ultrapassar, en cap punt, més d'un metre de la cota natural del terreny.

6. Nombre màxim d'habitatges.

S'admeten els habitatges actualment existents a cada mansana, si bé l'estàndard aplicable per a la reedificació de la mansana serà el d'una densitat neta màxima de 75 - habitatges per Ha.

Art. 196.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions - que fixen els plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".
2. Aquests tancaments es construïran amb pedra natural o - amb murs arrebossats i pintats fins a una alçada màxima d'1,00 metre des de la rasant del carrer en cada punt.
Es pot arribat a 1,80 metres mitjançant materials calats de fusta, ferro o vegetació.



Normes particulars de la

subzona 12b RESIDENCIAL TIPUS II

Art. 197.- Condicions de parcel·lació

Les quatre exclusives mansanes que formen aquesta subzona es consideraran, als efectes del que preveu l'art. 95 de la - - Llei del Sòl, com a parcel·la única i indivisible.

Art. 198.- Edificabilitat

L'index d'edificabilitat net per parcel·la és de 0,90 m2 de sostre per m2 de superfície.

Art. 199.- Condicions d'edificació

Les condicions d'edificació d'aquesta subzona són idèntiques a les de la subzona 12a RESIDENCIAL I, llevat de l'alçada reguladora màxima que és de 12,60 metres, el nombre de plantes que és de planta baixa i tres pisos i el nombre màxim - d'habitatges per parcel·la que es de 82 habitatges/Ha.

Art. 200.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions - que fixen els plànols II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".



2. Aquests tancaments es construiran amb pedra natural o - amb murs arrebossats i pintats fins a una alçada màxima d'1,00 metre des de la rasant del carrer en cada punt.

Es pot arribar a 1,80 metres mitjançant materials ca- - lats de fusta, ferro o vegetació.



ZONA 13

SERVEIS GENERALS

Art. 201.- Definició

1. Comprèn les àrees destinades a la ubicació de serveis - col·lectius de caràcter preferentment turístic i d'explo-tació privada que es distribueixen ordenadament a la zo-na costanera del municipi.

El tipus d'ordenació aplicable serà el d'edificació aï--llada.

2. Distinguem dues subzones en funció dels usos admesos:

subzona 13a usos varis

subzona 13b ús hoteler

Art. 202.- Condicions d'ús

1. Són usos admesos a la subzona 13a:

- a) Residencial.
- b) Comercial.
- c) Habitatge limitat a 4 per Ha i sempre que estiguin - vinculats a les necessitats de la zona de serveis ge-nerals.
- d) Els usos propis del sistema d'equipaments quan esti-quin vinculats al servei general instal·lat.

2. A la subzona 13b s'admet exclusivament l'ús hoteler i - tots els propis dels sitema d'equipaments vinculats ex--pressament al servei de l'hotel.



Art. 203.- Condicions de parcel·lació

1. A la subzona 13a la superfície mínima de parcel·la és de 2.500 m².
2. A la subzona 13b les totals unitats de zona qualificades es consideraran parcel·la única i indivisible, als efectes del que preveu l'art.95 de la Llei del Sòl.

Art. 204.- Edificabilitat

A les dues subzones l'index d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m² de sostre per m² de sòl.

Art. 205.- Condicions d'edificació

1. Tipus d'ordenació.
Per tot allò que no especifiquen aquestes Normes particulars regiran els paràmetres específics de les zones d'edificació aïllada.
2. Ocupació màxima de parcel·la.
El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la és del 60%.
3. Alçada reguladora màxima.
L'alçada màxima serà de 9,5 metres i el nombre límit de plantes és de planta baixa i dos pisos.
Per damunt de l'alçada reguladora màxima es podran situar aquells elements tècnics de les instal·lacions que resultin imprescindibles per a la instal·lació del servei general.



4. Separacions mínimes.

Les separacions de les edificacions als límits de parcel·la respectaran una distància mínima de 6 metres a les alineacions de la unitat de zona que figuren a la sèrie de plànols II.3 "Qualificació del sòl urbà".

5. Edificacions auxiliars.

No s'admetran construccions auxiliars que no formin una unitat constructiva amb l'edifici principal.

6. Desenvolupament.

Aquestes condicions d'edificació podran ser modificades mitjançant la redacció d'un Estudi de Detall de la total unitat de zona considerada, sempre que es justifiqui per a una millor integració urbana i paisatgística de la solució adoptada i necessitats pròpies del Servei i que no s'ultrapassi la intensitat edificatòria admesa a la zona per aquestes Normes.



ZONA 14

ORDENACION VOLUMETRICA ESPECIAL

Art. 206.- Definició

Comprèn àrees singulars per les característiques especials del seu emplaçament, per les condicions urbanístiques del seu entorn o per la pròpia arquitectura construïda, i que es regulen de forma específica no assimilable als anteriors tipus d'ordenació. El Pla General ordena els volums d'aquesta zona de forma precisa i obligatòria en el plànol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

També s'inclouen en aquesta zona les àrees edificables del Pla Parcial "Puig Sa Guilla" (aprovat C.d'U. 20.07.83), de l'Estudi de Detall "Pals Mar" (aprovat C.d'U. 29.05.86) i el conjunt d'apartaments dels arquitectes Martorell, Bohigas, Mackay als Arenals de Mar, els quals es regiran per l'ordenació volumètrica que estableixen els seus respectius projectes.

Aquesta ordenació es resumeix als gràfics que s'adjunten en aquestes normes particulars.

Art. 207.- Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- b) Residencial.
- c) Comercial limitat a planta baixa.
- d) Oficines.
- e) Magatzem i indústries limitat a planta baixa i a la categoria primera i segona.
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

Art. 208.- Condicions de parcel·lació

L'amplada mínima de parcel·la per a poder ser edificada és de 5 metres.



Art. 209.- Edificabilitat

L'edificabilitat es regirà per l'ordenació volumètrica definida al plànol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

Art. 210.- Condicions d'edificació

1. Alineacions de l'edificació.

L'edificació seguirà les alineacions que figuren al plànol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà", amb l'única excepció dels cossos sortints admesos per aquestes Normes.

2. Alçada reguladora màxima.

a) L'alçada reguladora màxima es fixa segons el nombre màxim de plantes que determina el plànol II.3 "Qualificació del Sòl Urbà":

10 m. a les zones de planta baixa i dos pisos

7 m. a les zones de planta baixa i pis

b) La coberta haurà d'ésser inclinada amb la direcció horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent inferior al 30% constant.

3. Ocupació de la parcel·la.

L'ocupació de la parcel·la es defineix gràficament al plànol II.3. "Qualificació del Sòl Urbà".

4. Edificacions auxiliars.

No s'admeten construccions auxiliars en aquesta zona.

5. Cossos sortints.

a) No s'admetran cossos sortints tancats amb obra de fàbrica. Seran oberts, rectangulars i la barana serà d'elements de ferro.



b) El vol admès s'ajustarà a l'art. 73 - d'aquestes Normes per a les zones d'edificació a car
rer.

Art. 211.- Tanques

1. Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions - que fixa el plànol corresponent a la sèrie II.3 "Qualificació del Sòl Urbà".

Aquests tancaments es construïran amb murs de pedra natural o arrebossats i pintats amb colors de la gamma dels ocres i terrossos fins a una alçada d'1,80 metres per sobre de la rasant del carrer en cada punt.

2. Els tancaments als límits restants en cap cas ultrapassaran l'alçada d'1,80 metres amidats des de la cota natural del terreny en aquest límit.

Art. 212.- Composició estètica dels edificis

1. Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantint el caràcter arquitectònic de les velles cases de la vila.

Es recomana utilitzar els criteris de l'art. 90 d'aquestes Normes sobre materials, elements constructius i colors de la nova edificació.

2. La composició dels diferents edificis previstos en aquesta zona serà unitària i hauran de construir-se segons un mateix projecte tècnic.



zona que fixa aquest ^{D^e} ~~Pla~~ General, en funció de l'ordena-
ció volumètrica projectada, respectant la parcel·la mín-
ima que determinen aquestes Normes i cuidant d'homogenit-
zar les proporcions de les unitats independents que es -
proposin.

4. Cadascuna de les unitats proposades comptarà amb un es-
pai comú que acomplirà amb les seqüents condicions:
- a) Agruparà com a mínim una superfície lliure equivalent
al 25% de la parcel·la.
 - b) Les seves proporcions permetran la incipció d'un cer-
cle de superfície 1/3 de l'anterior superfície mínima.
 - c) La disposició de l'edificació s'efectuarà de forma -
que es garanteixi el correcte assolament d' aquest
espai.
 - d) Contindrà com a mínim una piscina de 100 m2 de super-
fície mínima.

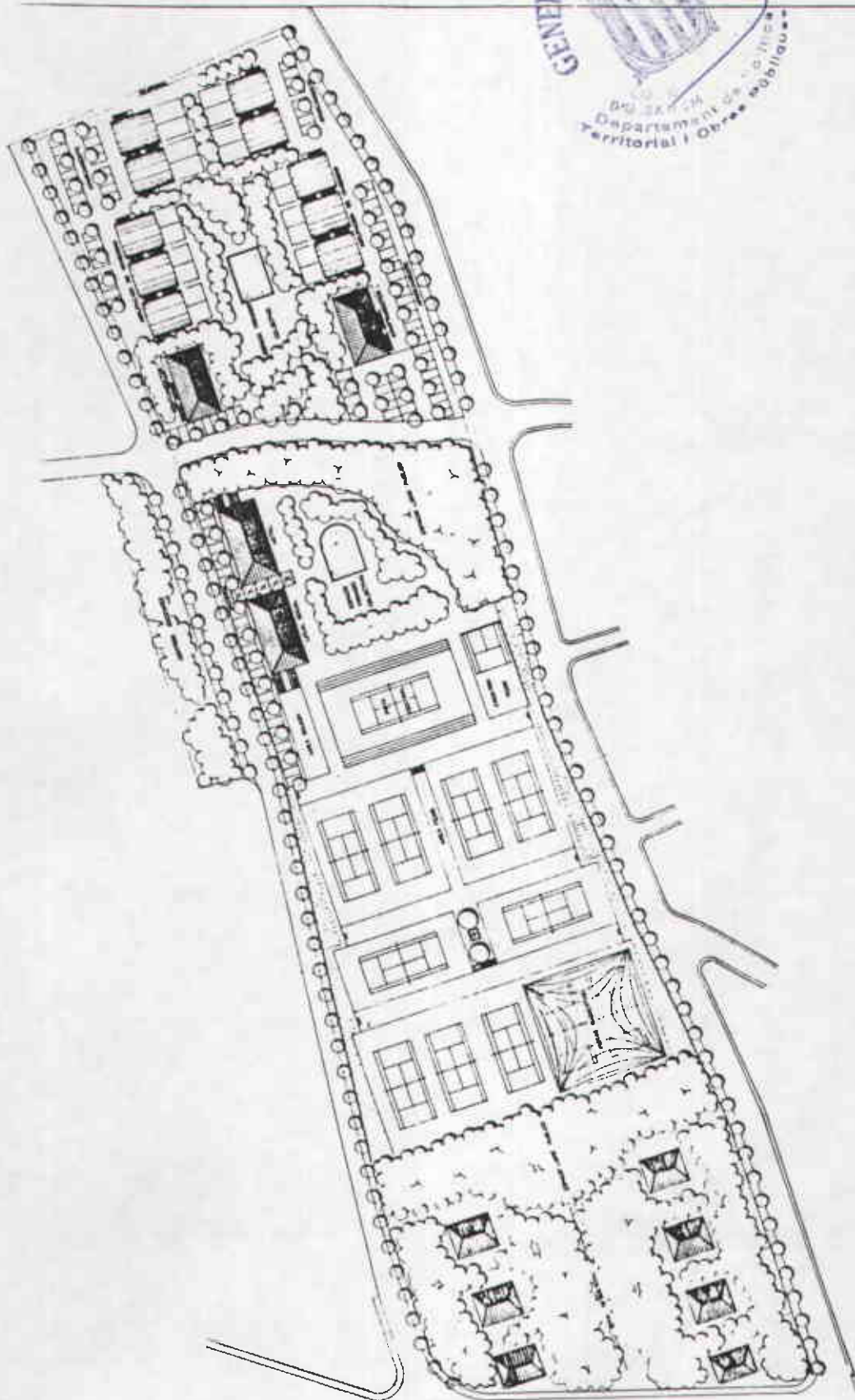
Art. 175.- Condicions d'ús

Són usos permesos:

- a) Habitatge plurifamiliar agrupat.
- b) Residencial.
- c) Comercial limitat a planta baixa i fins a 250 m2 de -
superfície total.
- d) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.

Art. 176.- Condicions de parcel·lació

La superfície mínima de parcel·la és de 2.500 m2.



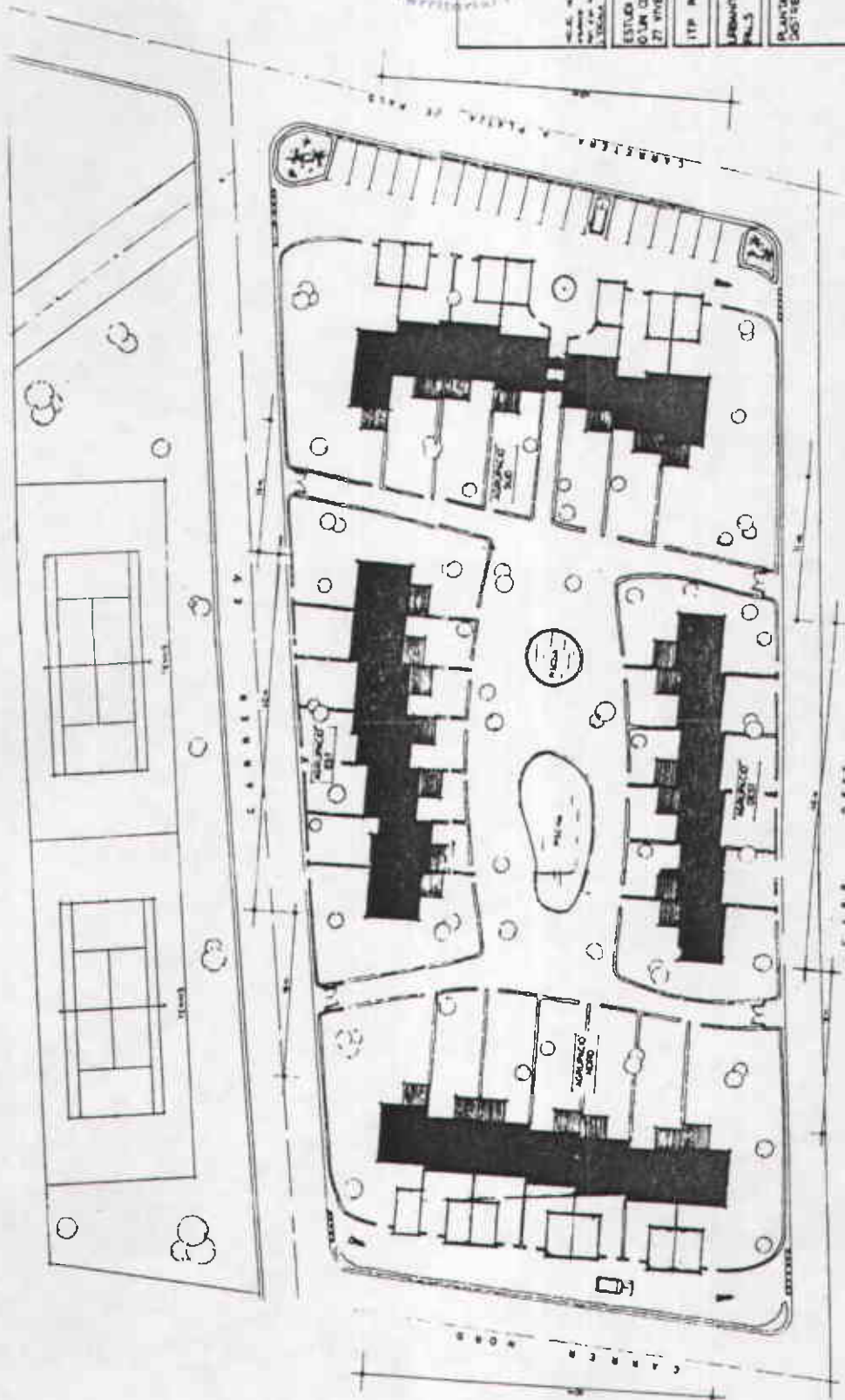
PLAN DE BASES DEL TERRITORI	PLAN DE BASES DEL TERRITORI	PLAN DE BASES DEL TERRITORI	PLAN DE BASES DEL TERRITORI	PLAN DE BASES DEL TERRITORI
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

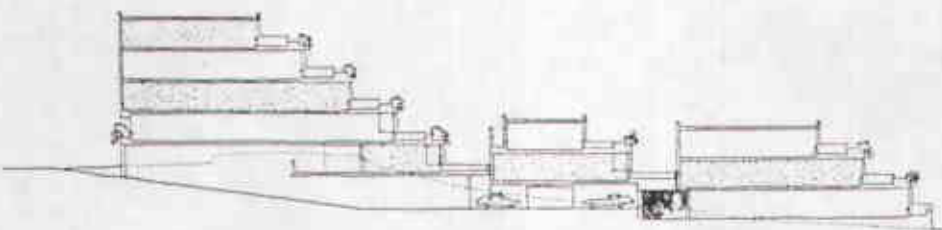
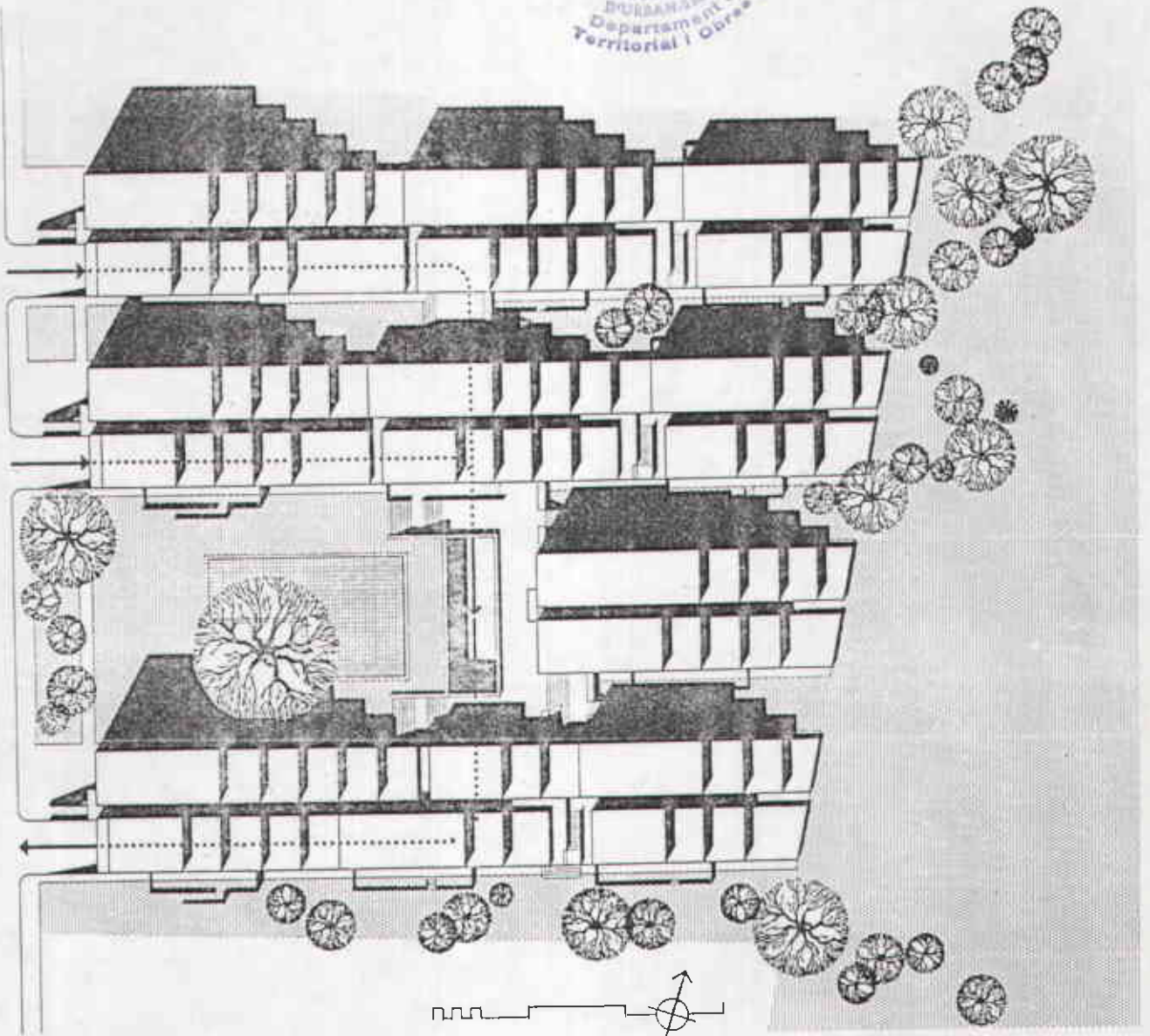
Pla Parcial "Puig Sa Guilla"



Dep. Territorial

ESTUDIO DE ORDENACION DE UN CONJUNTO DE 27 VIVIENDAS	ITP PALS	URBANIZACION PALS-ABE PALS	PLANTA DESTRELLAD 1/200
1/200	1/200	1/200	1/200





Conjunt d'apartaments dels Arquitectes Martorell, Bohigas i Mackay



3. Les mitgeres que quedin vistes a conseqüència de l'ordenació prevista per aquestes Normes es tractaran amb el mateix acabat que la façana principal de la nova edificació.

ZONA 15

LLIURE PRIVAT

Art. 213.- Definició

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà no edificades que, per tractar-se de jardins o per la seva situació, cal que siguin conservades lliures pels valors i caràcter de la seva vegetació o pel manteniment dels espais buits del paisatge urbà.

Art. 214.- Titularitat

L'ordenació d'aquesta zona respecta la titularitat privada dels terrenys, d'acord amb el seu destí de lliure privat.

Art. 215.- Condicions d'ús

1. Els terrenys d'aquesta zona només podran destinar-se a l'ús de jardí, hort o qualsevol altre activitat privada compatible amb un espai lliure d'edificació.
2. Es conservarà l'ordenació actual de l'arbrat, jardins i àrees de vegetació existents, admetent-se només les operacions de millora i conservació d'aquest sòl.

Art. 216.- Condicions d'edificació

1. S'autoritza les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents.
2. No es podran fer en aquest sòl obres d'edificació de nova planta.



3. S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars sempre que no ultrapassin el 10% de la superfície total de l'espai lliure privat i els 3,5 metres d'alçada màxima.

Els espais lliures immediats al golf queden expressament exclosos d'aquesta autorització, havent de conservar-se en les degudes condicions d'ornat i salubritat en concordança amb el caràcter del Club de Golf al qual donen front.

4. La superfície d'aquesta zona comptabilitzarà als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic i de l'acompliment de les condicions d'edificació exigides a les parcel·les de sòl privat edificable que la limiten.

Art. 217.- Definició

Comprèn aquesta zona els nuclis d'edificació desenvolupats - en el medi rural de forma desagregada dels nuclis urbans del terme municipal i de formació diversa, resultant de l'agrupació de masos i habitatges unifamiliars aïllats de primera residència (el barri Vinyoles i el barri de La Llevadora), de parcel·lacions de finques rústiques formant petites àrees de ciutat-jardí (actuacions de les Monges i de la vinya d'en Palou) i de la construcció d'un conjunt de blocs plurifamiliars aïllats de caire turístic sobre la carretera de Pals a la Platja de Pals (Els Rodors).

Art. 218.- Desenvolupament

1. Es preveu com a desenvolupament d'aquest Pla General la formació d'Estudis de Detall o de Plans Especials de Millora Urbana d'aquests cinc nuclis d'edificació, amb els objectius de protegir el caràcter rústec de l'entorn, de finir la xarxa urbana que doni accés a l'actuació, fixar les condicions precises de l'edificació i concretar les obres d'urbanització del sector.
2. Amb caràcter general i mentre no es redacti l'Estudi de Detall d'alineacions i volumetria o el Pla Especial de Millora Urbana que desplegui cadascun d'aquests sectors, es defineix el següent règim transitori per aquesta zona:

- 
- . S'admetran les obres de conservació i millora de tots els edificis i instal·lacions existents.
 - . No es podran efectuar obres d'ampliació, nova planta o substitució de l'edificació actual.

3. El desenvolupament específic de cada sector és el següent:

VEINAT DE VINYOLÉS

Superfície 87.250 m²

Desenvolupament

Estudi de Detall d'alineacions i volumetria del sector. L'Estudi de Detall definirà les alineacions de la via pública de caràcter rural que actualment dona accés a les parcel·les existents, així com les obres d'urbanització precises per a què adquireixin la categoria de solar.

Condicions d'ús

S'admeten els usos següents:

- a) Habitatge unifamiliar i bifamiliar.
- b) Residencial.
- c) Comercial limitat a planta baixa fins a 250 m² de superfície total.
- d) Magatzems i indústries limitat a planta baixa i categoria primera.
- e) Els usos de caràcter agrícola compatibles amb la residència.

Condicions d'parcel·lació

S'admet l'actual divisió parcel·laria que es grafia al plànol II.4 Qualificació del sòl no urbanitzable.

Es podran efectuar subparcel·lacions quan les parcel·les



resultants tinguin una superfície mínima de 2.000 m2.

Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la és de 0,60 - m2/m2.

Condicions d'edificació

Es regiran per les de la zona 7 b "Cases amb Jardí" en parcel·les de 800 m2.

BARRI LA LLEVADORA

superfície 21.005 m2

Desenvolupament

Estudi de Detall d'alineacions i volumetria del sector. L'Estudi de detall definirà els accessos de caràcter privat a les parcel·les existents i les obres d'urbanització precises per a què adquireixin la categoria de solar.

Condicions d'ús

S'admet exclusivament l'ús d'habitatge unifamiliar i l'hoteler.

Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es de 0,40 - m2/m2.

Condicions d'edificació

Es regiran per les de la zona 7 b "Cases en Jardí en parcel·les de 800 m2.



LES MONGES

Superfície 67.946 m²

Desenvolupament

Pla Especial de Millora Urbana .

Espais destinats a dotacions

El Pla Especial destinarà un 10% de la seva superfície - total per a dotacions comunitàries.

Condicions d'ús

S'admet exclusivament l'ús d'habitatge unifamiliar.

Condicions de parcel·lació

La superfície mínima de parcel·la serà de 2.000 m².

Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la serà de 0,30 m² de sostre per m² de sòl.

Condicions d'edificació

Es regiran per les de la zona 7b "Cases en Jardí en parcel·les de 800 m²".

VINYA D'EN PALOU

Superfície 14.110 m²

Desenvolupament

Estudi de Detall d'alineacions i volumetria del sector.

L'Estudi de Detall definirà els accessos de caràcter privat a les parcel·les existents i les obres d'urbanització per a què adquireixin la categoria de solar.

Condicions d'ús

S'admet exclusivament l'ús d'habitatge unifamiliar.

Condicions de parcel·lació

No es podrà modificar l'actual divisió parcel·lària.

Edificabilitat

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la serà de 0,40 m² de sostre per m² de superfície.

Condicions d'edificació

Es regiran per les de la zona 7b "Cases en Jardí en parcel·les de 800 m².

PARATGE ELS RODORS

Superfície 7.700 m²

Desenvolupament

Pla Especial de Millora Urbana.

Aquest Pla adapta el Pla Parcial "Paratge els Rodors" - que sols s'ha executat parcialment.

Espais destinats a dotacions

El Pla Especial destinarà un 10% de la seva superfície total per a dotacions comunitàries.

Haurà de cedir-se al municipi el 10% de l'aprofitament del Pla Parcial que no s'ha executat, però que ara reconeix aquest Pla General.

Condicions d'ús

S'admet exclusivament l'ús d'habitatge i l'ús comercial a planta baixa de l'edificació, limitat a una superfície



cie total de 250 m2.

Condicions de parcel·lació

Tot el sector es considera parcel·la única o indivisible als efectes previstos per art. 95 de la Llei del Sòl.

Edificabilitat

L'edificabilitat total s'ajusta a la que figura al Pla - Parcial "Paatge Els Rodors" aprovat definitivament per la C.P. d'U. de Girona el 12.07.74.

Condicions d'edificació

Es regiran per les de la zona 9 "Blocs en Jardí".



TÍTOL V

REGULACIÓ DE L'ÚS I DE L'EDIFICACIÓ DE LES ZONES DE SÒL NO - URBANITZABLE

Capítol 1 - Disposicions generals

Art. 219.- Definició i divisió de zones

1. El sòl no urbanitzable comprèn els sectors del territori delimitats per aquest Pla General com a àrees en els que no es permeten els processos d'urbanització de caràcter urbà, amb la finalitat d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i d'ús actual i la preservació dels valors paisatgístics de Pals.

2. El sòl no urbanitzable es divideix en les següents zones:

Protecció especial de l'entorn del conjunt d'"El Pedró"	(clau p)
Protecció agrícola	(clau a)
Protecció forestal	(clau f)
Protecció dels conjunts i edificis arquitectònics	(clau c)
Rústic general	(clau r)

La delimitació d'aquestes zones s'efectua al plànol d'ordenació II.4 "Qualificació del Sòl No Urbanitzable".

3. Aquesta divisió s'efectua en base als valors propis de cada sòl i dels objectius que es proposa el Pla General.
La regulació de les mesures de protecció i dels aprofitaments de què són susceptibles els sòls no urbanitzables

es realitza a nivell de zona, però amb unes limitacions de caràcter general aplicables en aquest tipus de sòl.

Art. 220.- Limitacions de caràcter general

1. Els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable es regeixen per les limitacions que estableixen els arts. 85 i següents de la Llei del Sòl, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest Títol.
2. Es prohibeixen expressament les parcel·lacions, divisions o segregacions de les actuals finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, d'acord amb el Decret de la Generalitat 169/83 de 12 d'abril.

La unitat mínima de conreu pel municipi de Pals és:

regadiu	1,25 Ha
secà	4,50 Ha

Tot procés de parcel·lació que vulneri aquesta superfície mínima o d'urbanització de finques rústiques serà objecte d'expedient d'infracció urbanística i de restabliment de l'ordre urbanístic alterat.

3. Es conservaran els actuals camins rurals, prohibint-se expressament la modificació del seu traçat i l'obertura de nous camins, vies rurals o qualsevol altre tipus de vialitat, llevat dels previstos en els Plans Especials que es redactin o en els Plans o Programes Sectorials de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca, prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal.
4. Als efectes previstos a l'art. 20 de la Llei Catalana 9/1981 sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, es considerarà que existeix nucli de població quan es pretengui edificar sobre una parcel·lació posterior a la data d'aprovació inicial d'aquest Pla General.

En qualsevol cas, es considerarà que es generen condicions objectives per a la formació d'un nucli de pobla-



ció quan es modifiquin els camins rurals tradicionals o es precisi l'obertura de nous vials o la instal·lació de serveis urbanístics.

5. Les sol·licituds d'edificació i ocupació admeses per aquestes Normes es tramitaran, de conformitat amb les previsions de l'art. 85 de la Llei del Sòl, i segons el procediment que estableix l'art. 43.3 de la Llei del Sòl, quan es tracti d'edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social o d'edificis aïllats destinats a habitatge unifamiliar, previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Art. 221.- Classificació d'usos i activitats

A efectes d'aquestes Normes i de les que, en desenvolupament d'aquest Pla General, s'incloguin als Plans Especials previstos a l'art. 260 d'aquestes Normes, s'estableixen les següents classes d'usos en el sòl no urbanitzable:

- a) Ús agrícola i ramader.
Comprèn les activitats de conreu i explotació agrícola i pecuària, així com la manipulació i dipòsit dels productes de dites explotacions.
- b) Ús forestal.
Comprèn les activitats d'explotació dels boscos existents o resultants de plantacions especialitzades.
- c) Ús extractiu.
Comprèn les activitats d'extracció de terres, àrids, minerals i les pedreres.
- d) Ús d'interès públic.
Correspon a l'ús derivat de l'execució, entreteniment o

servei de les obres públiques, i els corresponent a edificacions o instal·lacions d'interès públic o d'interès social.

e) Usos d'habitatge.

Es l'ús que comprèn la utilització d'habitatges de residència unifamiliar. S'estableixen dues categories d'habitatges:

- . Unifamiliar rural: habitatge unifamiliar al servei exclusiu de l'agricultor o ramader que treballa la finca on ha de situar-se l'habitatge.
- . Unifamiliar no rural: habitatge unifamiliar no vinculat a cap explotació agrícola.

f) Usos residencial mòbil.

Comprèn les activitats d'allotjament temporal mitjançant l'acampada i aparcament de caravanes mòbils.

Art. 222.- Condicions generals de permissivitat dels usos

1. La normativa de cada zona estableix quins són els usos - que estan admesos, restant prohibits tots els no citats explícitament.
2. Al marge del que estableix la normativa de cada zona i - del que estipuli en cada cas l'Administració competent, - s'estableixen amb caràcter general les següents limitacions als usos establerts:

2.1. Usos agrícola i ramader.

- a) Totes les explotacions s'ajustaran als Plans i Normes de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca. Pel que fa a les edificacions, - seran permeses aquelles que tenen relació amb aquests usos i limitades a:

- . Els habitatges unifamiliars rurals podran agrupar-se a les edificacions existents, o bé, disposar-se de forma aïllada a la parcel·la.
 - . Els coberts fins a 7 metres d'alçada s'annexionaran a les edificacions actuals, o no es separaran més de 30 metres dels habitatges, masies o nuclis existents.
 - . S'admetrà un cobert per finca que no superi els 4 m² en planta i 2 m d'alçada, per a guardar els estris de treball.
 - . Els vivers i hivernacles hauran de ser desmuntables i no tenir fonaments ni murs perimetral superiors a 1 metre.
 - . Les granges de bestiar porcí es situaran a 500 metres del sòl urbà i urbanitzable i a més de 50 metres de la xarxa viària general. La distància mínima entre dues granges porcines serà de 500 metres.
 - . Les granges de bestiar boví, d'aviram i de conills es situaran a 200 metres del sòl urbà i urbanitzable i a més de 50 metres de la xarxa viària general.
- b) Les granges de ramat porquí, boví, aus i conills així com les indústries agràries s'ajustaran a la normativa següent:
- . Reial Decret 791/1979 de 20 de febrer pel qual es regula la pesta porquina africana i altres malalties de l'esmentat ramat. Ordre de desenvolupament del Decret anterior (BOE de 31 d'octubre de 1981) Distància: 1000 metres a escorxadors, centres d'aprofitament de cadàvers i altres explotacions porquines.

(veure art. 222.2.1.a de la Revisió del Pla General). Reial Decret 425/85 de 20 de març - encaminat a l'erradicació de la pesta porquina africana. Ordre de 20 d'agost de 1985, sobre mesures per a l'erradicació de la pesta porquina africana (DOG 23.9.85).

- . Reglament Estructural de la Producció Lletera (Decret 2166/81 de 3 de juliol).
- . Reglament Zootècnica-Sanitària de les Explo- tacions Avícoles i Sales d'Incubació. Ordre del Ministeri d'Agricultura de 20 de març de 1969. Distància mínima: 1000 metres a altres granges avícoles.
- . Decret 267/1983 de 23 de juny sobre Ordena- ció de Granges de Conills (DARP-DOG núm. 343) Distància mínima: 500 metres a altres gran- ges conícoles (idem art. 222.2.1.a).
- . Reial Decret 3263/1976 de 26 de novembre pel qual s'aprova la Reglamentació Tècnica Sani- tària d'Escorxadors. Sales d'Especejament, - Centres de Contractació, Emmagatzematge i - Distribució de Carns i Despulles.
- . Reial Decret 1644/81 de 15 d'agost sobre Es- corxadors Municipals.
- . Reial Decret 179/85 de 6 de Febrer (BOE núm. 40 de 15 de febrer) sobre escorxadors d'aus.
- . Reial Decret 2686/80 de 17 d'octubre sobre - Liberalització i Nova Regulació d'Indústries Agràries (BOE núm. 300 de 15 de desembre de 1980).
- . Reial Decret 3099/77 de 8 de setembre pel - qual s'aprova el Reglament de Seguretat per a Plantes i Instal.lacions Frigorífiques - (BOE 291/77 de 6 de desembre).

- c) L'Ajuntament és la Corporació facultada per a atorgar les corresponents llicències, sense - perjudici dels permisos previs o informes favo- rables que siguin necessaris, en funció de - l'ús específic de cada construcció. En el cas de les edificacions ramaderes, caldrà l'infor- me previ de la Comissió d'Activitats Classifi- cades i de la Conselleria d'Agricultura, Rama- deria i Pesca de la Generalitat de Catalunya.



La primera sol·licitud de la construcció, així com qualsevol canvi d'ús, també està subjecte a llicència municipal que no podrà atorgar-se si aquest ús és contradictori amb la finalitat agrícola de l'obra.

2.2. Ús forestal.

No s'admetrà la plantació amb caràcter intensiu - d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic i l'entitat de la vegetació autòctona. L'explotació forestal està sotmesa a llicència municipal - amb informe previ de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

2.3. Ús extractiu.

a) Aquesta activitat tindrà sempre el caràcter de temporal i provisional.

Es situaran, en tot cas, a una distància mínima de 1.000 metres lineals dels sòls urbans i urbanitzables d'aquest Pla General, i a més de 50 metres de la xarxa viària general.

b) En la tramitació de les autoritzacions per a - les activitats extractives caldrà seguir el - procediment previst per l'art. 44 del Regla- - ment de Gestió Urbanística, presentant un pro- jecte tècnic que contingui:

- Descripció de l'activitat, medisa utilitzar, desmunts o nivellacions previstes i duració estimada de l'explotació.
- Projecte de reposició del sòl finalitzada - l'extracció, en el que es farà constar l'es- tat inicial de la finca, mesures adoptades per a la preservació del seu entorn, estat final en què es proposa deixar els terrenys

132
afectats i pressupost de les necessàries
operacions de reposició.

- c) Serà condició indispensable per a la concessió de l'autorització la prestació d'una fiança, - en qualsevol de les formes admeses per a la legislació local, en quantia suficient per tal - de garantir les operacions de reposició.
- L'autorització o denegació de l'autorització - atindrà a la preservació del paisatge, conser- vació de l'arbrat existent, alteració de les - aigües superficials o subterrànies i contamina- ció del medi ambient que suposi l'activitat - sol.licitada.

2.4. Us d'interès públic.

- a) Aquest pot comportar dos tipus de construc- - cions:
- . Construccions o instal.lacions d'obres pú- - bliques.
- L'Ajuntament és la Corporació facultada per a concedir les llicències relatives a - aquest tipus de construccions o instal.la- - cions.
- L'habitatge no es considera inclòs entre les construccions necessàries per a la finali- - tat senyalada.
- . Construccions i instal.lacions d'utilitat - pública o interès social.
- A efectes del present Pla General només po- den tenir la consideració d'instal.lacions d'utilitat pública o interès social, d'a- - cord amb l'art. 85 de la Llei del Sòl, les construccions derivades dels usos o activi- tats que es citen a continuació:



- . Resident
 - . Docents
 - . Esportius
 - . Recreatius
 - . Destinats a la seguretat pública
 - . Destinats a infraestructures tècniques -
(correspon als serveis d'abastament d'aigües, sanejament, depuradores, abocadors, etc.)
 - . Estacions de servei
- b) Tots els usos d'interès públic que impliquin -
construir edificacions compliran les següents condicions:
- . Superfície mínima de la parcel·la: 15.000 m²
 - . Edificabilitat: 0,02 m²/m²
 - . Alçada màxima: 8,50 metres.
 - . Separació límits: en el cas de límit a la -
xarxa viària general, establerta per la Llei de Carreteres. Resta de separacions: 10 me--
tres.
- c) En la tramitació de les autoritzacions per a -
instal·lacions d'utilitat pública haurà d'ob--
servar-se el següent:
- . El procediment s'ajustarà al previst per -
l'art. 44 del Reqlament de Gestió Urbanísti--
ca.
 - . A l'expedient haurà d'acreditar-se l'existèn--
cia de declaració d'utilitat pública o d'in--
terès social, assenyalant de forma expressa
les raons en què es basa la necessitat de si--
tuar la instal·lació en el medi rural, així
com les mesures adoptades a fi de conservar



les condicions naturals del sector i els seus valors paisatgístics.

2.5. Ordre d'habitatge.

- a) Els habitatges que s'edifiquin en el sòl no urbanitzable, hauran d'acomplir les següents condicions de caràcter general:
- . Disposar el terreny que es pretén edificar d'accés directe a través d'un camí públic de la xarxa rural.
 - . Situar l'edificació als punts de conjunció dels espais erms i boscosos de la finca.
 - . Aconseguir la integració de la nova edificació amb l'entorn, adaptant els tipus de construcció, els materials d'acabat i els colors exteriors a l'arquitectura tradicional de la comarca.
 - . El terreny no ocupat per l'edificació haurà d'acondicionar-se amb vegetació de les característiques de la comarca, prohibint-se la seva pavimentació en més d'una quarta part de la total superfície construïda.
 - . El tancament del terreny només es podrà efectuar amb material calat o vegetal, sense emprar cap tipus d'obra, fins a una alçada d'1,80 metres.
- Aquestes tanques es separaran un mínim de 4 metres de l'eix dels camins que formen la xarxa de comunicacions rurals.
- b) El tipus d'ordenació i les condicions específiques de les edificacions que es produeixin en aquest tipus de sòl són les següents:



- . L'ús i el tipus d'ordenació ~~admes~~ es el de l'habitatge unifamiliar aïllat. Les separacions mínimes a tots els límits de la finca seran de 10 metres.
 - . L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 - metres i la coberta serà inclinada amb pendent no superior al 30% i de teula àrab color tradicional.
 - . L'edificació no disposarà de cap cos volat que sobresurti dels plans de façana ni de la coberta.
 - . Els materials, elements i colors de l'edificació s'ajustaran estrictament al previst - per l'art. 90 d'aquestes Normes.
- c) Els habitatges existents en el moment de l'aprova--
ció definitiva d'aquest Pla General, podran augmentar el seu sostre edificat amb les condicions generals i específiques dels apartats a) i b) anteriors.
- d) En la tramitació de les autoritzacions corresponents per construir habitatges en el sòl no urbanitzable caldrà seguir el procediment previst a l'art. 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
- En el cas d'habitatge rural caldrà justificar la condició de treballador agrícola del sol·licitant mitjançant informe preceptiu de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

2.6. Ús residencial mòbil.

- a) La instal·lació de camps d'acampada i d'aparca



ment de caravanes, a les zones en què estiguin autoritzats, exigirà amb caràcter previ la redacció d'un Pla Especial d'ocupació del sòl rústic que es que estableixi la seva ordenació, ajustant-se a les determinacions del Decret 55/1982 del 4 de febrer sobre l'ordenació de la pràctica del camping i dels establiments destinats a aquesta finalitat. Tanmateix es complirà l'ordre del 14 d'abril del 1982 de la Conselleria de Comerç i Turisme de la Generalitat de Catalunya sobre Normativa per a la instal·lació, obertura, classificació i funcionament dels establiments dedicats a la pràctica del camping o qualsevol que es dicti en la seva substitució.

El Pla Especial estudiarà acuradament els sectors reservats a l'ús particular, les separacions entre caravanes, la integració de les instal·lacions en el paisatge i els serveis d'ús col·lectiu i general.

- b) Sempre que no es vulnerin les obligacions derivades d'aquesta legislació específica, les zones destinades a camping no podran tenir més instal·lacions de caràcter fixe que les destinades a serveis col·lectius, llur ocupació no podrà excedir del 5% de l'àrea objecte d'ordenació i la seva alçada no sobrepassarà als 4 metres amidats des de qualsevol punt de terreny natural.
- c) En tot cas resta prohibida la construcció d'elements fixes en les zones reservades per a l'ús individual.

A aquests efectes, es prohibeix expressament l'aparcament de caravanes que no estiguin muntades sobre rodes, essent obligatori que totes les carava-



nes s'absentint durant un termini no inferior -
a quinze dies a l'any de l'àrea objecte de -
l'autorització.

- d) s'haurà de preveure l'aparcament d'automòbils,
amb una capacitat mínima d'una plaça per cada
dues persones en els camps d'acampada i d'una
plaça per cda mòdul, en els de caravanes.

Capítol 2 - Normes particulars de zona

ZONA DE PROTECCIÓ ESPECIAL DEL CONJUNT D'"EL PEDRÓ".

(clau p)

Art. 223.- Definició

Comprèn les àrees rurals situades a l'entorn del recinte -
enmurallat d'"El Pedró" i de la seva extensió històrica, -
en les quals es pretén mantenir les seves actuals caracte-
rístiques naturals, a fi de preservar les visuals sobre -
aquest conjunt medieval.

Formen part d'aquesta zona la configuració topogràfica del-
puig on s'assenta la Vila, les edificacions rústiques exis-
tents i tots els elements naturals, paisatgístics i fores-
tals que es conservaran íntegrament en el seu estat actual.

Art. 224.- Regulació

1. Els terrenys integrants d'aquesta zona no podran ésser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de llur destí en el Pla.
2. S'admeten exclusivament els usos agropecuaris i els fo-
restals.
3. No s'admetrà cap construcció de nova planta.
Les edificacions existents podran efectuar obres de -
conservació, millora i ampliació sempre que siguin -
justificades per l'explotació agrària de la finca, man-
tenint el caràcter arquitectònic de les construccions-
actuals.



4. Aquestes obres es regiran per les condicions estètiques que estableix l'article 90 d'aquestes mateixes Normes.

Art. 225.- Tanques

No s'autoritzarà cap tancament de material opac en aquesta zona.

Art. 226.- Infraestructures tècniques

Per a la instal·lació i traçat de les infraestructures tècniques en aquesta zona s'haurà d'estudiar previament la seva ubicació i acabats a fi de no alterar el paisatge.

Art. 227.- Llicències

1. Les llicències d'obres i activitats en aquesta zona es taran sotmeses a:
 - a) Informe favorable de l'Organisme encarregat de vetllar per la zona declarada monument històric-artístic.
 - b) Seguir el procediment previst per l'article 44 del Reglament de Gestió Urbanística.
2. No s'autoritzarà cap tipus de publicitat en suport aïllat, en els arbres, edificis, roques i altres elements naturals o construïts.



ZONA DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA
(clau a)

Art. 228.- Definició

Comprèn els sòls no urbanitzables que són objecte d'especial protecció per tal de garantir la continuïtat dels seus valors agrològics.

En funció d'aquest valor es subdivideix aquesta zona en dues subzones: tipus I (clau a1) i tipus II (clau a2).

A més, es preveu una subzona tipus III (clau a3) per a tot l'àmbit de la U.U.N.P. 12 "Les Illes" d'acord amb les prescripcions efectuades per la Comissió d'Urbanisme de Girona.

Art. 229.- Regulació subzona tipus I

1. S'admetran únicament les activitats relacionades amb el caràcter agrícola dels terrenys.
2. La parcel·la mínima es fixa segons la unitat de conreu establerta per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, essent condició imprescindible per a la concessió de la llicència la inscripció al Registre de la Propietat de la vinculació del sòl a l'edificació i el caràcter indivisible de la finca.
3. Les condicions generals i els paràmetres específics reguladors de l'edificació d'aquesta subzona són els establerts per les condicions generals de permissibilitat dels usos i les disposicions comunes a totes les zones del sòl no urbanitzable: als arts. 220 i 222).

Normes.



Art. 230.- Regulació subzona tipus II

1. S'admetran els usos següents:
 - . Agrícola ramader
 - . Forestal
 - . Interès públic derivat de construccions o instal·lacions d'obres públiques
 - . Interès públic derivat de construccions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social, limitat als residencials en edificis existents en el moment de l'aprovació definitiva del Pla General.
2. La parcel·la mínima es fixa segons la unitat de conreu establerta per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, essent condició imprescindible per a la concessió de la llicència la inscripció al Registre de la Propietat de la vinculació del sòl a l'edificació i el caràcter indivisible de la finca.
3. Les condicions generals i els paràmetres específics reguladors de l'edificació d'aquesta subzona són els establerts per les condicions generals de permissibilitat dels usos i les disposicions comunes a totes les zones del sòl no urbanitzable als arts. 220 i 222 d'aquestes Normes.

Art. 231.- Regulació subzona tipus III

En aquesta subzona i mentre no s'aprovi el corresponent Programa d'Actuació Urbanística no s'admetrà cap moviment de terres o l'establiment d'usos o instal·lacions de qualsevol tipus, fora de les que es relacionen amb l'ús agrícola actual i llevat de les derivades de l'autorització amb caràcter provisional per la instal·lació del Camping Playa Brava que atorgà la Comissió d'Urbanisme en data 23 de gener de 1979.

ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL
(clau f)



Art. 232.- Definició

Comprèn els sòls lliures o verds del terme municipal que - per les seves característiques de vegetació o paisatgístiques són objecte de protecció per aquest Pla General.

Atenent al seu actual s'estableixen dues subzones:

- . De conservació. (clau f1).
Arees en les que cal conservar les masses boscoses existents.
- . De restitució. (clau f2).
Arees que antigament foren boscos i en les que es vol preservar el seu procés natural de restitució.

Art. 233.- Condicions d'ús

Són usos admesos:

- . Forestal.
- . Interès públic derivat de les construccions o instal·lacions d'obres públiques.
- . Interès públic derivat de construccions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social, limitat als residencials situats en edificis existents en el moment de l'aprovació definitiva del Pla General.
- . Habitatge modalitat rural i unifamiliar no rural.



Art. 234.- Regulació

1. La parcel·la mínima es fixa segons la unitat de conreu establerta per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, essent condició imprescindible per a la concessió de la llicència la - inscripció al Registre de la Propietat de la vinculació del sòl a l'edificació i el caràcter indivisible de la finca.
2. Les condicions generals i els paràmetres específics reguladors de l'edificació d'aquesta subzona són els establerts per les condicions generals de permissibilitat - dels usos i les disposicions comunes a totes les zones del sòl no urbanitzable als arts. 220 i 222 d'aquestes Normes.



ZONA DE PROTECCIÓ DELS CONJUNTS I EDIFICIS ARQUITECTÒNICS.
(clau c)

Art. 235.- Definició

Comprèn aquells sòls en els que se situen construccions i conjunts arquitectònics tradicionals, que pel seu valor arquitectònic, paisatgístic o cultural el Pla considera convenient de preservar.

Art. 236 .- Condicions d'ús

Els usos admesos són:

- . Interès públic derivat de construccions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social, limitat als residencials, docents, sanitorio-assistencials i socio-cultural.
- . Habitatge modalitat unifamiliar rural i unifamiliar no rural.

Art. 237 .- Regulació

1. Aquestes construccions i conjunts restaran sotmeses a la conservació de l'edificació actual, admetent-se obres de conservació i millora que respectin el seu caràcter.
2. L'ampliació del volum es restringirà a un màxim del 20% de la superfície total existent, i condicionada a no alterar el caràcter arquitectònic de l'edifici.
3. En cap cas es podran concedir llicències d'enderroca--ment o edificació de nova planta en aquesta zona.

- 
- 
4. Les condicions generals i els paràmetres específics de les obres d'ampliació de l'edificació existent en aquesta zona s'ajustaran a les que fixa l'art. 222 d'aquestes Normes per a l'ús d'habitatge en el medi rural.
5. Les edificacions que es relacionen a continuació restaran sotmeses, prèviament a qualsevol obra de reforma, - ampliació o millora de les seves condicions actuals, a l'informe previ de la Comissió Tècnica del Patrimoni Artístic del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya:
- . Mas Roig
 - . Torre Pedrissa o d'en Ros
 - . Mas del Cap d'Anyell
 - . Can Jofre
 - . La Casa Nova
 - . Mas Tafurer o Molí de Pals
 - . Can Pou de Ses Garites
 - . La Barraca (Mas)
 - . Mas Corredor

ZONA DE RÚSTEC GENERAL.

(clau r)

Art. 238.- Definició

Comprèn els sòls que no gaudeixen d'un especial interès - agrícola, forestal o paisatgístic que faci necessària la seva protecció i que nosón necessaris pel creixement dels nuclis urbans del municipi, per la qual cosa admeten usos-compatibles amb la seva condició de sòl no urbanitzable.

Art. 239.- Condicions d'ús

Són permesos en aquesta zona els usos següents:

- . Agrícola-ramader
- . Forestal
- . Extractiu
- . Interès públic en totes les seves modalitats
- . Habitatge modalitat unifamiliar rural i unifamiliar no - rural.
- . Residencial mòbil

Art. 240.- Parcel·lació

La parcel·la mínima es fixa segons la unitat de conreu establerta per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, essent condició imprescindible per a la concessió de la llicència la inscripció al Registre de la Propietat de la vinculació del sòl a l'edificació i el caràcter indivisible de la finca.

Art. 241.- Regulació

Les condicions generals i els paràmetres específics reguladors de l'edificació d'aquesta subzona són els establerts per les condicions generals de permissibilitat dels usos i les disposicions comunes a totes les zones del sòl no urbanitzable als arts.220 i 222 d'aquestes Normes.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Faig constar que aquesta fotocòpia
reproduïx fidelment l'original.

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Girona

Glòria Pons Sáez

Data

26 JUNY 2001