

**NORMES URBANÍSTIQUES
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

LLAGOSTERA

TEXT REFÓS

MAIG 2014

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA.

Art. 1 - Àmbit territorial i objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 2 - Marc legal.

Art. 3 - Contingut i interpretació.

Art. 4 - Vigència.

Art. 5 - Modificació i revisió del POUM.

CAPÍTOL SEGON. EL DESPLEGAMENT DEL PLA.

Art. 6 - Iniciativa i Competències.

Art. 7 - Planejament urbanístic derivat.

Art. 8 - Desplegament del Pla en el sòl urbà.

Art. 9 - Desplegament del Pla en sòl urbanitzable delimitat.

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

Art. 11 - Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable.

Art. 12 - Desplegament del Pla respecte als sistemes generals.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Art. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació.

Art. 14 - Sectors o polígons d'actuació.

Art. 15 - Sistema d'actuació en Sòl Urbà.

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

Art. 17 - Execució i gestió de sistemes.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 18 – Regulació paramètrica general.

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.

Art. 19 - Parcel·la.

Art. 20 - Parcel·la mínima.

Art. 21 - Regularització de la parcel·la.

Art. 22 - Forma d'una parcel·la.

Art. 23 - Fondària de parcel·la.

Art. 24 - Condició de solar.

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.

SECCIÓ PRIMERA. Definició Dels Paràmetres Referits Al Sector O Àmbits De Planejament

Art. 25 - Índex d'edificabilitat bruta del polígon.

Art. 26 - Superfície del sector i del polígon.

Art. 27 - Sostre edificable màxim del sector i del polígon.

Art. 28 - Densitat màxima d'habitatges bruta.

SECCIÓ SEGONA. Paràmetres Aplicables A Tots Els Tipus D'ordenació De L'edificació.

Art. 29 - Alineacions

Art. 30 - Edificabilitat

Art. 31 - Edificabilitat màxima de parcel·la

Art. 32 - Ocupació màxima de parcel·la.

Art. 33 - Sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Art. 34 - Adaptació topogràfica i moviment de terres.

Art. 35 - Planta baixa.

Art. 36 - Planta soterrani.

Art. 37 - Planta pis i planta àtic.

Art. 38 - Planta sotacoberta.

Art. 39 - Planta coberta.

- Art. 40 - Façanes i mitgeres.
- Art. 41 - Cossos sortints.
- Art. 42 - Elements sortints.
- Art. 43 - Ventilació i il·luminació
- Art. 44 - Celoberts.
- Art. 45 - Patis de ventilació.
- Art. 46 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà.

SECCIÓ TERCERA. Paràmetres Aplicables A L'edificació Segons Alineació A Vial.

- Art. 47 - Alineació de l'edificació.
- Art. 48 - Alçada reguladora referida al carrer.
- Art. 49 - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.
- Art. 50 - Nombre de plantes referit al carrer.
- Art. 51 - Planta baixa referida al carrer.
- Art. 52 - Ocupació de la planta soterrani.
- Art. 53 - Profunditat edificable.
- Art. 54 - Pati d'illa.
- Art. 55 - Construccions auxiliars
- Art. 56 - Tanques.

SECCIÓ QUARTA. Paràmetres Aplicables Al Tipus D'ordenació D'edificació Aïllada.

- Art. 57 - Alçada reguladora referida a la parcel·la.
- Art. 58 - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.
- Art. 59 - Nombre de plantes referit a la parcel·la.
- Art. 60 - Planta baixa referida a la parcel·la.
- Art. 61 - Separacions mínimes.
- Art. 62 - Tanques.
- Art. 63 - Construccions auxiliars.
- Art. 64 - Condicions referents a l'arbrat.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITAT.

SECCIÓ PRIMERA. Classificació Urbanística Dels Usos.

- Art. 65 - Definició d'usos i la seva classificació.
- Art. 66 - Classificació d'usos segons la permissibilitat.
- Art. 67 - Classificació d'usos segons el domini.
- Art. 68 - Regulació d'usos segons la funció urbanística: usos generals.
- Art. 69 - Regulació d'usos segons la funció urbanística: usos específics.

SECCIÓ SEGONA. Regulació específica de l'ús industrial

- Art. 70 - Activitats.
- Art. 71 - Regulació de les activitats.
- Art. 72 - Classificació de situacions relatives a l'activitat.
- Art. 73 - Límits màxims a cada categoria.
- Art. 74 - Consideracions particulars.
- Art. 75 - Indicacions sobre els aspectes ambientals.

SECCIÓ TERCERA. Regulació específica de l'ús aparcament.

- Art. 76 - Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.
- Art. 77 - Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.
- Art. 78 - Causa d'exempció de les previsions d'aparcament en el mateix solar on s'edifica.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 79 - Classificació i Qualificació del sòl.

Art. 80 - Els sistemes.

Art. 81 - Les zones.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.

SECCIÓ PRIMERA. Disposicions Generals.

Art. 82 - Definició dels sistemes urbanístics.

Art. 83 - Execució dels sistemes

Art. 84 - Titularitat i afectació del sòl.

SECCIÓ SEGONA. Sistema General De Comunicacions (Clau 1)

Art. 85 - Definició.

Art. 86 - Tipus de vies.

Art. 87 - Condicions generals.

Art. 88 - Camins rurals.

Art. 89 - Publicitat.

SECCIÓ TERCERA. Sistema General D'espais Lliures (Clau 2)

Art. 90 - Definició i constitució.

Art. 91 - Espais lliures en sòl urbanitzable delimitat.

SECCIÓ QUARTA. Sistema General D'equipaments Comunitaris (Clau 3)

Art. 92 - Definició i tipus

Art. 93 - Paràmetres edificatoris generals.

Art. 94 - Paràmetres edificatoris particulars.

SECCIÓ CINQUENA. Sistema General De Serveis Tècnics (Clau 4)

Art. 95 - Definició.

Art. 96 - Titularitat.

Art. 97 - Condicions particulars.

SECCIÓ SISENA. Sistema General Hidràulic (Clau H)

Art. 98 - Sistema hidràulic (clau H).

SECCIÓ SETENA. Sistema General De Protecció (Clau 5)

Art. 99 - Definició.

Art. 100 - Sistema de protecció de la xarxa viària i hidràulica.

SECCIÓ VUITENA. Sistema d'habitatges dotacionals (Hd)

Art. 101 - Definició.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ PRIMERA. Disposicions Generals

Art. 102 - Definició.

Art. 103 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.

Art. 104 - Cessions gratuïtes en sòl urbà.

SECCIÓ SEGONA. Zones D'ordenació En Sòl Urbà

Art. 105 - Definició de zones.

Art. 106 - Zona de nucli antic (clau 6)

Art. 107 - Zona eixample (clau 7)

Art. 108 - Zona residencial suburbà (clau 8)

Art. 109 - Zona filera rural (clau 9)

Art. 110 - Zona volumetria flexible (clau 10)

Art. 111 - Zona ciutat jardí (clau 11)

Art. 112 - Zona verd privat (clau 12)

Art. 113 - Zona volumetria específica (clau 13)

Art. 113 Bis - Zona d'edificació en filera (clau 14)

Art. 114 - Zona industrial (clau 15)

Art. 114 bis - Zona de Dotacions Privades (clau 16)

SECCIÓ TERCERA. Polígons De Desenvolupament En Sòl Urbà.

Art. 115 - Estudis de Detall

Art. 116 - Plans de Millora Urbana.

Art. 116.1 - PMU-1 Carrer Cantallops - la Pau - Marina

Art. 117 - PMU-2 (perllongació de l'avinguda Canigó fins C. Almogavers)

Art. 118 - PMU-3 (Pg. Romeu – Pg. Pompeu Fabra – Riera Gotarra - perllongació del c. Fivaller)

Art. 119 - PMU-4 (Pg. Romeu – c. Pau Casals – Riera Gotarra - perllongació del c. Fivaller)

Art. 120 - PMU-5 Carretera de Sant Feliu

Art. 121 - PMU-6. a) Perllongació dels carrers Molí i Vidreres

Art. 122 - PMU-7 (Carrer Saragossa)

Art. 123. - Polígon d'Actuació Urbanística.

Art. 123.1 - PAU-1 Puig del General

Art. 123.2 - PAU-2 Perllongació de l'Av. Canigó fins C/ Almogàvers.

Art. 123.3 - PAU-3 La Canyera.

Art. 123.4 - PAU-4 C/ Gavarres.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. Disposicions Generals.

Art. 124 - Definició i tipus.

Art. 125 - Sistemes generals i locals en Sòl urbanitzable

Art. 126 - Deures dels propietaris del Sòl urbanitzable delimitat

Art. 127 - Gestió del Sòl urbanitzable delimitat.

SECCIÓ SEGONA. Zones D'ordenació Del Sòl Urbanitzable

Art. 128 - Definició de zones

Art. 129 - Sector Urbanitzable Delimitat La Canyera (SUD-1)

Art. 130 - Sector Urbanitzable Delimitat Can Serra (SUD-2)

Art. 131 - Sector Urbanitzable Delimitat Ganix (SUD-3)

Art. 132 - Sector Urbanitzable Delimitat Fonollers (SUD-4)

Art. 133 - Sector Urbanitzable Delimitat ampliació de Mas Gotarra (SUD-5)

Art. 134 - Sector Urbanitzable Delimitat Canalejes (SUD-6)

Art. 135 - Sector Urbanitzable Delimitat Llagostera Residencial (SUD-7)

Art. 136 - Sector Urbanitzable Delimitat Selva Brava (SUD-8)

Art. 137 - Sector Urbanitzable Delimitat Font Bona (SUD-9)

Art. 138 - Sector Urbanitzable Delimitat Domingo Pascual Carbó (SUD-10)

Art. 139 - Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord (SUD-11)

Art. 140 - Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Sud (SUD-12)

CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU).

SECCIÓ PRIMERA. Disposicions Generals.

Art. 141 - Definició i àmbit.

Art. 142 - Desenvolupament del POUM en el SNU

Art. 143 - Espais d'Interès Natural

Art. 144 - Avaluació d'impacte ambiental.

SECCIÓ SEGONA. Usos Del Sòl No Urbanitzable

Art. 145 - Disposicions generals.

Art. 146 - Regulació dels usos agrícoles.

Art. 147 - Regulació dels usos ramaders.

Art. 148 - Regulació dels usos forestals.

Art. 149 - Regulació dels usos de caça i pesca.

Art. 150 - Regulació de l'ús d'habitatge.

Art. 151 - Regulació dels usos industrials i comercials

Art. 152 - Regulació dels usos turístics i de lleure.

SECCIÓ TERCERA. Transferències, Divisions I Segregacions De Propietats

Art. 153 - Unitats mínimes de conreu i de producció forestal.

Art. 154 - Indivisibilitat de les finques.

Art. 155 - Parcel·lacions urbanístiques.

SECCIÓ QUARTA. Construccions En Sòl No Urbanitzable

Art. 156 - Nucli de població.

Art. 157 - Disposicions generals.

Art. 158 - Construccions agràries.

Art. 159 - Construccions ramaderes.

Art. 160 - Construccions forestals.

Art. 161 - Habitatges familiars.

Art. 162 - Instal·lacions relacionades amb les obres públiques.

Art. 163 - Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social

Art. 164 - Tancament de finques.

SECCIÓ CINQUENA. Zones D'ordenació Del Sòl No Urbanitzable.

Art. 165 - Definició general de zones.

Art. 166 - Zona de paisatge fluvial (clau PF).

Art. 167 - Zona de reserva forestal (clau RF).

Art. 168 - Zona rústica - agrícola (clau RA)

Art. 169 - Zona indústries i comerços en sòl no urbanitzable (clau IC)

TÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL.

Art. 170 - Actes subjectes a llicència

Art. 171 - Procediment.

Art. 172 - Classificació de les llicències d'obres i instal·lacions.

Art. 173 - Documents necessaris per a la sol·licitud de llicències.

Art. 174 - Particularitats de la llicència de primera utilització dels edificis

Art. 175 - Particularitats de la llicència de tancament de parcel·la

Art. 176 - Condicions d'atorgament de llicències.

Art. 177 - Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.

Art. 178 - Seguiment.

Art. 179 - Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.

Art. 180 - Infraccions urbanístiques.

TÍTOL V. CATÀLEG I NORMES REGULADORES PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC - ARTÍSTIC.

Art. 181 - Objectiu.

Art. 182 - Classificació

Art. 183 - Catàleg amb relació d'edificis o conjunts d'interès

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS FINALS

ANNEX I : GRÀFICS

ANNEX 2 : RELACIÓ UGM

ANNEX 3 : RELACIÓ DE MASIES I HABITATGES RURALS QUE CAL INCLOURE EN EL CATÀLEG AL QUE FA REFERÈNCIA L'ARTICLE 50.2 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

ANNEX 4 : RELACIÓ D'EDIFICACIONS PREEXISTENTS DESTINADES A HABITATGE QUE NO HAN D'ESTAR INCLOSES EN EL CATÀLEG DE MASIES AL QUE FA REFERÈNCIA L'ARTICLE 50.2 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

ANNEX 5 : RELACIÓ D'ACTIVITATS INDUSTRIALS I COMERCIALS AL SÒL NO URBANITZABLE

Normes Urbanístiques

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPITOL PRIMER. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA

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

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Llagostera de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2 – Marc legal:

1. Aquest text normatiu està redactat i s'aplicarà d'acord amb:
 - Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. TRLU.
 - Llei 3/2012, de 22 de febrer de modificació del TRLU.
 - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. RLU.
 - El Decret 303/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística, d'acord amb la taula de vigència, aprovada per Decret 166/2002, d'11 de juny. RMU
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo. LS.
2. Qualsevol referència, en les presents Normes, a la legislació urbanística vigent, ha d'entendre's que es refereix als textos indicats a l'apartat anterior.
3. El POUM és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística vigent.
4. El present POUM parteix del criteri bàsic d'atendre els principis generals de les actuacions urbanístiques que regula l'article 3 del TRLU, molt especialment al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, que en aquest article es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Art. 3 - Contingut i interpretació.

1. Aquest POUM està integrat pels següents documents:
 - Memòria
 - Plànols d'ordenació urbanística.
 - Normes urbanístiques.
 - Catàleg de béns a protegir
 - Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar
 - Informe mediambiental

El present POUM adapta i modifica els plànols d'ordenació urbanística del sòl urbà i urbanitzable i les normes urbanístiques.
2. Les presents normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Llagostera, i prevalen sobre els restants documents del Pla. En el no previst per les Normes, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
3. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic d'aquest municipi produïts per

imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resolen atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En el supòsit que es doni un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

4. La delimitació de sectors, polígons d'actuació, zones i sistemes assenyalada pel POUM, tenint en compte les toleràncies necessàries en tot alçament topogràfic, podrà ser precisada o ajustada en els corresponents documents de planejament que se'n despleguin, d'acord amb els següents criteris:
 - Una variació màxima de la superfície de les àrees delimitades del cinc per cent (+-5%).
 - Només s'admeten alteracions de la forma per tal d'ajustar els corresponents àmbits a alineacions oficials, a característiques naturals del terreny, a límits físics i particions de propietat i, en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
 - No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures públics o d'equipaments comunitaris si això suposa la disminució de la seva superfície.

Art. 4 - Vigència.

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

Art. 5 - Modificació i revisió del POUM

1. L'alteració del contingut del POUM es farà a través de la seva revisió o amb la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.
2. Si la modificació altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals, aquesta es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 96, 97, 98, 99 i 100 del TRLU.
3. Seran circumstàncies que justificaran la revisió d'aquest POUM les següents:
 - El transcurs de 12 anys des de la data d'aprovació definitiva.
 - El transcurs de 8 anys, si en aquest temps les previsions de creixement del Pla s'han consolidat amb un índex superior al 66% o inferior al 33%.
 - L'alteració de l'estructura general i orgànica del territori o bé de la classificació del sòl.
 - Les disfuncions entre les disposicions del Pla i les necessitats reals de sòl per a crear habitatges o per a establir activitats econòmiques.
 - Per l'aparició d'usos no previstos a l'aprovació d'aquest Pla.
 - Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

CAPITOL SEGON. EL DESPLEGAMENT DEL PLA.

Art. 6 - Iniciativa i Competències.

1. El desenvolupament d'aquest Pla correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament. A més, l'Ajuntament podrà elaborar i aprovar un Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM), que contingui les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament del POUM pel que fa a la reforma i millora urbanes, als equipaments i a la generació d'activitat econòmica, dins del marc del desenvolupament urbanístic sostenible. Tanmateix, els particulars poden proposar i realitzar la redacció de plans i projectes urbanístics dintre de les competències que estableixen la legislació urbanística vigent i aquest Pla.
2. Correspon als diferents departaments de la Generalitat de Catalunya, òrgans de l'Administració de l'Estat, Diputació Provincial o altres òrgans d'administració local supramunicipal que es puguin crear, el desenvolupament de les actuacions de la seva competència, per a la progressiva execució de les determinacions del Pla.

Art. 7- Planejament urbanístic derivat.

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions del Pla, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials urbanístics, Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, Catàlegs de béns protegits, Ordenances municipals i Projectes d'urbanització complementaris.
2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels Plans parcials urbanístics es concreten als articles 65 i 66 del TRLU. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 85 i 86 del TRLU.
3. Les diferents finalitats dels Plans especials urbanístics i les corresponents determinacions es concreta a l'article 67, 68 i 69 del TRLU. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que assenyala l'article 85 del TRLU .
4. Les diferents finalitats dels Plans de millora urbana i les corresponents determinacions es concreta a l'article 70 del TRLU. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que assenyala l'article 85 del TRLU.
5. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments.

Art. 8 - Desplegament del Pla en el sòl urbà.

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM en sòl urbà s'executarà de manera puntual o aïllada, o bé de forma integrada per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, la delimitació dels quals ve fixada en els plànols d'ordenació.
2. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, en els termes de l'article 42.2 del TRLU.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen les obligacions previstes als articles 43 i 44 del TRLU.
4. A més, es poden formular Plans de millora urbana, amb les determinacions i objectius previstos a l'article 70 del TRLU.

Art. 9 - Desplegament del Pla en sòl urbanitzable delimitat.

1. Per a la transformació urbanística d'un sector de sòl urbanitzable delimitat, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.
2. El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 93 del TRLU.

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

Aquest Pla no contempla classificar sòl urbanitzable no delimitat.

Art. 11 - Desplegament del Pla en sòl no urbanitzable

Les determinacions del Pla que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es podran formular Plans especials urbanístics amb les finalitats previstes a l'article 67 de la LU.

Art. 12 - Desplegament del Pla respecte als sistemes generals.

Les previsions del Pla respecte als sistemes urbanístics generals es desenvoluparan mitjançant l'expropiació dels terrenys afectats i la seva execució directa, o bé, si els terrenys estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passaran a titularitat pública mitjançant cessió obligatòria i gratuïta mitjançant qualsevol de les modalitats de l'article 121 del TRLU, o per la modalitat d'ocupació directa de l'article 156 del TRLU.

CAPITOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Art. 13 - Elecció dels sistemes d'actuació.

En ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit de l'article 119 del TRLU, s'ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què es compta, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

Art. 14 – Sectors o polígons d'actuació.

1. El repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i l'execució o complementació de les obres i els serveis urbanístics necessaris es durà a terme per sectors o polígons d'actuació complets.
2. Quan no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà. Si d'aquesta actuació se'n deriven beneficis especials per als sectors confrontats o propers, es podran repercutir les despeses mitjançant la imposició de contribucions especials, als propietaris beneficiats.

Art. 15 - Sistema d'actuació en Sòl Urbà

Per a l'execució del planejament en sòl urbà, el POUM i el PAUM poden delimitar polígons d'actuació no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana. Això no és obstacle perquè l'administració pugui realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, pel sistema d'expropiació, quan aquestes actuacions estiguin previstes en aquest POUM o en un pla de millora urbana.

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

1. La delimitació de sectors o polígons d'actuació per a l'execució del planejament d'un sector del sòl urbanitzable delimitat la definirà el POUM. En canvi, en aquells àmbits no delimitats prèviament com sectors pel planejament urbanístic general, la delimitació la farà un Pla parcial de delimitació.
2. Cada sector de Pla parcial podrà coincidir amb un polígon o bé dividir-se en dos o més polígons d'actuació. Tots els terrenys inclosos dins d'un àmbit de planejament parcial estaran adscrits a algun polígon d'actuació.
3. Els plans parcials d'iniciativa particular han d'ésser executats pel sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació. No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit als propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, dita Administració podrà deixar sense eficàcia el Pla o canviar-ne el sistema d'execució.

Art. 17 - Execució i gestió de sistemes.

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

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE.

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 18 – Regulació paramètrica general.

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del POUM es defineix en cada capítol del present Títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació urbana: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:
 - a) Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
 - b) Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i l'edificació.
 - c) Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.
2. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.
3. D'acord amb la naturalesa pròpia del Sòl No Urbanitzable, aquest POUM estableix en el Capítol Cinquè del Títol III, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions i els usos permesos en aquesta classe de sòl.

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.

Art. 19 – Parcel·la

1. Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral.
2. Depenent de la classe de sòl on es situa la parcel·la, pren el nomenclàtor següent:
 - Parcel·la urbana: parcel·la en sòl urbà.
 - Finca inicial: parcel·la en sòl urbanitzable
 - Finca: parcel·la en sòl no urbanitzable
3. S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics. Per aquest motiu la majoria de paràmetres referits a la parcel·la que aquestes normes regulen, poden ser aplicats i considerats en l'àmbit d'una illa o part d'aquesta, si hi ha més d'una qualificació urbanística o zona d'una illa.

Art. 20 – Parcel·la mínima.

1. És la unitat de sòl mínima, definida en cada zona, mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions i mida de la parcel·la mínimes, es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons la zona, l'edificació.
3. Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.
4. A les zones que es regulin mitjançant els paràmetres aplicables a l'edificació segons alineació a vial, la parcel·la mínima haurà de tenir una fondària superior en un metre la fondària edificable de les plantes pis.

Art. 21 – Regularització de la parcel·la

1. Si la mitgera que resultés 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 vint-i-cinc graus (25°).
2. En els casos que calgui, per poder edificar, s'hauran de regularitzar els solars perquè compleixin la condició indicada. Els casos especials, o que donin lloc a partions de parcel·les corbats o trencats o parcel·les en angles, es resoldran aplicant els criteris tècnics inspirats en les regles que conté aquest article.
3. Per dur a terme la regularització prevista en l'apartat anterior serà requisit la tramitació per part de l'Ajuntament del corresponent projecte de Normalització de finques presentat per qualsevol dels propietaris de les finques afectades.
4. Excepcionalment, es podran edificar els solars que es trobin entre edificacions ja consolidades amb la meitat de l'aprofitament urbanístic permès en el POUM, i sigui impossible poder complir les condicions de l'apartat anterior.

Art. 22 – Forma d'una parcel·la

1. Front de la parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre el front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. Laterals de parcel·la són els límits que s'interseccionen amb el front.

Art. 23 – Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió, entre el front de la parcel·la i una paral·lela a ell traçada pel punt més allunyat del fons de la parcel·la, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

Art. 24 – Condició de solar

1. És la parcel·la urbana apte per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona, i que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic i amb els serveis bàsics definits en l'article 27.1 del TRLUC, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.

2. Una parcel·la pot esdevenir solar, en el procés del tràmit establert per la llicència urbanística, al finalitzar les obres d'urbanització que s'han de completar per assolir la condició de solar, simultàniament a la construcció de l'edificació.

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR O ÀMBITS DE PLANEJAMENT

Art. 25 - Índex d'edificabilitat bruta del polígon.

És el coeficient resultant entre el sostre màxim edificable d'un sector o polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²/m²). En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i en els polígons d'actuació urbanística és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

Art. 26 – Superfície del sector i del polígon.

És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que le planejament delimita en els plànols d'ordenació.

La superfícies del sector o del polígon s'especifica en les normes urbanístiques o annexos normatius. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de l'article 3.4.

La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.

S'han d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic hidràulic. Els sistemes urbanístics executats que no es transformen no s'integren a la funcionalitat del projecte urbanístic del sector, tampoc formen part de a superfície computable del sector.

La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament, derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

Art. 27 – Sostre edificable màxim del sector i del polígon

És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²).

En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.

En els polígons d'actuació urbanística que o provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona, en relació amb el paràmetre sostre edificable màxim de la parcel·la.

Art. 28 - Densitat màxima d'habitatges bruta

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/Ha). En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges d'un sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona de planejament. En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona. En el cas que la fitxa del polígon d'actuació determini aquest paràmetre s'haurà de precisar com a sumatori, segons correspongui a cada parcel·la del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la regulació de cada zona.

SECCIÓ SEGONA. PARÀMETRES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ.

Art. 29 - Alineacions

1. Alineació del carrer o vial: És la línia en planta que estableix el límit entre les parcel·les urbanes i el vial.
2. Rasant del carrer o vial: Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.
3. Amplada de carrer o vial: És la distància mínima entre les alineacions enfrontades del carrer.
 - a) En el cas d'alineacions constituïdes per rectes o corbes paral·leles en el tram de vial entre dos transversals, es prendrà la distància entre les dues alineacions.
 - b) Si les alineacions no són paral·leles o presenten eixamplaments o estranyaments o altres irregularitats, es prendrà com ample de vial la mitjana de les amplades del tram de vial comprès entre dos transversals.

Art. 30 - Edificabilitat

1. Coefficient d'edificabilitat neta o de parcel·la: Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable dividit per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).
2. Coefficient de volum edificable net o de parcel·la: Factor que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).
3. Coefficient d'edificabilitat complementari net o de parcel·la: És el coeficient d'edificabilitat net que determina el sostre edificable destinat exclusivament a uns usos concrets assenyalats a cada parcel·la. Aquest coeficient mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatge net.

Art. 31 – Sostre edificable màxim de parcel·la.

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2st).
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de dues maneres:
 - Directament amb les unitats de m^2 de sostre edificable màxim adjudicats en una parcel·la, o deduït de l'índex d'edificabilitat neta, que es calcularà multiplicant la superfície de la parcel·la per aquest índex.
 - A partir de l'ordenació detallada del planejament que es regula segons volumetria definida, sigui una edificació situada en relació amb el vial o una edificació situada en relació amb la parcel·la o illa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes. El sostre corresponent a les plantes sotacoberta i edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre edificable de la parcel·la, però no als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges o d'establiments d'una parcel·la.
3. En relació amb els usos, el planejament pot regular percentatges màxims o mínims del sostre edificable o directament amb unitats de m^2 , per destinar-lo a diferents usos.
4. El sostre edificable màxim de parcel·la, és el paràmetre que cal aplicar en els documents d'ordenació, gestió i execució següents del planejament urbanístic:
 - En el càlcul d'un planejament derivat per la comprovació de no sobrepassar el sostre edificable màxim del sector, a partir del sostre edificable de la parcel·la en cada àmbit de zona, i segons els usos principals admesos en cada cas.

- En el càlcul del sostre edificable màxim d'un àmbit amb ordenació detallada en sòl urbà. Pel que fa al sostre corresponent a la planta sotacoberta i al pati d'illa inicials, aquests no computen per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges no per resituar-lo amb més aprofitament.
- En l'adjudicació del sostre edificable màxim d'una parcel·la en un projecte de reparcel·lació d'acord amb el planejament que li correspongui, tenint en compte els usos i l'aprofitament del subsòl, per a la seva correcta inscripció registral.
- En el tràmit de la concreció de volums en la llicència urbanística, d'acord amb l'article 252 del TRLUC, en cas que s'estableixin o es regulin marges de flexibilitat volumètrica.
- En el tràmit d'una llicència quan hi ha volums disconformes, i s'ha de calcular el sostre de l'edificació existent en tota la parcel·la i el sostre màxim de la parcel·la que li adjudica el planejament d'aplicació, per tal de no sobrepassar-lo.

Art. 32 - Ocupació màxima de parcel·la.

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de parcel·la.
3. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
4. En la tipologia aïllada les plantes soterranis resultants de rebaixos, anivellaments o excavacions no podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la.

Art.33 – Sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable,...). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació construïda a la parcel·la.

Serà obligatori la plantació d'un arbre d'espècies autòctona per cada 40 m² de superfície lliure d'ocupació en les edificacions aïllades de ciutat jardí d'acord amb la regulació de l'article 64.

Art. 34 - Adaptació topogràfica i moviment de terres.

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la.
2. En les zones edificables amb la tipologia aïllada, les plataformes d'anivellació de terrenys possibles s'ajustaran a les següents limitacions:
 - a) El màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà d'1,50 metres per sobre o de 2,20 metres per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits (v. Fig. 15 de l'annex 1).
 - b) Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada:base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles segons l'apartat anterior, als límits (v. Fig. 16 de l'annex 1).
 - c) Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar en la part vista una altura de 3,70 metres. Aquests murs no depassaran l'alçada d'1,50 m per sobre ni 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.

3. En les zones edificables amb tipologia d'alineació a carrer, les transformacions topogràfiques dels patis d'illa, procuraran que, en general, quedin situades a la cota del paviment de la planta que tingui consideració de baixa, dins dels marges establerts en aquestes Normes, amb les següents limitacions:
 - a) En el cas que el pendent natural del terreny, en la direcció perpendicular a la façana, sigui descendent des del carrer, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el natural serà de 1,50 metres per sobre, sense sobrepassar la cota de planta baixa.
 - b) En el cas que el pendent natural del terreny, en la direcció perpendicular a la façana, sigui ascendent des del carrer, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el natural serà de 2,20 metres per sota, amb un màxim de 0,50 metres per sota del nivell de planta baixa.
4. En cas que el moviment de terres requereixin l'aportació de material de rebliment, aquests han de consistir en productes obtinguts de l'excavació del sòl. No resulta admissible l'aportació, com a materials de rebliment, de runes d'enderroc i residus de la construcció, ja que tenen la consideració de residu.

Art. 35 - Planta baixa.

1. Planta baixa de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyalen les normes. La planta baixa és la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible.
2. Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes d'accés independent, segons les modalitats de semisoterrani i/o entresol.
3. Quan la regulació de la zona no ho especifiqui, les alçàries útils mínimes permeses de la planta baixa seran les següents: 3,00 m en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i 2,50 m en el cas d'habitatges i aparcament vinculat a l'habitatge. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1) Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació
4. Per altell s'entén la part superior de les dues en què un sostre fet a una certa alçària divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
5. A les edificacions segons alineació de vial es permet la construcció d'altells de planta baixa, solament si es compleixen les següents condicions:
 - a) Només es permetrà si formen part del local situat en planta baixa i que no tingui accés independent des de l'exterior.
 - b) S'haurà de separar com a mínim 5,00 metres de les façanes a carrer de l'edifici, i la seva alçada lliure mínima per sobre haurà de ser 2,20 metres i per sota de 2,50 metres. (v. fig. 3 de l'annex 1)
 - c) Únicament es podrà dedicar a magatzems i oficines.

Art. 36 - Planta soterrani.

1. És la situada sota de la planta baixa.
2. No s'hi permeten espais habitables en la planta soterrani. El soterrani per sota del primer només podrà ser dedicat a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars.
3. Només es permetrà la construcció de planta soterrani quan aquesta pugui desguassar a la claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics.
4. L'alçada lliure mínima de la planta soterrani és de 2,20 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1)

Art. 37 - Planta pis i planta àtic.

1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre de la planta baixa, exceptuant la planta sotacoberta.

2. La planta àtic és la darrera planta pis que es retira dels fronts de façana d'un edifici. La planta àtic, per estar inclosa en el concepte de planta pis, està definida en els plànols corresponents d'ordenació detallada amb un nombre de plantes més que el que s'indica en la part de la terrassa vinculada a la planta àtic.
3. Totes les plantes pis inclosa la planta àtic computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la, del sostre d'un edifici, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.
4. Les plantes pis tindran una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que serà de 2.20 metres. (v. fig. 1 i 2 de l'annex 1). Es podran col·locar fals sostres i reduir aquesta alçada lliure mínima en dependències de servei, sempre que no contradiguin la normativa sectorial d'aplicació.
5. Als edificis d'obra nova, l'alçada lliure entre forjats de plantes amb ús d'habitatge ha de ser com a mínim de 2,70m.

Art. 38 - Planta sotacoberta.

1. És aquella situada entre el darrer forjat teòricament possible de l'edifici i la coberta inclinada (v. fig. 1 de l'annex 1).
2. Es destinarà a trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edificació, o com ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior. En aquest cas no podrà constituir mai un habitatge independent i la seva superfície o destí no serà condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
3. Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

Art. 39 - Planta coberta.

1. Planta terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
2. La coberta dels edificis serà amb teulada inclinada i/o terrat pla. En la tipologia d'alineació a vial només es permetrà la teulada inclinada o el terrat pla, en cap cas no s'admetrà la coberta mixta en un únic edifici, sense perjudici dels retalls de la coberta acabada amb teulada permesos a l'apartat 4b) d'aquest article.
3. Els materials d'acabat, tan de les cobertes planes com inclinades no podran desentonar amb l'entorn, pel seu material o pel seu color. Es prohibeix la utilització de plaques de fibrociment.
4. Per a aquells edificis acabats amb teulada (v. fig. 1 de l'annex 1), la planta coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec o del pla inferior del forjat inclinat que la formi. El cantell del ràfec o del forjat inclinat no podrà ser superior a 30cm. Com a màxim la coberta arrencarà des de l'alçada reguladora màxima i, també com a màxim, 40 cm per sobre de l'últim forjat permès.
 - a) El pendent de la teulada no podrà ser superior del 30%, excepte que la normativa específica de la zona indiqui un altre pendent màxim.
 - b) Solament es permetrà el retall de la coberta en una superfície màxima del 40%.
 - c) Per sobre dels plans definits per a la teulada, podran sobresortir:
 - elements de ventilació i xemeneies.
 - antenes i altres instal·lacions radio-elèctriques.
 - claraboies dels celoberts, aquestes últimes hauran de ser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

- Les caixes d'escala i la sala de màquines de l'ascensor. En els tres primers metres a partir de la façana a carrer i a pati d'illa hauran de quedar per sota dels pendents de la coberta.
 - d) Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'alçària de l'arrencada de la coberta al pla de façana.
5. Per a edificis acabats en terrassa (v. fig. 2 de l'annex 1) es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis.
- a) Per sobre d'aquest pla es podrà situar:
 - la cambra d'aire amb una alçada màxima de 60 cm.
 - les baranes i altres elements de coronament de façana de caràcter exclusivament decoratiu, que tindran una alçada màxima d'1,20 metres per sobre de la cambra d'aire.
 - Els elements de separació entre terrats, que tindran una alçada màxima per sobre de la cambra d'aire d'1,20 m si són massissos, i de 1,80 m si són transparents, reixes o similars.
 - b) A més, dins el gàlib que dibuixen uns plans inclinats amb el pendent màxim premés a la zona per cobertes inclinades, aplicats des de les arestes d'intersecció dels plans de façana amb l'alçada reguladora màxima, es podran instal·lar:
 - cossos edificats que continguin els elements tècnics de l'ascensor
 - les claraboies dels celoberts
 - la caixa d'escales.

Aquests cossos es separaran 3 metres de la façana al carrer o al pati d'illa, la seva coberta serà plana i l'alçada des de l'alçada reguladora (pla superior de l'últim forjat) no serà superior a 2,80 metres.
 - c) Per sobre del gàlib definit al paràgraf, anterior només es permet que sobresurtin:
 - els elements de ventilació i xemeneies,
 - antenes i altres instal·lacions radio-elèctriques

Art. 40 – Façanes i mitgeres.

1. Les façanes es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ser recoberta.
2. Es prohibeixen expressament els remolinats, revocats o arrebossats sense pintar en façanes exteriors.
3. Totes les mitgeres vistes es tractaran amb materials i acabats propis de façana.
4. En la creació d'una mitgera, sigui de nova edificació o d'una ja existent i que quedi consolidada per les obres realitzades, el propietari que demani la llicència que origina la creació de la mitgera, estarà obligat a donar-li tractament de façana, a tots els casos i a càrrec seu.
5. En aquells casos en què la mitgera s'edifiqués de manera immediata, sigui perquè s'ha sol·licitat el corresponent permís d'obres o es vagin a iniciar les obres de la finca veïna, s'exonerarà de donar acabat de façana a la mitgera que no quedi vista.

Art. 41 - Cossos sortints.

1. Són els que sobresurten de la línia de façana o de l'alienació del pati d'illa i tenen el caràcter d'habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
2. Són cossos sortints tancats els que tinguin tots els seus costats amb tancaments rígids, indesmontables i ancorats. Els que tenen tancat algun dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, indesmontables o ancorats són cossos sortints semitancats, i els que no tenen cap dels cantons volats tancats són cossos sortints oberts.

3. La superfície en planta dels cossos sortints tancats computarà com a superfície de sostre edificable.
4. La superfície en planta del cossos sortints semitancats computarà el 50 per cent com a superfície de sostre edificable.
5. Els cossos sortints oberts no computaran com a superfície de sostre edificable.
6. Els cossos sortints es regularan en les edificacions segons alineació a vial, d'acord amb les condicions següents:
 - a) Els cossos sortints estan prohibits a la planta baixa.
 - b) No es permeten els cossos sortints tancats i els semitancats, ni a façana a vial ni a la façana de l'espai lliure del pati d'illa.
 - c) El límit lateral del vol dels cossos sortints s'haurà de separar de la paret mitgera una distància superior al sortint màxim, amb un mínim de 0,60 metres.
 - d) L'alçària lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 3,60 metres.
 - e) Si la seva volada no es regula a la zona corresponent, aquesta es limita a les dimensions següents:
 - En carrers d'ample menor de 6 metres, no es permeten que volin
 - En carrers d'ample entre 6 i 12 metres, la volada màxima serà de 0,60 metres.
 - En carrers d'ample superior a 12 metres, la volada màxima serà d'1,00 metre.
 - f) La longitud de façana a carrer abarcada pel cos o cossos obertes en cada planta no serà superior a la meitat de la longitud total de façana, excepte que s'indiqui el contrari en els paràmetres específics de la zona.
 - g) Només es permeten cossos sortints oberts a l'espai lliure interior d'illa que sobrepassin la fondària edificable màxima si :
 - l'espai interior d'illa és superior a 120 m²
 - i si es pot inscriure una circumferència de radi mínim 11 metres.
 - els cossos sortints a l'espai lliure interior d'illa, en el cas que es puguin realitzar per aplicació dels punts anteriors, podran tenir un vol com a màxim del 10% de la fondària edificable. I s'hauran de separar de la paret mitgera, d'acord amb el punt c) d'aquest article.

Art. 42 - Elements sortints.

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten del pla de façana, de l'espai lliure d'interior d'illa o de l'espai lliure de la parcel·la. Els elements no permanents (anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, tendals, persianes...) no tenen la consideració d'elements sortints.
2. Quan no s'indiqui res, els elements sortints en les edificacions alineades a vial, no podran volar més 15cm, excepte a la planta baixa on, a més, no podran sobresortir més del 5% de l'amplada de la voravia, i a la planta coberta, on el ràfec podrà volar 45 cm per a carrers de menys de 10 metres i fins a 70 cm per a carrers de més de 10 metres.
3. Els estenedors de roba no tindran en cap cas la consideració d'elements sortints i queda totalment prohibida la seva implantació en el pla de la façana.

Art. 43 - Ventilació i il·luminació.

1. En els edificis d'habitatges, en tots els casos, tots els habitatges han de disposar com a mínim d'una façana oberta a l'espai lliure exterior a l'edifici, sigui aquest públic o privat, o sigui a carrer o a pati d'illa. Aquesta façana ha d'oferir ventilació i il·luminació com a mínim a un dels espais de la zona d'ús comú de l'habitatge, que no podrà ser exclusivament la cuina quan aquesta sigui segregada.

Els espais d'ús comú (sala d'estar, menjador i cuina) i les habitacions han de tenir ventilació i il·luminació natural directa des de l'exterior, que tinguin la visió dins d'un angle de 90 graus la bisectriu del qual sigui perpendicular a la façana, d'un segment horitzontal de 3m. situat paral·lelament a la façana a una distància de 3 metres.

El perímetre mínim de façana exigible als habitatges i les dimensions i característiques de les obertures de ventilació i il·luminació es determinen a l'annex 1 del decret 55/2009 de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges, no destinades a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i estigui autoritzat per les normes estatals, autonòmiques i municipals sobre condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
3. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i sales destinats a usos comercial i d'oficines podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions adequades d'higiene.

Art. 44 - Celoberts.

Espai no edificat situat dintre del volum d'edificació i destinat a obtenir il·luminació i ventilació.

1. Els celoberts poden ser interiors o mixtos. Són interiors els celoberts que no s'obren a espais lliures o a vials, i són mixtos els oberts a aquests espais.
2. Les parets dels celoberts mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.
3. El celoberts serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable, als efectes d'aquestes Normes, que l'esmentada comunitat de pati s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat. Els patis mancomunats s'han de regir, pel que fa a la forma i dimensions, pel que es disposa per als patis interiors i els mixtos.
4. Als efectes del que disposa aquest article sobre celoberts interiors, s'han de tenir en compte, a més les regles següents:
 - 4.1. Les llums mínimes entre murs del celobert no podran reduir-se amb sortints o altres elements o serveis, com són els safareigs.
 - 4.2. L'alçada del celobert a efectes de determinació de la seva superfície, s'han d'amidar en nombre de plantes des de la més baixa que necessiti ser servida pel celobert, fins a la més elevada.
 - 4.3. El paviment del celobert ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell de sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

Art. 45 - Patis de ventilació.

Espais no edificats d'igual significació que els celoberts però a destinats a il·luminar i ventilar dependències d'habitatges.

1. Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines i banys, i altres peces no principals de l'habitatge. Poden ser interiors o mixtos, com els celoberts.
2. La dimensió i superfície mínima obligatòria dels patis de ventilació es regiran per la normativa sectorial d'aplicació (Decret 55/2009, o aquella legislació que la modifiqui o substitueixi).
3. Regiran quant als patis de ventilació les regles següents:

- 3.1. No és permès de reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
 - 3.2. L'alçada del pati, a efectes de determinació de la superfície, s'ha d'amidar en nombre de plantes, des de la més baixa que el necessiti fins a la més alta.
 - 3.3. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a ventilar o il·luminar.
4. Els patis de ventilació mixtos s'han de considerar com a façanes a tots els efectes.

Art. 46 - Regles per a traçar l'alineació en xamfrà.

En els casos on el Pla determini el traçat de xamfrans, sense definir-les gràficament, es farà de la següent manera:

1. El xamfrà tindrà una longitud igual a la secció del carrer més estret dels que formen la cruïlla.
2. No es faran xamfrans en els supòsits següents:
 - En carrers d'amplària menor de 8 m.
 - Quan les alineacions dels carrers formen un angle superior a 135°
3. El xamfrà no serà mai de longitud superior a 20 m ni inferior a 5 m, i es col·locarà segons la perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes que arriben a la cruïlla.
4. La forma i dimensió del xamfrà serà sempre la mateixa en cada una de les cares de la cruïlla.

SECCIÓ TERCERA. PARÀMETRES APLICABLES A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

Art. 47 – Alineació de l'edificació.

1. És la línia on s'ha de situar obligatòriament l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.
2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació, admetent-se reajustaments d'alineacions i rasants en els termes establerts per l'article 188.4 del TRLU.
3. Només es permeten reculades parcials del pla de façana per motius de composició, sempre que predomini el volum alineat a carrer o vial, es resolguin les possibles mitgeres i no desharmonitzi formalment els fronts del carrer.
4. En cap cas les reculades podran produir un augment de l'edificabilitat, de la fondària edificable màxima permesa, ni del nombre de plantes, o de l'alçada reguladora màxima.
5. Les reculades a la vora de la mitgera hauran de separar-se d'ella una distància mínima de 3,50 metres i només podrà recular-se d'una de les mitgeres de la parcel·la. Per això, serà condició indispensable aconseguir la continuïtat formal de la planta baixa mitjançant tanques d'obra o elements similars, amb una alçada mínima de 2,20 metres.

Art. 48 - Alçada reguladora referida al carrer.

1. Mesura vertical, en el pla exterior de la façana, que fixa l'alçada límit des del punt de referència de l'alçada reguladora fins al pla horitzontal d'on arranca la teulada (sota ràfec o sota forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
2. En les plantes reculades l'alçada reguladora es calcula projectant l'última planta reculada a façana i aplicant les mateixes característiques que l'anterior.
3. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
4. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
2 (B + 1P)	7,50 m
3 (B + 2P)	10,70 m
4 (B + 3P)	13,90 m
5 (B + 4P)	17,10 m

Taula número 3

En els edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçada reguladora màxima en 3,20 metres per cada planta.

5. Per sobre de l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements admesos sobre l'última planta definit en aquestes Normes.

Art. 49 – Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles es seguiran les següents:

1. Edificis amb façana a una sola via amb rasant no horitzontal:
 - a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual de 0,6 m, l'alçada reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la voravia en aquest punt (v. fig. 4 de l'annex 1).
 - b) Si la diferència anterior de nivells és més de 0,6m, l'alçada màxima de l'edifici s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,6m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta (v. fig. 5 de l'annex 1).

- c) Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situï a més de 1,80 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cadascun dels trams resultants, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors. (v. fig. 6 de l'annex 1).
2. Edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada o xamfrà:
 - a) Si l'alçada fos la mateixa a cada cara de vial, s'aplicaran les condicions del punt 1 operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fossin una de sola.
 - b) Si les alçades reguladores fossin diferents, les més altes es podran portar cap als carrers adjacents més estrets, fins a una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la fondària edificable corresponent al carrer de més alçada. Aquesta dimensió podrà arribar com a màxim fins a la meitat de la longitud del tram de carrer de menor amplària. D'aquesta regla solament podrà beneficiar-se la primera parcel·la que fa cantonada. Sobre aquesta determinació prevaldrà el que es grafii expressament en els plànols (v. Fig. 7 de l'annex 1).
 3. Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà (v. fig. 8 de l'annex 1) regularan la seva alçada com si es tractés d'edificis independents. El canvi d'alçada màxima es farà en el punt mig de la parcel·la.

Art. 50 – Nombre de plantes referit al carrer.

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació o en la normativa específica de cada zona.
3. Quan per algun nou planejament derivat s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció de les tipologies de l'entorn i de l'amplada del carrer.

Art. 51 - Planta baixa referida al carrer.

1. És aquella el paviment de la qual està situat entre 1,00 metres per sobre i 1,00 metres per sota de la rasant del carrer, en els punts de major i menor cota, respectivament.
2. Si a conseqüència del pendent hi ha més d'una planta dintre dels límits anteriors, s'entén per planta baixa, per a cada tram frontal de parcel·la, la de posició inferior.
3. En els casos de parcel·les en front a dos carrers oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de parcel·les diferents de profunditat meitat per a cada una d'elles.

Art. 52- Ocupació de la planta soterrani.

Si la normativa de la zona no diu el contrari, es permet l'ocupació de la planta soterrani fins a una profunditat edificable de 24 metres respecte al vial amb front edificable de la parcel·la.

Es permet l'ocupació de tota la parcel·la quan en el pati d'illa no s'hi pugui inscriure una circumferència de radi 6 metres. També es permet l'ocupació de tota la parcel·la quan en els angles interiors menors del pati d'illa que siguin menors de 60° no s'hi pugui inscriure una circumferència de radi 6 metres. (v. Fig 17 i 18 de l'annex 1).

L'ocupació de la planta soterrani serà l'assenyalada als plànols G3. i G4. "Usos del sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000 de la Modificació Puntual del POUM per a la regulació de l'ocupació de la planta soterrani.

Art. 53 - Profunditat edificable.

1. Profunditat edificable és la distància normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació.
2. La profunditat edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació i/o en la normativa específica de cada zona.
3. Les parts de parcel·la que excedeixin de la profunditat edificable formaran part del pati d'illa.
4. En les illes tancades, la figura interior haurà de complir que es pugui inscriure en ella una circumferència de radi mínim 6 metres; en cas contrari l'aplicació d'aquest criteri s'aconseguirà mitjançant una disminució de la superfície edificable inicialment obtinguda.
5. Els angles aguts que resultin inferiors a 45° s'hauran de trencar de forma que resulti la línia de façana no inferior a 5 metres.
6. Si establertes les disposicions dels punts anteriors resulta la profunditat edificable inferior a 11 metres, es considerarà aquesta mida com profunditat edificable, sempre que sigui possible inscriure un circumferència de radi 6 metres. Si ni això s'aconseguís, l'illa serà totalment edificable.
7. A les illes en que la parcel·lació a les cantonades tinguin una fondària que no abasti la fondària edificable màxima, no es podrà edificar a les plantes pis, en les parts que sobrepassin la fondària edificable del vial al qual dóna façana, si prèviament no es realitza una normalització de finques.

Art. 54 - Pati d'illa.

1. És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.
2. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, el cos de la planta baixa que sobresurt de la fondària edificable màxima de les plantes pis, s'haurà de reduir o solucionar, de manera que l'edificació a l'espai interior no ultrapassi un pla ideal traçat a quaranta-cinc graus mesurat des de l'alçada màxima corresponent a planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada (v. fig. 9 i 10 de l'annex 1) i a una alçada màxima corresponent a la planta baixa.
3. En els espais interiors d'illa l'alçada màxima de la planta baixa que sobresurti de la fondària edificable màxima de les plantes pis serà de 5 metres, incloent la part de barana massissa en el cas de terrasses planes i fins el carener en el cas de cobertes inclinades.
4. L'espai lliure d'edificació a l'interior del pati d'illa i la coberta de la construcció en planta soterrani que sobresurt de la planta baixa serà preferentment enjardinat.

Art. 55 - Construccions auxiliars

1. Les construccions auxiliars s'hauran de situar dintre de la fondària edificable màxima, excepte que la normativa de la zona permeti el contrari.
2. Les piscines descobertes, que no sobresurtin del terreny, s'hauran de separar un mínim d'1,50 metres de totes les partions.
3. Les barbacoes es construiran dintre de la fondària edificable màxima permesa.

Art. 56 - Tanques.

1. Les tanques de separació entre dos predis veïns i de límits al carrer, es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ésser recoberta.
2. Les tanques a nivell de planta baixa entre veïns i al carrer, tindran en la seva part massissa, una alçada màxima d'1,80 metres mesurats des de la base de la tanca, admetent-se fins a 2,10 metres en terrenys amb desnivell, amb la finalitat d'adaptar-se a la topografia, que s'haurà de dividir en trams per evitar en cap cas, sobrepassi aquesta alçada.

3. Les tanques a nivell de planta pis entre predis veïns només podrà tenir una part massissa d'un metre, la resta fins a 1,80 metres serà amb reixes opaques, elements vegetals, vidre opac, o similar.

SECCIÓ QUARTA. PARÀMETRES APLICABLES AL TIPUS D'ORDENACIÓ D'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Art. 57 - Alçada reguladora referida a la parcel·la.

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana des del punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins al pla horitzontal d'on arranxa la teulada (sota ràfec o sota forjat inclinat) o el pla superior de l'últim element resistent, en el cas de coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions, per sobre de la qual només es permet la planta coberta.
3. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari l'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
2 (B + 1P)	7,00 m
3 (B + 2P)	10,20 m
4 (B + 3P)	13,40 m
5 (B + 2P)	16,60 m

Taula número 4

En els edificis amb més plantes permeses s'incrementarà l'alçada reguladora màxima en 3,20 metres per cada planta. Les alçades anteriors no s'aplicaran en les zones industrials.

4. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquest article.
5. En el cas d'edificacions amb coberta a dues vessants, l'alçada màxima del carener en els testers no podrà superar en més de 1,5 metres l'alçada reguladora màxima.

Art. 58 – Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.

En el cas d'edificis amb coberta a dues vessants, l'alçada màxima del carener en els testers no podrà superar en més de 1,5 metres l'alçada reguladora màxima.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota definitiva del terreny, esgotades les possibilitats d'adaptació topogràfica admeses a l'article 34.

Art. 59 – Nombre de plantes referit a la parcel·la.

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. En els casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts (v. fig. 13 i 14 de l'annex 1).

Art. 60 - Planta baixa referida a la parcel·la.

1. Tindrà la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviment de terres admesos pel present POUM (v. fig. 11 i 12 de l'annex 1).
2. La part de la planta soterrada o semi soterrada que sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.

Art. 61 - Separacions mínimes.

1. Les separacions mínimes de l'edificació a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són distàncies que hauran de respectar tant les edificacions com els seus cossos sortints i també els soterranis, llevat que es tracti de rampa per donar accés des de l'exterior als usos permesos en aquests.
2. Els ràfecs podran envair les franges de separació mínimes obligatòries fins a una distància màxima de 30 cm.

Art. 62 - Tanques.

1. Les tanques de separació entre dos predis veïns i de límits al carrer, es tractaran amb acabats propis, prohibint-se deixar vista l'obra aparellada per ésser recoberta.
2. Les tanques del carrer o entre veïns tindran una alçada màxima de 1,80 metres que es podran fer amb material massís fins una cota màxima de 1,00 metres per damunt de la vorera o del terreny, admetent-se fins a 1,30 metres en terrenys amb desnivell per adaptar-se a la topografia. La resta de tanca s'acabarà amb reixes, tela metàl·lica o vegetació d'arbust.
3. En els casos que es materialitzin murs de contenció en els límits, d'alçada superior a 1,00 metres, la tanca per sobre del mur de contenció, solament es podrà projectar amb elements calats metàl·lics, de fusta o vegetals.

Art. 63 – Construccions auxiliars.

1. En les zones on sigui permesa les construccions auxiliars al servei dels edificis principals, aquestes es destinaran a porteria, garatge particular, locals per guardar material de jardineria i de piscines, vestuaris, rebost, i altres per l'estil.
2. La construcció d'edificacions auxiliars s'ajustarà al que s'estableix en la regulació de cada zona, quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel·la.
3. Les piscines descobertes, que no sobresurtin del terreny definitiu, s'hauran de separar un mínim d'1,50 metres de totes les partions.
4. Les barbacoes no podran ocupar les franges mínimes de separació obligatòries a límits.
5. Les construccions auxiliars destinades a centres de transformació o mesura de la xarxa elèctrica no caldrà que mantinguin les separacions mínimes a límits de parcel·la establertes a la regulació de cada zona i la seva superfície no computarà dintre de l'ocupació i l'edificabilitat permeses, sempre que compleixin les següents condicions:
 - a) Quedi plenament justificat i demostrat que la seva superfície alçada són les mínimes necessàries per a la seva funció.
 - b) La longitud de la seva façana no ocupi més del 50% del front de la parcel·la.
 - c) Mantinguin una separació mínima d'1 metre amb el veí, excepte que l'edificació ocupi part de dues parcel·les veïnes.
6. Les construccions auxiliars podran alinear-se al vial en aquelles situades al costat muntanya i presentin un desnivell promig superior a 1,50 m entre la rasant del carrer i la del terreny natural. En aquests casos les construccions podran encastar-se en el marge natural del terreny i destinar-se als usos admesos en les plantes soterranis. Aquestes construccions tenen les següents limitacions:
 - a) No podran superar la superfície màxima de 40m².
 - b) Només podran ocupar el 50% de la façana de la parcel·la.
 - c) Només podrà disposar d'un gual per parcel·la.

Art. 64 – Condicions referents a l'arbrat.

1. L'arbrat existent en la superfície dels solars queda sotmès a un total manteniment i conservació, exceptuant les superfícies ocupades per l'edificació i els seus accessos.
2. Es obligatori assolir una densitat d'un arbre per cada 40 m² de solar no ocupat a les zones d'edificació aïllada Ciutat Jardí (Clau 11).
3. Del total d'arbres a plantar d'acord amb l'aplicació del punt anterior, el 50% seran a escollir entre:

Pinus Pinea	4 m. d'alçada	15 cm. de diàmetre
Quercus ilex	4 m. d'alçada	10 cm. de diàmetre
Quercus suber	4m. d'alçada	10 cm. de diàmetre
Quercus peatraea	4m. d'alçada	10 cm. de diàmetre

L'altre 50%, podran ser de qualsevol espècie, preferentment autòctona, amb una alçada mínima de 4m. i un diàmetre no inferior a 12 cm.

4. La separació mínima als límits de parcel·la serà:

2 m. per als arbres

1 m. per als arbusts

No són d'aplicació aquestes distàncies per a les tanques vegetals, tipus bardisses, que formalitzen la tanca i que únicament es regula la seva alçada d'acord amb el tipus d'element de tancament que formalitza.

CAPITOL QUART. REGULACIÓ D'USOS I ACTIVITAT.

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

Art. 65 - Definició d'usos i la seva classificació

Criteris de classificació. A efectes d'aquest Planejament i del que el desplegui, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a) Segons la permissibilitat. Atinent el diferent grau de permissibilitat es classifica els usos com a : dominants, compatibles i incompatibles.
- b) Segons el domini. Es diferencia entre els usos públics, privats i col·lectius.
- c) Segons la seva funció urbanística. Atinent a la diferent funció urbanística es classifica els usos com a generals o específics.

Art. 66 - Classificació d'usos segons la permissibilitat

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el POUM estableix la següent classificació:
 - a) Usos dominants: S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-se.
 - b) Usos compatibles: S'entén per ús compatible aquell ús que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant. Són els que poden ser simultanis o coexistir.
 - c) Usos incompatible: S'entén per ús incompatible aquell ús que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.
 - d) Usos complementaris: S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants o compatibles de la zona o sistema, els complementa en una proporció minoritària.
2. Aquest POUM fixa, com a obligatori, l'ús complementari de l'aparcament, d'acord amb els estàndards de places mínimes per a cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.
3. En cap cas s'admetran com a usos complementaris els següents: plurifamiliar, comerç gran, hotel, recreatiu, indústria i estació de serveis.

Art. 67 - Classificació d'usos segons el domini.

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

Art. 68 - Regulació d'usos segons la funció urbanística: usos generals

Aquest POUM distingeix i defineix els vuit usos globals següents:

1. **ÚS RESIDENCIAL:** És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges. També inclou aquell ús destinat a allotjaments comunitaris, com poden ser residències, 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 d'hostelers.
2. **ÚS TERCIARI:** Comprèn les activitats de tipus comercial i de servei.

Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits que les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall.

Es considera activitat de serveis la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic.
3. **ÚS INDUSTRIAL:** Comprèn les activitats de tipus industrial i magatzem.

Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l' envasat i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos o processos tècnics utilitzats.
4. **ÚS RURAL:** Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural, incloses les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrícola o ramadera.
5. **ÚS DE COMUNICACIONS:** Comprèn aquelles infraestructures de transport terrestre (viari, ferroviaris,...) que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
6. **ÚS DE SERVEIS TÈCNICS:** Comprèn aquelles infraestructures de serveis tècnics i mediambientals, i serveis relacionats amb el transport rodat.
7. **ÚS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS:** Inclou aquells usos o activitats al servei directe dels ciutadans per a la seva educació, assistència sanitària, enriquiment cultural, pràctica de l'esport, i tots aquells que impliquin una millora de la seva qualitat de vida.
8. **ÚS D'ESPAYS LLIURES:** Comprèn aquells espais no edificats protegits o aquells altres destinats a activitats d'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans.

Art. 69 - Regulació d'usos segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el Pla d'Ordenació Urbanística estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà i el sòl urbanitzable. Els usos específics en sòl no urbanitzable es regulen al (Capítol Cinquè del Títol III):

1. **REGULACIÓ DE L'ÚS D'HABITATGE.** És destinat a l'allotjament o residència familiars. Pot ser unifamiliar o plurifamiliar:
 - habitatge unifamiliar, és aquell situat en una parcel·la independent en edifici aïllat, o agrupat horitzontalment a altres habitatges o altres usos amb accés exclusiu.
 - habitatge plurifamiliar, és l'edifici constituït per habitatges amb accés i elements comuns.
2. **REGULACIÓ DE L'ÚS HOTELER.** El que correspon a aquells edificis que es destinin a allotjaments temporals per a transeünts i viatgers, en hotels, hotels - apartaments, motel i pensions, i en general tots aquells establiments del sector de la hosteleria i els seus serveis.
 - **HOTEL** és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions, en règim de lloguer i amb o sense serveis de caràcter complementari. En aquest cas, les habitacions formen una unitat residencial indiferenciable i indissoluble del conjunt, i no tenen els serveis per a la conservació i elaboració d'aliments.

- HOTEL - APARTAMENT és aquell establiment hotelier que ofereix l'allotjament en apartaments dotats d'elements per a la conservació, elaboració i consum d'aliments en cadascun d'ells i inclou tots els altres serveis propis dels hotels.
- MOTEL és aquella especialitat d'hotel que se situa a no més de 500 m de l'eix d'una carretera i que compte amb l'accés independent per a cada habitació o grup residencial.
- PENSIÓ és aquell establiment que ofereix servei d'allotjament en habitacions en règim de lloguer, però no té serveis de menjar ni té instal·lacions individuals per a fer-ho. Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable, resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat net, serà d'un llit per cada 16 m² edificables. Per als altres tipus d'usos hotelers, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

3. REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL.

3.1 Establiments comercials.

Són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

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

3.2 Tipus d'establiments comercials, d'acord amb el Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials.

1. Classificació per categoria d'establiment

a) Per raó de la superfície de venda

Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.

Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

b) Per raó de singularitat de l'establiment.

Establiments comercials singulars (ECS): establiments comercials que presenten una sèrie de particularitats, entre d'altres, en l'exercici de l'activitat, per la clientela a què es dirigeixen, per la freqüència de compra dels seus productes, per la vinculació de l'activitat en l'entorn on es du a terme, per la necessitat de més superfície pel que fa als articles exposats i el seu volum.

Són establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

Els establiments comercials singular, també es classifiquen en petits establiments comercials, mitjans establiments comercials, grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, d'acord amb els trams de superfície establerts en el punt 1 d'aquest article 6.

Establiments comercials no singular (ECNS): la resta d'establiments comercials.

3.3 Localització i ordenació de l'ús comercial.

En funció de les determinacions de l'article 9 del Decret Llei 1/2009 s'estableix:

1. Paràmetres generals.

- a) Els establiments comercials es poden implantar únicament a les àrees on s'admeten l'ús comercial per a la categoria corresponent.
- b) L'ordenació d'aquest ús està condicionada als continguts, criteris i paràmetres urbanístics, preservació del sòl agrari, desenvolupament rural, de mobilitat i de sostenibilitat ambiental. D'eficiència energètica i de preservació del patrimoni historicoartístic, que s'escauen en virtut d'aquest Decret Llei i de la resta de normes que li són d'aplicació.

2. Els petits establiments comercials es poden implantar en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial.

Els petits establiments comercials dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin es poden implantar en els àmbits permesos pel planejament urbanístic.

Així mateix, els petits establiments comercials, individuals o col·lectius, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu o un gran establiment comercial territorial, poden implantar-se en estacions de ferrocarril, ports i aeroports; així com en els equipaments de caràcter turístic o que generin una afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte de l'activitat principal. Per reglament s'han d'establir els equipaments inclosos en aquesta categoria i la definició dels conceptes complementari i secundari.

3. Els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials només es poden implantar a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 5.000 habitants o assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. S'entén per municipi assimilable a un de més de 5.000 habitants el que disposa d'una població equivalent a temps complet anual (ETCA) superior a aquesta quantitat, segons les darreres dades oficials de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).

Excepcionalment, els mitjans establiments comercials i els grans establiments comercials es poden implantar també fora de la trama urbana consolidada si la implantació es produeix dins de les zones d'accés restringit de les estacions de línies transfrontereres i transregionals del sistema ferroviari que acullen el tren d'alta velocitat o línies de llarg recorregut, dels ports classificats d'interès general i dels aeroports amb categoria d'aeroports comercials segons el Pla d'aeroports, aeròdroms i heliports de Catalunya 2009-2015."

Els grans establiments comercials territorials es poden implantar únicament a la trama urbana consolidada dels municipis de més de 50.000 habitants o els assimilables a aquests o que siguin capital de comarca. S'entén per municipi assimilable a un de més de 50.000 habitants el que disposa d'una població equivalent a temps complet anual (ETCA) superior a aquesta quantitat, segons les darreres dades oficials de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat)."

4. Els establiments comercials singulars poden implantar-se en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admet l'ús comercial.

4. REGULACIÓ DE L'ÚS OFICINES I SERVEIS. Comprèn totes aquelles activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars, de caràcter públic o privat, efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

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

5. REGULACIÓ DE L'ÚS D'INDÚSTRIA. Usos que per la seva condició necessiten instal·lacions adequades. Inclou els següents usos específics:

- a) Indústries d'obtenció, transformació i transport
- b) Els tallers de reparació
- c) Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats o magatzemats o despatxats, o pels elements tècnics emprats o per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia, insalubritat o incomoditat a les persones, veïns o als béns.
- d) els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, i els comerços a l'engròs.

L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories (Secció Segona d'aquest Capítol) que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, les possibles afectacions al medi ambient, la seguretat i la salut de les persones i per l'entorn on són situades.

Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

6. REGULACIÓ DE L'ÚS D'ACTIVITATS EXTRACTIVES. Fa referència a l'extracció de terres i àrids, minerals i a l'explotació de pedreres. No es permeten activitats extractives.

7. REGULACIÓ DE L'ÚS D'APARCAMENT. És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. Comprèn els aparcaments privats, col·lectius i públics.

Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la Secció Tercera d'aquest mateix Capítol.

8. ÚS SANITARI. És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, centres d'assistència primària, i similars. L'ús sanitari també inclou les clíniques veterinàries i establiments similars.

9. ÚS SOCIO CULTURAL. Comprèn les activitats educatives, culturals, i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, centres d'ensenyament en tots els graus i modalitats, museus, cases de cultura, centres socials, biblioteques, sales d'art i d'exposició, sales de conferències, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

10. ÚS ASSISTENCIAL. Comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial i assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.

També inclou els serveis destinats a l'allotjament comunitari com cases de colònies, residències d'estudiants, asils, llars de vells, etc. Sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat, com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic.

11. ÚS DE RESTAURACIÓ. És el que per l'activitat que es desenvolupa permet elaborar i transformar productes alimentaris per ser consumits en el mateix local, així com la venda de begudes. Poden ser dels següents tipus:

classe A : bars

classe B : bar - restaurant

classe C : restaurants)

En el supòsit que aquest locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estan adscrits a l'ús recreatiu.

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

Es consideren d'ús recreatiu els establiments de:

classe D : bars musicals, cafès teatres, cafès cantant

classe E : discoteques, sales de ball i sales de festes amb espectacle

classe F : jocs d'atzar o sales de joc

L'ús recreatiu fa referència també a les manifestacions comunitàries de lleure o activitats similars no compreses en cap altra qualificació.

No es permet l'ús recreatiu en els patis d'illa en edificacions segons illa tancada, ni a l'espai lliure de zones residencials amb tipologia aïllada.

13. ÚS ESPORTIU. Inclou els locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport. Inclou els dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

14. ÚS D'ESTACIÓ DE SERVEI. Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas - oil i lubricants. L'estació de servei admet com a usos complementaris els d'oficina, serveis, tallers de reparació de vehicles, i magatzem relacionats amb la instal·lació.

15. ÚS DE SERVEIS TÈCNICS. Comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament de residus sòlids, etc.)

16. ÚS DE LLEURE. Comprèn les activitats d'esbarjo, esplai, i repòs que donen en espais no edificats destinats específicament a aquests usos.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS INDUSTRIAL

Art. 70 – Activitats

1. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
2. La concreció de cadascuna de les activitats adscrites per a cada ús es podrà determinar en una ordenança específica.
3. Per a la classificació de les activitats es tindrà en compte les disposicions de la Llei 20/2009 de 4 de desembre, prevenció i control de les activitats ambientals i el Reglament que la desenvolupi.

Art. 71 - Regulació de les activitats

1. Les indústries es classifiquen en cinc categories:
 - 1ª Categoria: Activitat admesa en promiscuïtat amb l'habitatge
 - 2ª Categoria: Activitat compatible amb l'habitatge
 - 3ª Categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge excepte en sectors especialment reglamentats.
 - 4ª Categoria: Activitat no admesa contigua a l'habitatge, però sí contigua a altres usos industrials.
 - 5ª Categoria: Activitat no admesa en edificis contigus a altres usos.
2. La determinació de categories s'estableix d'acord amb els criteris següents:
 - a) La primera categoria comprèn aquelles activitats no molestes ni perilloses per a l'habitatge, de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o motors de potència inferior a 1kw cadascun.
 - b) Les activitats de segona categoria han de ser compatibles amb l'habitatge i comprenen les petites indústries i tallers que per les seves característiques no molestin amb despreniment de gasos, pols, olors, o no ocasionin remors ni vibracions que puguin ser causa de molèsties per al veïnat. Inclouen les indústries i tallers amb menys de vuit llocs de treball o motors de potència inferior a 3kw cadascun.
 - c) Les activitats de tercera categoria són aquelles que fins i tot amb l'adopció de mesures correctores poden ocasionar molèsties per a l'habitatge, per això, en general, no es podran admetre al costat d'habitatge, excepte en sectors especialment reglamentats.
 - d) La categoria quarta comprèn aquelles activitats molestes i/o nocives i insalubres, no admeses en situació de continuïtat ni combinades amb habitatges, però sí al costat d'altres usos i indústries. Comprèn la mitjana i gran indústria entre d'altres, excepte quan la seva insalubritat no pot ser reduïda a límits compatibles amb la proximitat d'altres activitats.
 - e) La categoria cinquena comprèn aquelles activitats de caràcter perillós i que amb les corresponents mesures d'acondicionament puguin autoritzar-se en zones industrials distanciades de tota activitat aliena a elles.
3. S'entén per activitats de serveis les que s'han de prestar a una comunitat d'habitatges o residents. Sense fer-ne una enumeració exhaustiva, comprenen bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manutenció, d'aparells elevadors i semblants.
4. S'entén per instal·lació auxiliar d'una indústria els dipòsits de combustible destinats a calefacció, els elements de transport intern i la manutenció, així com les instal·lacions de climatització, depuració i altres anàlogues al servei de l'activitat pròpia.
5. Tant les activitats de serveis com les instal·lacions auxiliars definides anteriorment es classificaran en categories industrials, excepte quan per les seves dimensions i naturalesa o per les molèsties que produeixin els corresponguin la inclusió a activitat de determinada categoria.

6. Els garatges d'ús privat per a vehicles de turisme i motocicletes es consideraran de primera categoria, i els garatges i aparcaments d'ús públic de segona. Excepte quan per les presumibles molèsties o característiques especials s'hagin de considerar d'una categoria superior.
7. Els tallers de reparació, en especial d'automòbils, han de complir les següents condicions:
 - a) La instal·lació de tallers de vehicles estarà regulada segons el que determinen les disposicions de Departament d'Indústria.
 - b) Els tallers de reparació de mecànica i electricitat es qualifiquen de segona categoria.
 - c) Els tallers de xapa i pintura no es podran situar sota habitatges.
 - d) El general, els tallers hauran de disposar d'un espai de reserva de places d'aparcament en un nombre no inferior a quatre vehicles d'espera a part dels que s'estan reparant.
8. Les estacions de servei en local exclusiu o conjuntament amb garatge o aparcament públic es considerarà de segona categoria.

Art. 72. Classificació de situacions relatives a l'activitat.

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en:

1. Situació 1^a :
 - a) En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per d'espais comunitaris.
 - b) En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge.
2. Situació 2^a :
 - a) En planta baixa o inferiors d'edifici d'habitatges amb accés independent.
 - b) En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.
3. Situació 3^a :
 - a) En edificis o locals classificats com a industrials a l'interior d'illa.
4. Situació 4^a :
 - a) En edificis independents entre mitgeres i amb façana a carrer.
5. Situació 5^a :
 - a) En edificis independents rodejats d'espai lliure o carrer.
6. Situació 6^a :
 - a) En edificis situats en zones industrials i aïllats per espais lliures.

Art. 73 - Límits màxims a cada categoria.

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la Taula I:

Categoria	Situacions								Paràmetres
	1a	1b	2a	2b	3 ^a	4a	5a	6a	
Primera	0,03	0,03	0,05	0,05	0,05	0,05			densitat de potència
Segona	No	No	0,05	0,05	0,06.	0,07	0,08	Il·lim	densitat de potència
Tercera	No	No	0,05	0,05	0,06	0,07	0,07	Il·lim	densitat de potència
Quarta	No	No	No	No	No	0,07	0,07.	Il·lim	densitat de potència
Cinquena	No	No	No	No	No	no	Il·lim.	Il·lim	densitat de potència

Taula I. Relació categoria - situació

(no) no s'admet

(il·lim) il·limitada

Densitat de potència contractada(en kW/m²).

Art. 74 – Consideracions particulars.

1. Les activitats de tercera categoria o superior, no seran tolerades a menys de 15metres d'edificis d'usos religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.
2. Els límits sonors s'amidaran a l'exterior de l'edifici en qüestió i a l'interior dels veïns més afectats per l'activitat.
3. La potència de la indústria s'entén sense tenir en compte les instal·lacions auxiliars.
4. La superfície comptabilitzada amb caràcter industrial serà la que ocupi l'activitat sense comptar amb oficines o altres annexos a l'edifici.

Art. 75 - Indicacions sobre els aspectes ambientals

Per a la instal·lació de qualsevol ús o activitat industrial serà d'obligat compliment l'adopció de les següents mesures respecte:

1.- Aigües residuals:

- a) Totes les aigües residuals generades s'hauran d'evacuar a través de la xarxa de clavegueram la qual haurà d'estar connectada amb el corresponent sistema de depuració.
- b) Cal que les indústries amb efluent contaminants disposin d'un sistema de pretractament i depuració en origen, que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per la Junta de Sanejament o per l'organisme al càrrec d'aquesta gestió.

2.- Residus:

- a) Caldrà que les activitats generadores de residus utilitzin les millors tecnològiques a l'abast per reduir la producció de residus, garantir la seva valorització i facilitar la recuperació de subproductes.
- b) L'eliminació dels residus no susceptibles de valorització es durà a terme en plantes degudament legalitzades. Els productors de residus de nova implantació hauran de justificar la gestió d'aquests en el tràmit per a la concessió de la corresponent llicència ambiental.

3.- Ambient atmosfèric

- a) Emissions a l'atmosfera. Totes les activitats industrials amb focus emissors de fums i gasos, estan obligades a limitar els nivells d'emissió als límits admissibles fixats pel "Decreto 833/1974", de 6 de febrer, de desplegament de la "Ley 38/1972 de protecció del ambiente atmosférico" i normativa concordant, així com donar compliment a les determinacions de la legislació esmentada i les determinacions de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric, Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983 i Decret 322/1987 de desplegament de la Llei 22/1983. Per aquells contaminants que no tinguin fixat legalment el límit d'emissió requeriran els nivells que es determinin, en el seu cas, a la llicència municipal per a l'exercici de l'activitat. Aquestes activitats resten sotmeses igualment a l'obligació d'instal·lar els sensors automàtics necessaris i permetin dur a terme les mesures d'autocontrol que s'assenyali a l' esmentada llicència.
- b) Sorolls i vibracions. En quant a la regulació de sorolls i vibracions, s'aplicaran allò que disposa la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i les ordenances reguladores del soroll aplicables a tot el municipi de Llagostera, i en particular, "l'Ordenança municipal tipus", reguladora del soroll i les vibracions" aprovada per resolució del Conseller de Medi Ambient de data 30 octubre de 1995. (DOGC núm. 2126, de 10 de novembre de 1995).

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'APARCAMENT

Art. 76 – Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.

1. En totes les edificacions de nova planta, en les reformes amb augment del nombre d'habitatges i en les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50%, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent. Aquesta reserva de places d'aparcament s'ha d'integrar en el mateix solar on s'edifiqui, excepte que es puguin substituir totalment o parcialment per una previsió de places d'aparcament a altres edificis públics o privats, construïts que disposin de places sobrants de les obligatòries, situats a una distància menor de 1.000 metres, sempre que es justifiqui que es donin alguns dels supòsits contemplats a l'article 78 i es garanteixi la seva vinculació efectiva inscrita al registre de la propietat.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.
3. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per la corresponent ordenança municipal i allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
4. Es preveurà per cada unitat un lloc d'aparcament de 20 m². com a mínim (superfície útil) descomptant les superfícies destinades a serveis o instal·lacions, inclosos els accessos i la pròpia plaça d'aparcament.
Cada lloc d'aparcament tindrà unes dimensions mínimes de 2,30 x 4,80 m. i una alçada lliure mínima de 2,25 m; en aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 5, un màxim del 20% del total de les places podrà tenir dimensions mínimes de 2,00 x 4,00 m.
En aparcaments col·lectius amb un nombre de places superior a 20, es preveuran espais addicionals per a l'estacionament de motocicletes, en la proporció d'una plaça reservada a les motos per cada 5 places destinades a vehicles que superin el límit esmentat dels 20 vehicles.

Art. 77 – Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina la necessitat de disposar d'un nombre de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona:

1. Habitatges: 1 plaça per cada habitatge, excepte que la normativa de la zona indiqui el contrari.
2. Ús hoteler: El nombre de places d'aparcament és el següent:
 - a) Per a hotels i hotels - apartaments, d'acord amb les categories establertes en el D. 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.
 - b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions o apartaments.
 - c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de una o dues estrelles.
 - d) En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'us hoteler.

No serà d'aplicació aquesta previsió de places d'aparcament, si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a 5 places.

3. Comercial: La dotació d'aparcament serà:
 - a) comerç amb superfície de venda major de 400 m² i menor de 1.300 m². Hauran de preveure un espai d'aparcament amb capacitat equivalent a 6 places de cotxe per cada 100 m² de superfície de venda. A partir de 1.000 m² de superfície de venda, l'aparcament i accés per als clients serà separat de l'espai corresponent per al subministrament.
 - b) comerç amb superfície de venda major de 1.300 m². Aquests centres han de preveure un espai d'aparcament amb capacitat mínima equivalent a 10 places d'aparcament per a cada 100 m² de superfície de venda.
4. Oficines i serveis: Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100m² construïts, no serà d'aplicació aquesta previsió de places si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a 5 places.
5. Industrial i magatzem: Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 100m² construïts, no serà d'aplicació aquesta previsió de places si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a 5 places.
6. Sanitari: Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 10 llits, no serà d'aplicació aquesta previsió de places si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a 5 places.
7. Recreatiu: Les sales recreatives han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 15 localitats, no serà d'aplicació aquesta previsió de places si per aplicació d'aquest criteri resulta inferior a 5 places.

Art. 78 – Causa d'exempció de les previsions d'aparcament en el mateix solar on s'edifica.

Per acollir-se a l'exempció de resoldre l'aparcament en el mateix solar on s'edifica, en quin cas podran situar-les a una distància menor de 1.000 metres, caldrà justificar que es troben en alguns dels supòsits següents:

1. Per causes de mida o situació:
 - a) Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatori la construcció de la primera planta soterrani.
 - b) Quan degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana històrica en àrees o carrers de vianants o per tractar-se d'un edifici catalogat, es demostrï mitjançant un projecte, la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, en planta soterrani.
 - c) Quan les necessitats de major espai per aparcament es donin per obres de reforma, ampliació o addició d'edificacions existents de fins a dues plantes pis.
2. Per causes tècniques:

De manera excepcional, quan per raons tècniques demostrables (aquífers, mètodes d'excavació o apuntalaments extraordinaris, etc...) no es pogués complir amb el nombre de places exigides.
3. Habitatges socials de lloguer, que en el cas que es destinin a venda hauran de dotar de les places d'aparcament corresponents. Aquesta condició s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat en el moment de concessió de la llicència municipal d'obres.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 79 - Classificació i Qualificació del sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que s'ha previst a l'article 24 del TRLU, es defineix a través de la classificació i la qualificació del sòl.
2. La classificació del sòl diferencia el regim jurídic d'aquest en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, per tal d'establir i determinar les facultats de dret de propietat, conforme amb les determinacions normatives del Capítol 1 del Títol segon del TRLU.
3. La qualificació urbanística del sòl té per objecte, mitjançant la definició de zones i sistemes, assignar per a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i condicions d'edificació, tot desenvolupant i concretant els drets i deures genèrics establerts pel Pla mitjançant la classificació del sòl

Art. 80 - Els sistemes.

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

Art. 81 - Les zones

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

CAPITOL SEGON. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DE SISTEMES.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 82 - Definició dels sistemes urbanístics.

1. S'entén per sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
2. S'entén per sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un sector de sòl urbanitzable delimitat o el conjunt del sòl urbà del municipi.
3. La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys destinats per a sistemes als efectes d'allò que disposa l'article 109 del TRLU. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris, si el POUM no en determina l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial per tal de canviar l'ús assignat pel POUM a un equipament concret.

Art. 83 - Execució dels sistemes

1. El règim urbanístic dels sòls afectats per sistemes es concreta als articles 34, 35 i 36 del TRLU.
2. En el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable delimitat la cessió de terrenys qualificats de sistemes urbanístics generals o locals és obligatòria, gratuïta i prèvia a l'edificació. Igualment, l'obertura i eixamplament de vials sobre solars o edificis existents és obligatòria i gratuïta quan es compensa pels aprofitaments diferencials previstos pel planejament.
3. Els sòls que el Pla adscriu per a sistemes generals, en la resta de supòsits, s'obtindran mitjançant el sistema d'expropiació.

Art. 84 - Titularitat i afectació del sòl.

Els sòls que el planejament urbanístic afecta com a sistemes urbanístics generals o locals, queden vinculats a aquesta destinació. La titularitat pública per al servei públic opera una vegada adquirit el sòl per l'Administració. Mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada però vinculada a la destinació assenyalada.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONS (clau 1)

Art. 85 – Definició.

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

Art. 86 – Tipus de vies.

S'estableixen les següents categories de vies:

- a) Categoria A: carreteres, subjectes a la seva legislació específica.
 - b) Categoria B-1: xarxa viària bàsica, formada pels carrers estructurants assenyalats dins del sòl urbà i els indicats en el sòl urbanitzable. També inclou els camins agrícoles estructuradors del terme municipal, que són vies de 4 m. d'amplada mínima, que faciliten l'accés públic al medi rural i natural, i a l'entorn del qual es produeixen agrupacions de masies o altres activitats, formant petits veïnats. També s'inclou la Ruta del Carrilet, via verda d'ús cicloturista entre Girona i Sant Feliu de Guíxols, que travessa Llagostera per la traça de l'antic carrilet.
 - c) Categoria B-2: xarxa viària secundària, comprèn la resta de carrers del sòl urbà i dels camins no principals en sòl no urbanitzable, que són vies de 3 m. d'amplada mínima, que faciliten l'accés públic a llocs secundaris del medi rural i natural, generalment en forma d'unió de dos camins estructuradors o de cul-de-sac. En el sòl urbanitzable es determinaran mitjançant la redacció del pla parcial corresponent.
 - d) Categoria B-3: xarxa viària peatonal en sòl urbà, i la resta de camins i senders rurals del terme municipal
 - e) Aparcaments, formats pels terrenys expressament reservats per aquesta finalitat.
-

Art. 87 – Condicions generals.

1. Les determinacions del Pla, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui.
-

Art. 88 – Camins rurals.

1. Pel que fa als camins rurals s'haurà de conservar en la seva integritat l'actual xarxa i haurà de restar lliure a la circulació, tant els camins de titularitat pública com privada.
 2. Quan es redacti i s'aprovi l' inventari de camins rurals, aquest document s'incorporarà a aquest POUM completant la xarxa de camins que aquest contempla, sense que tingui caràcter de modificació del planejament general.
 3. Amb caràcter general, en tota la xarxa de camins rurals i senders és d'aplicació allò que disposen la *Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural*, i el *Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural* (DOGC núm. 2.680, d'1/4/98).
 4. L'obertura de nous camins, vials rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat solament es permetrà si està prevista expressament en aquesta normativa, està inclosa en una Pla de Gestió Forestal aprovat per l'administració competent, o relacionada amb una explotació forestal degudament acreditada, o està inclosa en algun Pla especial actual o que aparegui en el futur, o en plans o programes de l'administració (per exemple, programes de prevenció d'incendis forestals). En el cas que es consideri convenient es requerirà el corresponent estudi d'impacte ambiental.
 5. Es prohibeix l'obertura de camins en cornisa o de vistes panoràmiques.
-

6. La modificació dels perfils longitudinals i transversals dels camins i vies rurals ja existents, públics i privats, estarà subjecta a l'atorgament de la respectiva llicència municipal. En cap cas la modificació de perfils podrà suposar alteracions negatives de les condicions paisatgístiques existents.
7. L'ampliació o modificació del traçat d'un camí, així com la construcció de vies d'accés de qualsevol naturalesa, no haurà de generar pendents superiors al 7% en sòls tous, o del 15% en sòls durs, ni terraplens o desmunts de més de 3 m. d'alçada. Els talussos resultants s'hauran de revegetar convenientment amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria autòctona, i no podran suposar cap modificació de les esorrenties ni dels cursos fluvials existents.
8. La preparació de la plataforma dels camins rurals contemplarà únicament l'ús de grava, sauló o totxana neta triturada, i la formació de cunetes i trencaaigües, de manera que s'asseguri sempre la integració de la infraestructura en l'entorn.
9. Els camins rurals principals tindran una amplada aconsellada de 4 m., i els secundaris de 3 m. En tots dos casos l'amplada màxima serà de 6 m.
10. No és permesa l'obertura d'àrees de circulació per al lleure i l'esport, d'itineraris per al motociclisme de muntanya ni de circuits permanents no tancats, tal i com es tipifiquen al *Decret 166/1998*, amb l'excepció de circuits temporals per a curses puntuals (eslàlom, motocross i autocross o similars) que no suposin cap modificació permanent de la topografia del terreny ni l'eliminació de la vegetació natural existent.

Art. 89 – Publicitat.

La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.

En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent (Decret 293/2003 de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres, i el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de Carreteres).

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA GENERAL D'ESP AIS LLIURES (clau 2)

Art. 90 – Definició i constitució.

1. Els espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori ordenat per aquest POUM son:
 - Els jardins i places públiques.
 - Els Parcs.
 - Els passeigs
2. L'ús fonamental dels espais lliures és el descans i l'esbarjo de la població. El seu destí implica la propietat pública que haurà d'obtenir-se d'acord amb l'ordenació urbanística.
3. La seva amplària mínima serà de 12 m. Sols s'hi admetran les construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir la finalitat exposada a l'apartat anterior. En qualsevol cas, aquestes no podran ocupar més del 5% de la superfície total de l'espai lliure o zona verda. Temporalment s'hi admet la instal·lació de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais enjardinats.
4. En cap cas s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i volada d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'admet que s'hi situïn serveis públics sempre que es garanteixi l'enjardinament de la superfície. Aquests serveis tècnics públics quan no siguin possible que es situïn soterrats o semisoterrats i s'hagin d'implantar, bé per causes justificables tècnicament o de seguretat, s'hauran de revestir amb materials integradors de l'espai que ocupen i serà possible exigir mesures correctores a la resta de l'espai lliure públic. Nomes s'admetran que ocupin una dimensió del 5% de la superfície d'espai lliure complementari als regulats als apartats anteriors, sempre que incorporin tractaments del control de la imatge urbana resultant.

Art. 91 – Espais lliures en sòl urbanitzable delimitat.

1. Els espais lliures en sòl urbanitzable delimitat hauran de complir les condicions assenyalades per la legislació urbanística. Es procurarà que es situïn en zones naturals d'interès dintre del sector.
2. L'espai lliure provinent del sector SUD 7 Llagostera Residencial, s'enjardinarà amb vegetació autòctona i resta prohibida tota classe d'edificació que desvirtuï el seu caràcter. Únicament es permet la construcció amb destí cultural i recreatiu d'edificacions amb un volum màxim de $0,2 \text{ m}^3 / \text{m}^2$.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA GENERAL D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS (clau 3)

Art. 92 – Definició i tipus

1. El sistema d'equipaments comunitaris està constituït pels espais destinats a ús públic o col·lectiu al servei de la població. El sòl serà de domini públic, admetent - se la gestió privada de l'equipament.
2. Els possibles usos que es determinen com a sistema d'equipament comunitari són:
 - 3a. Docent i cultural: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent en aquesta matèria.
 - 3b. Religiosos: temples, centres religiosos.
 - 3c. Sanitari - assistencial: hospitals, centres extra - hospitalaris i residències de vells.
 - 3d. Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública...
 - 3e. Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexes.
 - 3f. Proveïment: escorxadors, mercats i altres centres de proveïment.
 - 3g. Socio - cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai.
 - 3h. Cementiri.
 - 3i. Tractament de residus.

Art. 93 – Paràmetres edificatoris generals.

1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen, i a les condicions ambientals del lloc. Les condicions de l'edificació seran les mateixes establertes per a la zona contigua on se situa l'equipament. En el cas de què l'equipament sigui col·lidant a dues zones diferents, s'adoptaran les condicions de la zona de major edificabilitat.
2. En els supòsits dels equipaments sense ús determinat, canvi d'ús dels actuals equipaments, i els equipaments que no es puguin adaptar a les característiques edificatòries contigües a l'emplaçament, es redactarà un Pla Especial que definirà els usos i paràmetres edificatoris d'aplicació.

Art. 94 – Paràmetres edificatoris particulars.

1. En la zona de protecció de 50 metres al voltant dels límits del cementiri, no es podrà permetre cap tipus d'edificació que no sigui destinada a la conservació del mateix, però si es podran ubicar instal·lacions de serveis tècnics. Es procurarà mantenir aquesta zona amb vegetació i arbres. En futures ampliacions la zona de protecció s'ampliarà a igual distància dels nous límits.
2. Els equipaments de tractament de residus que recullen aquestes Normes es limiten a dues activitats ja establertes –l'abocador de Solius del Consorci de la Conca del Riudaura (tractament de Residus Sòlids Urbans i planta de compostatge) i la Recuperacions Marcel Navarro i Fills SL (planta de tractament de residus industrials autoritzada per la Junta de Residus amb el codi E.231.96)- ambdós es situen en sòl no urbanitzable. Els paràmetres edificatoris seran:
 - a) Abocador de Solius (superfície de la finca 168.000m²)
 - edificació aïllada
 - edificabilitat màxima 0,06 m²st/ m²sòl
 - ocupació màxima 6%
 - alçada màxima de les edificacions i instal·lacions 10 metres
 - la distància de les edificacions als límits de la finca serà almenys de 12 metres, i de les tanques a l'eix dels camins 4 metres.

- No serà d'aplicació els articles que regulen el moviment de terres en sòl no urbanitzable.

b) Recuperacions Marcel Navarro i Fills SL (superfície de la finca 30.430 m²)

- edificació aïllada
- edificabilitat màxima 0,144 m²st/ m²sòl
- ocupació màxima 15%
- alçada màxima de les edificacions i instal·lacions 10 metres
- la distància de les edificacions als límits de la finca serà almenys de 12 metres, i de les tanques a l'eix dels camins 4 metres.
- Es permet la construcció de cobertes auxiliars, amb una alçada màxima de 3 metres i un 3% màxim d'ocupació addicional, sempre que es situïn a una distància mínima de 12 metres dels límits de la finca.
- Es realitzaran barreres visuals de les instal·lacions en la franja perimetral d'espais lliures mitjançant la formació de talussos i la plantació d'espècies arbòries i arbustives autòctones.
- Es considerarà l'aplicació específica dels aspectes ambientals reglamentats següents:
 - Decret 82/2005 de desenvolupament de la Llei 6/2001 sobre l'enllumenat nocturn.
 - L'Annex 3 del Decret 176/1992 Reglament de desplegament de la Llei 6/2002 sobre límits d'immissió sonora a l'exterior en zona de sensibilitat acústica moderada.
 - Real Decret 1321/1992 a efectes de que els controls que s'efectuïn en el perímetre de l'àmbit de l'activitat no hauran de superar els 150 ug/Nm³ a l'any de PST.
 - Els espais on es projecti realitzar-hi operacions de manipulació i emmagatzematge de residus es pavimentaran en condicions de baixa permeabilitat de sòl.
 - Les escorrenties d'aigües superficials de pluja, d'espais oberts que potencialment puguin resultar contaminades, seran recollides i pretractades abans del seu abocament.
 - Les escorrenties superficials d'aigües de pluja sobre espais que potencialment puguin resultar contaminats, seran recollides i pretractades a fi de què el seu abocament compleixi amb els paràmetres de càrrega contaminant i controls admissibles segons autorització que es tramiti a l'efecte a l'Administració corresponent.
 - A l'indiar amb la franja boscosa confrontada, es mantindran mesures de protecció en aplicació dels articles 6,8 i l'annex 2.c del Decret 123/2005 i criteris establerts a la Llei 5/2003 de mesures de prevenció d'incendis forestals.

c) Les actuacions que es portin a terme en aquests terrenys per ampliar la instal·lació existent hauran de tramitar-se d'acord amb l'article 48 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

3. A l'equipament del sector Ganix, destinat a centre docent (clau 3a), l'edificació s'ajustarà a l'ordenació aïllada, l'edificabilitat serà de 1m²st / m² i l'ocupació màxima del 60%, l'alçada màxima de 10 metres i s'haurà de separar 6 metres de les finques veïnes.
4. A l'equipament del sector Fonollers, els paràmetres edificatoris seran els mateixos que la zona ciutat jardí 11h.
5. L'edificabilitat del sistema d'equipament provinent del sector SUD 2 Can Serra és de 0,1m²st / m² d'acord amb l'article 41 del Pla Parcial.
6. En cas que es prevegi la implantació d'un mercat municipal li serà d'aplicació els criteris de localització de l'article 9 del decret llei 1/2009.

SECCIÓ CINQUENA. SISTEMA GENERAL DE SERVEIS TÈCNICS (clau 4)

Art. 95 – Definició.

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

Art. 96 – Titularitat.

El sòl destinat a sistema de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

Art. 97 – Condicions particulars.

1. En sòl urbà i urbanitzable, totes les línies seran subterrànies, el cost de llur soterrament anirà a càrrec del sector o del polígon d'actuació urbanística on estigui inclòs.
2. El nou traçat de línies o la substitució de les existents en sòl urbà serà també soterrat.
3. En sòl no urbanitzable, les noves línies de transport elèctric, es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les grans infraestructures de comunicació o pels terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Per regular les mesures adequades a aquestes finalitats es redactarà el corresponent Pla Especial, i una avaluació d'impacte ambiental.
4. En la instal·lació de noves línies elèctriques aèries s'exigirà als seus responsables l'ús de dispositius encaminats a impedir la col·lisió o electrocució d'aus (dispositius salvaocells, aïllament de conductors i altres mesures que es consideren oportunes).
5. Els nous receptors de senyal de telefonis mòbil s'ubicaran preferentment en antenes ja existents i compartides per les diferents companyies. En el cas que es vulguin ubicar en nous emplaçaments no qualificats com a Sistema General de Serveis Tècnics, l'Ajuntament podrà exigir la presentació per posterior tramitació d'un Pla Especial que reguli les mesures necessàries per minimitzar l'impacte visual i mediambiental, fomentant sempre la concentració en instal·lacions compartides, obertes a tots els operadors i amb un disseny de compartició que permeti la instal·lació dels serveis sol·licitats inicialment així com possibles serveis de futur. Totes les instal·lacions hauran d'ajustar-se al Decret 148/2001, de 20 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, i al Reial Decret 1066/2001, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament que estableix les condicions de protecció del domini públic radioelèctric, restriccions a les emissions radioelèctriques i mesures de protecció sanitària front a emissions radioelèctriques.
6. En la implantació de centres de transformació d'energia elèctrica o altres construccions similars, quan no estiguin integrats en un volum edificat, requeriran la incorporació de mesures correctores amb criteris paisatgístics, que minimitzin el seu impacte visual.

SECCIÓ SISENA. SISTEMA GENERAL HIDRÀULIC (clau H)

Art. 98 - Sistema hidràulic (clau H).

1. Constitueix el Sistema hidràulic el conjunt compost per rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques.
2. La protecció de les aigües en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà amb caràcter general per la legislació sectorial existent, i en particular pel *Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües* (BOE núm. 176 de 24/7/01).
3. La delimitació exacta de zones de protecció i domini públic hidràulic de les rieres i rius de Llagostera resta supeditada a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua, o altra autoritat competent.
4. No es podrà ocupar el Domini públic hidràulic ni la seva zona de servitud per instal·lacions o construccions de qualsevol classe, permanents o temporals, excepte aquelles degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic.
5. Correspon a l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb els procediments administratius establert al *Reglament del Domini Públic Hidràulic*, aprovat pel *Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril*, i la *Llei 20/2009, de Prevenció i Control de les Activitats ambientals*, l'atorgament de les autoritzacions i/o concessions administratives per l'ús de l'aigua, l'autorització o l'informe i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals, així com l'autorització per l'ocupació, modificació del relleu o construcció en la franja de terreny de 100 metres d'amplada al costat de les lleres públiques que correspon a la zona de policia del domini públic.
6. Caldrà obtenir prèviament autorització administrativa per part de l'Agència Catalana de l'Aigua per la utilització dels recursos d'aigua, tan superficials com a subterranis. L'aigua procedent de les capes freàtiques serà emprada prioritàriament per a l'ús domèstic i per a l'agricultura mitjançant la construcció de pous sotmesos a llicència municipal i a la inscripció i enregistrament a l'ACA.
7. Es prohibeixen les obres de canalització dels cursos hídrics, a no ser que estiguin dictaminades per l'Administració competent. En tot cas, es mantindran el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llot anterior a la canalització.
8. Els projectes de construcció de preses o dics amb la finalitat d'emmagatzemar o desviar aigua o per a actuacions de restauració hidrològic -forestal no podran afectar els boscos de ribera, definits pels plànols d'informació. Aquestes actuacions hauran d'assegurar un cabal de manteniment mínim al riu i una adequació natural de les ribes i la cua de l'embassament artificial, i la seva aplicació estarà sotmesa a l'Avaluació d'impacte ambiental. En cap cas el moviment de terres necessari podrà provocar la creació de talussos de més de 3 m. d'alçada sobre el terreny original.
9. S'afavorirà la conservació i, si s'escau, la millora de les condicions actuals de les fonts, basses i canals de rec existents, per facilitar la preservació de la fauna i vegetació associades.
10. Les canalitzacions i els aprofitaments d'aigua que es puguin autoritzar en l'àmbit immediat de les fonts i brolladors naturals del terme municipal hauran de garantir la seva conservació i respectar la seva tipologia tradicional. Les possibles captacions d'aigües, degudament autoritzades i dins dels paràmetres permesos, es situaran a un mínim de 25 m. de la font o brollador, per garantir el manteniment d'un cabal de sortida mínim pel seu ús per les persones i la fauna salvatge, i per permetre el creixement de la vegetació pròpia de l'entorn d'aquestes fonts i brolladors.

SECCIÓ SETENA. SISTEMA GENERAL DE PROTECCIÓ (CLAU 5)

Art. 99 – Definició.

Tenen la consideració de Sistema de Protecció aquells sòls afectats per una servitud derivada de la corresponent legislació sectorial.

Art. 100 – Sistema de protecció de la xarxa viària i hidràulica.

1. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció s'ajustaran en quant a característiques, usos, edificacions i instal·lacions a allò que disposa la legislació de carreteres (per les vies de competència estatal la "Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras", i la *Llei 20/2009, de Prevenció i Control de les Activitats ambientals*)
2. Caldrà l'autorització prèvia de l'organisme competent en qualsevol tipus d'obra, instal·lació, canvi d'ús de la carretera, moviment de terres, plantació, tala d'arbres, etc., que s'efectuï dins de les zones d'afectació de les carreteres, d'acord amb les lleis sectorials de carreteres.
3. Les edificacions, construccions o murs que es pretenguin executar al llarg de les carreteres, es situaran a partir de la línia d'edificació que estableixi l'administració competent, i caldrà obtenir prèviament la seva autorització.
4. Les edificacions situades al costat dels camins rurals s'hauran de separar 12 m, i les tanques 4 metres des de l'eix del camí.
5. Al llarg de tots els cursos fluvials de Llagostera, i segons el *Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol* (BOE núm. 176, de 24/7/2001) es defineix una zona de servitud d'ús públic de 5 m. d'amplada a banda i banda, així com una zona de policia de 100 m. d'amplada. Aquestes distàncies s'hauran de mesurar a partir de l'alineació que marquen els coronaments dels marges que limiten les lleres i no des de l'eix central de la llera. En aquestes zones caldrà prèviament obtenir l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua per a qualsevol obra o instal·lació que es vulgui fer.
6. Es defineix una franja de protecció dels sistemes naturals de riberes associats a la xarxa hidràulica que tindrà una amplada de 10 metres a cada costat del marge de la llera. Aquesta amplada es podrà ampliar mitjançant un Pla Especial.
7. Queda protegit l'espai situat a una distància igual o inferior als 25 m. de qualsevol captació o surgència natural d'aigua, si bé podran autoritzar-se les obres, plantacions i altres actuacions destinades a millorar les àrees contigües per potenciar-ne l'ús públic.
8. Les fonts mantindran una protecció radial de 50 m.
9. Especialment es remarca que els terrenys periurbans i urbans situats en la direcció de desguàs de la riera Gotarra i de les rieres Banyaloques són genèricament potencialment inundables, per la qual cosa, qualsevol obra o modificació del terreny que pugui afectar els terrenys situats dintre de les zones de protecció d'aquests sistemes hidràulics requerirà específicament l'aprovació de l'Agència Catalana de l'Aigua.

SECCIÓ VUITENA. SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS (Hd)

Art. 101 – Definició.

Són els terrenys destinats a habitatges dotacionals públics per satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials.

Les reserves de sòl destinades a habitatge dotacional, es podran preveure en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics.

Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

L'edificació dels habitatges dotacionals s'ajustarà a les necessitats funcionals dels col·lectius als quals es destini, a les condicions ambientals, a la integració urbana dins el sector en el què es localitzi i a les normes legals que regulin la construcció d'habitatges em especial sensibilitat en les condicions d'accessibilitat i d'ecoeficiència energètica.

1. En sòl urbà.

Els nous equipaments en sòl urbà no ultrapassaran l'alçada permesa per als edificis de l'illa, o en cas de que formin illa independent, la dels edificis de l'entorn urbà on s'emplacen.

2. El tipus d'ordenació de l'edificació serà preferentment aïllada. Els paràmetres d'ocupació, intensitat de l'edificació, i alçada de l'edificació no ultrapassaran el promig resultant dels permesos als sòls amb aprofitament urbanístic del sector on s'emplacen, o en cas de no estar inclosos dins de cap sector amb aprofitament, el que resulti des promig de les illes confrontants.

3. Quan la complexitat de la promoció d'habitatge o del nombre d'habitatges ho faci recomanable, o la necessitat d'execució ho exigeixi, o per causes raonades motivades per concessions administratives o drets de superfície, o bé es requereixi una volumetria especial tant en configuració com en dimensió, s'elaborarà un Pla Especial, segons allò establert a l'article 67 del TRLU.

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Art.102 - Definició.

Aquest POUM classifica com a SU el que per la seva situació en àrees consolidades per la urbanització i l'edificació mereix aquella qualificació.

Art. 103 - Determinació i ordenació en el sòl urbà.

1. Els límits de SU, zones, sistemes, així com els àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del Pla es delimita en els plànols d'ordenació. Tot junt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
 2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric que, d'acord amb les categories que s'estableixen, el defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
 3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'indiquen amb el corresponent codi alfanumèric.
 4. Per al desenvolupament de l'ordenació del Pla, en sòl urbà, es poden assenyalar i delimitar Plans de millora urbana, per als que es defineixen objectius, edificabilitat, densitat i condicions de parcel·lació, edificació, ús i gestió.
 5. Per al desenvolupament de la gestió del Pla, en sòl urbà, es poden assenyalar i delimitar polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix l'ordenació detallada mitjançant la qualificació urbanística dels terrenys, i es determina les condicions de gestió i el règim de cessions.
 6. En tots els projectes d'obres d'urbanització s'haurà de tenir en compte allò que disposa la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
-

Art. 104 - Cessions gratuïtes en sòl urbà.

Les cessions gratuïtes obligatòries en actuacions poligonals en SU, es determinaran en la corresponent regulació i es realitzaran de la forma que disposa l'art.43 i 44 del TRLU.

SECCIÓ SEGONA. ZONES D'ORDENACIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 105 - Definició de zones.

Aquest POUM estableix les següents zones:

- zona nucli antic (clau 6).
- zona eixample (clau 7).
- zona residencial suburbana (clau 8).
- zona filera rural (clau 9).
- zona volumetria flexible (clau 10).
- zona ciutat jardí (clau 11).
- zona verd privat (clau 12).
- zona volumetria específica (clau 13).
- zona edificació en filera (clau 14)
- zona industrial (clau 15)
- zona dotacions privades (clau 16)

Art. 106 - Zona de nucli antic (clau 6)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi estructurat bàsicament al voltant de la plaça del Castell i les antigues muralles. Correspon a les illes d'edificació que en els plànols estan assenyalades per la clau 6

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ i EDIFICACIÓ

Les condicions de parcel·lació i edificació es regulen pel Pla Especial del Nucli Antic aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió del dia 26 de març de 2003 (DOGC 3901 de 10 de juny de 2003).

3. CONDICIONS DE L'ÚS.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant	Sanitari	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Compatible	Socio-cultural	Compatible
Hoteler	Compatible	Assistencial	Compatible
Petit establiment comercial	Compatible	Restauració	Compatible
Mitjà establiment comercial	Compatible	Recreatiu	Incompatible
Gran establiment comercial	Incompatible	Esportiu	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Estació de Serveis	Incompatible
Indústria	Compatible (1)	Serveis Tècnics	Compatible
Aparcament	Compatible (2)	Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1, 2; en la categoria segona, situacions 1 i 2. L'ús industrial admès queda condicionat al compliment de que no generarà molèsties en l'entorn residencial en el que s'ubica. Tanmateix, es prohibeixen aquells usos i activitats que comportin una major presència de vehicles en via pública (tallers de reparacions, magatzems de distribució, garatges col·lectius, rentat de vehicles,...)
- (2) S'admet únicament en planta baixa i plantes soterranis

4. CONDICIONS D'APARCAMENT.

Regulació particular de l'aparcament

Art. 76 a 78. Excepte l'ús d'habitatge unifamiliar, que no és obligatori la dotació d'aparcament.

5. DENSITAT HABITATGES.

En els edificis de nova planta o que siguin objecte d'una gran rehabilitació (intervenció en elements que afectin a l'estructura, tancament, coberta o que modifiquin la distribució de les plantes) i les ampliacions amb increment d'habitatges, la densitat màxima d'habitatges per a tota la parcel·la serà de 1 habitatge cada 150m² construïts sobre rasant. En el còmput de sostre edificable no s'inclourà la superfície construïda de la planta sotacoberta, dels cossos sortints, dels patis de ventilació i il·luminació, ni les construccions auxiliars, no en el cas de volums disconformes el sostre que superi el màxim permès pel vigent POUM. Si l'aplicació d'aquest coeficient dóna números decimals s'aplicarà l'enter per defecte si és igual o inferior a les 50 centèsimes i l'enter immediatament superior si és superior a les 50 centèsimes.

Les parcel·les amb un front a carrer inferior a 5 metres de façana com a màxim es destinaran a 1 habitatge.

L'agrupació de parcel·les existents no podrà suposar un increment del nombre d'habitatges que s'obtidria per la suma de les parcel·les per separat.

En els edificis destinats a habitatges de protecció pública de titularitat privada o pública, la densitat serà de 1 habitatge per cada 70m² de sostre destinat a aquest ús.

Art. 107 - Zona eixample (clau 7)

1. DEFINICIÓ

Es defineix aquesta àrea com aquella que envolta el nucli antic i que compren les illes d'edificació que serviren d'eixample a l'època industrial de finals del segle XIX i primera meitat del segle XX.

Comprèn l'edificació entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial formen illes tancades.

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial

2. SUBZONES.

S'identifiquen les següents subzones:

- **subzona 7a**

- **subzona 7b**, correspon a les edificacions que configuren la plaça Catalunya

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Parcel·la i parcel·lació	Art. 19
Parcel·la mínima	Art. 20
Regularització de la parcel·la	Art. 21
Front de parcel·la	Art. 22 <i>L'existent. Per les noves parcel·les el front mínim serà de 6 metres</i>
Fondària mínima de la parcel·la	Art. 23
Condicció de solar	Art. 24

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art. 31	<i>És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponent.</i>
Ocupació màxima	Art. 32	<i>Segons profunditat edificable</i>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 33	<i>Serà preferentment ajardinat</i>
Adaptació topògraf. i mov. terres	Art. 34	
Planta baixa	Art. 35	
Planta soterrani	Art. 36	
Planta pis	Art. 37	
Planta sotacoberta	Art. 38	
Planta coberta	Art. 39	<i>A la subzona 7b, les xemeneies, els conductes de ventilació i les caixes d'escapes i d'ascensors s'hauran de recular 4 metres de les façanes.</i>
Façanes i mitgeres	Art. 40	
Cossos sortints	Art. 41	<i>La longitud de cada balcó no podrà superar una longitud màxima de 4 metres, ni el 50% de la longitud de façana. Els laterals dels balcons hauran de ser perpendiculars a façana. A més en la subzona 7b, els balcons hauran de tenir les baranes calades amb una volada màxima de 80cm, i no es permeten els balcons axamfranats.</i>
Elements sortints	Art. 42	
Ventilació i il·luminació	Art. 43	
Celoberts	Art. 44	
Patis de ventilació	Art. 45	
Composició de façana		<i>Lliure. En el cas de conjunts unitaris d'habitatges en filera, es modificarà la composició cada cinc habitatges. A la subzona 7b, la composició, els materials i colors no desentonaran amb els edificis catalogats.</i>
Alineació de l'edificació	Art. 47	<i>Segons plànol d'ordenació del sòl urbà</i>

Alçada reguladora referida a carrer	Art. 48	<i>Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació de sòl urbà. Per aquells edificis que sigui permès una planta àtic, aquesta s'endarrerirà 3 metres de l'alineació de l'edificació a carrer i a pati d'illa. L'alçada lliure d'aquesta planta serà com a màxim de 2,70 metres. A la subzona 7b: Cap edificació podrà sobrepassar la cota establerta per l'última cornisa de l'edifici del Casino.</i>
Punt d'aplicació de l'AR	Art. 49	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	Art. 50	<i>Segons plànol d'ordenació del sòl urbà</i>
Planta baixa referida a carrer	Art. 51	
Ocupació planta soterrani	Art. 52	
Profunditat edificable	Art. 53	<i>Segons plànol d'ordenació de sòl urbà</i>
Pati d'illa	Art. 54	
Construccions auxiliars	Art. 55	
Tanques	Art. 56	

5. CONDICIONS DE L'ÚS.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Compatible	Sanitari	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Dominant	Socio-cultural	Compatible
Hoteler	Compatible	Assistencial	Compatible
Petit establiment comercial	Compatible	Restauració	Compatible
Mitjà establiment comercial	Compatible	Recreatiu	Compatible (3)
Gran establiment comercial	Compatible	Esportiu	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Estació de Serveis	Incompatible
Indústria	Compatible (1)	Serveis Tècnics	Compatible
Aparcament	Compatible (2)	Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1, 2, 3 i 4; en la categoria segona, situacions 2, 3 i 4; en la categoria tercera, situacions 3 i 4.
- (2) S'admet únicament en planta baixa i plantes soterranis
- (3) S'admet únicament la classe D.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT.

Regulació particular de l'aparcament	Art. 76 a 78
--------------------------------------	--------------

7. DENSITAT D'HABITATGES

En els edificis de nova planta o que siguin objecte d'una gran rehabilitació (intervenció en elements que afectin a l'estructura, tancament, coberta o que modifiquin la distribució de les plantes) i les ampliacions amb increment d'habitatges, la densitat màxima d'habitatges per a tota la parcel·la serà de 1 habitatge cada 100m² construïts sobre rasant. En el còmput de sostre edificable no s'inclourà la superfície construïda de la planta sotacoberta, dels cossos sortints, dels patis de ventilació i il·luminació, ni les construccions auxiliars, no en el cas de volums disconformes el sostre que superi el màxim permès pel vigent POUM. Si l'aplicació d'aquest coeficient dóna números decimals s'aplicarà l'enter per defecte si és igual o inferior a les 50 centèsimes i l'enter immediatament superior si és superior a les 50 centèsimes.

Les parcel·les amb un front a carrer inferior a 6 metres de façana com a màxim es destinaran a 1 habitatge.

L'agrupació de parcel·les existents no podrà suposar un increment del nombre d'habitatges que s'obtidria per la suma de les parcel·les per separat.

En els edificis destinats a habitatges de protecció pública de titularitat privada o pública, la densitat serà de 1 habitatge per cada 70m² de sostre destinat a aquest ús.

Normes Urbanístiques

Art. 108 - Zona residencial suburbà (clau 8)

1. DEFINICIÓ

Es defineix aquesta àrea com aquella de recent formació i desenvolupament.

Comprèn l'edificació entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial formen illes tancades.

2. SUBZONES

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial

- **Subzona 8a** que correspon al sòl urbà consolidat genèric definit pel POUM.
- **Subzona 8b** que correspon a la zonificació definida pel sector PAU 1 "Puig del General"
- **Subzona 8c** que correspon a la zonificació definida pel sector SUD 3 "Can Ganix"
- **Subzona 8c1** que correspon a la zonificació d'ús comercial del sector SUD 3 "Can Ganix"
- **Subzona 8d** que correspon a la zonificació definida pel sector SUD 12.
- **Subzona 8e** que correspon a la zonificació definida pel sector PMU 4.
- **Subzona 8f** que correspon al nou polígon PAU 4

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Parcel·la i parcel·lació	Art. 19
Parcel·la mínima	Art. 20 Subzona 8b L'existent. Per les noves parcel·les la parcel·la mínima serà de 120m ² Subzona 8e mínima de 140 m ²
Regularització de la parcel·la	Art. 21
Front de parcel·la	Art. 22 L'existent. Per les noves parcel·les el front mínim serà de 7 metres Subzona 8c Mínima de 6 metres.
Fondària mínima de la parcel·la	Art. 23 Subzona 8e mínima de 20 m
Condicció de solar	Art. 24

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art.31 És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponent. Subzona 8e És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables de 13,60 pel nombre de plantes corresponent PB+2PP.
Ocupació màxima	Art. 32 Segons profunditat edificable Subzona 8e Segons profunditat edificable 13,60
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 33 Serà preferentment ajardinat Subzona 8b Ajardinat amb vegetació autòctona.
Adaptació topogràf. i mov. terres	Art. 34
Planta baixa	Art. 35 Subzona 8e Amb la condició prevista per l'informe de l'ACA, que el paviment ha d'estar com a mínim 0,80m. per sobre de la rasant del Passeig Romeu en el punt confrontant amb l'edifici. Per baix d'aquest nivell no es projectarà cap obertura del parament sense "tancament hidràulic" amb la finalitat de reduir el risc d'inundació. La solució estructural i dimensionat de la fonamentació de l'edifici es tindrà en compte les sol·licitacions de supressió derivades de l' hipòtesis d'inundació del solar fins el nivell de la planta baixa. Subzona 8c1. No s'admet la construcció d'altells
Planta soterrani	Art. 36
Planta pis	Art. 37
Planta sotacoberta	Art. 38 Subzona 8c No es permet en sotacoberta habitable.

Planta coberta	<p>Art. 39 <i>El pendent de la coberta inclinada serà com a màxim del 40%</i></p> <p>Subzona 8c <i>Només es permet coberta inclinada amb dues aigües acabada amb teula àrab.</i></p> <p>Subzona 8c1 <i>.La coberta de l'edificació s'ajustarà al que s'assenyala en l'apartat de condicions estètiques.</i></p>
Façanes i mitgeres	Art. 40
Cossos sortints	<p>Art. 41 <i>Només es permeten cossos oberts.</i></p> <p>Subzona 8b <i>Només es permeten cossos oberts a carrer, es prohibeixen els cossos sortints a pati d'illa.</i></p> <p>Subzona 8c <i>Només es permet cossos oberts amb una volada màxima d'1 metre, tant a carrer com a pati d'illa.</i></p>
Elements sortints	<p>Art. 42 Subzona 8c <i>El ràfec de la coberta podrà tenir com a màxim una volada igual que els cossos sortints.</i></p>
Ventilació i il·luminació	Art. 43
Celoberts	Art. 44
Patis de ventilació	Art. 45
Composició de façana	<p>Subzona 8a, 8d, 8e. <i>Lliure. En el cas de conjunts unitaris d'habitatges en filera, es modificarà la composició cada cinc habitatges.</i></p> <p>Subzona 8b, 8c. <i>Lliure.</i></p> <p>Subzona 8c1. <i>S'ajustarà a les condicions estètiques següents: Al tractament de façana s'admetran els acabats estucats, monocapes, remolinats i pintats amb colors continus. També s'admetran aquells materials que incorporin la textura i el color en el procés d'edificació. No s'admetrà la utilització de tractaments de pell que puguin patir un procés de degradació en el temps. Els colors dels tancaments hauran d'harmonitzar amb els de la façana. Les cobertes tindran una pendent màxima del 10 %i en cap cas resultaran vistes des de l'espai públic immediat. No s'admetrà el fibrociment com a material d'acabat de la coberta. S'admetrà la col·locació de marquesines, amb un vol màxim de 1,50 metres a la façana de l'Avinguda del Gironés i de 1 m. la resta de façanes, amb un màxim del 25% de la longitud de la façana i de manera que en cap dels seus punts es situï a una alçada inferior a 3,60 m. de la rasant de la vorera.</i></p>
Alineació de l'edificació	Art. 47 <i>Segons plànol d'ordenació.</i>
Alçada reguladora referida a carrer	<p>Art. 48 <i>Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació de sòl urbà</i></p> <p><i>Per aquells edificis que sigui permès una planta àtic, aquesta s'endarrerirà 3 metres de l'alineació de l'edificació a carrer i a pati d'illa. L'alçada lliure d'aquesta planta serà com a màxim de 2,70 metres.</i></p> <p>Subzona 8c1. <i>8 metres , admetent-se solament la planta baixa. El paviment de l'edificació es situarà més menys 1 metre respecte la cota més alta de la rasant dels carrers que l'envolten.</i></p>
Punt d'aplicació de l'AR	Art. 49
Nombre màxim de plantes referit a carrer	<p>Art. 50 <i>Segons plànol d'ordenació</i></p> <p>Subzona 8c <i>Planta baixa + planta primera + planta segona (reculada 4 metres de la façana posterior)</i></p> <p>Subzona 8c1. <i>S'admet solament planta baixa.</i></p>
Planta baixa referida a carrer	Art. 51
Ocupació planta soterrani	Art. 52 .

Profunditat edificable	<i>Art. 53 Segons plànol d'ordenació de sòl urbà</i> Subzona 8c 11 metres per planta baixa i planta primera pis, i 7 metres per planta segona pis. Subzona 8c1 47 metres en façana al carrer Almedinilla i 11 a la resta de carrers. Subzona 8e Segons plànol d'ordenació del sòl urbà – 13,60m.
Pati d'illa	<i>Art. 54</i>
Construccions auxiliars	<i>Art. 55</i>
Tanques	<i>Art. 56</i>

Les modificacions en l'ocupació o noves construccions en els terrenys de sòl urbà ja consolidats al costat del marge esquerre de la Gotarra, inclourant mesures de protecció passiva i tancament hidràulic respecte el risc de desbordament de la Gotarra.

5. CONDICIONS DE L'ÚS.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Compatible	Sanitari	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Dominant	Socio-cultural	Compatible
Hoteler	Compatible	Assistencial	Compatible
Petit establiment comercial	Compatible (4)	Restauració	Compatible
Mitjà establiment comercial	Compatible (4)	Recreatiu	Compatible (3)
Gran establiment comercial	Compatible (4)	Esportiu	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Estació de Serveis	Incompatible
Indústria	Compatible (1)	Serveis Tècnics	Compatible
Aparcament	Compatible (2)	Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1, 2, 3 i 4; en la categoria segona, situacions 2, 3 i 4; en la categoria tercera, situacions 3 i 4.
- (2) S'admet únicament en planta baixa i plantes soterranis
- (3) S'admet únicament la classe D.
- (4) A la subzona 8c1 solament s'admet l'ús comercial, que s'ajusti al DL 1/2009, i l'aparcament normatiu

6. CONDICIONS D'APARCAMENT.

Regulació particular de l'aparcament	<i>Art. 76 a 78</i>
--------------------------------------	---------------------

7. DENSITAT D'HABITATGES

En els edificis de nova planta o que siguin objecte d'una gran rehabilitació (intervenció en elements que afectin a l'estructura, tancament, coberta o que modifiquin la distribució de les plantes) i les ampliacions amb increment d'habitatges, la densitat màxima d'habitatges per a tota la parcel·la serà l'aplicable en l'apartat següent. En el còmput de sostre edificable no s'inclourà la superfície construïda de la planta sotacoberta, dels cossos sortints, dels patis de ventilació i il·luminació, ni les construccions auxiliars, no en el cas de volums disconformes el sostre que superi el màxim permès pel vigent POUM. Si l'aplicació d'aquest coeficient dóna números decimals s'aplicarà l'enter per defecte si és igual o inferior a les 50 centèsimes i l'enter immediatament superior si és superior a les 50 centèsimes.

En els edificis destinats a habitatges de protecció pública de titularitat privada o pública, la densitat serà de 1 habitatge per cada 70m² de sostre destinat a aquest ús.

Densitat màxima d'habitatges	Subzona 8a 1 habitatge cada 100 m ² de sostre. Subzona 8b 1 habitatge cada 120 m ² de parcel·la. Subzona 8c 1 habitatge cada 114 m ² de sostre. Subzona 8d 1 habitatge cada 114 m ² de sostre + sostre d'habitatges de protecció. Subzona 8e 1 habitatge cada 100m ² . Subzona 8f 1 habitatge cada 122 m ² st.
------------------------------	---

Sostre d'habitatge de protecció **Subzona 8d** s'ubicaran 3.500 m² d'habitatges de protecció pública a la illa 1. A la resta de zones Si els habitatges es destinen a alguna de les modalitats de protecció pública s'admetrà una densitat resultant d'un habitatge cada 70 m² de sostre destinats a aquest ús.

Art. 109 - Zona filera rural (clau 9)

1. DEFINICIÓ

Correspon a aquell tipus d'assentament urbà produït al llarg de camins o carreteres en les sortides de la població.

Comprèn l'edificació entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial.

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Parcel·la i parcel·lació	Art. 19	
Parcel·la mínima	Art. 20	
Regularització de la parcel·la	Art. 21	
Front de parcel·la	Art. 22	<i>L'existent. Per les noves parcel·les el front mínim serà de 6 metres</i>
Fondària mínima de la parcel·la	Art. 23	
Condicció de solar	Art. 24	

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art. 31	<i>És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponent.</i>
Ocupació màxima	Art. 32	<i>Segons profunditat edificable.</i>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 33	<i>Serà preferentment ajardinat</i>
Adaptació topogràf. i mov. terres	Art. 34	
Planta baixa	Art. 35	
Planta soterrani	Art. 36	
Planta pis	Art. 37	
Planta sotacoberta	Art. 38	
Planta coberta	Art. 39	
Façanes i mitgeres	Art. 40	
Cossos sortints	Art. 41	<i>Només es permeten cossos oberts amb una volada de 0,40 metres i amb la barana no massissa. La longitud màxima d'un balcó serà de 4 metres, sense superar el 50% de la longitud de façana..</i>
Elements sortints	Art. 42	
Ventilació i il·luminació	Art. 43	
Celoberts	Art. 44	
Patis de ventilació	Art. 45	
Composició de façana		<i>Lliure. En el cas de conjunts unitaris d'habitatges en filera, es modificarà la composició cada cinc habitatges.</i>
Alineació de l'edificació	Art. 47	<i>Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. No es permet cap reordenació de volums que pugui significar un canvi tipològic.</i>
Alçada reguladora referida a carrer	Art. 48	<i>Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació de sòl urbà</i>
Punt d'aplicació de l'AR	Art. 49	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	Art. 50	<i>Segons plànol d'ordenació del sòl urbà</i>
Planta baixa referida a carrer	Art. 51	
Ocupació planta soterrani	Art. 52	
Profunditat edificable	Art. 53	<i>Segons plànol d'ordenació de sòl urbà</i>
Pati d'illa	Art. 54	
Construccions auxiliars	Art. 55	<i>Les construccions auxiliars hauran d'estar incloses dintre del 50% de sòl de parcel·la lliure d'edificació que es permet edificar en planta baixa.</i>
Tanques	Art. 56	

4. CONDICIONS DE L'ÚS.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant	Sanitari	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Compatible	Socio - cultural	Compatible
Hoteler	Compatible	Assistencial	Compatible
Petit establiment comercial	Compatible	Restauració	Compatible
Mitjà establiment comercial	Compatible	Recreatiu	Compatible (3)
Gran establiment comercial	Compatible	Esportiu	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Estació de Serveis	Incompatible
Indústria	Compatible (1)	Serveis Tècnics	Compatible
Aparcament	Compatible (2)	Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1, 2; en la categoria segona, situació 2.
- (2) S'admet únicament en planta baixa i plantes soterranis
- (3) S'admet únicament la classe D.

5. CONDICIONS D'APARCAMENT.

Regulació particular de l'aparcament	<i>Art. 76 a 78</i>
--------------------------------------	---------------------

6. DENSITAT D'HABITATGES

La densitat màxima d'habitatges serà 1 habitatge per cada 6 metres de front edificable. Aquest còmput s'aplicarà únicament sobre la façana edificable paral·lela a la carretera de Tossa i a la carretera de Girona a Sant Feliu, no s'aplicarà a més sobre les façanes laterals o posteriors que confrontin a altres vials. Si l'aplicació d'aquest coeficient dona números decimals s'aplicarà l'enter resultant.

En els edificis destinats a habitatges de protecció pública de titularitat privada o pública, la densitat serà de 1 habitatge per cada 70m² de sostre destinat a aquest ús.

Art. 110 - Zona volumetria flexible (clau 10)

1. DEFINICIÓ

Comprèn aquells sòls residencials caracteritzats per una volumetria especial en forma i/o intensitat. Inclou els sòls amb edificacions i espais lliures i es caracteritzen pel tipus edificatori de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar o unifamiliars agrupats, amb espais lliures entre ells.

L'ordenació en aquesta zona es fixa a partir de l'ocupació relativa de l'edifici mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes.

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

2. SUBZONES.

S'identifiquen les següents subzones:

- **subzona 10a**,
- **subzona 10b** que correspon a la zonificació definida pel sector SUD 12

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Parcel·la i parcel·lació	Art. 19
Parcel·la mínima	Art. 20 Subzona 10a Serà de 800m ² , per sota d'aquesta superfície seran inedificables excepte que la parcel·la sigui anterior a l'aprovació de les NNSS (18.01.84) Subzona 10b Serà de 800m ² .
Regularització de la parcel·la	Art. 21
Front de parcel·la	Art. 22. Serà com a mínim de 20 metres a vial
Fondària mínima de la parcel·la	Art. 23
Condicció de solar	Art. 24

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Per les característiques específiques d'aquests terrenys previ a la concessió de qualsevol llicència d'edificació de nova construcció, caldrà presentar un projecte d'ordenació de volums.

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art. 31 Subzona 10a 1 m ² sostre/m ² sòl (edificació principal + auxiliar) Subzona 10b 1,24m ² sostre/m ² sòl (edificació principal + auxiliar)
Ocupació màxima	Art. 32 Subzona 10a 30% de la parcel·la (edificació principal + l'auxiliar) Subzona 10b 50% de la parcel·la (edificació principal + auxiliar)
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 33 enjardinat
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Art. 34
Planta baixa	Art. 35
Planta soterrani	Art. 36
Planta pis	Art. 37
Planta sotacoberta	Art. 38
Planta coberta	Art. 39
Façanes i mitgeres	Art. 40
Cossos sortints	Art. 41
Elements sortints	Art. 42
Ventilació i il·luminació	Art. 43
Celoberts	Art. 44
Patis de ventilació	Art. 45
Composició de façana	Lliure
Alçada reguladora màxima	Art. 57 10,00 metres
Punt d'aplicació de l'AR	Art. 58
Nombre màxim de plantes referida a la parcel·la	Art. 59 Planta baixa + 2 plantes pis

Planta baixa referida a parcel·la	Art. 60
Planta soterrani referida a parc.	Art. 60
Separacions mínimes	Art. 61 Subzona 10a A vial: fixa de 5 metres A límits: mínima de 3 metres Entre edificis de la mateixa parcel·la: meitat de l'alçada del més alt. Subzona 10b A vial: mínima de 3 metres A límits: mínima de 3 metres Entre edificis de la mateixa parcel·la: meitat de l'alçada del més alt.
Construccions auxiliars	Art. 63
Tanques	Art. 62

5. CONDICIONS DE L'ÚS.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITA	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Compatible	Sanitari	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Dominant	Socio-cultural	Compatible
Hoteler	Compatible	Assistencial	Compatible
Petit establiment comercial	Compatible	Restauració	Compatible
Mitjà establiment comercial	Compatible (1)	Recreatiu	Incompatible
Gran establiment comercial	Incompatible	Esportiu	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Estació de Serveis	Incompatible
Indústria	Compatible (2)	Serveis Tècnics	Compatible
Aparcament	Compatible (3)	Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) S'admet únicament en planta baixa
- (2) S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1, 2.
- (3) S'admet únicament en planta baixa i plantes soterranis

. CONDICIONS D'APARCAMENT.

Regulació particular de l'aparcament	Art. 76 a 78
--------------------------------------	--------------

7. DENSITAT D'HABITATGES

Densitat d'habitatges	Subzona 10a 1 habitatge cada 100 m ² st de sostre i si es destinen a protecció pública 1 habitatge cada 70 m ² de sostre Subzona 10b 1 habitatge cada 114,12 m ² de sostre i si es destinen a protecció pública 1 habitatge cada 70 m ² de sostre. A la illa 3 del sector SUD 12 s'ubicaran 3.535,23 m ² d'habitatges de protecció.
-----------------------	--

Art. 111 - Zona ciutat jardí (clau 11)

1. DEFINICIÓ

Compren els sòls urbans en què l'edificació respon a creixement de baixa densitat realitzats en habitatges unifamiliars envoltats normalment de vegetació de caràcter privat.

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

S'incorpora al planejament general el Pla Parcial Sector Mas Gotarra I, aprovat el 28 de febrer de 1996 (DOGC 2194 del 15.04.96)

2. SUBZONES.

S'identifiquen les següents subzones:

- **subzona 11a**, que correspon majoritàriament a l'anterior zonificació "vivenda unifamiliar" dels àmbits de la Unitat d'Actuació la Mata, ja executada, i la Unitat d'Actuació Mont-rei, en execució
- **subzona 11b**, que correspon a l'anterior zonificació de "ciutat jardí" del Pla Parcial Sector Mas Gotarra I, ja executat i recepcionat.
- **subzona 11c**, que correspon a l'anterior zonificació de "vivenda unifamiliar" del Pla Parcial Sector Mas Gotarra I, ja executat i recepcionat.
- **subzona 11d**, que correspon a l'anterior zonificació de "Mas Gotarra" del Pla Parcial Sector Mas Gotarra I, ja executat i recepcionat. Aquesta zonificació correspon als terrenys on s'ubica el Mas Gotarra i els seus annexos.
- **subzona 11e**, que correspon a l'anterior zonificació del PAU 1 "Puig del General" , ja executat i recepcionat.
- **Subzona 11f**, que correspon a l'anterior zonificació del SUD 3 "Can Ganix" , ja executat i recepcionat.
- **Subzona 11g**, que correspon a l'anterior zonificació del SUD 7 "Llagostera Residencial" , ja executat i recepcionat.
- **Subzona 11h**, que correspon a l'anterior zonificació del SUD 4 "Fonollers" , ja executat i recepcionat.
- **Subzona 11i**, que correspon a l'anterior zonificació del SUD 1 "La Canyera" que s'ha substituït pel PAU 3 "La Canyera ".
- **Subzona 11j**, que correspon a l'anterior zonificació del SUD 9 "Font Bona" , ja executat i pendent de finalitzar les obres d'urbanització.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Parcel·la i parcel·lació	Art. 19
Parcel·la mínima	Art. 20 Serà de 600m ² Subzona 11b, 11g i 11h. Serà de 400m ² Subzona 11c. Serà de 500m ² Subzona 11d. L'existent Subzona 11e. L'existent en el moment d'aprovació del PERI (28.10.87) Subzona 11f. L'existent, que serà única i indivisible
Regularització de la parcel·la	Art. 21
Front de parcel·la	Art. 22. Subzona 11a, 11b i 11c, serà com a mínim de 14 metres a vial Subzona 11e l'existent en el moment d'aprovació del PERI (28.10.87) Subzona 11h mínim 15 metres Subzona 11j mínim 14 metres
Fondària mínima de la parcel·la	Art. 23
Condicció de solar	Art. 24

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art. 31	Subzona 11a 0,70m ² sostre/m ² sòl (edif. principal + auxiliar) Subzona 11b 0,40m ² sostre/m ² sòl (edif. principal + auxiliar) Subzona 11c 0,40m ² sostre/m ² sòl (edif. principal) +25m ² aux. Subzona 11d 0,07m ² sostre/m ² sòl (no computaran les edificacions existents abans de l'aprovació de les NNSS – 18.01.84 -) Subzona 11e 0,50m ² sostre/m ² sòl (edif. Principal) per parcel·les de superfície major de 500 m ² . Per la resta el doble de la superfície edificada en planta baixa existent en el moment d'aprovació del PERI (28.10.87) Subzona 11f 0,40m ² sostre/m ² sòl (edif. Principal + auxiliar) Subzona 11g 0,60m ² sostre/m ² sòl (edif. Principal) 0,12m ² sostre/m ² sòl(edif. Auxiliar) Subzona 11h 1,20m ² sostre/m ² sòl Subzona 11i 0,40m ² sostre/m ² sòl (edif. Principal) 0,12m ² sostre/m ² sòl(edif. Auxiliar) Subzona 11j 0,70m ² sostre/m ² sòl (edif. Principal + Auxiliar)
Ocupació màxima	Art. 32	35% de la parcel·la (edif. principal + auxiliar) Subzona 11b 25% de la parcel·la (edif. principal) + 40m ² aux. Subzona 11c 25% de la parcel·la (edif. principal + l'auxiliar) Subzona 11d 15% de la parcel·la (inclòs edificis existents) Subzona 11e 25% de la parcel·la (edif. principal) per aquelles amb superfície superior a 500m ² . Per la resta igual a la planta baixa existent en el moment d'aprovació del PERI (28.10.87) Subzona 11f 30% de la parcel·la (edif. Principal + auxiliar) Subzona 11g 42% de la parcel·la (edif. Principal + Auxiliar) Subzona 11h 40% de la parcel·la Subzona 11i 32% de la parcel·la (edif. Principal + Auxiliar)
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 33 Art. 64	Ajardinat amb espècies autòctones
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Art. 34	Subzona 11a, 11b, 11c, 11d. El tractament dels murs de contenció serà amb pedra natural o aplacada, obra vista, formigó vist o revocs i estucs. Els murs situats en els límits tindran la seva part vista amb una alçada màxima de 2 metres Subzona 11g, 11h, 11i, 11j. El tractament dels murs de contenció serà amb pedra natural o aplacada, o revocs i estucs.
Planta baixa	Art. 35	
Planta soterrani	Art. 36	
Planta pis	Art. 37	
Planta sotacoberta	Art. 38	No es permet el sotacoberta habitable
Planta coberta	Art. 39	Subzona 11e Només es permet coberta inclinada acabada amb teula àrab de color rogenc, terrós, palla o similars. Subzona 11i i 11j. Obligatòriament coberta inclinada acabada amb teula àrab.
Façanes i mitgeres	Art. 40	
Cossos sortints	Art. 41	Subzona 11c la franja de separació a vial es podrà envair per cossos oberts que no tinguin una volada superior a 1 metre i una longitud del balcó o balcons inferior al 50% de la longitud de la façana de l'edificació. Subzona 11h només podran envair la franja de separació a carrer amb una volada màxima d' 1,50 metres
Elements sortints	Art. 42	
Ventilació i il·luminació	Art. 43	
Celoberts	Art. 44	
Patis de ventilació	Art. 45	

Composició de façana		<i>Lliure</i> Subzona 11d les noves construccions harmonitzaran amb les edificacions de la masia.
Alçada reguladora màxima	Art. 57	Subzona 11d L'edificació del Mas Gotarra, que pot conservar la seva alçada
Punt d'aplicació de l'AR	Art. 58	
Nombre màxim de plantes referida a la parcel·la	Art. 59	Subzona 11a, 11b, 11c, 11e, 11f, 11g, 11i, 11j. Planta baixa + 1 planta pis Subzona 11d planta baixa + 1 planta pis, excepte l'edificació del Mas Gotarra, que pot conservar el nombre de plantes Subzona 11h Planta baixa + 2 planta pis
Planta baixa referida a parcel·la	Art. 60	Subzona 11b la planta baixa es referirà a la rasant del carrer en el punt de menor cota, i no respecte al terreny definitiu, sempre i quan que per sota de la planta baixa únicament hi hagi una única planta semisoterrani..
Planta soterrani referida a parc.	Art. 60	Subzona 11b la planta soterrani serà aquella que es situa sota de la planta baixa referida al carrer.
Separacions mínimes	Art. 61	<u>Entre edificis de la mateixa parcel·la:</u> meitat de l'alçada del més alt Subzona 11d mínima 10,00 metres Subzona 11j igual que el més alt <u>A vial i límits :</u> Subzona 11a, 11b, 11e, 11g, 11i, 11j. Mínima de 3 metres Subzona 11c a límits mínima de 3 metres i la meitat de l'alçada de l'edificació; a vial mínima de 4 metres. Subzona 11d mínima 5 metres Subzona 11f es permet el manteniment de les separacions de partions de l'edificació existent, si bé les ampliacions que de la mateixa es vulgui realitzar, s'hauran de separar com a mínim 3 metres. Subzona 11h a vial mínima de 5 metres; a límits mínima de 3 metres.
Construccions auxiliars	Art. 63	Subzona 11a la construcció auxiliar ocuparà com a màxim un 5% de la parcel·la, amb una alçada màxima de 3,10metres, es podrà alinear a vial si la longitud de la façana de l'edificació auxiliar no supera els 5 metres. Subzona 11b la construcció auxiliar tindrà com a màxim un sostre de 40m ² , es podrà alinear a façana si la longitud de la façana de l'edificació no supera el 50% del front de parcel·la. Subzona 11c la construcció auxiliar tindrà com a màxim un sostre de 25m ² , que haurà de mantenir les separacions mínimes. Subzona 11e Es permet un cos auxiliar de 25m ² per parcel·la, amb una alçada de 3 metres, que pot envair les separacions mínimes, si bé, la façana alineada a carrer tindrà com a màxim una longitud de 5 metres. Subzona 11f, 11g, 11i. Únicament es permet en planta baixa Subzona 11h. No es permeten construccions auxiliars.
Tanques	Art. 62	Subzona 11a, 11b, 11c, 11d, 11g, 11h, 11i, 11j. El tractament de la part massissa serà amb pedra natural o aplacada, obra vista, formigó vist o revocs i estucs.

5. CONDICIONS DE L'ÚS.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant (1)
Habitatge plurifamiliar	Incompatible
Hoteler	Compatible
Petit establiment comercial	Compatible (2)
Mitjà establiment comercial	Incompatible
Gran establiment comercial	Incompatible
Oficines i serveis	Compatible (3)
Indústria	Compatible (4)
Aparcament	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari	Compatible
Socio-cultural	Compatible
Assistencial	Compatible
Restauració	Compatible (5)
Recreatiu	Incompatible
Esportiu	Compatible
Estació de Serveis	Incompatible
Serveis Tècnics	Compatible (6)
Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) S'admet en la **Subzona 11a i 11j** un habitatge bifamiliar aparellat si s'agrupen dues parcel·les amb una superfície mínima de 600 m² cadascuna d'elles. La parcel·la resultant de l'agrupació haurà d'inscriure's com a indivisible en el Registre de la Propietat. Els paràmetres edificatoris seran els assenyalats en aquest article aplicat a la finca resultant.
En la **Subzona 11d** es permet cinc habitatges unifamiliar aïllats en la totalitat de la zonificació.
- (2) S'admet establiments comercials destinats a cobrir les necessitats quotidianes amb una ocupació màxima de 150m² per planta.
- (3) S'admet únicament despatxos de professions liberals
- (4) L'ús industrial només en la categoria primera, situació 2, amb una superfície màxima de 50m², una potencia contractada màxima de 6kw i una potencia sonora inferior a 40dB. Aquest ús és incompatible a la subzona 11i, 11f, 11g i 11j.
- (5) A la subzona 11j s'admet amb una superfície màxima de 500 m².
- (6) Incompatible a la subzona 11j.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT.

Regulació particular de l'aparcament

Art. 76 a 78

7. DENSITAT D'HABITATGES

1 habitatge per parcel·la

Art. 112 - Zona verd privat (clau 12)

1. DEFINICIÓ.

Es qualifica de verd privat, els sòls urbans amb edificacions envoltades de jardí o jardins sense edificació, que es considera necessari mantenir-los per tal d'impedir una excessiva densificació, ja que tenen un interès i un valor tradicional dintre de la imatge de la població.

2. SUBZONES

Es diferencien dues subzones que s'assenyalaran amb les claus 12a i 12b. Els terrenys classificats com a 12a correspon a aquells que tenen una edificació existent d'interès.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.

En aquesta zona es mantindrà l'edificació actual, cas d'existir, amb possibilitat d'augmentar el seu volum en un vint-i-cinc per cent (25%) respecte a l'existent en el moment d'aprovació de les Normes Subsidiàries de Planejament (18 de gener de 1984). No s'admet la nova edificació.

Les ampliacions no alteraran les característiques generals del jardí.

En aquelles àrees amb edificacions d'interès (12a), les noves ampliacions mantindran sempre el caràcter de les edificacions actuals i es situaran aïllades, de forma que no puguin degradar la visió actual i la composició de l'ordenació.

En els edificis existents en les àrees (12a) es permeten les obres de conservació, consolidació i millora, no alterant la constitució exterior de l'edifici, preservant els ambients interiors i decoració de valors històrics.

4. CONDICIONS D'ÚS.

Són d'aplicació les mateixes condicions d'ús que les fixades per a les illes colindants. La densitat queda limitada a l'existent.

5. DENSITAT D'HABITATGES

Es mantindrà el nombre d'habitatges existents.

Art. 113 - Zona volumetria específica (clau 13)**1. DEFINICIÓ**

Àrees de sòl urbà que han estat objecte o d'un projecte unitari d'edificació, encara que no anés acompanyat d'un planejament o normativa específica.

2.SUBZONES

En funció del seu origen:

- Àrees amb planejament específic aprovat (clau 13a).
- Àrees amb edificació consolidada sense normativa de referència (clau 13b)

3.1. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**Subzona 13 b**

Compren els habitatges socials del grup "Juan Bautista Sanz".

En aquestes àrees es podran fer les següents obres:

- La substitució de les actuals edificacions per altres que respectin els paràmetres executats.
- Obres de consolidació que no suposin un canvi de les característiques tipològiques de la construcció, no es podran, per tant, modificar les teulades, la composició d'obertures, la posició de l'accés, ...
- Les obres d'ampliació reuniran les següents condicions:
 - Es conservaran les característiques tipològiques i constructives de l'edificació que amplien.
 - L'ampliació permesa no superarà el 10% del sostre original construït

3.2. CONDICIONS D'ÚS.

Són d'aplicació les mateixes condicions d'ús que les fixades per a les illes colindants.

3.3. DENSITAT D'HABITATGES

Es mantindrà el nombre d'habitatges existents. En cas de substitució de les edificacions s'aplicarà la densitat de les zonificacions contigües (7a)

Art. 113 Bis - Zona d'edificació en filera (clau 14)

1. DEFINICIÓ

Tipologia d'edificació aïllada, en la que l'edificació es disposa seguint l'alineació del vial però deslligada d'ella la distància fixada en els plànols d'ordenació.

2. SUBZONES

S'identifiquen les següents subzones:

- **Subzona 14a** que correspon a la zonificació definida pel sector SUD 3 "Can Ganix"
- **Subzona 14b** que correspon a la zonificació definida pel sector SUD 4 "Fonollers"
- **Subzona 14c** que correspon a la zonificació definida pel sector SUD 2 "Can Serra"
- **Subzona 14d** que correspon a la zonificació definida pel sector SUD 12

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Parcel·la i parcel·lació	Art. 19
Parcel·la mínima	Art. 20 Subzona 14b 100 m ² . Subzona 14c 120 m ² . Subzona 14d S'estableix una parcel·la mínima de 132m ² .
Regularització de la parcel·la	Art. 21
Front de parcel·la	Art. 22 Subzona 14a, 14c, 14b, 14d. Mínima de 6 metres
Fondària mínima de la parcel·la	Art.23 Subzona 14d S'estableix una fondària mínima de parcel·la de 22,00 metres.
Condicció de solar	Art. 24

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art. 31 Subzona 14a, 14b, 14c, 14d. És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a les profunditats edificables pel nombre de plantes corresponents.
Ocupació màxima	Art. 32 Subzona 14a, 14b, 14d. Segons profunditat edificable Subzona 14c. Segons profunditat edificable de 12 m, grafiada en els plànols d'ordenació.
Fondària edificable	Subzona 14a S'estableix en 12 m. Subzona 14c Obligatòria de 12 m. Subzona 14d S'estableix una fondària edificable fixa i obligatòria de 14,00 m. des de la línia de façana de l'edificació.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 33 Subzona 14a, 14b, 14c Serà preferentment enjardinat Subzona 14d enjardinat amb espècies autòctones.
Adaptació topogràf. i mov. Terres	Art. 34
Planta baixa	Art. 35
Planta soterrani	Art. 36
Planta pis	Art. 37
Planta sotacoberta	Art. 38 Subzona 14a, 14b. No es permet es sotacoberta habitable.
Planta coberta	Art. 39 Subzona 14a Només es permet coberta inclinada amb dues aigües acabada amb teula àrab
Façanes i mitgeres	Art. 40

Cossos sortints	Art. 41	<p>Subzona 14a Només es permeten cossos oberts amb una volada màxima d'1 metre.</p> <p>Subzona 14b Només es permeten cossos oberts amb una volada màxima d'1,50 metres en les façanes separades 5 metres del carrer.</p> <p>Subzona 14c Només es permeten cossos oberts amb una volada màxima d'1 metre.</p> <p>Subzona 14d Només es permeten cossos oberts amb una volada màxima d'1 metre en les façanes a carrer i a pati de parcel·la i es separaran 1 metre de la paret mitgera. No es permetrà cossos sortints quan la separació de l'edificació a la parcel·la veïna o a vial sigui inferior a 3 metres.</p>
Elements sortints	Art. 42	Subzona 14a El ràfec de la coberta podrà tenir com a màxim una volada igual que els cossos sortints.
Ventilació i il·luminació	Art. 43	
Celoberts	Art. 44	
Patis de ventilació	Art. 45	
Composició de façana		<p>Lliure.</p> <p>Subzona 14c Serà obligatòria la composició unitària de les agrupacions de 4, 5 o 6 habitatges assenyalsades al plànol d'ordenació, mitjançant un projecte unitari i llicència d'obres comú.</p>
Alineació de l'edificació	Art. 47	<p>Subzona 14a Segons plànol d'ordenació. Separació fixa i obligatòria de 3 metres de l'alineació de vial.</p> <p>Subzona 14b Segons plànol d'ordenació. La separació de l'edificació a vial serà fixa i obligatòria.</p> <p>Es permet que els habitatges aïllats o agrupats es recullin 2 metres del límit lateral de parcel·la. Sobre aquesta franja de separació únicament es permet que voli el ràfec de coberta.</p> <p>Subzona 14c Segons plànol d'ordenació. Separació fixa i obligatòria de 5 metres de l'alineació a vial.</p>
Alçada reguladora referida a carrer a l'ordenació alineada a vial.	Art. 48	<p>Subzona 14a Màxima de 7,00 metres</p> <p>Subzona 14b Màxim de 10,00 metres.</p> <p>Subzona 14c Màxim de 7,00 metres a les façanes a vial i a fons de parcel·la. A les façanes laterals de les agrupacions es permetrà superar l'alçada reguladora en el cas de coberta inclinada al gàlib que dibuixen uns plans inclinats amb el pendent màxim permès amb la intersecció del pla de façana.</p> <p>Subzona 14d Màxim de 7,50 metres</p>
Punt d'aplicació de l'AR	Art. 49	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	Art. 50	<p>Subzona 14a Planta baixa + 1 planta pis</p> <p>Subzona 14b Planta baixa + 1 planta pis + àtic (50%)</p> <p>Subzona 14d Planta baixa + 1 planta pis + sotacoberta</p>
Planta baixa referida a carrer	Art. 51	
Ocupació planta soterrani	Art. 52	Subzona 14a, 14b, 14c. Igual que planta baixa
Profunditat edificable	Art. 53	<p>Subzona 14a 12 metres</p> <p>Subzona 14b L'assenyalada als plànols d'ordenació</p> <p>Subzona 14d S'estableix una fondària edificable fixa i obligatòria de 14 metres des de la línia de façana de l'edificació.</p>
Pati d'illa	Art. 54	
Construccions auxiliars	Art. 55	<p>Subzona 14b Es permet una construcció auxiliar a fons de parcel·la amb una alçada màxima de 3 metres. Aquesta edificabilitat es deduirà de l'edificació principal.</p> <p>Subzona 14c No es permeten construccions cobertes al sòl lliure d'edificació</p>
Tanques	Art. 56	

Alçada reguladora màxima a l'ordenació aïllada.	Art. 57	
Punt d'aplicació de l'AR	Art. 58	
Nombre màxim de plantes referida a la parcel·la	Art. 59	Subzona 14c Planta baixa + 1 planta pis
Planta baixa referida a parcel·la	Art. 60	
Planta soterrani referida a parc.	Art. 60	
Separacions	Art. 61	Subzona 14d Fixa de 3.00 metres a vial frontal Mínima de 2.00 metres a vial lateral 0.00 metres entre parcel·les entremitgeres Mínima de 2.00 metres de testers de parcel·la Mínima de 5.00 metres a fons de parcel·la Subzona 14c Segons el plànol d'ordenació 4 metres a les parcel·les límit de cada agrupació
Construccions auxiliars	Art. 63	
Tanques	Art. 62	Subzona 14d El tractament de la part massissa serà amb pedra natural o aplacada, obra vista, formigó vist o revocs i estucs.

4. CONDICIONS DE L'ÚS.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Dominant	Sanitari	Compatible
Habitatge plurifamiliar	Compatible (4)	Socio-cultural	Compatible
Hoteler	Compatible (9)	Assistencial	Compatible
Petit establiment comercial	Compatible (11)	Restauració	Compatible
Mitjà establiment comercial	Compatible (5)	Recreatiu	Compatible (3) (7)
Gran establiment comercial	Incompatible	Esportiu	Compatible
Oficines i serveis	Incompatible (8)	Estació de Serveis	Incompatible
Indústria	Compatible (1)	Serveis Tècnics	Compatible (10)
Aparcament	Compatible (2) (6)	Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1, 2, 3 i 4; en la categoria segona, situacions 2, 3 i 4; en la categoria tercera, situacions 3 i 4. Aquest ús és incompatible a la 14c.
- (2) S'admet únicament en planta baixa i plantes soterranis
- (3) S'admet únicament la classe D.
- (4) Incompatibilitat a la subzona 14b i 14c.
- (5) Incompatibilitat a la subzona 14b i 14c.
- (6) Incompatibilitat a la subzona 14b i 14c.
- (7) Incompatibilitat a la subzona 14b i 14c.
- (8) Compatible a la subzona 14b.
- (9) Incompatibilitat a la subzona 14c.
- (10) Incompatibilitat a la subzona 14c.
- (11) A la subzona 14c limitada a una ocupació de 150 m² per planta.

5. CONDICIONS D'APARCAMENT.

Regulació particular de l'aparcament	Art. 76 a 78
--------------------------------------	--------------

6. DENSITAT D'HABITATGES.

Densitat màxima d'habitatges

Subzona 14a La densitat màxima d'habitatges serà 1 habitatge per cada 6 metres de front edificable. Aquest còmput s'aplicarà únicament sobre la façana edificable paral·lela al C/ Pocafarines no s'aplicarà a més sobre les façanes laterals o posteriors que confronten amb altres vies. Si l'aplicació d'aquest coeficient dóna números decimals s'aplicarà l'enter resultant. El nombre màxim d'habitatges per a aquesta zonificació és de 23 habitatges.

Subzona 14b 1 habitatge per parcel·la

Subzona 14c 1 habitatge per parcel·la

Subzona 14d S'estableix una densitat màxima per tota la zona de 64 habitatges

Art. 114 - Zona industrial (clau 15)

1. DEFINICIÓ

Compren els sòls en què l'edificació es destina a activitats industrials.

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial

S'incorpora al planejament general el Pla Parcial Sector de desenvolupament industrial I, aprovat el 13 de setembre de 1987 (DOGC 907 de 28.10.87)

2. SUBZONES.

S'identifiquen les següents subzones:

- **subzona 15a**, que correspon a l'anterior àmbit de la Unitat d'Actuació Cavisa, ja desenvolupada
- **subzona 15b**, que correspon a l'anterior zonificació de "indústria aïllada" del Pla Parcial Sector Industrial I, ja executat i recepcionat.
- **subzona 15c**, que correspon a l'anterior zonificació de "indústria amb volumetria existent" del Pla Parcial Sector Industrial I, ja executat i recepcionat.
- **subzona 15d**, que correspon a l'anterior zonificació del SUD 10 "Pascual Carbó.
- **subzona 15e**, que correspon a l'anterior zonificació del SUD 10 "Pascual Carbó".
- **Subzona 15f**, que correspon a la zonificació del Sector Industrial SUD 12.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Parcel·la i parcel·lació	Art. 19
Parcel·la mínima	Art. 20 Subzona 15b Serà de 1.000m ² . Excepte l'illa situada entre els carrers Llevant, Xaloc, Mestral i Tramuntana, que s'admetrà una parcel·la mínima de 400m ² , sempre que es mantingui com unitat de promoció i composició arquitectònica els 1.000m ² . Subzona 15c Serà de 3.000m ² . Subzona 15d Serà de 19.000m ² . Subzona 15e Serà de 1.000m ² . Subzona 15f Serà de 2.500m ² . S'admet la divisió en propietat horitzontal sempre que no en resulti porcions inferiors a 500m ² - de superfície de solar.
Regularització de la parcel·la	Art. 21
Front de parcel·la	Art. 22 Subzona 15a El front de parcel·la mínim és de 15 metres. Per sota d'aquesta longitud no es pot edificar. Subzona 15b Front mínim 18 metres. Subzona 15c Front mínim 25 metres. Subzona 15f Front mínim de 30 metres.
Fondària mínima de la parcel·la	Art. 23
Condicció de solar	Art. 24

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Edificabilitat màx. De la parcel·la	Art. 31 Subzona 15a 1,40 m ² sostre/m ² sòl. Subzona 15b, 15c. 1,00m ² sostre/m ² sòl. Subzona 15d, 15e. 0,734m ² sostre/m ² sòl. Subzona 15f 1,196m ² sostre/m ² sòl.
Ocupació màxima	Art. 32 Subzona 15a, 15b, 15d, 15e. 70% de la parcel·la. Subzona 15c 100% de la parcel·la. Subzona 15f 75% de la parcel·la.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 33 Subzona 15b, 15c, 15f. Podran ser utilitzats com a estacionament i molls de càrrega i descàrrega. La resta quedarà ajardinat i arbrat. Subzona 15d, 15e. Ajardinat amb espècies autòctones.

Adaptació topogràf. i mov. terres	Art. 34 Subzona 15b, 15c, 15d, 15e. El tractament dels murs de contenció serà amb pedra natural o aplacada, o revocs i estucs. Subzona 15f Però definint com a terreny natural la superfície definida per la nova rasant dels vials i la transposició d'aquesta a límit posterior de la parcel·la.
Planta baixa	Art. 35 Subzona 15b, 15c, 15f. L'alçada mínima lliure serà de 3,50 metres.
Planta soterrani	Art. 36 Subzona 15b, 15c. L'alçada mínima lliure serà de 2,25 metres i queda prohibit la seva utilització com a lloc de treball o habitatge. Subzona 15f L'alçada mínima lliure serà de 2,25 metres i queda prohibit la seva utilització com a lloc de treball.
Planta Pis	Art. 37 Subzona 15b, 15c, 15f. L'alçada mínima lliure serà de 2,50 metres.
Planta coberta	Art. 39
Façanes i mitgeres	Art. 40
Cossos sortints	Art. 41 Subzona 15a No es permeten cossos sortints a la façana del carrer. Les obertures en la façana del carrer s'hauran de separar com a mínim 1 metre de la mitgera de la parcel·la.
Elements sortints	Art. 42
Composició de façana	Lliure.
Alineació de l'edificació	Art.47 Subzona 15a L'alineació de l'edificació coincidirà amb l'alineació del carrer.
Alçada reguladora referida a carrer en ordenació alineada a carrer.	Art. 48 Subzona 15a L'alçada reguladora màxima serà de 7,50 metres. Només podran superar aquesta alçada les xemeneies, antenes i altres instal·lacions especials annexes, com a grues i sitges.
Punt d'aplicació de l'AR en ordenació alineada a carrer.	Art. 49
Nombre màxim de plantes referit a carrer en ordenació alineada a carrer.	Art. 50 Subzona 15a Planta baixa i una planta pis
Planta baixa referida a carrer en ordenació alineada a carrer.	Art. 51
Ocupació planta soterrani	Art. 52 Subzona 15f L'alçada mínima lliure serà de 2,25 metres i queda prohibit la seva utilització com a lloc de treball.
Profunditat edificable	Art. 53
Pati d'illa	Art. 54
Construccions auxiliars	Art. 55 Subzona 15a Es permeten construccions auxiliars per a ús complementari de l'activitat industrial, que computarà dintre de l'ocupació i edificabilitat màxima permesa.
Tanques	Art. 56
Alçada reguladora màxima en ordenació aïllada	Art. 57 Subzona 15b, 15c, 15f. 10 metres Subzona 15d, 15e. 14 metres
Punt d'aplicació de l'AR en ordenació aïllada	Art. 58
Planta baixa referida a parcel·la en ordenació aïllada	Art. 60 Subzona 15b, 15c, 15f. El paviment de la planta baixa es situarà entre 0,60m i -0,60m respecte la cota natural del terreny.
Planta soterrani referida a parc.	Art. 61 Subzona 15b, 15c, 15f. El sostre estarà com a màxim 0.60m per sobre de la cota natural del terreny.

Separacions mínimes	<p>Art. 62 A Vial:</p> <p>Subzona 15b, 15e. Mínima de 5 metres.</p> <p>Subzona 15c, no es fixen separacions mínimes.</p> <p>Subzona 15d mínima de 10 metres.</p> <p>Subzona 15f fixa de 5 metres.</p> <p>A límits:</p> <p>Subzona 15b. Mínima de 3 metres i la tercera part de l'alçada de l'edificació.</p> <p>Subzona 15c, no es fixen separacions mínimes</p> <p>Subzona 15d mínima de 5 metres</p> <p>Subzona 15e mínima de 3 metres</p> <p>Es permet l'agrupació d'edificacions en parcel·les contigües.</p> <p>Subzona 15f mínima de tres metres</p> <p>A fons de parcel·la:</p> <p>Subzona 15f mínima de 5 metres.</p>
Conjunt Arquitectònic	Subzona 15f Només s'atorgarà llicència d'obres per parcel·la i formant un únic conjunt arquitectònic.
Construccions auxiliars	Art. 64 Subzona 15b, 15c, 15f. Les construccions destinades a porteria o vigilància de l'activitat no caldrà que mantingui les separacions mínimes establertes a l'apartat anterior, sempre que la superfície màxima de la construcció sigui 9m ² i l'alçada inferior a 3,20m.
Tanques	Art. 63 Subzona 15b, 15c, 15f. L'alçada màxima de les tanques serà de 2,10 metres, essent els 0,50 metres inferiors massissos, i la resta amb tanca metàl·lica o vegetal.
	Subzona 15b, 15c, 15d, 15e, 15f. Tant els molls de càrrega i de descàrrega i la seva àrea d'influència ocupada pels vehicles pesants durant l'operació de càrrega i descàrrega no podran ultrapassar la línia de vialitat.

5. CONDICIONS DE L'ÚS.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT	ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Compatible (1)	Sanitari	Compatible (2)
Habitatge plurifamiliar	Incompatible	Socio-cultural	Compatible
Hoteler	Incompatible	Assistencial	Compatible
Petit establiment comercial	Compatible (4)	Restauració	Compatible
Mitjà establiment comercial	Compatible (4) (5)(6)	Recreatiu	Compatible
Gran establiment comercial	Compatible (4)(6)	Esportiu	Compatible
Oficines i serveis	Compatible	Estació de Serveis	Compatible
Indústria	Dominant (3)	Serveis Tècnics	Compatible
Aparcament	Compatible	Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) Es permet únicament l'ús de l'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per indústria o magatzem.
- (2) S'admet únicament clíniques i consultoris d'animals.
- (3) Es regula detalladament en el punt 6 d'aquest article.
- (4) Es regula detalladament en el punt 7 d'aquest article.
- (5) Incompatible a la zona 15e i 15d.
- (6) Si estan fora de la trama urbana només s'hi podran implantar els establiments comercials singulars d'acord amb les determinacions dels articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT.

Regulació particular de l'aparcament	Art. 76 a 78
--------------------------------------	--------------

6. USOS INDUSTRIALS

A efectes de preservar l'entorn del municipi de Llagostera i ateses les característiques dels serveis existents a la zona industrial i la seva proximitat al nucli urbà s'ha elaborat un llistat d'activitats expressament prohibides en base als següents:

a) Aspectes restrictius:

- **R1.- Compatibilitat amb el veïnatge industrial**, aquelles activitats que per la seva naturalesa comportaran moltes molèsties (sorolls, impacte visual, ...), o bé són incompatibles amb les activitats industrials susceptibles d'ubicar-se a la zona industrial.
- **R2.- Producció d'aigües residuals**, que pel tipus de depuradora municipal existent, biològica, resultaria impossible de depurar les seves aigües correctament, ja sigui per la presència de greixos, de conductivitats elevades, de metalls pesants o de productes químics, i per tant resulten insalubres i nocives pels habitants i per l'agricultura i ramaderia de la zona. La instal·lació, per part d'aquest tipus d'empreses, de depuradores pròpies molt voluminoses provoca un fort impacte visual que es vol evitar.
- **R3.- Emissions a l'atmosfera**, que per la seva contaminació atmosfèrica les fa incompatibles, per insalubres, en una zona tant propera als nuclis habitats.
- **R4.- Manipulació de substàncies insalubres, nocives i/o perilloses** atesa la seva proximitat amb els nuclis habitats i la implantació agrícola i ramadera del municipi.

Per tant, i d'acord amb la classificació catalana d'activitats econòmiques de 1993 (CCA-93), Decret 97/1995, de 21 de febrer, les activitats econòmiques expressament prohibides són les següents:

ACTIVITATS EXPRESSAMENT PROHIBIDES	R1	R2	R3	R4
Totes les activitats compreses en la Secció A Agricultura, ramaderia, caça i silvicultura.	X			
Totes les activitats compreses en la Secció B, Pesca.	X			
Totes les activitats compreses en la Secció C, Indústries extractives.	X	X		
Les activitats de la Secció D, Subsecció DA Indústries d'alimentació, Begudes i Tabac que compreguin el tractament i la transformació de matèria primera per a la fabricació de productes a partir de: <ul style="list-style-type: none"> • Matèria primera animal (que no sigui la llet) amb una elaboració de productes acabats superiors a 75 t/d. • Matèria primera vegetal, amb una capacitat d'elaboració de productes acabats superior a 300 t/d (valor mitjà trimestral) • La llet, amb una quantitat rebuda superior a 200 t/d (valor mitjà anual). No obstant podrà admetre's en produccions inferiors a les senyalades sempre que els seus efluents compleixin amb l'ordenança d'abocaments i no precisin de la instal·lació d'una depuradora pròpia a l'exterior dels edificis industrials.		X		
Les activitats de la Secció D, Subsecció DB, Grup 17.3 Acabament de tèxtils i Grup 18.3 Preparació i tenyiment de pells de pelleteria; fabricació d'articles de pelleteria, o bé les activitats tèxtils que tinguin efluents cròmics.		X	X	
Les activitats de la Secció D, Subsecció DC, grup 19.1 Preparació, adobament i acabat del cuir.		X	X	
Les activitats de la Secció D, Subsecció DE, grup 21.1 Fabricació de pasta de paper, paper i cartró.		X	X	

Totes les activitats compreses en la Secció D, Subsecció DF, Divisió 23 <i>Coqueries</i> , refinació de petroli i tractament de combustibles nuclears.	X		X	X
Totes les activitats classificades dins el grup A de l'annex 1 del Decret 322/1987, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'Ambient Atmosfèric (àcid cianhídric, àcid clorhídric, clor, arsènic, adobs, plaguicides i herbicides, etc.), compreses en la Secció D, Subsecció DG, Divisió 24 Indústries químiques.			X	X
Totes les activitats compreses en la Secció D, Subsecció DG, Classe 24.61, Fabricació d'explosius i articles pirotècnics.				X
Totes les activitats classificades dins el grup A de l'annex 1 del Decret 322/1987, de 23 de setembre (cel·luloide i nitro-cel·lulo _{sa}), compreses en la Secció D, Subsecció DH, Divisió 25 Fabricació de productes de cautxú i matèries plàstiques.			X	
Totes les activitats classificades dins el grup A dels apartats 2 Minería i 10 Indústria de materials per a la construcció de l'annex 1 del Decret 322/1987, de 23 de setembre (fabricació de clínquer i ciment, fabricació de vidre, calç, guix, etc.), compreses en la Secció D, Subsecció DI, Divisió 26 Fabricació d'altres productes minerals no metàl·lics.			X	X
Totes les activitats classificades dins el grup A dels apartats 2 Minería, 3 Siderúrgia i Fundició, i 4 Metal·lúrgia no fèrrica de l'annex 1 del Decret 322/1987, de 23 de setembre (calcinació o sintetització de minerals, siderúrgia integral, aglomeració de minerals, coqueries, forn alt, producció d'alumini, zenc, plom, estany, d'altres metalls no fèrrics, etc.), compreses en la Secció D, Subsecció DJ, Divisió 27 Metal·lúrgia.			X	X
Totes les activitats compreses en la Secció D, Subsecció DJ, Divisió 28, Grup 28.51 Tractament i revestiment de metalls, quan utilitzin cianurs o bé que tinguin efluent cròmics.		X		
Totes les activitats compreses en la Secció D, Subsecció DK, Grup 29.6, Fabricació d'armes i municions.				X
Totes les activitats compreses en la Secció D, Subsecció DN, Divisió 37, Reciclatge, i concretament les incineradores, plantes de tractament de RSU amb capacitat superior a les 50T/dia, plantes de tractament de pneumàtics usats i plantes de tractament de RI.	X	X	X	
Totes les activitats classificades dins el grup A de l'annex 1 del Decret 322/1987, de 23 de setembre (centrals tèrmiques i altres instal·lacions de combustió de potència total instal·lada igual o superior a 50 mW, incineradores, etc.), compreses en la Secció E, Divisió 40 Producció i distribució d'energia elèctrica, gas i vapor i aigua calenta.	X	X	X	X
Totes les activitats compreses en la Secció I, Transport, emmagatzematge i comunicacions, quan l'activitat comporti l'emmagatzematge, encara que sigui temporal, de matèries perilloses.				X

8. USOS COMERCIALS

S'admeten els comerços a l'engròs i al detall, excepte quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa de incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. També s'admet la venda, manteniment i reparació de vehicles de motor, motocicletes i ciclomotors, així com la reparació d'efectes personals i estris domèstics.

Resta expressament prohibida la ubicació de les següents activitats:

- a) Les activitats compreses en la Secció G, Divisió 51, Grup 51.1, Classe 51.11, Subclasse 51.110, concretament quan es tracti d'intermediaris del comerç d'animals vius, quan comporti l'establiment.
- b) Les activitats compreses en la Secció G, Divisió 51, Grup 51.1, Classe 51.12 intermediaris del comerç de combustibles, minerals, metalls i productes químics industrials, concretament quan es tracti de les substàncies compreses dins l'annex 2 del Decret 322/1987 de Protecció de l'Ambient Atmosfèric (anhídrid sulfurós, òxids de nitrogen, monòxid de carboni, substàncies orgàniques, metalls pesats, pols, amiant, fibres de vidre i fibres minerals, clor, fluor, etc), quan comporti la instal·lació de magatzem.
- c) Les activitats compreses en la Secció G, Divisió 51, Grup 51.2, Classe 51.23 Comerç a l'engròs d'animals vius quan comporti l'establiment.
- d) Les activitats compreses en la Secció G, Divisió 51, Grup 51.3, Classe 51.32 Comerç a l'engròs de carn i productes carnis.
Sempre que les aigües residuals compleixin l'ordenança municipal d'abocament, no hagin de disposar de depuradora pròpia en l'exterior, i s'obtingui l'informe favorable dels tècnics municipals i/o de la depuradora, es podran establir aquelles activitats que disposin de magatzems frigorífics poc contaminants.
- e) Les activitats compreses en la Secció G, Divisió 51, Grup 51.4, Classe 51.45 Comerç a l'engròs de perfumeria i productes de bellesa, quan comporti la instal·lació de magatzem.
- f) Les activitats compreses en la Secció G, Divisió 51, Grup 51.4, classe 51.46 Comerç a l'engròs de productes farmacèutics, quan comporti la instal·lació de magatzem.
- g) Les activitats compreses en la Secció G, Divisió 51, Grup 51.5, Classe 51.55 Comerç a l'engròs de productes químics, concretament quan es tracti de les substàncies compreses dins l'annex 2 del Decret 322/1987 de Protecció de l'Ambient Atmosfèric, quan comporti la instal·lació de magatzem.
- h) Les activitats compreses en la secció G, Divisió 51, Grup 51.5, Classe 51.57 Comerç a l'engròs de ferralla i productes de rebuig, amb magatzem de capacitat superior a les 50T.

Art. 114 bis – Zona de Dotacions Privades (clau 16)

1. DEFINICIÓ

Compren els sòls destinats a acollir usos i activitats no residencials de caràcter privat que complementen els sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments del Pla d'Ordenació Urbana.

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

2. SUBZONES.

- **Subzona 16b** correspon a la finca situada a l'encreuament dels carrers Estrella i Rafel Mas.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ.

Parcel·la i parcel·lació	Art. 19
Parcel·la mínima	Art. 20 <i>L'existent</i>
Regularització de la parcel·la	Art. 21
Front de parcel·la	Art. 22.
Fondària mínima de la parcel·la	Art. 23
Condicció de solar	Art. 24

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Alineacions	Art. 29	<i>Subzona 16b alineada a vial.</i>
Edificabilitat	Art. 30	
Edificabilitat màx. de la parcel·la	Art. 31	<i>1,50 m²sostre/m²sòl</i>
Ocupació màxima	Art. 32	<i>Subzona 16b 100% de la parcel·la 50% de la parcel·la</i>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 33	<i>Ajardinat amb espècies autòctones</i>
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Art. 34	<i>El tractament dels murs de contenció serà amb pedra natural o aplacada, o revocs i estucs.</i>
Planta baixa	Art. 35	
Planta soterrani	Art. 36	
Planta pis	Art. 37	
Planta sotacoberta	Art. 38	<i>No es permet el sotacoberta habitable</i>
Planta coberta	Art. 39	<i>Obligatòriament coberta inclinada acabada en teula àrab</i>
Façanes i mitgeres	Art. 40	
Cossos sortints	Art. 41	
Elements sortints	Art. 42	
Ventilació i il·luminació	Art. 43	
Celoberts	Art. 44	
Patis de ventilació	Art. 45	
Composició de façana		<i>Lliure</i>
Alçada reguladora màxima	Art. 57	<i>Subzona 16b art. 48 10 metres</i>
Punt d'aplicació de l'AR	Art. 58	<i>Subzona 16b art. 49</i>
Nombre màxim de plantes referida a la parcel·la	Art. 59	<i>Planta baixa + 2 plantes pis</i>
Planta baixa referida a parcel·la	Art. 60	<i>Subzona 16b art. 51</i>
Planta soterrani referida a parc.	Art. 61	<i>Subzona 16b art. 52</i>
Separacions mínimes	Art. 62	<i>Subzona 16b no es fixen separacions A vial i límits : mínima de 3 metres</i>
Construccions auxiliars	Art. 64	
Tanques	Art. 63	<i>El tractament de la part massissa serà amb pedra natural o aplacada, o revocs i estucs.</i>

5. CONDICIONS DE L'ÚS.

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Habitatge unifamiliar	Compatible (1)
Habitatge plurifamiliar	Incompatible
Hoteler	Compatible
Petit establiment comercial	Compatible (2)
Mitjà establiment comercial	Incompatible
Gran establiment comercial	Incompatible
Oficines i serveis	Compatible
Indústria	Incompatible
Aparcament	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari	Compatible
Socio-cultural	Compatible
Assistencial	Compatible
Restauració	Compatible
Recreatiu	Compatible (3)
Esportiu	Compatible
Estació de Serveis	Incompatible
Serveis Tècnics	Compatible
Lleure	Compatible

Observacions:

- (1) S'admet únicament l'ús d'habitatge pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment
- (2) S'admet únicament com a ús complementari i vinculat a un dels altres usos admesos.
- (3) S'admet únicament la classe D.

6. CONDICIONS D'APARCAMENT.

Regulació particular de l'aparcament

Art. 76 a 78

SECCIÓ TERCERA. POLÍGONS DE DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBÀ.

Art. 115 – Estudis de Detall

A continuació es relacionen els Estudis de Detall, tramitats històricament a efectes de deixar constància informativa però sense valor normatiu, que ordenaven volums o que establien alineacions i rasants, ja que les seves determinacions s'han recollit als plànols d'ordenació i la seva normativa específica a les zonificacions respectives, per la qual cosa s'han suprimit els àmbits d'intervenció dels plànols d'ordenació.

- **ED-1 Estudi de Detall del carrer Saragossa**
Aprovació definitiva: 1 d'abril de 1987 (BOP 61 de 21.05.87)
- **ED-2 Estudi de Detall d'ordenació de volums del sector Camp Nou**
Aprovació definitiva: 25 de setembre de 1990 (BOP 131d'1.11.90)
- **ED-3 Estudi de Detall de modificació de l'alineació del C. Ricard Casademont**
Aprovació definitiva: 25 de setembre de 1990 (BOP 131d'1.11.90)
- **ED-4 Estudi de Detall d'ordenació de volums de l'Hospital**
Aprovació definitiva 23 de febrer de 1993 (BOP 33 de 18.03.93). El dia 25 de gener de 1994 s'aprova la modificació de l'Estudi de Detall per una errada de grafisme.
- **ED-5 Estudi de Detall d'ordenació de volums de la finca de la Pç Catalunya, 9**
Aprovació definitiva 25 de setembre de 1990 (BOP 131d'1.11.90)
- **ED-6 Estudi de Detall d'ordenació de volums de la finca situada al c. Panedes 29**
Aprovació definitiva 25 d'octubre de 1995 (BOP 160 de 5.12.95)
- **ED-7 Estudi de Detall d'ordenació de volums de la finca situada al carrer Rafael Mas cantonada carrer Roser**
Aprovació definitiva 26 de novembre de 1997 (BOP 171 de 25.12.97)
- **ED-8 Estudi de Detall d'ordenació de volums de la Llar d'avis**
Aprovació definitiva 30 d'octubre de 1998 (BOP 27 de 4.03.99)
Posteriorment es va tramitar la modificació 8 del POUM que va modificar les seves determinacions.
- **ED-9 Estudi de Detall d'ordenació de volums de la finca situada al carrer Saragossa/Joan Maragall/Onze de setembre**
Aprovació definitiva: 20 de setembre de 2000 (BOP 41 de 27.02.02)
- **ED-10 Estudi de Detall d'ordenació de volums de l'illa situada als carrers Tramuntana, Garbí, Mestral i Rosa dels Vents**
Aprovació definitiva: 28 de gener de 1998 (BOP 31 de 5.03.98)

Art. 116 – Plans de Millora Urbana

Es delimiten els següents sectors de millora urbana a desenvolupar mitjançant Plans de Millora Urbana:

- PMU-1 C/Cantallops- la Pau- Marina.
- PMU-2 Substituit pel PAU-2
- PMU-3 Passeig Romeu- Passeig Pompeu Fabra- riera Gotarra – C/Fivaller
- PMU-4 Passeig Romeu- C/Pau Casals- riera Gotarra- C/Fivaller.
- PMU-5 Carretera de Sant Feliu
- PMU-6 Perllongació dels carrers Molí i Vidreres.
- PMU-7 C/Saragossa

Art. 116.1 – PMU-1 Carrer Cantallops - la Pau – Marina**1. OBJECTIUS:**

Sector de sòl urbà no consolidat on s'ha de redactar un Pla de Millora Urbana que ordeni el sector i estableixi les obres d'urbanització. Així mateix s'ha d'obtenir els sols destinats a vials i espais lliures i l'execució de la urbanització d'aquests espais i vials, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris inclosos en el sector.

Aquest sector prové de la unitat d'actuació número 1 (que s'havia subdividit) de les Normes Subsidiàries revisades, sense produir plusvàlues respecte al planejament anterior.

Aquest text per una part ha segregat del sector l'àmbit definit en el PAU 4 C/ Gavarres, atenent que aquests terrenys donen a un vial completament urbanitzat i que els propietaris, van costejar el cost de les obres, mitjançant l'aplicació de contribucions especials, i per altra part s'ha corregit lleugerament el límit sud per ajustar-lo a la delimitació de les finques consolidades.

2. ÀMBIT: el definit als plànols

3. SUPERFÍCIES :	19.830 m2
Sòl públic de cessió obligatòria i gratuïta mínim:	30%
Espais lliures	15%
Vialitat	15%
Sòl privat màxim:	70%
Edificabilitat bruta:	1,20 m2/m2
Sostre màxim privat:	23.796 m2sostre
Densitat:	96,14 hab/ha, màxim 190 hab.

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Ordenació orientativa fixada en els plànols d'ordenació, essent obligatòria la continuació del carrer perimetral al nucli urbà i la continuació dels carrers existents.

Nombre màxim de plantes: planta baixa i dues plantes pis.

Ús: els admesos per les zones (8a) i (2).

El 10% de l'aprofitament del sector serà de cessió gratuïta i obligatòria a l'Ajuntament de Llagostera.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ: el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb modalitat de compensació bàsica.

Art. 117 – PMU-2 (perllongació de l'avinguda Canigó fins C. Almogavers)

Aquest sector en funció de la modificació 5 del POUM ha quedat substituït pel polígon d'actuació PAU 2 Perllongació de l'avinguda Canigó fins C/ Almogàvers, quedant regulades les seves determinacions a l'article 123.2 d'aquesta normativa.

Art. 118 – PMU-3 (Pg. Romeu – Pg. Pompeu Fabra – Riera Gotarra - perllongació del c. Fivaller)

1. OBJECTIUS:

Sector de sòl urbà no consolidat on s'ha de redactar un Pla de Millora Urbana que ordeni el sector i estableixi les obres d'urbanització. Així mateix s'ha d'obtenir els sols destinats a vials i espais lliures i l'execució de la urbanització d'aquests espais i vials, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris inclosos en el sector.

Aquest sector prové de part de la unitat d'actuació número 5 i 6 de les Normes Subsidiàries revisades, sense produir plusvàlues respecte al planejament anterior.

2. ÀMBIT: el definit als plànols.

3. SUPERFÍCIES :	15.100 m2
Sòl públic de cessió obligatòria i gratuïta mínim:	40%
Espais lliures	15%
Vialitat	sense limitar
Sòl privat màxim:	60%
Edificabilitat bruta:	1,04 m2/m2
Sostre màxim privat:	15.704 m2sostre
Densitat:	83,44 hab / ha (126 habitatges)

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Ordenació orientativa fixada en els plànols d'ordenació, essent obligatòria la continuació del passeig Pompeu Fabra, que tindrà una secció mínima de 14 metres, l'Avinguda de l'Esport i el carrer Fivaller. Es concentraran els espais lliures al voltant de la riera Gotarra i l'avinguda de l'esport.

Nombre màxim de plantes: planta baixa i dues plantes pis.

Ús: els admesos per les zones (8a) i (2).

El Pla de Millora Urbana incorporarà un estudi d'inundabilitat que determini el risc potencial d'inundació respecte les crescudes de 100 i 500 anys de període de retorn de la Gotarra i l'ocupació d'aquests terrenys s'adaptarà als criteris aprovats per l'acord del Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua de 28 de juny de 2001

El 10% de l'aprofitament del sector serà de cessió gratuïta i obligatòria a l'Ajuntament de Llagostera.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ: el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb modalitat de cooperació.

Art. 119 – PMU-4 (Pg. Romeu – c. Pau Casals – Riera Gotarra - perllongació del c. Fivaller)

S'incorpora l'ordenació que va definir el Pla de Millora Urbana que ordena el sector i estableix les obres d'urbanització, que es va aprovar definitivament en data de 29/11/2006 (BOP nº 63 de 29/03/2007.

En funció que el sector està gestionat però no urbanitzat, i per tant no té les condicions per concedir llicències d'edificació, es manté la seva delimitació en traçat discontinu però les ordenances d'edificació de la zona s'integren a la normativa genèrica en la seva respectiva subzona 8e a l'article 108.

El sector té les següents característiques generals:

Superfície :	6.157 m ²
Sòl públic de cessió obligatòria i gratuïta mínim:	53,14%
Espais lliures	31,18%
Vialitat	21,96%
Sòl privat màxim:	48,86%
Edificabilitat bruta:	1,00 m ² st/m ² s
Sostre màxim privat:	6.580,77 m ² s

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb modalitat de compensació bàsica.

Caldrà tenir en compte que el projecte de gestió urbanística que es tramiti contempla la cessió del 10% de l'aprofitament a l'Ajuntament de Llagostera.

Art. 120 – PMU-5 Carretera de Sant Feliu**1. OBJECTIUS:**

S'incorpora en aquesta modificació l'àmbit d'intervenció que coincideix amb l'anterior Pla de Reforma Interior Carretera de Sant Feliu (aprovat el 30 de novembre de 1994). Sector de sòl urbà no consolidat on s'ha de redactar un pla de millora urbana que ordeni el sector i estableixi les obres d'urbanització. Així mateix s'ha d'obtenir els sols destinats a vials i a espais lliures, així com definir i executar la urbanització d'aquests espais i vials, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris inclosos en el sector. Es deixa sense efecte el PERI anterior, per redactar un nou planejament derivat que aportí una ordenació adaptada als nous requeriments funcionals i als nous textos legals vigents.

2. ÀMBIT

El definit en els plànols.

3. SUPERFÍCIES

Superfície del sector:	20.542 m ²
Total sòl públic de cessió obligatòria i gratuïta:	9.972 m ² (48,54%)
Espais lliures	4.319 m ² (21,02%)
Vialitat	5.653 m ² (27,52%)
Total sòl privat:	10.570 m ² (51,46%)
Densitat d'habitatges bruta:	72 hab/ha
Nombre màxim d'habitatges:	147 habitatges
Edificabilitat bruta:	0.79 m ² /m ²
Sostre màxim privat:	16.228 m ² sostre
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació compensació bàsica

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Ordenació orientativa fixada en els plànols d'ordenació.

Nombre màxim de plantes: planta baixa i dues plantes pis.

Es 10% de l'aprofitament del sector serà de cessió gratuïta i obligatòria a l'Ajuntament de Llagostera.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb modalitat de compensació bàsica.

Art. 121 – PMU-6. Perllongació dels carrers Molí i Vidreres**1. OBJECTIUS:**

Sector de sòl urbà no consolidat on s'ha de redactar un Pla de Millora Urbana que ordeni el sector i estableixi les obres d'urbanització. Així mateix s'ha d'obtenir els sols destinats a vials i espais lliures i l'execució de la urbanització d'aquests espais i vials, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris inclosos en el sector.

2. ÀMBIT: el definit als plànols.

3. SUPERFÍCIES :	23.610 m ²
Sòl públic de cessió obligatòria i gratuïta mínim:	40%
Espais lliures	15%
Sistema hidràulic	sense limitar
Vialitat	sense limitar
Sòl privat màxim:	60%
Edificabilitat bruta:	0,70 m ² /m ²
Sostre màxim privat:	16.527 m ² sostre
Densitat d'habitatges	55,91 hab / ha.
Nombre màxim d'habitatges	132 habitatges

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Ordenació orientativa fixada en els plànols d'ordenació, essent obligatòria la continuació dels carrers Molí i Vidreres. Es concentraran els espais lliures al costat de la riera existent.

Nombre màxim de plantes: planta baixa i dues plantes pis.

Ús: els admesos per les zones (8a) (2) i (H).

Es 10% de l'aprofitament del sector serà de cessió gratuïta i obligatòria a l'Ajuntament de Llagostera.

El 20% del sostre residencial es destinarà a habitatges de protecció pública.

5. **CONDICIONS DE GESTIÓ:** el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb modalitat de compensació bàsica.

La part de la finca ubicada al carrer de Tossa número 19, afectada per vialitat, s'haurà de valorar en el procés reparcel·latori com a sòl urbà consolidat, ja que la finca va donar compliment als seus deures urbanístics en el seu moment corresponent a les obres d'aquest carrer.

Art. 122 – PMU-7 (Carrer Saragossa)

Aquest sector es desglossa en 2 sectors per adaptar-se als polígons d'actuació definits en el Pla de Millora Urbana aprovat definitivament.

PMU – 7.1

1. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on s'ha d'obtenir els sòls destinats a vials i espais lliures, així com l'urbanització d'aquests espais i vials. Es repercutirà els costos d'obtenció dels terrenys destinats a vialitat i espais lliures, així com les obres d'urbanització entre els propietaris beneficiats per l'actuació.

2. ÀMBIT

Correspon a la part nord del sector inicial que ja ha efectuat les cessions i està pendent d'urbanitzar

PMU – 7.2 .

1. OBJECTIUS

Sector de sòl urbà no consolidat on s'ha d'obtenir els sòls destinats a vials i espais lliures, així com l'urbanització d'aquests espais i vials. Es repercutirà els costos d'obtenció dels terrenys destinats a vialitat i espais lliures, així com les obres d'urbanització entre els propietaris beneficiats per l'actuació.

2. ÀMBIT

Correspon a la part sud del sector inicial.

S'ha retocat l'àmbit amb les següents correccions, per una part s'ha ajustat l'alineació del C/ Saragossa que parteix de l'encreuament amb el C/ Hospital per adaptar-se a les preexistències i per altra es suprimeix del mateix la afectació del pas peatonal tipus túnel que connectava amb el C/ Sant Feliu.

3. CONDICIONS DE GESTIÓ:

El sistema d'actuació serà el d'expropiació.

Art. 123. – Polígon d'Actuació Urbanística.

Es determinen els següents polígons d'actuació urbanística.

- PAU 1. Puig del General
- PAU 2. Perllongació de l'Av. Canigó fins C/ Almogàvers.
- PAU 3. La Canyera
- PAU 4. C/ Gavarres

Art. 123.1 – PAU-1 Puig del General

S'incorpora a aquest text refós l'ordenació establerta al Pla Especial de Reforma Interior Puig del General, aprovat el 20 d'abril de 1986 (DOGC 907 del 28.10.87). Les obres d'urbanització estan recollides en el Projecte d'Urbanització del Sector PERI Puig del General aprovat definitivament el 31 de març de 1992 (BOP 76 del 20.06.92)

En funció que el sector està gestionat i completament urbanitzat es suprimeix dels plànols d'ordenació la delimitació del seu àmbit i s'integren a la normativa genèrica del sòl urbà les zonificacions específiques de les subzones 8b i 11e als articles, 108 i 111.

Art. 123.2 – PAU-2 Perllongació de l'Av. Canigó fins C/ Almogàvers.

La modificació nº5 del POUM va provocar que el sector PMU-2 es convertís en el present PAU 2 "Av. Canigó fins al C/ Almogàvers, amb les següents determinacions:

1. OBJECTIUS

Polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat amb ordenació de desenvolupament directe, prèvia aprovació de la reparcel·lació i projecte d'urbanització.

Així mateix s'ha d'obtenir els sols destinats a vials i l'execució de la urbanització dels mateixos, establint la justa distribució de beneficis i càrregues entre els propietaris enclosos en el polígon.

Amb l'objectiu d'agilitzar l'execució del polígon es permetrà la divisió del polígon en un o més fases d'execució, d'acord a una reparcel·lació única, que determinarà l'equidistribució de beneficis i càrregues.

2. ÀMBIT

El definit en el plànol O.1 de la modificació POUM.

3. SUPERFÍCIES:	29.979,10 m ²	100,00%
Sòl públic mínim:	8.787,92 m ²	29,31%
Sistema viari	8.787,92 m ²	29,31%
Sòl privat màxim:	21.191,18 m ²	70,69%
Zona 7a	2.004,30 m ²	6,69%
Zona 8a	19.186,88 m ²	64,00%

4. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, PARCEL·LACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

Ordenació fixada en el plànol d'ordenació O.1 de la modificació d'acord a les qualificacions:

- Zona eixample (clau 7a)
- Zona residencial suburbà (clau 8a)

Les condicions de parcel·lació s'atendran a les determinacions per la zona 7a i 8a, articles 107 i 108 de les NNUU, respectivament.

Les condicions d'edificació seran d'acord als paràmetres de profunditat edificable i nombre de plantes dels plànols, que a la vegada determinaran el sostre màxim del polígon.

Nombre màxim de plantes: El grafiat en el plànol O.1 de la modificació.

Ús: Els admesos per les zones 7a i 8a

El 10% de l'aprofitament del polígon serà de cessió gratuïta i obligatòria a l'Ajuntament de Llagostera.

5. CONDICIONS DE GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb modalitat de cooperació.

Art. 123.3 – PAU-3 La Canyera.

S'incorpora a aquest text refós l'ordenació del sector de sòl urbà no consolidat, destinat a usos residencials en el Pla Parcial aprovat el 21 d'abril de 1999 (DOGC 2926, de 8.07.1999).

Actualment es troba en fase de desenvolupament urbanístic, amb edificació i urbanització consolidada parcialment.

Per les característiques pròpies de la seva situació i finalitat, tenen una funció mixta de primera i segona residència.

2. ÀMBIT.

El delimitat als plànols d'ordenació.

3. SUPERFÍCIE :	351.292,56 m ²
Total sòl públic de cessió obligatòria i gratuïta:	110.244,55 m ² (31,38%)
Espais lliures	45.107,54 m ² (12,84%)

Serveis tècnics	521,48 m2 (0,15%)
Equipaments	13.732,82 m2 (3,91%)
Vials	50.882,71 m2 (14,48%)
Total sòl privat:	241.048,01 m2 (68,62%)
Sistema d'actuació:	Reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

Cessió gratuïta a l'administració actuant del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Modificació de la Disposició Transitòria Tercera del Pla Parcial de la Canyera.

Parcel·les fora d'ordenació.

En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi aquesta modificació del Pla Parcial per a la zona on s'emplacen es consideren edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació de les Normes subsidiàries (18.01.1984) i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.

També tindran la consideració d'edificables les parcel·les existents, entre d'altres, construïdes, de superfícies o dimensions inferiors a les que estableixi el POUM per a la zona on s'emplacen, en les que no hi ha possibilitat física d'obtenir la parcel·la mínima establerta en aquest POUM i siguin anteriors a l'aprovació de les Normes Subsidiàries (18.01.1984), o posteriors però que consten escripturades en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística La Canyera /PAU-3) abans de l'aprovació de la Modificació Pla Parcial del Sector La Canyera del 21 d'abril de 1999 (DOGC 262 de 8 de juliol de 1999)

Art. 123.4 – PAU-4 C/ Gavarres.

1.- OBJECTIUS

S'incorpora a aquest text refós el polígon d'actuació corresponent els terrenys que donen front al C/ Gavarres i que anteriorment s'inclouïen en el PMU 1 C/ Cantallops, C/ Pau i C/ Marina, pel fet de lliurar a un carrer totalment urbanitzat i que en el seu dia es va executar mitjançant l'aplicació de contribucions especials.

Es delimita el polígon d'actuació per definir una nova alineació que permeti obtenir una mida de vial que possibiliti unes voreres amples ajuntades al vigent codi tècnic de l'edificació.

2.- ÀMBIT

El definit als plànols.

3.- CARACTERISTIQUES GENERALS

SUPERFÍCIE SECTOR:	2.950 m2
SÒL PÚBLIC:	408 m2 (13,83%)
SÒL PRIVAT:	2.542 m2 (86,17%)
EDIFICABILITAT BRUTA:	1,20m ² st/m ² s
SOSTRE MÀXIM PRIVAT	3.540 m ² st
DENSITAT	29 habitatges

4.- CONDICIONS D'ORDENACIÓ

L'ordenació ve fixada als plànols amb la qualificació de la zona 8f.

Als efectes de mantenir la densitat de l'inicial PMU-1 de 96,14 hab/ha, és fixa a la normativa que regula la zona 8f la densitat 1hab / cada 122 m²st.

5.- CONDICIONS DE GESTIÓ.

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Aquest polígon, el no tenir les finalitats contemplades a l'article 70.2 a del decret 1/2010 no té l'obligació de fer reserves d'habitatge de protecció ni de fer cessions d'aprofitament urbanístic.

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 124 - Definició i tipus.

1. El sòls urbanitzables són els que el POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica. La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.
2. Dintre del Sòl urbanitzable el Pla només estableix la categoria de sòl urbanitzable delimitat(SUD).
3. El sòl urbanitzable delimitat és aquell per a la transformació urbanística del qual cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic.
4. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, el POUM en descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.
5. El Pla estableix i delimita els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable delimitat objecte del seu desenvolupament parcial.

Art. 125 - Sistemes generals i locals en Sòl urbanitzable

Aquest Pla assenyala, si és el cas, la reserva de sistemes generals formant part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament derivat. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de determinar els sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit d'actuació corresponent.

Art. 126 - Deures dels propietaris del Sòl urbanitzable delimitat

Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

1. Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
2. Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys.
3. Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
4. Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
5. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
6. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en el cas que s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el POUM o el PAUM.
7. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins del sector urbanitzable en que siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del sector.
8. Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació.

Art. 127 - Gestió del Sòl urbanitzable delimitat.

1. És obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic del sector.
2. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparan mitjançant la gestió de cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació més idoni.
3. Els polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular han de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.
4. Els sectors objecte de planejament parcial poden desenvolupar-se per subsectors, amb les condicions previstes en l'art. 93 del TRLU.
5. Al sòl urbanitzable delimitat no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements. Per a la urbanització d'aquest sòl és indispensable el Pla parcial urbanístic i, en el seu cas, el projecte complementari d'urbanització.
6. Els projectes d'obres d'urbanització s'ajustaran a allò que disposa la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

SECCIÓ SEGONA. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 128 - Definició de zones

Per als sectors de Sòl urbanitzable, aquest POUM, s'estableix la següent zonificació:

- (SUD-1)
Sector Urbanitzable Delimitat La Canyera, que en funció de la modificació 6 ha quedat substituït pel PAU-3 "La Canyera"
- (SUD-2)
Sector Urbanitzable Delimitat Can Serra, aquest sector té l'ordenació definida pel Pla Parcial, però manca la reparcel·lació i l'urbanització.
- (SUD-3)
Sector Urbanitzable Delimitat Ganix, està urbanitzat i recepcionat.
- (SUD-4)
Sector Urbanitzable Delimitat Fonollers, està urbanitzat i recepcionat.
- (SUD-5)
Sector Urbanitzable Delimitat ampliació Mas Gotarra, existent sense desenvolupar
- (SUD-6)
Sector Urbanitzable Delimitat Canalejes, existent sense desenvolupar
- (SUD-7)
Sector Urbanitzable Delimitat Llagostera Residencial, està urbanitzat i recepcionat.
- (SUD-8)
Sector Urbanitzable Delimitat Selva Brava, existent sense desenvolupar
- (SUD-9)
Sector Urbanitzable Delimitat Font Bona, està urbanitzat i pendent de finalitzar les obres d'urbanització.
- (SUD-10)
Sector Urbanitzable Delimitat Pascual Carbó, està urbanitzat i pendent de finalitzar les obres d'urbanització.
- (SUD-11)
Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord, de nova creació
- (SUD-12)
Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Sud, té l'ordenació definida el Pla Parcial aprovat, però manca la reparcel·lació i la urbanització.

Art. 129 - Sector Urbanitzable Delimitat La Canyera (SUD-1)

Aquest sector en funció de la modificació 6 del POUM ha quedat substituït pel polígon d'actuació urbanística PAU-3 La Canyera, quedant regulades les seves determinacions a l'article 123.3 d'aquesta normativa.

Art.130 - Sector Urbanitzable Delimitat Can Serra (SUD-2)

S'incorpora a aquesta normativa l'ordenació que va definir el Pla Parcial del Sector Can Serra que es va aprovar definitivament però pendent en data 04/10/2012 amb el següent acord:

-1 Aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic del SUD-2 "Can Serra de Llagostera, promogut per Casabella Llagostera, SL i tramès per l'Ajuntament, amb el benentès que el projecte d'urbanització garantirà l'enllaç amb l'avinguda Catalunya, respectant les qualificacions de sistema urbanístic d'espais lliures existents en el sòl urbà veí, el projecte d'urbanització donarà compliment a les prescripcions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i que la reserva d'espai per preveure un sanejament autònom que determina aquest l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, si es materialitza en el sector, no es pot fer en detriment de les reserves mínimes del sistema urbanístic d'espais lliures i equipaments comunitaris que estableix la Llei d'urbanisme. Finalment es corregeix d'ofici la numeració del darrer article de la normativa que ha de ser 52 en lloc de 47.

-2 Manifestar que, d'acord amb els articles 106.3 i 107.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, és requisit previ a la publicació del pla i condiona la seva eficàcia la constitució de la garantia corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització. El promotor del pla disposa d'un termini d'un any per acreditar la constitució d'aquesta garantia.

En funció que el sector no està gestionat ni urbanitzat, i per tant no té les condicions per concedir llicències d'edificació, es manté la seva delimitació en traçat discontinu però les ordenances d'edificació de la zona s'integren a la normativa genèrica en la seva respectiva subzona 14c a l'article 113 bis.

Entre les obres a realitzar a càrrec del promotor del sector SUD 2 Can Serra s'inclou l'antic camí de Sant Llorenç, que es pavimentarà en tota l'amplada necessària per a permetre el doble sentit de circulació, entre la perllongació de l'avinguda Catalunya i la carretera de Tossa, i el camí públic al nucli de Llagostera que es pavimentarà en tota la seva amplada en la par que confronta amb el sector.

En el moment de tramitar el projecte d'urbanització s'hauran de garantir i executar la correcta connexió viària amb el sector de La Canyera.

1.- DEFINICIÓ.

Sector de sòl urbanitzable delimitat, destinant a usos residencials de baixa densitat que complementa el nucli format pels sectors existents de sòl urbà (La Mata i Mont-rei) i urbanitzable (La Canyera).

Per les característiques pròpies de la seva situació i finalitat, tenen una funció mixta de primera i segona residència.

2.- ÀMBIT.

El delimitat als plànols d'ordenació

3.- CARATERISTIQUES GENERALS:

SUPERFÍCIE SECTOR	69.797 m2
SÒL PÚBLIC	63,08% del sòl delimitat
Equipaments	5.456,80 m ² 7,82%
SÒL PRIVAT	36,96% del sòl delimitat
ÚS PREFERENT	Residencial
EDIFICABILITAT BRUTA	0,2537 m2/m2
DENSITAT MÀXIMA	17,62 hab/ha 123 habitatges
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica

4.- MESURES AMBIENTALS

S'han de complir d'acord amb el capítol V del Pla Parcial les següents mesures correctores ambientals:

CAPÍTOL V. MESURES CORRECTORES AMBIENTALS

-Mesures relatives a la vegetació

En tot el sector i en totes les fases d'execució del PPO i en la posterior explotació, no es talaran les espècies arbòries: alzina (*Quercus ilex*), alzina surera (*Quercus suber*), roure (*Quercus humilis*) excepte en aquells espais destinats a sòl privat, sòl edificable, sistemes tècnics, vials i l'àrea recreativa central. En cas d'haver de tallar arbres en els altres espais classificats pel PPO, es prioritzarà la tala de pins o altres espècies no anomedades anteriorment.

En els espais on la retirada de vegetació sigui imprescindible, per a l'execució del PPO es retiraran els peus d' alzina (*Quercus ilex*), alzina surera (*Quercus suber*), roure (*Quercus humilis*) més grans i es guardaran de la forma més adequada per a ser replantats posteriorment en el mateix sector.

En els espais lliures no afectats per la franja de protecció als incendis d'una amplada de 25 m (segons la Llei de prevenció d'incendis forestals a les urbanitzacions) i en l'espai per equipaments de la zona sud, igualment no afectats per aquesta franja de protecció, no es tallaran els arbustos propis dels ecosistemes mediterranis. Aquesta mesura ha d'anar acompanyada de la retirada dels arbustos secs o morts.

En la franja de 25 m. De protecció contra incendis, s'hi deixaran peus d'arbres, en les condicions que descriu el PPO, tot prioritzant els peus d'alzina (*Quercus ilex*), alzina surera (*Quercus suber*), roure (*Quercus humilis*).

En cas de necessitat de replantacions o revegetació d'espècies arbòries en el sector, aquestes es faran exclusivament amb alzina (*Quercus ilex*), alzina surera (*Quercus suber*), i garric (*Quercus coccifera*). Les revegetacions d'espècies arbustives es faran amb espècies pròpies de la comunitat de brolla d'estepes i brucs.

A les bandes del corredor de serveis (estació transformadora), les quals en el projecte de PPO es diu que s'enjardinaran, aquest enjardinament es farà prioritàriament amb bruc (*Erica sp.*) i arboç (*Arbutus unedo*) o altres espècies pròpies d'ecosistemes mediterranis.

La revegetació del nou traçat de la riera, es farà amb espècies arbòries o arbustives autòctones adaptades als cursos fluvials. Aquesta mesura es complementa amb la sembra d'herbàcies per minimitzar ràpidament la possible erosió.

-Mesures relatives a la fauna

En tota la franja limitant entre els espais lliures verda i el sòl no urbanitzable es mantindrà la vegetació en el seu estat natural i no s'obriran camins. Amb aquesta mesura es vol mantenir les connexions entre l'espai forestal i l'agrícola i així crear un ambient semiobert que pugui donar lloc a una dinàmica positiva de diversitat vegetal i faunística.

Els dos passos del torrent per sota dels carrers, s'habilitaran per al pas de fauna. Així en els caixons, respectant les mides descrites pel PPO (1,6 m d'alçada i 2 m d'amplada) s'hi adequarà un espai en sec elevat del nivell mitjà de l'aigua, de 75 cm d'amplada. Aquest pas en sec sobresortirà dels caixons, de manera que l'entrada dels caixons no es vegi totalment coberta d'aigua.

En les entrades dels caixons es disimularà la caixa de formigó amb vegetació arbustiva o herbàcia per crear la sensació de naturalitat del pas.

Un cop finalitzades les diferents fases del PPO, es procedirà a la col.locació de caixes niu, per propiciar la presència de petites aus insectívores i granívores en el sector. Les caixes niu es col.locaran mirant en sentit oposat als espais urbanitzables.

En els espais lliures es reduiran al màxim graons o terraplens. En cas de ser necessària la seva presència, aquests tindran la menor pendent possible.

-Mesures relatives a les aigües.

En les diferents fases d'execució del PPO, en cas que sigui necessària la construcció de basses pel desenvolupament de les obres, per a tractaments de diferents materials o d'aigües o per la neteja de camions i maquinària, aquestes hauran d'estar degudament impermeabilitzades amb geotèxtils o similars.

Un cop finalitzades les obres o quan la bassa sigui plena, les aigües del seu interior hauran de ser retirades per empresa especialitzada i portades a uns EDAR.

-Mesures relatives a les terres

Les acumulacions de terres en la fase d'execució es faran sempre en sòls que en el PPO es projectin com a espais edificables o espais de vials. En cap cas les acumulacions de terra es faran en zones destinades a espais lliures, espais de protecció de riera, espais per equipament públic o sòl no urbanitzable.

En cas que les superfícies descrites com a espais lliures, espais de protecció de la riera o espais d'equipaments públics o sòl no urbanitzable es vegin afectats durant les fases d'execució del projecte per ocupacions temporals relacionades amb les obres, moviments de terres o acumulació de terres, etc. Seran restaurades adequadament immediatament després del seu ús temporal.

Aquesta restauració serà de caire natural, respectant les condicions anteriors a l'impacte sofert.

En cas que l'ús inicial de l'àrea fos forestal, un cop adequada la superfície s'aconsella una restauració mitjançant la sembra i plantació de comunitats naturals de la zona. Alhora es poden aprofitar, si les condicions són òptimes, els peus guardats d'altres àrees del sector per replantar.

-Mesures en relació a la il.luminació

Tot l'enllumenat públic i privat estarà enfocat al terra. Quedes prohibides les làmpades en forma de globus o aquelles que dispersin la seva llum al cel. Es recomana enllumenat amb pantalles asimètriques.

- Altres mesures

Les tanques de les parcel.les privades que limitin amb espais lliures públics o espai per equipament públic, no estaran unides totalment en la seva base al terra, sinó que s'haurà de deixar un espai mínim de 20 cm entre el tancat i el terra, excepte en aquells punts de suport de la tanca.

Es recomana que la peça sud destinada a equipaments públics es mantingui amb els seus valors naturals, sense gaire intervenció humana, amb un tractament similar als espais lliures.

Als futurs veïns del sector, se'ls facilitarà un fulletó amb recomanacions ambientals. Algunes de les recomanacions podrien ser:

L'enjardinament de les parcel.les es farà amb espècies autòctones de baix requeriment hídric.

Els sistemes d'enllumenat exterior i interior dels habitatges serà de baix consum i les làmpades seran igualment eficaces en la seva il.luminació.

Aprofitament de les aigües plujanes per al reg del jardí.

L'arbrat del viari es farà amb espècies autòctones com l'alzina (Quercus ilex), alzina surera (Quercus suber) i roure (Quercus humilis).

Art.131 - Sector Urbanitzable Delimitat Ganix (SUD-3)

S'incorpora l'ordenació que va definir el Pla Parcial del Sector Residencial Ganix SUD 3, que es va aprovar el dia 25 de novembre de 1998 (DOG 3031 de 9.12.99).

En funció que el sector està gestionat i completament urbanitzat es suprimeix dels plànols d'ordenació la delimitació del seu àmbit i s'integren a la normativa genèrica del sòl urbà les zonificacions específiques de les subzones 8c, 11f 14a als articles 108, 111, i 113 bis.

Art.132 - Sector Urbanitzable Delimitat Fonollers (SUD-4)

S'incorpora l'ordenació que va definir el Pla Parcial del Sector Residencial Fonollers que el desenvolupa, aprovat el dia 21 d'abril de 1993 (DOGC 1816 de 3.11.93). En aquests moments es troba en fase d'urbanització i edificació.

En funció que el sector està gestionat i completament urbanitzat es suprimeix dels plànols d'ordenació la delimitació del seu àmbit i s'integren a la normativa genèrica del sòl urbà les zonificacions específiques de les subzones 11h i 14b als articles 111 i 113 bis.

Art.133 - Sector Urbanitzable Delimitat ampliació de Mas Gotarra (SUD-5)**1.- DEFINICIÓ.**

Sector de sòl urbanitzable delimitat, destinant a usos residencials de baixa densitat que permet l'ampliació del nucli de Llagostera.

Per les característiques pròpies de la seva situació i finalitat, tenen una funció primordialment de primera.

2.- ÀMBIT.

El delimitat als plànols d'ordenació

3.- CARATERISTIQUES GENERALS:

SUPERFÍCIE SECTOR	80.065 m2
SÒL PÚBLIC	40% del sòl delimitat
Espais lliures	15 %
Equipaments	5%
Vials i aparcaments	20%
SÒL PRIVAT	60% del sòl delimitat
ÚS PREFERENT	Residencial
EDIFICABILITAT BRUTA	0,40 m2/m2
DENSITAT MÀXIMA	30 hab/ha
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació per la modalitat de Compensació Bàsica

4.- CONDICIONS PARTICULARS.**4.1. ORDENACIÓ:**

La infraestructura viària serà clara i estructurada, preveient-se en la seva ordenació recorreguts importants amb avingudes, passeigs i altres elements amb recerca de panoràmiques sobre punts singulars interiors a la mateixa ordenació o exteriors a ella.

L'ordenació de l'edificació i la xarxa viària s'hauran d'adaptar al màxim a la topografia del lloc, s'evitaran els vials acabats en "cul de sac" excepte que hagi una clara justificació, mai basada en el major aprofitament.

Els espais públics i col·lectius tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició. Es protegirà i qualificarà com a sistema general d'espais lliures la pineda que configura el turó.

Els nous teixits resoldran l'encontre amb la xarxa general viària i la resta de sistemes generals existents o previstos, i es recolzaran sobre camins ja existents, evitant obrir-ne de nous fora dels àmbits dels sectors.

El 20% del sostre residencial es destinarà a habitatges de protecció pública.

La zona d'equipaments podrà destinar-se en un màxim del 50% de la seva superfície a sistema d'habitatges dotacionals, sempre que prèviament s'acrediti el compliment de les determinacions de l'article 66.1.c del RLU.

4.2. EDIFICACIÓ:

Les edificacions tindran una alçada màxima de 10,00metres, corresponent a planta baixa més dues plantes pis, en un màxim del 20% del sector. En la resta l'alçada màxima serà de 7,50metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

4.3. USOS:

Els usos dominants serà el residencial.

Art.134 - Sector Urbanitzable Delimitat Canalejes (SUD-6)**1.- DEFINICIÓ.**

Sector de sòl urbanitzable delimitat, destinant a usos residencials de baixa densitat que permet l'ampliació del nucli de Llagostera.

Per les característiques pròpies de la seva situació i finalitat, tenen una funció primordialment de primera.

2.- ÀMBIT.

El delimitat als plànols d'ordenació

3.- CARATERISTIQUES GENERALS:

SUPERFÍCIE SECTOR	57.318 m ²
SÒL PÚBLIC	40% del sòl delimitat
Espais lliures	15%
Equipaments	5%
Vials i aparcaments	20%
SÒL PRIVAT	60% del sòl delimitat
ÚS PREFERENT	Residencial
EDIFICABILITAT BRUTA	0,40 m ² /m ²
DENSITAT MÀXIMA	30 hab/ha
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació per la modalitat de Compensació Bàsica

4.- CONDICIONS PARTICULARS.

4.1. ORDENACIÓ:

La infraestructura viària serà clara i estructurada, preveient-se en la seva ordenació recorreguts importants amb avingudes, passeigs i altres elements amb recerca de panoràmiques sobre punts singulars interiors a la mateixa ordenació o exteriors a ella.

L'ordenació de l'edificació i la xarxa viària s'hauran d'adaptar al màxim a la topografia del lloc, s'evitaran els vials acabats en "cul de sac" excepte que hagi una clara justificació, mai basada en el major aprofitament.

Els espais públics i col·lectius tindran una ubicació i característiques rellevants i adequades a la seva dimensió, significació i posició.

Els nous teixits resoldran l'encontre amb la xarxa general viària i la resta de sistemes generals existents o previstos, i es recolzaran sobre camins ja existents, evitant obrir-ne de nous fora dels àmbits dels sectors.

El 20% del sostre residencial es destinarà a habitatges de protecció pública.

La zona d'equipament podrà destinar-se en un màxim del 50% de la seva superfície al sistema d'habitatges dotacionals, sempre que prèviament s'acrediti el compliment de les determinacions de l'article 66.1.c del RLU.

4.2. EDIFICACIÓ:

Les edificacions tindran una alçada màxima de 10,00metres, corresponent a planta baixa més dues plantes pis, en un màxim del 20% del sector. En la resta l'alçada màxima serà de 7,50metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

4.3. USOS:

Els usos dominants serà el residencial.

Art. 135 - Sector Urbanitzable Delimitat Llagostera Residencial (SUD-7)

S'incorpora l'ordenació que va definir el Pla Parcial del sector Urbanitzable delimitat Llagostera Residencial aprovat el 14 de juny de 1989 (DOGC 1202 del 4.10.89).

En funció que el sector està gestionat i les obres recepcionades es suprimeix dels plànols d'ordenació la delimitació del seu àmbit i s'integren a la normativa genèrica del sòl urbà les zonificacions específiques de les subzones 11g i 16 als articles 111 i 114 bis.

Art.136 - Sector Urbanitzable Delimitat Selva Brava (SUD-8)

1.- DEFINICIÓ.

Sector de sòl urbanitzable delimitat, destinant a usos residencials de baixa densitat que, per les característiques pròpies de la seva situació i finalitat, tenen una funció primordialment de segona residència.

2.- ÀMBIT.

El delimitat als plànols d'ordenació (escala 1/7.500)

3.- CARATERISTIQUES GENERALS:

SUPERFÍCIE SECTOR	769.500 m2
SÒL PÚBLIC	35% del sòl delimitat
Espais lliures	25%
Equipaments	5%
Vials i aparcaments	5%
SÒL PRIVAT	65% del sòl delimitat
ÚS PREFERENT	Residencial
EDIFICABILITAT BRUTA	0,30 m2/m2
DENSITAT MÀXIMA	10 hab/ha
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació per la modalitat de Compensació Bàsica

4.- CONDICIONS PARTICULARS.

4.1. ORDENACIÓ:

La infraestructura viària serà clara i estructurada, adaptant-se al màxim a la topografia del lloc. La nova xarxa viària haurà de resoldre les connexions a la xarxa general del municipi.

Els espais lliures conservaran la vegetació autòctona del lloc.

El sector per la seva tipologia i densitat queda exempt de la reserva d'habitatges socials.

4.2. EDIFICACIÓ:

Les edificacions seran habitatges unifamiliars aïllats o agrupats. L'alçada màxima serà de 7 metres.

4.3. USOS:

Els usos dominants serà el residencial.

Art.137 - Sector Urbanitzable Delimitat Font Bona (SUD-9)

S'incorpora l'ordenació que va definir el Pla Parcial del Sector Font Bona que el desenvolupa, aprovat el dia 26 de setembre de 2001.

En funció que el sector està gestionat i en procés d'urbanització es suprimeix dels plànols d'ordenació la delimitació del seu àmbit i s'integren a la normativa genèrica del sòl urbà les zonificacions específiques de les subzones 11j a l'article 111.

Art.138 - Sector Urbanitzable Delimitat Domingo Pascual Carbó (SUD-10)

S'incorpora l'ordenació que va definir el Pla Parcial del Sector de desenvolupament industrial II "Domino Pascual Carbó" que el desenvolupa, aprovat el dia 27 de juliol de 1999 (DOGC 2947 de 6.08.99).

En funció que el sector està gestionat tot i que pendent d'urbanització es suprimeix dels plànols d'ordenació la delimitació del seu àmbit i s'integren a la normativa genèrica del sòl urbà les zonificacions específiques de les subzones 15d i 15e a l'article 114.

El sistema d'actuació aplicable és el de reparcel·lació per cooperació.

Art.139 - Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Nord (SUD-11)

1.- DEFINICIÓ.

Sector discontinuo de sòl urbanitzable delimitat de nova creació, destinat a usos industrials i terciaris, que ha de permetre ampliar el sector industrial situat al nord-est del nucli, i alhora relligar i completar l'estructura viària del municipi.

2.- ÀMBIT.

El delimitat als plànols d'ordenació

3.- CARATERISTIQUES GENERALS:

SUPERFÍCIE SECTOR	70.330 m2
-------------------	-----------

SÒL PÚBLIC	50% del sòl delimitat
Espais lliures	15%
Equipaments	10%
Vials i aparcaments	sense limitar
SÒL PRIVAT	50% del sòl delimitat
ÚS PREFERENT	Industrial i terciari, s'admet un màxim del 25% del sòl privat per a usos residencials.
EDIFICABILITAT BRUTA	0,50 m2/m2
DENSITAT MÀXIMA	15 hab/ha
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Reparcel·lació per la modalitat de Compensació Bàsica

4.- CONDICIONS PARTICULARS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS.

El planejament parcial mantindrà la localització d'equipaments i espais lliures definida.

L'ordenació preveu concentrar l'edificabilitat en una única illa, si bé el Pla Parcial Urbanístic que desenvolupi el sector podrà ordenar-la en més d'una illa.

Es prolongarà el carrer Mestral per permetre la connexió amb el camí que condueix a Llagostera Residencial.

Es crearà una zona d'aparcament destinada a camions en el límit amb la variant C-65.

El 20% del sostre residencial creat es destinarà a habitatges de protecció pública.

Seràn d'obligat compliment les mesures correctores i preventives descrites a l'informe ambiental del POUM.

Art.140 - Sector Urbanitzable Delimitat Industrial Sud (SUD-12)

S'incorpora a aquesta modificació l'ordenació que va definir el Pla Parcial del Sector Industrial Sud que es va aprovar definitivament el dia 29 de juliol de 2009 (BOP. 207 de 27/10/2010).

En funció que el sector no està urbanitzat, i per tant no té les condicions per concedir llicències d'edificació, es manté la seva delimitació en traçat discontinu però les ordenances d'edificació de la zona s'integren a la normativa genèrica en les seves respectives subzones 8d, 10b,14d i 15 f, als articles 108, 110,113 bis i 114.

1.- DEFINICIÓ.

Sector discontinuo de sòl urbanitzable delimitat, conformat per tres espais, destinant preferentment a usos industrials i residencials, que ha de permetre ampliar els sectors urbans residencials i industrials situats al sud-est del nucli, i alhora relligar i completar l'estructura viària i els sistemes d'equipaments i espais lliures del municipi.

2.- ÀMBIT.

El delimitat als plànols d'ordenació, especificant als plànols d'ordenació els tres espais amb l'epígraf "a", "b", i "c".

3.- CARATERISTIQUES GENERALS:

Definides al pla parcial aprovat definitivament:

SUPERFÍCIE SECTOR	294.286 m2	(computable 292.220 m2)	
SÒL PÚBLIC	169.267 m2	57,52 %	
Espais lliures	45.414 m2	15,43 %	
Equipaments	30.046 m2	10,21 %	
Viari	69.203 m2	23,52 %	
Protecció vial	14.914 m2	5,07 %	
Serveis Tècnics	6.964 m2	2,37 %	
Sistema Hídric	2.726 m2	0,93 %	
SÒL PRIVAT	125.019 m2	42,48 %	
Industrial 15f	92.754 m2	31,52 %	110.933,78 m2st.
Residencial suburbana	9.798 m2	3,32 %	11.300 m2 st.
Volumetria flexible	10.584 m2	3,60 %	13.124 m2st.
Edificació en filera	11.883 m2	4,04 %	10.752 m2 st.
EDIFICABILITAT BRUTA	0,50 m2st/m2s		146.110 m2st.
DENSITAT	10 hab/ha.		292 hab.
HABITATGES PROTECCIÓ	7.035,23 m2st		65 hab.

4.- COMPROMISOS DEL PROMOTOR

- El promotor es compromet a adquirir el tram de vial fora d'àmbit del sector i a executar-hi les obres necessàries per acabar de connectar el vial G amb el carrer Indústria.
- El promotor garanteix l'execució de les obres necessàries per connectar el sector amb desdoblament de la carretera C-35 i la connexió del sector amb el carrer Panedes amb la finalitat de garantir els accessos al sector.
- El promotor es compromet, un cop aprovat el Pla Parcial i el corresponent Projecte d'Obres Bàsiques a la redacció, tramitació i execució del corresponent projecte d'obres Complementàries per a una completa urbanització de l'espai públic destinat zones verdes, amb la dotació pressupostària necessària per a la seu complet equipament segons el criteri dels serveis tècnics municipals, incrementant, si s'escau, el pressupost inicial.
- El futur projecte de reparcel·lació que es redacti incorporarà com a despesa d'urbanització relativa a les obres de sanejament en alta l'import del Conveni de sanejament signat entre els promotors del present projecte, l'ajuntament de Llagostera i l'ACA. Aquest import s'inclourà en la primera quota d'urbanització a compte de la liquidació provisional i s'haurà d'ingressar a l'ACA.

CAPITOL CINQUÈ. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE. (SNU).

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 141 - Definició i àmbit.

1. La definició del sòl no urbanitzable de Llagostera s'ha fet d'acord amb allò que estableix l'article 32 del Títol segon del TRLUC , i en concret per raó de:
 - la incompatibilitat amb llur transformació.
 - la inadequació al desenvolupament urbà.
 - *De la concurrència de valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.*
 - *De criteris objectius establerts pel planejament territorial.*
 - *Del valor agrícola dels terrenys.*

També constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl no urbanitzable.

2. En aquest sòl no hi són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà ni els usos contradictoris amb l'aprofitament natural del territori.
3. La delimitació del sòl no urbanitzable i la seva zonificació s'efectua en els plànols d'ordenació del POUM.

Art. 142 – Desenvolupament del POUM en el SNU

1. Les determinacions que conté aquest Pla, sense perjudici de la seva immediata aplicació, podran ésser desenvolupades mitjançant Plans especials urbanístics.
2. Els Plans especials no podran alterar les determinacions del POUM, excepte per regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús i per augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques, *amb excepció d'aquells casos previstos en la legislació urbanística i molt concretament en aquells casos que se superin els llindars en construccions per activitats agrícoles o ramaderes, i per les activitats hoteleres.*
1. *Igualment podran redactar-se Plans especials en sòl no urbanitzable per l'execució d'obres d'infraestructura del territori o d'elements determinants del desenvolupament urbà tal com preveu l'art 67 del TRLUC.*
2. *Els plans de l'article anterior, contindran la documentació prevista en l'art. 67 del TRLUC la Llei d'urbanisme i l seva aprovació definitiva correspon a la Comissió d'Urbanisme de Girona.*

Art. 143 – Espais d'Interès Natural

1. *Els terrenys inclosos dins de l'espai del PEIN Les Gavarres, part en zona de reserva forestal (RF), i part rústica-agrícola (RA), serà d'aplicació les normes contingudes al Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de les Gavarres, aprovat per Acord del Govern de 6 de juny de 2006 i publicades al DOGC nº 4.677, de 17/7/2006.*
2. *Igualment seran d'aplicació, per al cas dels espais de les Gavarres i del Massís de Cadiretes, les directrius de Gestió de Natura 2000, aprovades per Acord de Govern de 5 de setembre de 2006 i publicades al DOGC nº 4.735, de 6/10/2006. Aquesta normativa és d'aplicació en la part de les zones reserva forestal (RF), i rústica-agrícola (RA), incloses dins dels espais de Natura 2000 “ Les Gavarres” i “Massís de Cadiretes”.*
3. Així mateix és considera incorporat a aquest planejament general, els hàbitats d'interès comunitari catalogats per la xarxa d'espais Natura 2000.

Art. 144 – Avaluació d'impacte ambiental.

1. L'Avaluació d'impacte ambiental en l'àmbit d'aquesta normativa, i els tipus de projectes que s'hi han de sotmetre, venen regulats per la normativa sectorial vigent, en concret per:
 - Decret 114/1988, de 7 d'abril, d'avaluació d'impacte ambiental (DOGC núm. 1000 de 03/06/1988).
 - En el cas dels espais del PEIN (les Gavarres i massís de Cadiretes) pel Decret 328/92.
 - *Pel Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació d'impacte ambiental de projectes.*
 - *Pla Especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de Les Gavarres.*
2. *En funció de les determinacions de l'article 7 de la Llei 6/2009, d'avaluació ambiental de plans i projectes, estan sotmesos a avaluació ambiental els següents documents :*
 - a) *Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.*
 - b) *Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.*
 - c) *Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació del sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.*
 - d) *La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.*
 - e) *Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.*
3. *Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.*

SECCIÓ SEGONA. USOS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 145 – Disposicions generals.

1. *La present normativa del sòl no urbanitzable regula i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori, amb la preservació dels valors ambientals, paisatgístics i culturals, i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions pròpies, que són les següents:*
 - a) *Funció ambiental: És on hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.*
 - b) *Funció productiva: És la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.*
 - c) *Funció cultural: És l'expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals que ha determinat la imatge final del poble i el seu entorn rural i el paisatge percebut.*
 - d) *Funció lúdica: És també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.*
2. *Al conjunt del sòl no urbanitzable de Llagostera, i amb caràcter general, es permeten els usos especificats a continuació, així com les construccions vinculades a aquests usos, sempre que s'ajustin als requisits establerts per aquesta normativa i les normatives sectorials:*
 - a) *Usos i aprofitaments agrícoles, ramaders, i aquells que són propis d'una activitat d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica.*
 - b) *Habitatge familiar o d'allotjament de persones treballadores temporeres directament i justificadament associat a una de les activitats d'explotació de l'apartat anterior.*
 - c) *Habitatge familiar no vinculat a l'activitat agrícola ni a la ramadera en les edificacions existents incloses en els annexos 3 i 4 d'aquesta normativa.*
 - d) *Usos comercials depenents de les activitats agropecuàries i forestals que es portin a terme a la mateixa finca o a la finca d'un conjunt d'unitats d'explotació integrades sota una direcció empresarial comuna. Les construccions destinades a aquests usos hauran de complir les determinacions contemplades a l'article 157.5 d'aquestes normes.*
 - e) *Usos d'interès públic, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 47 del TRLUC. A aquest efecte, són d'interès públic:*
 - *Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure.*
 - *Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.*
 - *Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, la xarxa de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i de subministrament d'aigua i de sanejament, la gestió de residus, la producció d'energia a partir de fons renovables, les altres instal·lacions ambientals d'interès públic i les infraestructures d'accessibilitat.*
 - f) *Càmping.*
 - g) *Activitats i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.*
 - h) *Estacions de subministrament de carburants, i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, que s'ajustin a les determinacions de l'article 52 del RLU.*
 - i) *Restaurants, activitats de turisme rural i establiments hotelers, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, que s'instal·lin en les edificacions existents incloses en l'annex 3 d'aquesta normativa.*

- j) *Conjuntament a l'habitatge familiar en edificacions existents, s'admeten els usos vinculats a les professions liberals sempre que suposin la recuperació del caràcter rural de l'entorn (escultors, pintors, músics, estudis de gravació, etc)*
 - k) *Usos artesanals vinculats a l'habitatge familiar dedicats a l'el·laboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com la comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. Per exemple, l'elaboració de formatges, d'embotits, o activitats que tinguin en l'espai rural i el paisatge la seva identitat. Les construccions destinades a aquests usos hauran de complir les determinacions contemplades a l'article 157.5 d'aquestes normes.*
 - l) *Les instal·lacions destinades a la valorització de les dejeccions (plantes de biogàs...) sempre que estiguin vinculades a una explotació ramadera legalment establerta.*
3. S'entenen com a incompatibles amb el caràcter del sòl no urbanitzable de Llagostera els usos no especificats a l'article anterior i, de manera expressa, s'especifiquen els següents:
- a) Usos industrials o d'emmagatzematge que no corresponguin a les activitats d'explotació dels recursos naturals.
 - b) Activitats comercials, incloses l'exposició i venda de materials de construcció, mobles i vehicles.
 - c) Abocaments o emmagatzematge de residus, *excepte els orgànics (fems, purins i gallinassa), o altres materials (runa, vehicles fora d'ús, ferralla...) excepte les activitats autoritzades en el moment d'aprovar-se aquesta normativa (el dipòsit controlat de residus de Solius i el gestor autoritzat de residus Marcel Navarro).*
 - d) Usos sanitaris, assistencials i socio-culturals que no hagin de emplaçar-se de manera necessària en el medi rural.
 - e) Usos recreatius i esportius *de caràcter permanent*, que suposin un impacte important per al medi, especialment en forma de fums, soroll i erosió, *amb l'excepció dels existents actualment, que s'hagin implantat legalment.*
 - f) Habitatges plurifamiliars (excepte masies de caire pairal que tradicionalment disposen de varis habitatges en la mateixa finca, *i els allotjaments destinats a treballadors temporers).*
 - g) Tallers de reparació de vehicles, *excepte aquells casos ajustats als supòsits contemplats a l'article 52 del RLU.*
 - h) Aparcaments, excepte els vinculats al lleure en la natura.
 - i) Activitats extractives d'àrids.
4. Als sòls qualificats de no urbanitzables no es podran desenvolupar altres usos que els específicament permesos, i que s'enumeren al punt 2 d'aquest article, amb les restriccions que es determinin en cada zona, *i sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals.*
5. L'establiment de qualsevol de les activitats autoritzades comportarà l'adopció de les mesures correctores adequades per evitar la degradació de l'entorn, i per aconseguir una total adequació de la instal·lació en el medi on s'ubiqui. En aquest sentit, serà necessari efectuar estudis sobre la captació d'aigua potable, el desguàs i la depuració de les aigües residuals i els accessos.

Art. 146 – Regulació dels usos agrícoles.

1. Es consideren activitats agrícoles les activitats relacionades directament amb el cultiu de la terra.
2. El manteniment de l'activitat agrícola familiar té caràcter prioritari per a la conservació *de la elevada qualitat del paisatge, pel seu interès en el manteniment de la diversitat i per l'activitat econòmica del municipi. En aquest sentit es procurarà que els nous sistemes productius no comportin una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais de major interès paisatgístic.*

3. Queda prohibida la transformació de terrenys forestals existents en la plana agrícola de Llagostera, definits pels articles 2 i 3 de la *Llei 6/88, Forestal de Catalunya*, en agrícoles, amb l'excepció que es realitzi per a la prevenció d'incendis. En tot cas, aquesta operació restarà sotmesa al procediment de sol·licitud al Departament de Medi Ambient i a l'obtenció de l'informe favorable del Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural.
4. *En l'àmbit de l'esmena orgànica efectuada amb dejeccions ramaderes, s'aplicarà en el present terme municipal el que estableix el Codi de bones pràctiques agràries en relació amb el nitrogen, aprovat per l'ordre de 22 d'octubre de 1998 (DOGC 2761 del 9/11/1998).*
El present municipi s'ha designat zona vulnerable en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries (Decret 476/2004, de 28 de desembre pel qual es designen noves zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries), i per tant les explotacions agrícoles amb parcel·les situades en les zones vulnerables designades per el Decret 476/2004, de 28 de desembre, han de complir els requeriments establerts en la disposició addicional segona del Decret 220/2001, d'1 d'agost.
Igualment s'atendrà a les determinacions del decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.
5. *S'admetran moviments de terres i anivellacions amb finalitats agropecuàries, amb les següents consideracions prèvies.*
 - *Caldrà donar compliment a les determinacions del decret 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de construcció.*
 - *Els moviments de terres no podran comportar alteracions superiors en 60 cmts pel cim i per sota de la cota del terreny natural. Els paraments verticals de contenció resultants de les modificacions topogràfiques no superaran en cap punt els 2 m. d'alçada.*
 - *El pendent màxim final dels camps no serà superior al 9%.*
 - *La capa superior del sòl, de 50 cmts., ha de estar formada per terra vegetal, amb menys del 35 % d'elements grossos, que no poden superar els 7,5 cmts.*
 - *Només s'admetran les aportacions de terres netes. No s'admeten en cap cas, runes ni enderrocs de la construcció, ni qualsevol altre tipus de residu.*
 - *El pla d'execució de l'obra ha de tenir com a màxim una durada de dos anys.*
 - *A les llicències que es sol·licitin aquests moviments de terres s'hi farà constar els sistemes de drenatges previstos sense que en cap cas puguin alterar el recorregut natural de les aigües d'escorrentia ni afectar a finques veïnes ni camins. Igualment caldrà donar compliment als annexos 1 Contingut mínim del projecte tècnic i 2 Criteris a complir en el projecte tècnic, del decret 396/2006 pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció.*

Art. 147 – Regulació dels usos ramaders.

1. Es consideren activitats ramaderes les activitats relacionades directament amb la cria, reproducció i aprofitament d'espècies animals domesticades, així com les activitats d'acollida i manteniment d'animals domèstics de companyia (gosses i similars).
2. Les explotacions i activitats ramaderes seguiran les directrius i regulacions establertes per la legislació vigent, i en especial:
 - *Reial Decret 261/96, de 16 de febrer, de protecció contra la contaminació produïda pels nitrats procedents de fonts agràries.*
 - *Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental i Reglament general de desplegament de la Llei 3/98 (DOGC de 27 de febrer del 1999).*
 - *Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació de les explotacions ramaderes (DOGC de 28 de març).*

- *Ordre de 28 de novembre de 1988, sobre la creació del registre de nuclis zoològics de Catalunya.*
- *Ordre de 7 d'abril de 1994, per la qual es fixen les normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícules i bovines.*
- *Real Decret 324/2000, de 3 de març, pel que s'estableixen normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines.*
- *Decret 136/2009 d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fons agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.*
- *Decret 50/2005, de 29 de març, pel que es desplega la Llei 4/2004, d'1 de juliol, reguladora del procés d'adequació de les activitats existents a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, i de modificació del Decret 220/2001.*

3. L'activitat ramadera practicada de forma extensiva es considera compatible amb els objectius de regulació dels usos d'aquesta normativa, fins i tot en les àrees de tallafoc de la serra de les Gavarres i de Cadiretes, sempre que:

- La càrrega ramadera existent no representi un risc d'erosió del terreny.
- Els terrenys no hagin estat afectats per incendis en anys recents.
- Es tracti de zones repoblades recentment o en procés de regeneració.

En qualsevol cas, sempre serà necessària l'autorització de l'administració pública competent per efectuar la pastura.

4. Les instal·lacions ramaderes d'estabulació temporal o permanent que s'ajustin a aquestes normes hauran de complir també les següents condicions:

- Prendre les mesures necessàries per evitar la contaminació dels cursos d'aigua, superficials i subterranis.

5. *S'estableixen dues categories d'explotacions ramaderes:*

Explotació ramadera tipus a, corresponent a les explotacions ramaderes extensives i a les no classificades dins la llei 3/1998-

Explotació ramadera tipus b, corresponent a les explotacions ramaderes intensives classificades en la llei 3/1998.

6. *Les condicions específiques que hauran de complir les explotacions ramaderes tipus b i les gosseres són les següents:*

	avícola	porcina	bovina	Ovina cabrum	cunícula	equina	gosseres
Nucli urbà	500m	1000m	500m	500m	500m	500m	1000
Sòl urbà i urbanitzable	300m	800m	300m	300m	300m	300m	800
Carreteres locals i comarcals	100m	200m	100m	100m	100m	100m	200
Camins	30m	30m	30m	30m	30m	12m	50
Separació mínima de granja a límits de finca	30m	30m	50m	30m	30m	12m	50
Separació mínima de granja al llindar d'habitatges veïns	250m	250m	250m	250m	250m	100m	250
Separació mínima de granja a altres edificacions (*)	-	250m	-	-	-	-	250
Separació entre granges de la mateixa espècie	500	500m** 1000m***	500m	500	500	200	500

(*) Usos diferents als propis de l'activitat agrícola, ramadera, i usos específics industrials.

(**) distància entre granges amb capacitat inferior a 120 UGM

(***) distància entre granges amb capacitat superior a 120 UGM

Es pot consultar la taula d'equivalències entre places d'animals i UGM en el Reial Decret 324/2000, de 3 de març pel que s'estableixen normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines)

7. Es prohibeix l'ampliació d'explotacions ramaderes intensives existents o la construcció de noves explotacions ramaderes que tinguin una capacitat total superior de 500 URP.

Taula equivalències URP.

Espècies animals i/o aptitud productives més habituals	URP (per 1 plaça)
VAQUÍ DE LLET	1,0000
VEDELLES DE REPOSICIÓ	0,5000
CRIA DE BOVÍ	0,1053
ENGREIX DE VEDELLS	0,6667
VAQUES ALLETANTS	0,6993
PRODUCCIÓ PORCINA (inclou garrins lactants)	0,6667
PORCÍ DE TRANSICIÓ	0,0163
PORCÍ D'ENGREIX	0,2500
AVICULTURA DE POSTA (gallina ponedora, comercial o selecta)	0,0125
POLLETES DE RECRIA	0,0018
ENGREIX DE POLLASTRES	0,0058
ENGREIX D'ÀNECS	0,0059
ENGREIX DE GUATLLES	0,0007
ENGREIX DE PERDIUS	0,0017
ENGREIX DE PAÓ	0,0115
BESTIAR EQUÍ	0,8772
OVELLES DE REPRODUCCIÓ	0,1233
OVÍ D'ENGREIX	0,0411
OVELLES DE REPOSICIÓ	0,0617
CABRUM REPRODUCCIÓ	0,0986
CABRUM DE REPOSICIÓ	0,0493
CABRUM DE SACRIFICI	0,0329
PRODUCCIÓ DE CONILLS (per gàbies de mare: inclou reposició, mascles i engreix)	0,0589
ESTRUÇOS ADULTS	0,0863
ENGREIX D'ESTRUÇOS	0,0466
EMÚS I NYANDÚS ADULTS	0,0432
ENGREIX D'EMÚS I NYANDÚS	0,0233

8. Disposició transitòria:

El règim de distàncies previst en el punt 6 d'aquest article no serà d'aplicació a les ampliacions de les explotacions ramaderes que van obtenir llicència abans de l'1 de gener del 2008, amb les següents excepcions:

- Les noves construccions i/o instal·lacions hauran de guardar una distància mínima de 12 metres als límits de la parcel·la
- Les granges porcines no podran ampliar la seva capacitat si no compleixen la distància mínima de 250 metres al llindar dels habitatges veïns. En aquest cas, només es podrà autoritzar l'ampliació de les construccions i/o instal·lacions per adaptar-se a la normativa i evitant, sempre que sigui possible, reduir la distància existent amb els habitatges veïns.

9. Les edificacions de granges de nova instal·lació o d'ampliació d'aquestes es regularan per l'article 159 d'aquestes Normes.

Art. 148 – Regulació de l'explotació de recursos naturals.

1. L'activitat forestal i les actuacions relacionades amb la prevenció i l'extinció dels incendis forestals en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà, de manera general, per les disposicions de la legislació sectorial vigent i l'autorització i les actuacions de les administracions competents.
2. Els propietaris de finques i parcel·les del medi rural i forestal, inclosos els dels refugis forestals, hauran de complir les mesures de prevenció enfront dels incendis forestals que determina el *Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals* (DOGC núm. 2.022 de 10/3/1995). *Les àrees urbanitzades en zones forestals tenen l'obligatorietat d'establir perímetres de protecció d'incendis i donar compliment al pla d'actuació municipal d'emergències per incendis forestals.*
3. *Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agropecuàries i als habitatges rurals.*
4. *Les altres activitats d'explotació de recursos naturals requeriran prèviament a la l'obtenció de la llicència municipal la aprovació d'un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de l'activitat i les instal·lacions.*

Art. 149 – Regulació dels usos de caça i pesca.

La caça i la pesca es regiran de manera general per les disposicions i períodes temporals definits per la legislació sectorial vigent i de les administracions competents.

Art. 150 – Regulació de l'ús d'habitatge.

En referència a l'ús de l'habitatge en sòl no urbanitzable, aquesta normativa distingeix entre:

- Masia tradicional: ús d'habitatge situat en edificacions que cal preservar o recuperar, sense que estigui vinculat a cap activitat agrícola, ramadera o forestal.
- Habitatge rural: ús d'habitatge, situat o no en edificacions que cal preservar o recuperar, vinculat a una activitat agrícola, ramadera i/o forestal.

Art. 151 – Regulació dels usos industrials i comercials

1. No es permet la implantació d'activitats industrials de cap tipus en l'àmbit d'aquesta normativa, excepte aquelles activitats estrictament derivades de l'explotació de recursos naturals d'acord amb el que preveu *l'article 47 del TRLUC i el 48 del RLU, i que són les activitats destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat o un conjunt d'unitats d'explotació dels recursos naturals, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada explotació.*
2. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns productes o mercaderies, àdhuc quan les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usals en el comerç.
3. Es prohibeix la implantació d'activitats comercials, exceptuant:
 - Aquelles que tinguin com a objectiu la venda de productes originats a la pròpia explotació i es desenvolupin en instal·lacions turístiques, recreatives, d'allotjament o restauració rurals, i aquelles que estiguin vinculades a un habitatge rural existent.
 - Centre de jardineria i venda de planters, *que requeriran que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.*
 - *Les activitats destinades a la manipulació i posterior venda de llenya, que requeriran que el producte obtingut per a la prestació d'aquest servei provingui de finques que formin part de la mateixa unitat o conjunt d'unitats de l'explotació forestal.*

Art. 152 – Regulació dels usos turístics, culturals, d'educació en el lleure i d'esbarjo.

1. L'àmbit inclòs en aquesta normativa té un caràcter d'entorn rural, natural i forestal, en el qual les activitats de lleure, *culturals i de turisme lleuger en la natura*, respectant ens valors naturals i culturals, són les més adequades.
2. Els usos turístics, *culturals, d'educació en el lleure i d'esbarjo* s'ubicaran preferentment en les zones on puguin suposar un impacte ambiental reduït. *Aquests usos turístics i de lleure, siguin d'iniciativa pública o privada, seran preferentment:*
 - *L'establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament i en masies de superfície aproximada 1.000 m², de turisme rural o d'activitats d'educació en el lleure, que s'emplacin en edificacions existents incloses en l'annex 3, sempre que no es trobin dins de l'espai del PEIN de Les Gavarres.*
 - *Activitats de càmping contemplades en aquest Pla i que requereixen prèviament la tramitació d'un pla especial urbanístic.*
 - Àrees de lleure ombrejades i degudament equipades amb serveis (taules i bancs, lavabos, aigua potable i piques per a la neteja, contenidors de deixalles, plafons informatius, etc.).
 - Circuits per al senderisme, ciclistes i eqüestres.
 - Camins i senders rurals per a activitats recreatives i d'interpretació de l'entorn.
 - Àrees, rutes i itineraris interpretatius culturals, de natura i d'activitats tradicionals i singulars de Llagostera.
 - Equipaments per a ecomuseus, centres d'exposició i d'aprenentatge i similars, demostratius de la cultura, les tradicions i el patrimoni de Llagostera, les Gavarres i Cadiretes i la plana del Gironès.
 - *Activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.*
 - Instal·lacions temporals destinades a carpes desmuntables per a la celebració de festes i ball a l'aire lliure.
 - Restaurants i bar-restaurants ubicats en les edificacions existents relacionades a l'annex 3.
3. Els càmpings, zones d'acampada i les instal·lacions annexes s'ubicaran sobre sòls d'escàs valor agrícola i ecològic. La instal·lació de nous càmpings en els terrenys on la zona del seu emplaçament ho permeti estarà subjecte a la tramitació del corresponent Pla Especial Urbanístic, que haurà d'estar sotmès al pronunciament del Departament de Medi Ambient sobre la necessitat de sotmetre'ls al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, en compliment del *Reial decret legislatiu 1/2008, d'avaluació d'impacte ambiental i la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes*. Els càmpings i les zones d'acampada hauran d'ajustar-se al que preveu la Llei 6/1988, de forestal de Catalunya, i a les següents condicions:
 - Se situaran a una distància superior a 50 m. de les carreteres immediates.
 - Se situaran a una distància superior a 150 m. del límit de qualsevol altra classe de sòl.
 - No es podran situar en terrenys de pendent natural superior al 20%.
 - Es prohibirà la instal·lació en rambles, llits secs o torrenteres de rius i en espais susceptibles de ser inundables, així com en espais que presentin qualsevol altre possible risc o que es considerin poc saludables.
 - En el projecte corresponent s'hauran de preveure les plantacions arbòries i arbustives necessàries per garantir l'adequació paisatgística del conjunt.
 - Les construccions, tant de caràcter permanent com provisional, no podran representar una ocupació superior al 5% de la superfície del terreny. L'alçada màxima serà de 4,5 metres sobre el nivell natural del terreny.
 - Les edificacions i construccions s'adaptaran a l'entorn en quant a situació, alçada, composició, estètica i ambient, de forma que no desentonin amb la perspectiva paisatgística.

- L'evacuació d'aigües residuals i la recollida i, si s'escau, eliminació de residus sòlids, s'efectuarà mitjançant sistemes que reuneixin les suficients condicions higiènico-sanitàries.
 - Queda totalment prohibida la construcció de "bungalows".
 - L'acampada lliure queda prohibida al terme municipal
4. Les edificacions destinades a turisme rural o *establiment hoteler* es portaran a terme en edificis *preexistents incloses a l'annex 3*. *En el cas que per portar a terme l'ús d'establiment hoteler es vulguin realitzar ampliacions que superin la volumetria i edificabilitat màxima permesa a l'article 161.3, caldrà tramitar prèviament el corresponent Pla Especial Urbanístic. En el PEU s'haurà de vincular que l'ús és exclusivament hoteler i justificar l'ampliació proposada.*
 5. Abans d'autoritzar una activitat destinada a turisme rural o ecoturisme, així com els càmpings, caldrà garantir l'accés rodat amb la xarxa viària existent, l'aparcament, l'abastament i recollida d'aigua, i l'eliminació i la depuració de tota classe de residus i abocaments.
 6. *Abans d'atorgar-se la corresponent llicència de les activitats turístiques reglamentades, caldrà obtenir l'informe favorable del Departament d'Innovació, Universitat i Empresa.*

SECCIÓ TERCERA. TRANSFERÈNCIES, DIVISIONS I SEGREGACIONS DE PROPIETATS

Art. 153 – Unitats mínimes de conreu i de producció forestal.

En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys rústics no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrària i forestal, la qual estableix pel municipi de Llagostera les unitats mínimes següents:

- Terrenys agrícoles de secà: 4,5 ha.
- Terrenys agrícoles de regadiu: 1,25 ha.
- Terrenys forestals o de bosc: 25 ha.

A més de l'autorització municipal caldrà, en el cas de segregacions per sota de la unitat mínima de conreu, l'autorització del *Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural*, d'acord amb el Decret 169/1983, i el Decret 35/1990 sobre unitats mínimes de conreu.

Aquestes unitats mínimes s'entendran automàticament adaptades a les modificacions aprovades per la Generalitat en aquesta matèria.

Art. 154 – Indivisibilitat de les finques.

1. Tindran consideració d'indivisibles aquelles finques la dimensió de les quals sigui inferior al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal aplicable. S'exceptuen:

- Les parcel·les amb una dimensió igual o menor a la unitat mínima de conreu si els lots resultants de la divisió són adquirits pels propietaris de terrenys contigus, amb la finalitat d'agrupar-los i formar una nova finca. *Aquesta possibilitat no és admissible pel cas de finques forestals ja que d'acord amb l'article 2 del Decret 35/1990 les parcel·les forestals de superfície igual o inferior a 25 ha. són indivisibles.*
- Les parcel·les amb dimensió menor al doble de la unitat mínima de conreu quan la diferència amb el mínim esmentat es pugui segregar amb la finalitat especificada en el punt anterior. *Per al cas de parcel·les forestals només resulta vàlid si l'excés segregat sobre la unitat mínima forestal confronta amb una altra parcel·la de caràcter forestal a la que s'uneix per crear la nova finca o modificar-la.*
- *Les parcel·les en les que s'hagi obtingut l'autorització per a la implantació de les activitats col·lectives de caràcter cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, o per als equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, o per les infraestructures d'accessibilitat, permeses dins l'espai de què es tracta. En cap cas la superfície del terreny a segregar tindrà una extensió inferior a la més gran que s'estableix en sòl urbà per a construccions o usos equiparables.*

2. Es prohibeixen les divisions o les segregacions de terrenys en les següents condicions:

- Quan de la segregació en resultin superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en les legislacions corresponents, exceptuant els casos esmentats al punt anterior.
- Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el SNU.
- Quan del resultat de la segregació aparegui una finca que no tingui accés directe ni immediat a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic, excepte que tingui una servitud de pas legalment constituïda.

Art. 155 – Parcel·lacions urbanístiques.

1. Atesa la condició de sòl no urbanitzable resten prohibides les parcel·lacions urbanístiques.
2. Es considerarà que hi ha parcel·lació urbanística quan s'alienin parts indivises d'una finca rústica, amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys que estiguin per sota de la unitat mínima corresponent, i la constitució d'associacions o societats en les quals la qualitat de soci suposi el dret d'ús exclusiu sobre una porció de dimensions inferiors a la unitat mínima.
3. Es considera il·legal tota parcel·lació, *i tindrà la consideració d'infracció urbanística greu, amb la consideració de molt greu quan es produeixi en terrenys d'algun règim de protecció especial*, que faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció d'edificacions o usos que no estiguin permesos en sòl no urbanitzable.
4. En cas d'incompliment d'alguna de les condicions expressades en els paràgrafs precedents, *dóna lloc a la presumpció d'existència de parcel·lació urbanística, per la qual cosa no es permetrà l'edificació de les parcel·les que en resultin, sens perjudici de la realització de les actuacions disciplinàries que s'escaiguin.*

SECCIÓ QUARTA. CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art. 156 – Nucli de població.

En l'àmbit d'aquesta normativa, no es podran dur a terme noves construccions que donin lloc a la constitució d'un nucli de població nou, tal com el defineix l'article 28 del *TRLUC*. A efectes pràctics, s'entén per nucli de població, una concentració isolada de població, amb usos urbans, que requereix l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

Art. 157 – Disposicions generals.

Les obres d'ampliació, conservació, millora i reforma dels edificis existents, així com les noves construccions en les àrees permeses per aquesta Normativa, s'ajustaran a les següents condicions generals:

1. Emplaçament.

- a) No es permeten edificacions a les bandes que constitueixin línies de força del paisatge (entenen-les com els límits convexes de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses) ni edificacions que ocupin punts culminants. El pendent mig de la zona ubicada en l'espai d'1 ha. entorn al punt d'edificació no podrà ser superior al 40%. En parcel·les d'extensió inferior a 1 ha. es considerarà el conjunt de la parcel·la.
- b) En la zona agrícola o rural la ubicació de noves construccions reduirà el mínim l'espai conreat. En aquest sentit, les edificacions s'hauran de situar, de manera preferent, al peu de les vessants o en terrenys d'escàs valor agrícola.
- c) En zones forestals la ubicació de noves construccions reduiran el mínim la massa arbòria. Les edificacions hauran de situar-se preferentment en terreny agrícola, en posició tangencial amb el perímetre del bosc o bé en zones de bosc degradat.
- d) Les construccions respectaran les zones de protecció establertes per la xarxa de carreteres i camins (vegeu article 100) i la zona de protecció de la xarxa hidrogràfica (vegeu article 101).
- e) *Les construccions hauran de complir el que s'exposa al Decret 293/2003, de 18 de novembre, que aprova el Reglament general de carreteres:*

Art.86.2 – “La línia d'edificació s'ha de situar, mesurada horitzontalment a partir de l'aresta exterior de la calçada, a 25 metres”

Art.84 – “Entre el límit de la zona de domini públic i la línia d'edificació no es poden autoritzar obres de consolidació d'edificacions i instal·lacions existents que impliquin augment de volum de l'edificació existent. Només es poden autoritzar obres de conservació i manteniment que no impliquin reconstrucció o millora i, en el cas de canvi d'ús, siguin compatibles amb l'ordenament urbanístic vigent”.

Per a qualsevol actuació que es dugui a terme dins la zona d'afectació de les carreteres (30 m des de l'aresta exterior de l'explanació), la persona interessada ha de sol·licitar i obtenir l'autorització de l'organisme titular de la via.

2. Tractament exterior dels edificis.

- a) Les obres de reforma de les edificacions tradicionals existents es realitzaran conservant els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i mantindran, respecte a la seva composició volumètrica, el caràcter compacte amb un sol volum, o bé un volum principal predominant i d'altres d'agregats d'inferior dimensió, de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.
- b) S'utilitzarà la teula ceràmica característica de la zona, si bé, quan es tracti d'edificacions no tradicionals, podran autoritzar-se altres materials que presentin tonalitats cromàtiques similars a la de la teula ceràmica.
- c) Totes les construccions i instal·lacions tindran acabats exteriors d'acord amb els sistemes constructius tradicionals.
- d) El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%; no es permeten terrats plans.

- e) Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició de l'edifici o ocults.
 - f) Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió i ràdio i les parabòliques, únicament es podran col·locar sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior.
3. Condicions sanitàries. Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb fosses sèptiques, *que hauran de estar enterrades. S'entén per fossa sèptica aquella construcció feta in situ o prefabricada per fer la fermentació i decantació de les aigües residuals per evacuar el líquid sobrant, que o bé s'haurà de recollir per un gestor autoritzat o bé prèviament depurat és reciclarà conduint-lo a zones humides o per reg.*
 4. Moviment de terres. Els moviments de terres per ubicar les edificacions no podran representar la creació de desnivells de més de 2 m. d'alçada, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels talussos originats per l'excavació.
 5. *Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.*
 6. *Les estacions de subministraments de carburants, i els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics de vehicles, bars-restaurants, la neteja de vehicles i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat. El dimensionat i característiques d'aquestes construccions s'han de justificar tenint en compte la intensitat i tipus de trànsit a la via a la qual es pretén donar servei i la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Tot plegat ha de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministraments de carburants.*

Art. 158 – Construccions agràries.

Són instal·lacions vinculades a les explotacions agràries, abans de la seva autorització caldrà acreditar la vinculació a l'activitat agrària, la necessitat de la nova construcció, la justificació de les seves dimensions i les seves característiques constructives. A més s'hauran de complir les condicions següents:

1. *Els coberts i magatzems agrícoles s'ajustaran als següents paràmetres:*
 - La seva ocupació no superarà el 10% de la superfície del terreny, amb un màxim de 1500 m².*
 - L'alçada màxima permesa es de 9 m, excepte les sitges agrícoles que podran tenir una alçada superior si únicament es destinen a magatzem de gra i no incorporen maquinària industrial, ni provoquen impacte paisatgístic greu a l'entorn.*
 - La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 12 m.*
 - Quan s'ubiquin en terrenys forestals hauran de disposar de la unitat mínima de producció forestal. La definició de terreny forestal és la que estableix els articles 2 i 3 de la Llei 6/1988 Forestal de Catalunya, en aquests casos l'edificació haurà de justificar que no produeix un impacte ecològic ni en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària.*
2. *Els hivernacles es regulen d'acord amb els paràmetres del punt 1, amb les següents particularitats:*
 - L'alçada màxima permesa és de 6 metres.*
 - La distància mínima al límit de la finca és de 5 metres si l'alçada del hivernacle és de 3 metres, i s'anirà ampliant a mesura que és creixi en alçada a raó del doble de la mida d'alçada que superi els 3 metres.*
3. *S'admeten casetes d'eines associades al shorts amb una superfície màxima construïda de 6 m² en una sola edificació que es situaran a una distància mínima*

del límit de la finca de 12 metres, sempre que es facin d'acord amb el tipus de caseta que l'ajuntament homologui. Aquestes casetes tenen exclusivament el destí de casetes d'eines associades als horts, pel que prèviament a la concessió de les llicències d'obres s'aportarà el compromís del sol·licitant conforme l'enderrocarà sense indemnització en el moment que no és faci l'ús dels horts. S'entendrà que no és fa ús dels horts si en el termini d'un any no s'hi fa cap tipus de plantació.

Art. 159 – Construccions ramaderes.

Són instal·lacions vinculades a les explotacions agropecuàries, abans de la seva autorització caldrà acreditar la vinculació a l'activitat ramadera, la necessitat de la nova construcció, la justificació de les seves dimensions i les seves característiques constructives.

A mes s'hauran de complir les condicions següents:

La seva ocupació no superarà el 50% de la superfície del terreny.

L'alçada màxima permesa és de 9 metres.

La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 12 m.

A efectes del compliment d'aquests paràmetres urbanístics, les construccions i instal·lacions destinades a la valorització de les dejeccions (plantes de biogàs....) es consideraran part de l'explotació ramadera a la que estiguin vinculades

Art. 160 – Construccions forestals o relacionades amb l'explotació de recursos naturals

Són edificacions vinculades a la pròpia explotació, per a l'emmagatzematge temporal, primer tractament o selecció de suro, llenya i altres productes forestals, en finques productores, com a pas previ al transport a les indústries transformadores, tot i admetent-ne la comercialització dels productes obtinguts de l'explotació. Les noves instal·lacions hauran de justificar la seva relació amb boscos productors i es dimensionaran d'acord amb la producció de la finca. En cap cas podran dimensionar-se per emmagatzemar productes procedents d'altres explotacions exteriors, que s'hauran d'acopiar en les instal·lacions de la indústria de transformació. S'hauran d'instal·lar preferentment en sòl rústic i agrícola, i dintre d'aquest en el d'escàs valor. Tindran una zona lliure al voltant que s'arborarà amb arbres de la zona, situats en rengle paral·lelament a les façanes. Les construccions s'ajustaran als següents paràmetres:

- *La seva ocupació no superarà el 2% de la superfície de la finca o conjunt de finques de l'explotació, amb un màxim de 1500m². Aquesta limitació és refereix al còmput total de totes les edificacions, incloent les superfícies annexes com aparcaments i zones d'emmagatzematge.*
- *L'alçada màxima permesa és de 6 m.*
- *La distància mínima de l'edificació al límit de la finca serà de 12 m.*
- *Les noves construccions forestals que s'ubiquin sobre terrenys forestals, hauran de disposar de la unitat mínima de producció forestal. La definició de terreny forestal és la que estableix els articles 2 i 3 de la Llei 6/1988, Forestal de Catalunya, en aquests casos l'edificació haurà de justificar que no produeix un impacte ecològic ni en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària, i s'ajustarà a allò que disposa l'article 22.5 de la Llei 6/1988.*

Art. 161 – Habitatges familiars o d'allotjament de persones temporeres i establiments hotelers o de turisme rural.

1. *Es relaciona a l'Annex 3 d'aquesta normativa el llistat de masies i cases rurals, que cal incloure en el catàleg al què fa referència l'article 50.2 del TRLUC, ja que pel seu valor arquitectònic, històric, mediambiental, paisatgístic o social, es justifica la seva preservació i recuperació. En aquestes construccions es possible la reforma, la rehabilitació i l'ampliació d'acord amb el paràmetres del punt 3 d'aquest article per a destinar-les als usos admesos per aquesta normativa.*

2. *Es relaciona a l'Annex 4 d'aquesta normativa el llistat d'edificacions preexistents destinades a habitatge que no han d'estar incloses en el catàleg de masies i cases rurals, i que no estan associades a explotacions rústiques. Si els habitatges es van implantar il·legalment, només es podran autoritzar les obres necessàries per a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat. Si els habitatges no es van implantar il·legalment, es possible la reforma, la rehabilitació i l'ampliació d'acord amb el paràmetres del punt 3 d'aquest article.*
3. *Les ampliacions de les edificacions incloses en l'annex 3 d'aquesta normativa i de les incloses en l'annex 4, que no s'hagin implantat il·legalment, s'ajustaran a les disposicions generals establertes a l'article 157 d'aquesta normativa i als següents paràmetres específics:*
 - *Només s'admet l'ampliació una sola vegada i de manera que l'increment no superi el 20% de la superfície construïda existent a les edificacions incloses a l'annex 3 i del 10% a les edificacions incloses a l'annex 4.*
 - *No superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb un límit màxim de 9,00m al punt més alt de la coberta.*
 - *La distància als límits de finca serà com a mínim de 12 m.*
 - *L'ampliació ha de preservar l'estructuració tradicional del conjunt d'edificacions mantenint lliures de construccions les eres i altres espais similars.*
 - *Les instal·lacions complementàries que no consumeixin volum, com piscines, pistes esportives, aparcaments o semblants, també hauran de mantenir la distància mínima de 12m. als límits de finca. En el cas que aquestes construccions auxiliars complementàries no sobrepassin en cap punt ni la rasant natural ni la definitiva i s'emplacin a una distància inferior de 25 metres de l'edificació principal, podran reduir la separació als límits de la finca fins a un mínim de 1,5 metres.*
 - *En el cas d'ampliacions de les edificacions incloses en l'annex 3 per a destinar-les a establiment hotel·ler o de turisme rural, que superin l'edificabilitat permesa en aquest article, caldrà tramitar prèviament el corresponent Pla Especial Urbanístic. En el PEU s'haurà de vincular que l'ús és exclusivament hotel·ler i justificar l'ampliació proposada.*
4. *Les noves construccions destinades a habitatge familiar relacionades amb una activitat agrícola o ramadera s'ajustaran a les disposicions generals establertes a l'article 157 d'aquesta normativa i als següents paràmetres específics:*
 - *No superaran la superfície construïda màxima necessària per ajustar-se al programa familiar.*
 - *No superaran l'alçada corresponent a planta baixa i planta pis, amb un límit màxim de 9,00m al punt més alt de la coberta.*
 - *La distància als límits de finca serà com a mínim de 12 m.*
 - *Es situaran a una distància mínima de 120 m. del sòl urbà o urbanitzable delimitat i mantindran la distància a explotacions ramaderes veïnes establerta en el punt 6 de l'article 147 d'aquesta normativa.*
 - *Les instal·lacions complementàries que no consumeixin volum, com piscines, pistes esportives, aparcaments o semblants, també hauran de mantenir la distància mínima de 12 m. als límits de finca.*
 - *Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb fosses sèptiques.*
 - *Hauran de disposar de la unitat mínima de conreu o de producció forestal, en funció del tipus de terreny sobre els que s'ubiquin, excepte que és tracti d'un habitatge associat a una activitat ramadera. En terrenys forestals resulta d'aplicació les condicions de superfície mínima de 25 ha, i de disminució d'impacte ambiental que determina l'article 22.5 de la Llei 6/1998 i el Decret 35/1990. La definició de terreny forestal és la que estableix els articles 2 i 3 de la Llei 6/1988, Forestal de Catalunya, en aquests casos l'edificació haurà de justificar que no produeix un impacte ecològic ni en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària.*

5. *Les construccions destinades a allotjament de persones temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació agrària, s'ajustaran a les disposicions generals establertes a l'article 157 d'aquesta normativa i als següents paràmetres específics:*

- *No superaran la superfície construïda màxima de 6 m²/per persona temporera més els espais comuns.*
- *No superaran l'alçada corresponent a planta baixa, amb un límit màxim de 5,00m al punt més alt de la coberta.*
- *La distància mínima de l'edificació al límit de finca serà de 12 metres.*
- *Seràn construccions a precari, vinculades a l'activitat agrària mentre aquesta duri, i s'admetran sempre i quan es demostrï que no hi ha cap altra alternativa en edificacions existents.*
- *Aquestes construccions no són ampliables, ni transformables a cap altre ús residencial.*

Art. 162 – Instal·lacions relacionades amb les obres públiques.

D'acord amb el que preveu l'article 47 del TRLU es podran autoritzar en sòl no urbanitzable les construccions i instal·lacions vinculades a obres públiques i a la prestació de serveis a la xarxa viària, que són aquelles directament i immediatament referides a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques i per a la prestació de serveis de magatzems de conservació de carreteres i els centres de control de carreteres i de trànsit

Art. 163 – Edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social

1. Les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i/o d'interès social s'ajustaran a les condicions que estableix l'article 47 del TRLUC. En qualsevol cas s'ajustaran als següents paràmetres:
 - L'alçada màxima de les edificacions serà de 9 m.
 - La distància als límits de finca serà com a mínim de 12 m
 - Les noves construccions es situaran a una distància mínima de 250 m. del sòl urbà o urbanitzable delimitat.
2. Es tramitarà prèviament un Pla Especial Urbanístic en els següents casos:
 - Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, en aquestes activitats les obres i les instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.

Art. 164 – Condicions generals de protecció del paisatge

1. Condicions de protecció mediambiental

Per totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació del impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent d'acord amb el Real Decret 1302 / 86 d'avaluació del impacte ambiental, el Decret 114 / 88 i la legislació concordant.

Independentment de la realització dels estudis d'avaluació del impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes en el present POUM.

2. Tanques.

Qualsevol tancament de finca que es vulgui portar a terme requerirà llicència urbanística. Les llicències urbanístiques que s'atorguin indicaran concretament el tipus i les longituds de tanques admeses, de manera que qualsevol particular que construeixi un tancament no previst en llicència podrà ser requerit a aturar les obres o fins i tot a enderrocar la tanca col·locada.

Les tanques es separaran un mínim de 4 m. de l'eix dels camins o de les servituds públiques en finques a peu de carretera o de la xarxa fluvial (vegeu articles 100 i 101).

L'alçada màxima de les tanques serà de 2,5 m. En el cas de tanques amb base d'obra, l'alçada màxima de la base serà de 0,5 m., i la resta de la tanca de 2 m. *Només es permeten pilars d'obra, amb una alçada màxima de 2,5 m., a cada costat de l'accés principal a la finca.*

Es defineixen com a **tanques no penetrables** tots aquells tancaments en xarxa metàl·lica de malla inferior als 15 cm. x 30 cm. de costat, d'estructura metàl·lica rígida oberta i d'obra de construcció amb acabats arrebossats o llisos, que no pugui creuar lliurement la fauna salvatge. Es defineixen com a **tanques penetrables** les tanques metàl·liques "cinegètiques" amb una malla mínima de 15 cm. x 30 cm. de costat, les vegetals (*que hauran de ser amb la utilització d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric i concordants amb la vegetació i el paisatge existent, prohibint-se la plantació d'espècies susceptibles al foc bacterià*), les de fusta, les de pedra seca i les d'obra de construcció que es puguin escalar, en els dos últims casos quan no tinguin complements metàl·lics o de vidre no penetrables, que pot creuar lliurement la fauna salvatge.

Les tanques penetrables són admeses en tot l'àmbit d'aquesta normativa, sense perjudici dels altres apartats d'aquest article i de les normes particulars.

Sense perjudici de les normes particulars, només es podran utilitzar tanques no penetrables destinades a la protecció d'edificacions o instal·lacions quan no abastin una superfície total major d'1 ha.

Per a superfícies superiors caldrà utilitzar un tancament penetrable en un mínim del 50% de la longitud total del tancament.

La instal·lació de tancats no penetrables per a instal·lacions agropecuàries, protecció de cultius o en carreteres amb risc d'accidents per atropellament de fauna, que afectin a superfícies superiors a 1 ha només es podrà admetre a l'entorn de l'activitat i no de la propietat i quan no afecti les servituds de pas existents ni suposi un impacte excessiu sobre el lliure trànsit de la fauna salvatge, motius pels quals es podran requerir sistemes que facilitin el pas, excepte en tancaments perimetrals d'explotacions ramaderes intensives per motius sanitaris.

En les finques situades a la Costa d'Alou limítrofes amb la C-65 i l'enllaç amb la C-35, les tanques que limiten amb les rieres i torrenteres seran opaques, per evitar que els animals que les puguin utilitzar per als seus desplaçaments en siguin dissuadits per la visió de la gent o de llums a les proximitats dels torrents i rieres, ja que aquesta zona té una gran importància connectora entre el PEIN de les Cadiretes i el PEIN de les Gavarres.

L'Ajuntament vetllarà per a la retirada de les tanques existents en el sòl no urbanitzable, en especial aquelles que dificulten les tasques de prevenció i extinció d'incendis forestals i la lliure circulació de la fauna.

Les tanques dels equipaments situats en sòl no urbanitzable podran tenir les característiques que exigeixi el seu ús.

3. Publicitat

Queda totalment prohibida la col·locació de cartells, exceptuant-ne aquells que van destinats al retolament específic dels esmentats indrets i de les finques en les àrees especialment protegides per aquest POUM, fins que l'ajuntament redacti una ordenança específica de regulació de publicitat.

4. Xarxes de transport d'energia elèctrica i telecomunicacions

Pel què fa a les infraestructures elèctriques, per cable i altres similars, queden prohibides les instal·lacions de noves línies aèries d'alta i de baixa tensió i de telecomunicacions, que, en tot cas, hauran de ser soterrades amb caràcter preferent, però s'atindrà al allò que determini els estudis ambientals dels plans i projectes concrets que es redactin per cada cas.

L'ordenació de les antenes, repetidors i altres elements d'instal·lació de les infraestructures de telecomunicacions es desenvoluparan a través d'un Pla especial.

5. Adequació de les obres al medi

Amb caràcter general, i molt especialment quan es tracti d'actuacions en les zones que són objecte de protecció o que formin part del patrimoni historicoartístic, resten prohibides les construccions que per llur forma, composició, opulència o ús inadequat dels materials en la seva tècnica o adaptació al medi poguessin desmerèixer l'ambient i el paisatge on es situen. L'Ajuntament podrà denegar la llicència a aquestes obres.

6. Condicions generals per a les edificacions aïllades

Les edificacions que s'ubiquen en sòl no urbanitzable són, en principi, interferències potencials al paisatge existent i, sense perjudici de les regulacions motivades per altres objectius, convé que estiguin subjectes a regulacions d'ordre paisatgístic.

A efectes d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden realitzar en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 de la Llei d'Urbanisme.

Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:

- harmonització*
- mimesi / camuflatge /ocultació*
- monumentalització*

L'estratègia d'harmonització és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest.

L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

La estratègia de monumentalització pot ser indicada per a determinades construccions en què la imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà un informe favorable de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge d'acord amb el que estableix l'article 22.2 del decret 343/2006 de 19 de setembre que desenvolupa la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística l'Observatori del paisatge, i per a la seva concreció l'Ajuntament podrà consultar al LAGP de l'UdG, o d'altres entitats de reconeguda competència en el tema .

En defecte de regulacions específiques establertes per a les diferents zones del mateix POUM o per catàlegs o plans especials urbanístics, les edificacions hauran de complir les següents condicions per a garantir una satisfactòria integració en el paisatge:

a) Perfil territorial

Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

b) Proporció

Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, evitant o fraccionant aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

c) Pendent

En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i es salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per minimitzar l'impacte visual les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.

d) Parcel·la

La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que una proporció mínima del 70% de la parcel·la on s'ubica mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.

e) Distàncies

Les edificacions se separaran de les lleres dels rius, rieres i barrancs la distància que determina la normativa sectorial a tal efectes, i com a mínim 20 m. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació un mínim de 25 m de les vies locals i 100 de les generals.

f) Tractament exterior

Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la imatge dominant d'aquest.

Les edificacions que pel seu caràcter estiguin autoritzades a seguir l'estratègia de monumentalització no estaran subjectes a les limitacions assenyalades, sense perjudici de l'observança de les distàncies i servituds i d'altres condicions establertes amb criteris funcionals, de seguretat i ecològics.

Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 48 de la llei d'urbanisme si se supera algun dels límits següents: ocupació en planta de 500 m², el sostre total de 1.000 m² o l'alçada màxima de 10 metres.

Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 de la LUC, que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

7. Estudis d'integració paisatgística

Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres i apilaments, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el paisatge, s'incorporaran al projecte tècnic, que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització, els estudis necessaris per a mostrar la seva inserció en el mateix i que permetin avaluar-ne els efectes. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, s'inclourà ja en aquest un primer estudi paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies de l'instrument.

S'entendrà que són visualment rellevants totes les edificacions de localització aïllada, incloses aquelles motivades per les activitats agrícoles, ramaderes i primàries en general, i també aquelles situades en les franges exteriors dels nuclis urbans que per la seva envergadura –volum, alçada, longitud de façana– puguin tenir una presència important en la futura imatge del nucli urbà. En especial, es consideren visualment rellevants aquelles actuacions de valor estratègic formalment autònomes que s'admetin en sòl de protecció territorial o preventiva.

L'estudi paisatgístic comprendrà com a mínim seccions i alçats territorials de la implantació dels edificis i del moviment de terres necessari, imatges principals dels nous edificis, construccions presentades en el seu context paisatgístic, així com explicació de les solucions complementàries d'integració adoptades: materials, colors, vegetació...

Quan la integració paisatgística no sigui satisfactòria es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requerirà al promotor de la construcció, edificació o instal·lació que introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els canvis que calgui introduir en el projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.

Els elements de referència per a l'avaluació del grau d'integració paisatgística són les disposicions al respecte que estableixen aquestes normes als catàlegs i les directrius del paisatge que es vagin aprovant, i les normes que es continguin en els instruments de planejament urbanístic.

Amb funció assessora en la interpretació de les disposicions i els criteris sobre paisatge continguts en els instruments vigents i per a la proposta de les esmenes als projectes que siguin necessàries, es podran crear tant comissions d'avaluació paisatgística per la totalitat del terme municipal com comissions per als àmbits territorials on es considerin

més necessaris i/o convenients. En tot cas, l'Ajuntament podrà demanar l'assessorament de l'Observatori del paisatge i/o del Laboratori d'Anàlisi i Gestió del Paisatge (LAGP) de l'UdG, o d'altres entitats de reconeguda competència en el tema, i en qualsevol cas requerirà un informe favorable de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge d'acord amb el que estableix l'article 22.2 del decret 343/2006 de 19 de setembre que desenvolupa la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

SECCIÓ CINQUENA. ZONES D'ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.

Art. 165 – Definició general de zones.

1. Dintre de l'àmbit del sòl no urbanitzable es diferencien les zones següents:
 - a) Zona de paisatge fluvial
 - b) Zona de reserva forestal
 - c) Zona rústica-agrícola
 - d) Zona d'indústries i comerços en sòl no urbanitzable
2. La situació de les diferents zones es defineix als plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable i queda genèricament descrita en els articles següents referents a les determinacions específiques de cadascuna.
3. *Amb independència de la zona on es trobin, qualsevol terreny que formi part del domini públic d'acord amb la delimitació o atermenament efectuats en aplicació de la legislació sectorial, tindrà la consideració de sistema urbanístic, d'acord amb les determinacions de l'article 33 del RLU.*
4. *Aquells terrenys inclosos en les delimitacions del Plans Especials de Delimitació del Massís de Cadiretes, aprovat definitivament el 14 de desembre de 2004, o de Les Gavarres, aprovat definitivament el 6 de juny de 2006, hauran de donar compliment a les determinacions contingudes en els respectius plans especials. Als efectes de precisar quins terrenys abasten es reproduïxen les descripcions literals contingudes en els respectius plans en la seva afectació al terme municipal de Llagostera.*

Pla Especial de Delimitació de Les Gavarres:

El límit entra en el municipi pel sector oest seguint el ferrocarril de Girona a sant Feliu de Guíxols, fins que es creua amb un torrent, en aquest punt el límit tomba a la dreta i enfila aigües amunt pel torrent en direcció nord, passa per la Surera d'en Barella fins que arriba al mas Vidal. En aquest punt el límit segueix pel marge de conreu del mas en direcció nord fins a la carretera de Calonge GEV-6612.

En aquest punt el límit tomba a la dreta i segueix la carretera en direcció est fins que passat el Puig Turó, tomba a la dreta seguint un torrent i en el punt de cota 152.06 m, segueix el torrent en direcció sud primer i després en direcció nord-est. Passa per can Torres i enllaça amb la carretera de Calonge GEV-6612, que segueix en direcció nord.

Segueix en direcció nord fa un entrant a la dreta passant pel punt de cota 186.18 m i tot vorejant els camps de conreu de can Quintana, per tornar a agafar la carretera en direcció nord en el punt de cota 172.71 m.

El límit segueix la carretera en direcció nord fins que troba la línia del terme municipal en el punt de cota 182.01 m i punt on trenca a l'esquerra per seguir un camí en direcció nord-oest, tot passant pel Pi de can Morató. El límit segueix fins que es creua amb la Riera de la resclosa en el punt de cota 181.69 m on canvia a direcció sud tot seguint la Riera aigües avall.

El límit segueix la riera i abans d'arribar al Bosc de la Casa Nova d'en Llorenç en el punt de cota 154.01 m tomba a la dreta i enfila pel camí més a l'est de la Urbanització. El límit segueix el camí en direcció nord, dona la volta a la urbanització i segueix pel camí en direcció oest fins a can Costa, el límit abans d'arribar segueix pel marge de conreu en direcció nord fins al camp de la Llagostera fins que creua la línia del terme municipal. En aquest punt el límit segueix el terme en direcció oest fins que creua amb l'antic camí de Girona a Sant Feliu de Guíxols, punt a partir del qual el límit deixa el municipi.

Pla Especial de Delimitació Massís de Cadiretes

El límit segueix aquest camí uns 200 m fins que enllaça amb la corba de nivell 200 m i la segueix aproximadament 200 m més cap al sud-oest. En aquest punt, el límit traça una línia recta d'aproximadament 1.200 m fins el punt altimètric 201,08 m grafiat al plànol, a l'oest del bosc d'en Pelet Ferrer. Aquest punt coincideix amb un camí que el límit segueix cap al nord fins interceptar la corba de nivell 200 m. La delimitació ressegueix la corba de nivell cap al sud i quan intercepta el torrent que passa pel nord de la muntanya de Llobateras, segueix el torrent cap a l'est fins 100 m abans del seu inici. Des d'aquest punt, la delimitació traça una línia recta de 120 m en sentit nord-est cap el punt altimètric 288,19 m.

Seguidament, la delimitació enllaça amb el camí que es dirigeix cap al sud en direcció Refugis Costa Brava. El límit deixa el trencall que duu a la urbanització, trenca a l'esquerra en sentit est, canvia de direcció cap al sud i intercepta el torrent del Gorgs.

El límit ascendeix per aquest torrent i quan fa un canvi de direcció d'est a sud, el límit continua amb una línia recta de 270 m en sentit sud-est fins que intercepta el camí de Mas Risser. La delimitació ara, ressegueix el límit de planejament de la urbanització Selva Brava que arriba, aproximadament en el seu extrem més sud fins a la corba 224,53 m. La delimitació continua el límit del planejament, ara en sentit nord-est, fins que aquest enllaça amb la carretera que va de Llagostera a la urbanització Font Bona. En aquest punt, el límit segueix la carretera cap al nord i quan intercepta el torrent de l'Alzinar el segueix cap a l'est 30 m i el límit continua per un altre torrent que es dirigeix en sentit nord-est fins interceptar la corba de nivell 175 m.

La delimitació segueix la carretera cap al sud i quan intercepta el torrent de l'Alzinar el segueix cap a l'est 30 m i el límit continua per un altre torrent que es dirigeix en sentit nord-est fins interceptar la corba de nivell 175 m. La delimitació prossegueix per aquesta corba en sentit nord-est fins que conflueix amb el torrent d'en Darder i descendeix per ell. Seguidament, el límit s'enfila pel primer afluent que troba a l'est. Quan aquest torrent conflueix amb el tercer afluent, el límit traça una línia recta d'uns 800 m en sentit nord-est per coincidir amb la carretera de Sant Grau (GEP-6821). La delimitació ressegueix aquesta carretera cap al nord-oest, agafa els propers cinc trencalls per interceptar el torrent de Banyacroua, tributari del riu Ridaura, per on baixa fins al nord del puig d'en Moner.

Al nord d'aquest puig el límit conflueix amb el Sot de la Sella, per on el límit ascendeix fins tallar la corba de nivell 175 m. La delimitació segueix aquesta corba cap a l'oest, tallant diverses rases, fins interceptar la tercera per la qual baixa en direcció sud uns 200 m, fins trobar la corba de nivell 150 m. El límit segueix aquesta corba en direcció sud-oest fins interceptar el segon torrent tributari del torrent de can Duran, pel qual baixa en direcció sud-oest uns 150 m fins el mateix torrent de can Duran. En aquest punt, el límit s'enfila pel fons de la vall en direcció est fins el límit del terme municipal amb Santa Cristina d'Aro.

Art. 166 – Zona de paisatge fluvial (clau PF).

1. DEFINICIÓ

Són espais de la plana de Llagostera de protecció pel seu valor ecològic, especialment com a connectors, i pel que representen d'imatge natural i també manipulada del patrimoni cultural del territori.

Són zones lligades a corrents d'aigua superficials (torrents, rieres i rius) sovint amb una vegetació específica associada (vegetació de ribera) on el Pla ha considerat adequat ordenar els usos per dues raons principals:

- Per garantir la conservació del seu valor com a connectors ecològics i/o com a elements paisatgístics.
- Per garantir la seguretat de les persones, en tractar-se moltes vegades de zones amb un important risc d'inundació.

En un paisatge dominat pels camps de conreu i les topografies planes, les rieres i la vegetació que les ressegueix són un teló de fons en totes les visuals possibles, un límit físic acompanyat tan sols per les infraestructures que s'hi superposen. El manteniment de les plantacions de ribera i la reconversió dels terrenys adjacents als cursos d'aigua en bosc de ribera, com més continu possible, és el destí natural d'aquests territoris.

La fertilitat de la terra en els marges de les rieres ha provocat que l'home hagi compartimentat aquest espai en unitats de cultiu perpendiculars al curs de l'aigua. L'agregació d'aquestes unitats de dimensions variables genera un corredor de sòl rural d'explotació agrícola, que caracteritza el paisatge de les terres baixes.

L'explotació agrícola, combinada amb el manteniment de masses forestals disperses, ha de ser el destí d'aquest terrenys dins del conjunt del paisatge de l'entorn rural de Llagostera.

Es considera Zona de paisatge fluvial del municipi de Llagostera aquell espai del sòl no urbanitzable delimitat sota aquest nom al plànol d'ordenació.

2. USOS

A la Zona de *paisatge fluvial* es permeten els usos següents:

- *Explotació de recursos naturals*
- Agrícola
- *Ramaderia*
- *Activitats d'interès públic, d'acord amb l'apartat 4 i 5 de l'article 47 del TRLUC. La producció d'energia a partir de fonts renovables només s'admetrà si està vinculada a una explotació agrícola, ramadera o forestal.*
- *Habitatges familiars en les masies i cases rurals existents incloses en l'annex 3 i els habitatges existents inclosos en l'annex 4 d'aquesta normativa.*
- *Restauració i establiments hotelers o de turisme rural en les masies i cases rurals existents incloses en l'annex 3 d'aquesta normativa.*
- Comercial, en les condicions regulades a l'article 151.

3. CONSTRUCCIONS

A la Zona de *reserva fluvial* només es poden admetre com a noves construccions:

- *Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.*
- *Construccions necessàries per a activitats d'interès públic.*
- *Ampliacions de masies i cases rurals existents, d'acord amb l'article 161 d'aquesta normativa, per a destinar-les a habitatge familiar o a establiment hotelier o de turisme rural.*
- *Construccions relacionades amb la venda de llenya i de planters*

4. CONDICIONS ESPECÍFIQUES

- No es permet la desforestació de la vegetació de ribera existent ni la variació dels marges dels cursos fluvials. Qualsevol dany que es faci en aquest sentit serà corregit pel responsable del dany, que assumirà els costos de les actuacions necessàries.
- Aquelles terrenys que es defineixin com a forestals segons l'article 2 i 3 de la *Llei 6/88, Forestal de Catalunya*, estaran regulats també per la legislació forestal.
- Les plantacions forestals actives existents en Zona de paisatge fluvial en el moment d'aprovació d'aquest Pla seran objecte de protecció. Les desforestacions i noves plantacions que s'hi portin a terme s'hauran de realitzar prèvia llicència municipal, que estipularà les condicions en què es podran dur a terme aquestes actuacions, excepte aquelles que estiguin incloses en un pla de gestió forestal autoritzat.
- En la zona de Domini públic hidràulic s'afavorirà la vegetació de ribera pròpia de les rieres de Llagostera com el vern (*Alnus glutinosa*), el freixe (*Fraxinus angustifolia*), l'àlber (*Populus alba*), el pollancre (*Populus nigra*) i salzes (*Salix alba*, *S. elaeagnos* i *S. purpurea*); i s'eliminaran o evitaran les espècies d'arbres de plantació que no apareixen de manera natural al terme (*Populus deltoides*, *Platanus x híbrida*, *Robinia pseudacacia* i altres).
- L'obertura de nous camins rurals, la modificació, ampliació o condicionament dels existents es regularan per allò que estableix l'article 88 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 167 – Zona de reserva forestal (clau RF).

1. DEFINICIÓ

Es considera Zona de reserva forestal del municipi de Llagostera aquell espai del sòl no urbanitzable delimitat sota aquest nom al plànols d'ordenació, que inclou els principals boscos de les Gavarres i Cadiretes, així com els principals retalls forestals de la plana agrícola.

Són espais amb un elevat valor ecològic i paisatgístic, pel fet d'estar coberts per importants extensions de boscos i/o matolls, per la qual cosa el Pla ha considerat adequat ordenar-ne els usos de manera específica.

A la Zona de reserva forestal cal diferenciar dues subzones:

- a) Zones de reserva forestal incloses dins dels límits dels espais del PEIN del municipi (les Gavarres i Cadiretes). *Aquestes zones han de complir la normativa supramunicipal específica dels respectius Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de Les Gavarres i les Directrius de Gestió de Natura 2000.*
- b) Zones de reserva forestal excloses dels límits dels espais del PEIN del municipi.

2. USOS

A la Zona de reserva forestal es permeten els usos següents:

- *Explotació de recursos naturals*
- *Agrícola preexistent*
- *Ramaderia extensiva, i intensiva preexistent.*
- *Activitats d'interès públic, d'acord amb l'apartat 4 i 5 de l'article 47 del TRLUC. La producció d'energia a partir de fonts renovables només s'admetrà si està vinculada a una explotació agrícola, ramadera o forestal.*
- *Habitatges familiars en les masies i cases rurals existents incloses en l'annex 3 i els habitatges existents inclosos en l'annex 4 d'aquesta normativa.*
- *Restauració i establiments de turisme rural en les masies i cases rurals existents incloses en l'annex 3.*
- *Establiments hotelers en les masies i cases rurals existents incloses en l'annex 3, sempre que no és trobin incloses dins de l'àmbit del PEIN de Les Gavarres.*

3. CONSTRUCCIONS

A la Zona de reserva forestal només es poden admetre com a noves construccions:

- *Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.*
- *Ampliacions de construccions ramaderes existents a la mateixa finca.*
- *Construccions necessàries per a activitats d'interès públic.*
- *Ampliacions de masies i cases rurals existents, d'acord amb l'article 161 d'aquesta normativa, per a destinar-les a habitatge familiar o a establiment hotelier o de turisme rural.*

4. CONDICIONS ESPECÍFIQUES

- *Amb caràcter general, es protegirà l'estat actual de la Zona de reserva forestal davant les possibles transformacions per l'home (urbanització, desforestacions, introducció de vegetació al·lòctona, degradació dels ecosistemes existents...).*
- *La regulació i gestió de l'activitat forestal en aquesta zona, en tot allò que sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació forestal vigent (Llei 6/1988 de 30 de març, Forestal de Catalunya, i normativa complementària).*
- *Sense perjudici d'altres actuacions que obtinguin les corresponents autoritzacions, les actuacions forestals tendiran a operacions de sanejament i millora forestal que reforcin els arbres i els arbustos plannifolis (alzines i*

sureres) enfront dels pins i dels arbustos heliòfils propis de la pineda (brucs, estepes, argelagues i gatoses).

- Amb caràcter general, s'autoritza la tala d'arbres per assolir les mesures necessàries en la prevenció i lluita contra incendis forestals, especialment en un radi de 25 m. al voltant de les edificacions i per a la estructuració, si s'escau, de tallafocs.
- De manera puntual es permetrà l'obertura d'espais de pastures seminaturalment enmig del bosc amb una superfície màxima de 2ha, i sempre que no hi hagi cap altre espai obert en un radi de 300m. Aquests espais no es podran conrear en cap cas.
- D'acord amb la normativa vigent, es podran crear àrees forestals recreatives i rutes excursionistes adreçades principalment a un ús públic lleuger, sense consolidar-se com a grans centres de serveis turístics, i situant-se en llocs on no comportin riscos d'incendis, ni riscos per a les persones en cas d'incendi.
- L'obertura de nous camins rurals, la modificació, ampliació o condicionament dels existents es regularan per allò que estableix l'article 88 d'aquestes Normes Urbanístiques.
- La franja de contacte entre els usos forestal i agrícola o urbà representa un punt important en quant als processos ecològics, i s'haurà de mantenir lliure en el futur, evitant qualsevol contacte brusc entre usos (vials urbans, edificis endins del bosc, grans construccions a tocar del bosc, etc.) que provoqui un aïllament dels dos sistemes, rural i forestal.

Art. 168 – Zona rústica-agrícola (clau RA)

1. DEFINICIÓ

Es considera Zona rústica-agrícola aquell espai del sòl no urbanitzable delimitat sota aquest nom als plànols d'ordenació. Són terres ubicades entre cursos fluvials, per la qual cosa presenten bones condicions per a l'agricultura. Això fa que s'hi desenvolupi una important activitat agrícola i ramadera i que el grau d'antropització sigui elevat, bé en forma d'habitatges dispersos o de veïnats.

Als terrenys que es troben dins de l'espai del PEIN i de Natura 2000 "Les Gavarres", hi són d'aplicació les Normes del Pla especial de delimitació definitiva i de protecció del medi natural i del paisatge de Les Gavarres i també les Directrius de Gestió de Natura 2000. Aquestes Directrius també són d'aplicació als terrenys inclosos dins del PEIN i de Natura 2000 del "Massís de Cadiretes".

2. USOS

A la Zona rústica-agrícola es permeten els usos següents:

- *Explotació de recursos naturals*
- *Agrícola*
- *Ramader*
- *Habitatges familiars en les masies i cases rurals existents incloses en l'annex 3 i els habitatges existents inclosos en l'annex 4 d'aquesta normativa.*
- *Restauració i establiments de turisme rural en les masies i cases rurals existents incloses en l'annex 3.*
- *Establiments hotelers en les masies i cases rurals existents incloses en l'annex 3, sempre que no és trobin dins de l'àmbit del PEIN de Les Gavarres.*
- *Comercial segons article 151*
- *Activitats d'interès públic, d'acord amb l'apartat 4 i 5 de l'article 47 del TRLUC*
- *Càmping.*
- *Estacions de subministrament de carburants, i els derivats de la prestació d'altres serveis de la xarxa viària i les relacionades amb l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.*

3. CONSTRUCCIONS

A la Zona rústica-agrícola només es poden admetre com a noves construccions:

- *Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general rústica.*
- *Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals, o en general, rústica.*
- *Construccions necessàries per a activitats d'interès públic.*
- *Ampliacions de masies i cases rurals existents, d'acord amb l'article 161 d'aquesta normativa, per a destinar-les a habitatge familiar o a establiment hotelier o de turisme rural.*
- *Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària i les relacionades amb l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.*
- *Construccions relacionades amb la venda de llenya i de planters*

4. CONDICIONS ESPECÍFIQUES

- *Com a criteri general, s'evitarà la modificació del mosaic existent actualment, tant pel què fa als cultius com a les zones forestals, sense perjudici de la possibilitat d'efectuar plantacions arbòries d'espècies nobles en terrenys agrícoles*

- Els boscos i retalls forestals, les àrees de vegetació seminatural i d'altres semblants existents a la zona, grafiades en els plànols d'ordenació, *hauran de conservar les seves característiques de control visual i d'integració paisatgística.*
- La plantació d'espècies exòtiques (eucaliptus, robínies, plataners i pollancre diferents a l'autòcton) que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona no serà permesa en retalls forestals i boscos. Les plantacions d'aquestes espècies sobre terrenys d'ús agrícola resta permesa sense limitacions.
- Queda prohibida l'eliminació dels marges de camps existents. Als camps i el seu voltant es potenciarà el manteniment, la millora i la creació de marges vegetals, amb arbres, arbustos o vegetació herbàcia, així com la creació de franges lliures de l'ús d'herbicides en una amplada de 5 m. al perímetre exterior dels cultius.
- L'obertura de nous camins rurals, la modificació, ampliació o condicionament dels existents es regularan per allò que estableix l'article 88 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Art. 169 – Zona indústries i comerços en sòl no urbanitzable (clau IC)**1. DEFINICIÓ.**

Comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable que actualment estan ocupats per una activitat industrial o comercial existent en el moment de l'aprovació del POUM (veure Annex 5).

2. USOS

Les indústries i comerços existents podran mantenir el seu ús, *entenent com a usos diferents els definits a l'article 68 d'aquesta normativa*, introduint-hi les mesures correctores que s'hagin d'aplicar, *i sempre que els possibles canvis d'activitat no representin un augment substancial de generació de residus, d'emissions de fums i gasos o de generació de sorolls i vibracions. El canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions de la Llei d'Urbanisme , llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d'autorització.*

3. EDIFICACIÓ.

1. Les ampliacions i els canvis d'ús se subjectaran al que disposi el Text refós de la Llei d'urbanisme i el seu reglament.
2. En el cas d'edificacions incloses en el catàleg de construccions situades en sòl no urbanitzable, al que fa referència l'article 50.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, les obres de rehabilitació i d'ampliació i els canvis d'ús se subjectaran al que estableixi el propi catàleg.
3. Les indústries i comerços estan obligades a requeriment de l'Ajuntament a la plantació d'una barrera visual de verd a l'entorn de les edificacions existents, en cas d'incompliment l'Ajuntament podrà subrogar-se aquesta obligació a càrrec dels titulars de l'activitat.

TÍTOL IV. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL.

Art. 170 – Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes que es relaciona a continuació:
 - Parcel·lacions urbanístiques.
 - Obres de construcció i edificació de nova planta.
 - Obres d'ampliació del volum de les edificacions, construccions i instal·lacions existents.
 - Obres de modificació o reforma de l'estructura de les edificacions, construccions i instal·lacions existents.
 - Canvi o reparació puntual d'elements estructurals.
 - Obres de modificació de l'aspecte exterior dels edificis, construccions i instal·lacions existents.
 - Execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals.
 - Obres de modificació de la distribució interior dels edificis i construccions existents .
 - Obres de reforma o rehabilitació d'edificis, construccions i instal·lacions existents.
 - La demolició total o parcial de les edificacions, construccions i instal·lacions, excepte els casos declarats de ruïna imminent.
 - Primera utilització i ocupació dels edificis.
 - Autorització d'obres i usos de manera provisional, d'acord amb allò que estableix la LU.
 - Canvi d'usos dels edificis i les instal·lacions.
 - Obres de construcció de piscines, pous, i obres de captació d'aigua.
 - La instal·lació de cases prefabricades i instal·lacions similars, siguin provisionals o permanents.
 - Divisions o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable.
 - Tales d'arbres, formin o no part de massa arbòria, en qualsevol classe de sòl; excepte les incloses en plans de gestió forestal autoritzat per l'administració competent.
 - La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.
 - L'acumulació de residus i dipòsits de materials que alterin les característiques del paisatge.
 - L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
 - Les extraccions d'àrids i l'explotació de pedreres.
 - Obres d'instal·lacions de serveis: instal·lació o estesa de línies elèctriques, telefòniques i telegràfiques, telefonia mòbil, cablejat, gas i tota utilització del subsòl, sòl o espai aeri que comporti utilització de materials no fungibles i perdurables.
 - Obres de connexió d'aigua i desaigües a les xarxes generals.
 - Moviments de terres com desmunts, explanació, excavació o terraplenat, excepte que estiguin compresos en un projecte d'urbanització o edificació degudament aprovat o autoritzat.
 - Obres puntuals d'urbanització no incloses en projectes d'urbanització.
 - Col·locació o modificació de rètols, cartells i tanques de propaganda visibles des de la via pública.
 - Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies, o altres aparells elevadors.
 - Col·locació de marquesines per a comerços

- Construcció de ponts, bastides i similars.
 - Estintolament de façanes.
 - Reparació de cobertes i terrats.
 - Construcció de fosses sèptiques.
 - Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.
 - Construcció de barraques provisionals d'obres.
 - La construcció o la instal·lació de murs i tanques.
2. La necessitat d'obtenir l'autorització d'altres administracions públiques, no deixarà sense efecte l'exigència de la llicència municipal.
 3. En cas d'urgència o d'interès públic excepcional es tindrà en compte el que disposa l'art. 182.2 de la LU, i els art. 8 i 9 del RDU.
 4. Totes les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal i sota la direcció dels serveis tècnics de l'Ajuntament, estan exemptes de l'exigència de la llicència municipal.
 5. No estaran subjectes a llicència urbanística les obres d'urbanització previstes en els plans i projectes degudament aprovats, ni les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en el projecte de reparcel·lació.
 6. Les llicències tindran caràcter de document públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de via pública o terrenys confrontants, ni per a altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada.
 7. Els actes als quals fa referència aquest article promoguts per òrgans de l'Estat o de la Generalitat o entitats de dret públic, estaran igualment subjectes a llicència.

Art. 171 - Procediment.

Les sol·licituds de llicències es resoldran d'acord al procediment previst per l'art. 75 i següents del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS).

Per a l'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable, El TRLU preveu tres tipus de procediments:

- a. *El previst a l'art. 48 TRLU i 57 RLU per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic, les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal, d'explotació de recursos naturals o en general rústica que superin el llindar que estableixi el POUM; els habitatges familiars, els d'allotjament de les persones temporeres, l'obertura i recuperació de camins, les estacions de subministrament i totes aquelles que afectin restes arqueològiques (49.a. TRLU i 68.8.d. RLU).*
- b. *El de l'art. 50 TRLU i 58 RLU per als projectes de reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals incloses en el catàleg de masies i cases rurals d'un pla especial o del POUM.*
- c. *Tramitació d'un PEU en els casos següents :*
 - *Quan així ho estableix el TRLU: construccions destinades a turisme rural o càmpings (47.6.e TRLU i 51 RLU).*
 - *Quan voluntàriament el promotor ho escolleixi es substitueixi del procediment previst a l'art. 48 TRLU (47.4 RLU).*
 - *Quan ho exigeixi el POUM (47.3.a RLU).*
 - *Per implantar sistemes generals no previstos en el POUM o infraestructures que afectin més d'un municipi o diferents tipus de sòl (47.3.b i c RLU)*

1.1. Procediment de l'art. 48 TRLU i 57 RLU.

- a. *Si el projecte està subjecte a avaluació d'impacte ambiental, es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, la informació pública podrà ser simultània (57.5 RLU).*

- b. *Presentació del projecte davant l'ajuntament, que contindrà:*
 - *Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits pel TRLU.*
 - *L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció.*
 - *Un estudi d'impacte i integració paisatgística.*
- c. *El projecte s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes o no admetre'l a tràmit si es tracta d'una actuació no permesa pel TRLU..*
- d. *Simultàniament a l'informació pública, si no els acompanya el promotor, cal sol·licitar els informes següents, que s'han d'emetre en el termini d'un mes (48.1 TRLU i 57.d RLU):*
 - *Departament de Cultura*
 - *DARP*
 - *Administració hidràulica (ACA)*
 - *Servei Geològic catalunya*
 - *Departament de Medi Ambient (57.e RLU)*
 - *Direcció General d'arquitectura i Paisatge (art.22 decret 343/2006)*
 - *Altres establerts en la legislació sectorial*
- e. *Aprovació prèvia per part de l'ajuntament .*
- f. *Tramesa de l'expedient a la CTU en el termini de 10 dies.*
- g. *Aprovació definitiva de la CTU, (3 mesos de rebut l'expedient). El projecte es pot denegar, si escau, pels motius de supramunicipalitat i legalitat que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 85. La resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge.*
- h. *L'aprovació definitiva del projecte legitima la sol·licitud de la corresponent llicència municipal.*
- i. *Silencis: si l'ajuntament no acorda l'aprovació prèvia en el termini de 2 mesos s'entendrà aprovat i l'interessat pot sol·licitar a la CTU la continuació de les actuacions. La manca d'AD en els tres mesos produeix el silenci administratiu positiu.*

1.2. *Procediment de l'art. 50 TRLU i 58 RLU.*

- a. *Presentació del projecte davant l'ajuntament.*
- b. *El projecte s'ha de sotmetre a IP pel termini de vint dies.*
- c. *Simultàniament a l'IP s'ha de sol·licitar informe vinculant a la CTU, que l'ha d'emetre en el termini de 2 mesos.*
- d. *Dos mesos després de rebre l'informe, l'ajuntament ha de resoldre sobre l'atorgació de la llicència.*

Art. 172 – Classificació de les llicències d'obres i instal·lacions.

1. Es considerarà com a **obres majors** la realització de les obres d'edificació, de reforma, de reparació o rehabilitació que alterin l'estructura o l'aspecte exterior o afectin la seguretat de les construccions; i en especial les següents obres:
 - *Construcció de tota classe d'edificis de nova planta, excepte aquelles construccions auxiliars d'escassa entitat constructiva i tècnica que no tinguin, de forma eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i es desenvolupi amb una sola planta, amb una superfície inferior a 30 m2.*
 - *Ampliació de tota classe d'edificis de nova planta, excepte aquelles que no alterin la configuració arquitectònica dels edificis*

- Reformes que afectin a fonaments i elements estructurals (parets de càrrega, pilars, forjats) de l'edifici.
- Reformes que no afectin a elements estructurals (redistribució d'envans o decoració) que modifiquin la configuració de l'habitatge, o que suposi un increment o disminució del nombre d'habitatges o locals.
- Enderrocs de construccions amb un volum superior a 250m³ o que comportin perill a la via pública o als veïns.
- Les que substitueixin o modifiquin els usos preestablerts o previstos.
- Les que afectin immobles del patrimoni històric-artístic o es trobin sotmesos a especial protecció.
- La instal·lació de cases prefabricades
- Piscines amb una superfície superior a 40m² i/o profunditat superior a 2,80m
- Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions.
- l'execució o modificació d'obertures que afectin a elements estructurals, i aquelles que no afectin a elements estructurals amb un ample de forat superior a 2,50metres
- urbanització i parcel·lació de terrenys.
- moviments de terres, que comportin perill per a la via pública o veïns, i/o que suposin un volum superior a 100m³.
- construcció de murs de contenció amb una alçada superior a 1,80 metres
- Col·locació d'ascensors, sínies, o altres aparells elevadors.

2. Es considerarà com a **obres menors tipus A** les següents:

- Construcció d'edificacions auxiliars d'escassa entitat constructiva i tècnica que no tinguin, de forma eventual o permanent, caràcter residencial ni públic, que es desenvolupin amb una sola planta amb una superfície inferior a 30 m².
- Ampliació de tota classe d'edificis de nova planta, amb una superfície inferior a 25m² en edificis d'habitatge, a 30m² en edificacions auxiliars, naus industrials o d'emmagatzematge, i a 80m² en coberts lleugers.
- Reformes o substitució d'elements estructurals puntuals (biguetes o cairats de fusta) de l'edifici, amb una superfície afectada per la intervenció inferior a 25m²
- Reformes de intervencions puntuals en la distribució interior que no modifiquin la configuració de l'habitatge, i que no suposi un increment o disminució del nombre d'habitatges o locals.
- Enderrocs de construccions amb un volum inferior a 250m³ i que no comportin perill a la via pública o als veïns.
- Obres d'instal·lacions de serveis: instal·lació o estesa de línies elèctriques, telefòniques i telegràfiques, telefonia mòbil, cablejat, gas i tota utilització del subsòl, sòl o espai aeri que comporti utilització de materials no fungibles i perdurables, no incloses en projectes d'urbanització.
- Piscines amb una superfície inferior a 40m² i/o profunditat menor a 2,80m
- l'execució o modificació d'obertures que no afectin a elements estructurals amb un ample de forat inferior a 2,50metres que afectin a façana, i inferior a 2,50metres però superior a 1 metre que no doni a façana
- moviments de terres, que no comportin perill per a la via pública o veïns, i/o que suposin un volum inferior a 100m³.
- construcció de murs de contenció amb una alçada inferior a 1,80 metres
- tanques que no siguin murs de contenció.
- pous i obres de captació d'aigua.
- La instal·lació d'hivernacles o instal·lacions similars.

- L'acumulació de residus i dipòsits de materials que alterin les característiques del paisatge.
- L'obertura, la pavimentació i la modificació de camins rurals.
- Col·locació de marquesines per a comerços
- Construcció de fosses sèptiques.
- Modificació de balcons, lleixes o elements sortints.

3. La resta d'obres es consideraran **obres menors de tipus B**.

Art. 173 – Documents necessaris per a la sol·licitud de llicències.

1. Les sol·licituds de llicència, que s'han de documentar d'acord amb el que estableix la normativa aplicable i les ordenances, han de precisar l'objecte i les condicions de l'obra o de l'actuació projectada, amb el detall suficient per a la deguda verificació amb la normativa i les ordenances esmentades.
2. Documents necessaris per a la sol·licitud de la **llicència d'obres majors** (indicades a l'article 172.1):
 - a) dos exemplars del projecte tècnic signat per tècnic competent i pel promotor, visats pel corresponent col·legi oficial, que com a mínim haurà de contenir la següent documentació:
 - memòria
 - pressupost
 - plànol escala 1/1000 detallant la situació de l'edificació, fondàries, alçades, etc. i justificant el compliment de la normativa urbanística d'aplicació (POUM)
 - plànol d'emplaçament, acotat, a escala 1/500, detallant amplada de carrers, construccions existents en les finques confrontats, els serveis urbanístics existents en un radi de 50 metre i modificacions, si s'escau, d'aquests.
 - planta i secció topogràfica amb cotes de nivell amb equidistància d'un metre, on s'indiqui l'estat actual i la modificació, justificant l'adaptació topogràfica del terreny segons el POUM, l'edificació i l'arbrat existent. No serà necessària la presentació d'aquests plànols quan els solars de què es tracti sigui edificables en illa tancada i no existeixi desnivell apreciable entre la rasant del carrer la qual confronti i la corresponent línia de profunditat edificable.
 - plànols de les plantes, façanes i seccions necessàries per a la seva completa intel·ligència i tota la informació convenient per a comprovar el compliment de les ordenances i normatives aplicables.
 - indicació dels canals d'accés i de les connexions, de caràcter obligatori, amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals necessaris de cadascun dels serveis.
 - descripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que es trobin abandonats, juntament amb un croquis acotat on s'expressi la situació, configuració i mides dels referits accidents del subsòl.
 - justificació específica que el projecte compleix, en el seu cas, les normes de prevenció d'incendis i la legislació de telecomunicacions.
 - Valoració del volum previsible de generació de residus i les seves característiques, especificant la instal·lació o instal·lacions de valorització o de disposició del rebuig autoritzades i inscrites en el registre de gestors d'enderrocs per la Junta de Residus on es gestionaran.
 - b) impresos d'estadística d'arquitectura i habitatge per duplicat (casos d'obra nova o ampliació d'habitatges).
 - c) fitxa tècnica o justificació de supressió de barreres arquitectòniques.

- d) en cas de tractar-se d'obres de reforma es grafiarà de diferent forma la part que es conservi, l'obra o element que desaparegui i l'obra nova.
- 2.1. En aquestes obres abans de l'inici de les obres caldrà aportar:
- dos còpies del projecte executiu signats pel tècnic competent i promotor, visats pel corresponent col·legi professional.
 - nomenament de contractista acreditant que està facultat per realitzar les obres
 - una còpia del pla de control de qualitat en obra nova o gran reforma .
 - Estudi bàsic de seguretat i salut o Estudi de seguretat i salut segons correspongui, d'acord amb el RD 1627/97, de 24 d'octubre .
 - acceptació de la direcció de les obres per part dels tècnics competents.
 - designació del coordinador de seguretat i salut durant l'execució de l'obra.
3. Documents necessaris per a les sol·licituds de **llicència de les obres menors tipus A** (incloses a l'article 172.2):
- memòria escrita i plànols o croquis a escala de les obres a realitzar, amb indicació de la seva extensió i situació, justificant el compliment de la normativa urbanística d'aplicació (dimensions, separacions a límits de solar, alçada, etc.)
 - fotografies de l'estat actual quan les obres afectin les façanes.
 - pressupost de les obres.
 - còpia del programa de control de qualitat quan sigui obres d'ampliació.
 - per a les obres menors que es relacionen a continuació caldrà aportar també el full d'assumpció de la Direcció d'obra signada per un facultatiu competent i visat pel corresponent Col·legi professional:
 - edificacions de nova planta i ampliacions
 - reformes, canvis o reparacions puntuals d'elements estructurals
 - enderrocs d'edificis
4. Per a sol·licitud de les **llicències d'obres menors tipus B** caldrà que a l'imprès de sol·licitud s'especifiqui:
- les obres que es volen realitzar, especificades amb claredat
 - el seu emplaçament
 - les dimensions de l'obra
 - fotografia si afecten a la façana
 - pressupost
5. Per a les **llicències de parcel·lació** caldrà presentar juntament amb la sol·licitud:
- Projecte de parcel·lació signat per tècnic competent i visat, que consti de:
 - memòria amb la descripció física i jurídica de les finques, acompanyant-la de nota simple informativa del Registre de la Propietat, i descripció física de les parcel·les resultants.
 - Justificació del compliment de la normativa urbanística.
 - Plànol acotat de les finques inicials i finals
6. Per a les **llicències d'instal·lació de grues-torre** :
- Projecte tècnic que inclogui plànol d'ubicació de la grua i l'abast de la seva ploma, signat per tècnic competent, i visat pel corresponent col·legi professional.
 - Pòlissa d'assegurança i rebut de pagament
 - Document que acrediti el compliment de les condicions de seguretat, coneguts com GR-1 expedit pels SSTT d'Indústria
 - Certificat d'utilització GR-3, supervisat per una ECA
 - Abans de la posada en funcionament de la grua caldrà aportar la certificació de l'empresa instal·ladora, acreditativa del perfecte estat de muntatge i funcionament de la grua, conegut com GR-2, supervisada per una ECA

Art. 174 - Particularitats de la llicència de primera utilització dels edificis

1. Estan subjectes a la llicència de primera ocupació o utilització les edificacions de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació.
2. La llicència de primera utilització acredita el compliment de les condicions imposades en la llicència d'obres.
3. El procediment , documentació i condicions per l'atorgament d'aquesta llicència és el regulat en els articles 90 i 91 ROAS:
4. La sol·licitud de llicència de primera ocupació anirà acompanyada de la següent documentació:
 - el certificat final d'obra signat per la direcció facultativa de les obres.
 - Quan es tracti de primera utilització d'habitatges, amb el Manual d'ús i manteniment (redactat per l'arquitecte o aparellador que han dirigit les obres), per aplicació de l'article 12 de la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge , i si s'escau, el certificat de finalització de les instal·lacions de telecomunicacions.
5. No es podrà concedir aquesta llicència a parts d'edificis , sinó que caldrà que es doni a l'edifici en conjunt, tal i com ha estat sol·licitat en la llicència d'edificació, excepte per a plantes baixes per a usos comercials.
6. Aquesta llicència és imprescindible pel subministrament d'aigua potable, la prestació de qualsevol altre servei municipal i per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat.
7. Aquesta llicència és independent de la instal·lació i obertura d'activitats mercantils i industrials.

Art. 175- Particularitats de la llicència de tancament de parcel·la

1. Els tancaments no es podran executar ni acabar per mitjà de qualsevol mena de materials que constitueixin un perill per a la seguretat dels veïns com filferro, vidres en el coronament i altres anàlegs.
2. Els tancaments que es realitzin en sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat, hauran de seguir les alineacions previstes per a sòl destinat a edificació privada i la normativa d'aplicació en el sector o zona.
3. Les finques afectades de sistemes generals o locals i les situades en sòl urbanitzable, metre no tinguin pla parcial, es podran tancar provisionalment sempre que el seu propietari renunciï a la despesa d'aquesta tanca a efectes d'execució d'aquells sistemes o dels plans parcials que es puguin aprovar, d'acord amb el procediment previst en l'article 53 de la LU.

Art. 176.- Condicions d'atorgament de llicències.

1. Les llicències s'atorgaran amb la subjecció d'allò que es disposa en les Normes del POUM, respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixin la prèvia urbanització i no hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents, sense perjudici del que preveu l'art. 41 de la LU.
3. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se a lo que disposen les Normes Urbanístiques i les disposicions reglamentàries en la matèria.

Art. 177 - Caducitat, termini i pròrroga de les llicències.

1. Totes les llicències per a executar obres han de fixar un termini per a començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Excepte que els Serveis Tècnics Municipals indiquin el contrari, el termini per començar les obres majors és vuit mesos (8 mesos), i el de les d'obres menors dos mesos (2 mesos), respecte al termini per finalitzar les obres majors és de vint-i-quatre mesos (24 mesos) i el de les obres menors és de sis mesos (6 mesos)
2. Transcorregut la meitat dels períodes per executar les obres (dotze mesos en les obres majors i tres mesos en les obres menors) i abans de la finalització del termini per executar-les, el titular de la llicència pot sol·licitar pròrroga del termini de finalització per a la meitat del termini (dotze mesos en obres majors, i tres mesos per obres menors). Aquesta pròrroga en les obres de nova planta només pot ser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.
3. Si transcorreguts aquests termini de pròrroga les obres no han estat començades o bé acabades, la llicència caducarà sense necessitat d'advertiment previ, i per començar-les o acabar-les caldrà demanar i obtenir una nova llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències.
4. Les llicències es tramitaran segons allò que disposa l'art. 75 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i d'acord amb la normativa d'aquesta ordenança.

Art. 178 - Seguiment.

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta, l'Ajuntament haurà d'assenyalar l'alineació i rasant, assenyalament del qual s'estendrà l'acta corresponent, la qual eximirà el promotor d'aquesta obra de tota la responsabilitat en l'alineació de l'edifici si per a la seva realització s'ha ajustat a l'assenyalada en l'esmentada acta. Aquest assenyalament s'efectuarà prèvia sol·licitud de l'interessat.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà a l'Ajuntament els moments en què l'obra sobrepassi la rasant del carrer i en què assoleixi l'alçada autoritzada, amb l'objecte que els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà la corresponent acta perquè consti el resultat d'aquella comprovació.
3. Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament, amb certificació visada del facultatiu director de les obres i altra documentació complementària amb objecte de realitzar la inspecció final. Es comprovarà si l'interessat s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han refet tots els mals i danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg així com també de caràcter privat o a tercers.
4. Si la comprovació resulta positiva l'Ajuntament atorgarà la llicència de primera ocupació de l'edificació.

Art. 179 - Establiment de terminis per a edificar per part de l'Ajuntament.

1. L'Ajuntament podrà aplicar allò previst als art. 167 al 178 de la LU, amb l'objectiu d'incentivar el sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.
2. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars sense edificar, seguint els tràmits previstos per la legislació vigent.

Art. 180 - Infraaccions urbanístiques.

Pel que fa als actes sense llicència o sense ajustament a les seves condicions, es regiran per allò que disposen la Llei d'Urbanisme, el Reglament de Disciplina Urbanística i el Reglament de la Llei 9/1981 de protecció de la legalitat urbanística.

TÍTOL V. CATÀLEG I NORMES REGULADORES PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC - ARTÍSTIC.

Art. 181 – Objectiu.

És l'objecte d'aquest títol establir el Catàleg del Patrimoni històric – artístic, els conjunts urbans, i els edificis d'interès per a la seva conservació i protecció pel seu valor històric - artístic i arquitectònic.

Art. 182 - Classificació

1. Dintre del Catàleg s'estableix la següent classificació, d'acord amb el tipus de protecció i normes reguladores a aplicar:
 - a) Conjunt del nucli antic.
 - b) Edificis inclosos en la relació de bens d'interès nacional.
 - c) Edificis i fronts de carrer que cataloguen les presents Normes.
 - d) Altres elements d'interès
 2. Pel conjunt dintre de la zona declarada per aquestes Normes de nucli antic s'aplicarà la normativa establerta pel Pla Especial del Nucli Antic aprovat.
 3. Els edificis inclosos en la relació de bens d'interès nacional es regularà mitjançant la legislació sectorial d'aplicació i allò que estableix el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Llagostera aprovat. En aquestes edificis qualsevol intervenció haurà d'obtenir, prèviament a la llicència municipal, l'autorització del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, amb caràcter preceptiu i vinculant.
 4. Els edificis i fronts que queden catalogats per aquestes Normes es regularan pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Llagostera aprovat.
 5. Respecte als jaciments arqueològics es regularan per la legislació sectorial i pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Llagostera aprovat
 6. En tot moment, la Generalitat i l'Administració Central, podran desenvolupar qualsevol acció encaminada a protegir els bens culturals i patrimoni històric-artístic en funció de l'interès públic urbanístic, a més del que es dicta en aquestes Normes.
-

Art. 183 – Catàleg amb relació d'edificis o conjunts d'interès

1. Conjunt del nucli antic (segons plànols d'ordenació)
 2. Edificis inclosos en la relació de bens d'interès nacional:

Castell i restes fortificació	Diferents indrets del Nucli antic
Castell de Montagut	Veïnat de Sant Llorenç
Casa de les Vídues	Plaça de la Llibertat 1
 3. Edificis i fronts de carrer que cataloguen aquestes Normes:

Cal Domer Petit	C. Alt de Girona, 10
Quadra d'en Ribas (arxiu municipal i museu)	C. Alt de Girona, 4
Casa núm. 8 del c. Álvarez	C. Álvarez, 8
Casa Rissech	C. Àngel Guimerà, 6
Ca l'Esquilet	C. Baixada de Caldes, 14
Capella del Roser	C. Barcelona, 30
Torre Albertí	C. Barcelona, 30
Casa Petita de can Boada	C. Barcelona, 43
Garatge de Can Boada, antiga fàbrica de gas	C. Barcelona, 45
Can Boada	C. Barcelona, 45
Bodega Ramiro (antiga Fàbrica Can Mario)	C. Canalejas
Can Mossèn Anton	C. Constància, 13
Can Coris	C. Constància, 2
Can Martinell / Can Raul	C. Ganix, 22
Can Quel	C. Ganix 6, cant C. Barceloneta
Casa fleca Montiel	C. la Coma, 1
Casa núm. 15 del carrer Major	C. Major, 15
Casa núm. 10 del carrer Olivareta	C. Olivareta, 10
Casa núm. 14 del carrer Olivareta	C. Olivareta, 14
Casa núm. 25 del carrer Olivareta	C. Olivareta, 25
-

Can Caciques	C. Olivareta, 28
Casa núm. 5 del carrer Olivareta	C. Olivareta, 5
Casa núm. 6 del carrer Olivareta	C. Olivareta, 6
Casa núm. 8 del carrer Olivareta	C. Olivareta, 8
Casa núm. 14 del c. Pau Casals	C. Pau Casals, 14
Casa núm. 16 del c. Pau Casals	C. Pau Casals, 16
Casa núm. 18 del c. Pau Casals	C. Pau Casals, 18
Can Figueres	C. Processó, 13
Can Roure	C. Sant Antoni, 1
Can Liro / Can Manyach	C. Sant Feliu, 18
Casa Comte	C. Sant Pere, 12
Casa Soler	C. Sant Pere, 14
Can Palé	C. Sant Pere, 21
Casa núm. 22 del c. Sant Pere	C. Sant Pere, 22
Can Gandol	C. Sant Pere, 26; c. S. Russiñol
Casa Franquesa (Museu Emili Vilà)	C. Sant Pere, 27
Casa núm. 33 del c. Sant Pere	C. Sant Pere, 33
Can Murgadella	C. Santa Anna, 12
Can Fonolleras	C. Santa Anna, 13
Casa Caldes (casino Vell)	C. Santa Anna, 2 i 4
Casa núm. 25 del c. Santa Anna	C. Santa Anna, 25
Can Collell	C. Saragossa, 1, 3, 5 i 7
Panteó Ramon Masgrau Trias	Cementiri
Panteó família Vidal de Llobatera	Cementiri
Tomba de J. Tarrè	Cementiri
Panteó família Coris	Cementiri
Panteó Narcisa Pairet Virolet	Cementiri
Xalet de can Raset	Crta. Tossa -Veïnat de Creu de Serra
Casa Vidal de Llobatera	Pg. Pompeu Fabra, 34
Estació del Carrilet	Pg. Romeu, 3
Can Pascual, (casa Joan Ferrer i Boada)	Pl. Catalunya, 10; cant c. Jaume I
Can Canet	Pl. Catalunya, 2
Can Domènech o L'Agrícola	Pl. Catalunya, 5
Casino Llagosterenc	Pl. Catalunya, 6
Església parroquial de Sant Feliu	Pl. de la Vila
Casa núm. 6 de la plaça Llibertat	Pl. Llibertat, 6
Can Rabert	Veïnat de Brugera, 31
Can Masó	Veïnat de Brugera, 36
Can Maiensa	Veïnat de Brugera, 7
Can Sureda de mas Ballell	Veïnat de Brugera, 8
Can Fonerellons de Ganix	Veïnat de Ganix, 10
Can Nadal	Veïnat de Ganix, 11
Can Raurich	Veïnat de Ganix, 2
Can Font	Veïnat de Ganix, 6
Mas Roure	Veïnat de Ganix, 7
Can Guardiola	Veïnat de Ganix, 9
Can Sagols	Veïnat de Llobatera, 10
Mas Boada	Veïnat de Llobatera, 19
Molí Gotarra	Veïnat de Llobatera, 2
Can Bufi	Veïnat de Llobatera, 20
Can Vidal de Llobatera	Veïnat de Llobatera, 21
Can Palet Farré	Veïnat de Llobatera, 23
Can Gotarra	Veïnat de Llobatera, 3
Can Calvet	Veïnat de Mata, 1
Can Mestres	Veïnat de Mata, 12
Escorxador Municipal	Veïnat de Mata, 4
Mas Galceran	Veïnat de Mata, 5
Can Borra	Veïnat de Mata, 6
Can Prats	Veïnat de Mata, 7
Mas Artau	Veïnat de Mata, 9
Can Parera	Veïnat de Panedes, 22
Ca n'Alou	Veïnat de Panedes, 41

Molí d'en Llambí	Veïnat de Panedes, 44
Can Vidal de Panedes	Veïnat de Panedes, 45
Can Llambí	Veïnat de Panedes, 46
Can Camós	Veïnat de Panedes, 47
Ermита de Sant Ampèlit de Panedes	Veïnat de Panedes, 56
Can Morató	Veïnat de Panedes, 58
Can Tibau	Veïnat de Panedes, 6
Can Tarrè	Veïnat de Pocafarina, 5
Can Domènech	Veïnat de Sant Llorenç, 12
Can Codolar	Veïnat de Sant Llorenç, 13-14
Can Sureda	Veïnat de Sant Llorenç, 15
Can Darder	Veïnat de Sant Llorenç, 16
Capella de Sant Llorenç	Veïnat de Sant Llorenç, 17
Can Gros	Veïnat de Sant Llorenç, 29
Molins de can Moner	Veïnat de Sant Llorenç, 30
Can Bonet	Veïnat de Sant Llorenç, 31
Mas Roig	Veïnat de Sant Llorenç, 33
Can Puig	Veïnat de Sant Llorenç, 36
Molí del Mig	Veïnat de Sant Llorenç, 37
Casal de Can Rissech	Veïnat de Sant Llorenç, 40
Mas Rissech	Veïnat de Sant Llorenç, 40
Can Bauler de Dalt	Veïnat de Sant Llorenç, 8
La Torre	Veïnat de Sant Llorenç, 9

Carrer Girona núm 11-39, entre els carrers Sant Josep i Ramal

Carrer Santiago Rusiñol núm. 4-20, entre carrers Bonaire i Consellers

Carrer Hospital núm 1-37

Passeig Pompeu Fabra, costat oest entre pgs. Tomàs Boada i Romeu, costat est entre c.

Jaume I i avda del Gironès

4. Altres elements d'interès:

- Dolmen de pedra sobre alta (límit Llagostera i Tossa)
- Jaciment de Can Pelet Ferrer (A-1)
- Jaciment de Pocafarina (A-2)
- Jaciment del Nucli Urbà (A-3)
- Jaciment de la Ctra de Tossa (A-4)
- Pedra dels sacrificis de Can Cabanyes (A-5)
- Pressa de Can Rissech (A-6)
- Jaciment de Can Bordes (A-7)
- Jaciment de Can Nadal (A-8)
- Jaciment de Puig Gros (A-9)
- Jaciment de Sant Llorenç (A-10)
- Jaciment el Mercat dels Grecs (A-11)
- Jaciment la Pineda del Rector (A-12)
- Jaciment la Font de Panedes (A-13)
- Jaciment de Tranquinell (A-14)
- Jaciment del Dolmen de Tranquinell (A-15)
- Cova de Can Cabanyes (A-16)
- Cova de Can Rissech (A-17)
- Jaciment de Sureda (A-18)
- Hort d'en Pere Blanch (A-19)
- Jaciment Roca d'Ivet (A-20)
- Jaciment de Can Costa (A-21)
- Jaciment de Can Morató (A-22)
- Jaciment del Menhir d'en Llach (A-23)
- Jaciment de Can Font (A-24)
- Jaciment de Can Roure (A-25)
- Jaciment de Can Crispins (A-26)

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Amb caràcter excepcional, per motius de caràcter social, degudament informats pels serveis corresponents, i previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, es podrà autoritzar la construcció d'ascensors o altres sistemes per tal de facilitar l'accessibilitat i suprimir les barreres arquitectòniques als edificis existents encara que es superin els paràmetres urbanístics regulats. En cas que es justifiqui la inexistència d'alternatives es podran ocupar espais públics d'acord amb les determinacions i condicions regulades a l'article 111.6 de la *Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible*.

D'acord amb l'article 97.3 del TRLU si comporta la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, la modificació del planejament ha de justificar:

- a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.
- b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establert per la legislació o pel planejament urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.
- c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància respecte a aquestes edificacions.

Segona

Les disposicions relatives a les llicències d'obres, contingudes en els articles 170 a 180 de la present normativa, es podran complementar mitjançant l'aprovació d'una ordenança específica, sense que això comporti una modificació puntual del POUM.

Tercera

L'ajuntament tramitarà i aprovarà, com a complement d'aquest text refós, aquelles ordenances municipals que siguin precises, entre les quals les referides a la millora de la qualitat de l'edificació. Es podrà tramitar una ordenança de millora de la edificació en els seus aspectes compositius i de control visual, una altra que estableix les millores ambientals sota el precepte dels criteris d'ecoeficiència, i una tercera sobre els criteris d'intervenció sobre l'espai públic, tant pel que fa a l'espai públic carrer com a les places, jardins i parcs urbans.

Quarta

Les referències a normatives sectorials s'entendran vàlides en tant en quant aquestes siguin vigents, però automàticament quedaran substituïdes sense la necessitat de tramitar una modificació d'aquest POUM, per aquelles legislacions que les substitueixin o les modifiquin.

Cinquena

En funció que està en vigor el Pla Territorial Parcial de les comarques gironines, PTPCG, qualsevol modificació o revisió d'aquest POUM, haurà de justificar tant en la memòria com en les seves determinacions, la coherència amb el referit pla territorial, tal com s'estableix a l'article 13.2 del TRLU.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera.- Usos disconformes .

1. Es consideraran com a ús disconforme les activitats de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora i ampliació sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada.

Segona.- Volums disconformes i fora d'ordenació.

1. Quan els edificis i instal·lacions construïdes amb llicència amb anterioritat a l'aprovació Inicial d'aquest POUM, estiguin subjectes, per raó del planejament, a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació. Així mateix quedaran en situació de fora d'ordenació aquelles construccions, instal·lacions i usos disconformes amb el planejament urbanístic respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè de la Llei 2/2002, d'urbanisme.
2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no s'hi podran realitzar obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions.
3. Quan les edificacions existents no s'ajusten a les determinacions del planejament, però que no quedin en situació de fora d'ordenació, aquestes es consideren en situació de volum disconforme.
4. En els edificis i instal·lacions amb volum disconforme s'autoritzaran totes les obres de consolidació i canvi d'ús d'acord amb les condicions bàsiques que aquest Pla estableix per a cada zona, i si s'escau augment de volum.
5. L'autorització o denegació d'augment de volum sobre edificis disconformes es regularà pels següents criteris:
 1. No s'admetrà augment de volum sobre edificis disconformes en els següents casos:
 - a) edificis que la seva disconformitat sigui el tipus d'ordenació, perquè no s'ajusti al que estableix el Pla per la seva zona.
 - b) Edificis que tinguin una superfície o sostre edificable igual o superior al que permet el Pla a la parcel·la.
 2. En els edificis anteriors a l'aprovació del vigent POUM, emparats amb llicència, amb volum disconforme però que no es trobin en els supòsits definits en el punt anterior, podran sol·licitar la seva ampliació sempre que es donin totes i cadascuna de les següents condicions:
 - a) L'ampliació s'ajusti a les condicions d'edificació de la zona.
 - b) L'ampliació vingui limitada estrictament per la diferència entre la superfície o sostre edificable de l'edifici, i el màxim permès a la zona del seu emplaçament pel vigent POUM.
 - c) L'increment de volum es destini als usos permesos a la zona.
6. Les obres de rehabilitació permeses en volums disconformes seran:
 1. Actuacions que comportin la consolidació parcial dels elements estructurals i/o dels fonaments i/o dels tancaments.
 2. Actuacions en instal·lacions, equipaments comuns, redistribució generalitzada d'espais acabats i obres interiors en habitatges i locals.

Tercera.- Parcel·les fora d'ordenació.

1. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableixi aquest Pla per a la zona on s'emplacen es consideraran edificables sempre que constin escripturades abans de l'aprovació de les Normes Subsidiàries (18.01.1984) i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.
2. També tindran la consideració d'edificables les parcel·les existents, entre d'altres construïdes, de superfície o dimensions inferiors a les que estableixi el POUM per a la zona on s'emplacen, en les que no hi ha possibilitat física d'obtenir la parcel·la mínima establerta en aquest POUM i siguin anterior a l'aprovació de les Normes Subsidiàries (18.01.1984)

DISPOSICIONS FINALS

Primera.-

A continuació es relaciona aquelles figures de planejament que el seu contingut continua vigent en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbana Municipal.

En aquest sentit, per qualsevol actuació, s'hauran de tenir en compte els diferents planejament vigents, en el benentès que en tot allò en què hi hagi contradiccions prevaldrà el rang superior.

A continuació es relacionen aquestes figures de planejament aprovades definitivament que queden vigents:

- Pla Especial del Nucli Antic
- Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic

Segona.-

Queden derogats tots els planejaments derivats que s'hagin executat i quin desenvolupament sigui definitiu.

Queda igualment derogada la modificació del POUM publicada el 31 de març de 2006 que establia terminis per a iniciar l'edificació dels solars en els àmbits: zona industrial (clau 15), SUD-10, SUD-11 i SUD-12.

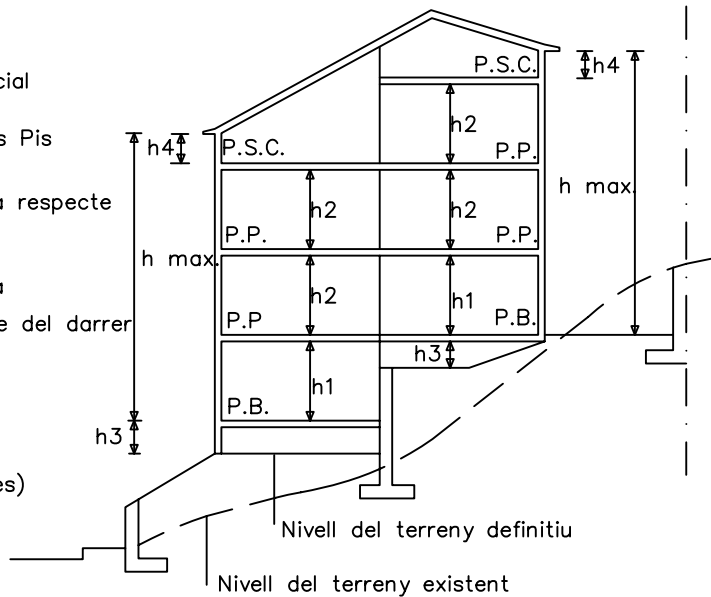
ANNEX I : GRÀFICS

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 1 ARTICLES 35,36,37,38,39

Regulació d'alçades

- h1: Alçada lliure mínima de P.B.
2,50 = h1 en edifici no comercial
3,00 = h1 en edifici comercial
- h2: Alçada lliure mínima de Plantes Pis
2,50 = h2, 2,70 entre forjats
- h3: alçada màx. de la Planta baixa respecte la rasant definitiva del terreny
1,00 = h3
- h.màx. : Alçada reguladora màxima
- h4: Alçada de la coberta per sobre del darrer element resistent
0,40 = h4
- P.B. : Planta baixa
- P.P : Planta pis
- P.S.C. : Planta sota coberta (golfes)

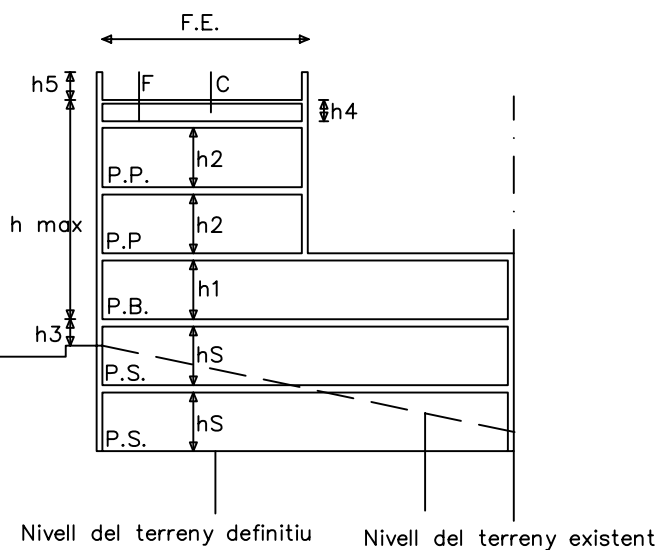


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 2 ARTICLES 35,36,37,38,39

Regulació d'alçades

- hS: Alçada lliure mínima de la planta soterrani
2,20 = hS
- h1: Alçada lliure mínima de P.B.
2,50 = h1 en edifici no comercial
3,00 = h1 en edifici comercial
- h2: Alçada lliure mínima de planta pis
2,50 = h2, 2,70 entre forjats
- h3: Alçada de la Planta baixa respecte la rasant del carrer
- h.max. : Alçada reguladora màxima
- h4: Alçada de la coberta per sobre del darrer element resistent
0,60 = h4
- h5: Alçada de la barana per damunt de la coberta plana.
1,20 = h5
- P.B: Planta baixa
- P.P: Planta pis
- P.S.: Planta soterrani

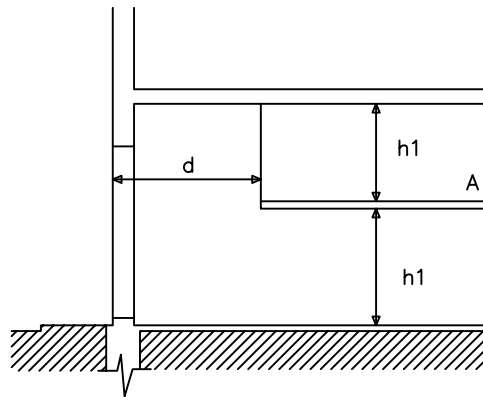


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 3

ARTICLE: 35

Altell



h_1 : Alçada lliure mínima per sobre
i per sota de l' altell A

$h_1 = 2.20 \text{ m}$

$d = 5.00 \text{ m}$

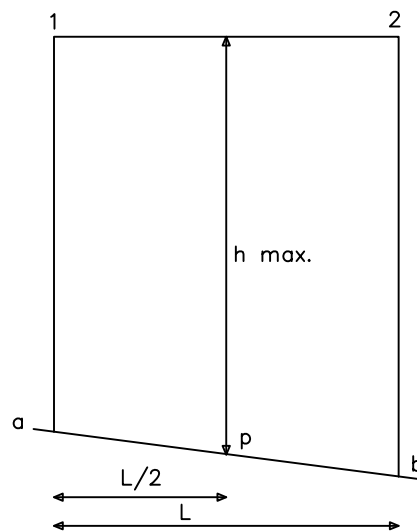
NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 4

ARTICLE: 49.2.a

REGULACIO DE L'EDIFICACIO ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinacio d'alçades

Supòsit 2.a : diferència de nivells entre
les cotes extremes en els punts a o b
i el centre, menor o igual a 0,60m



$h. \text{ max.}$: Alçada màxima reguladora

a : Extrem superior de la rasant de la façana

b : Extrem inferior de la rasant de la façana

L : Longitud de façana

p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora

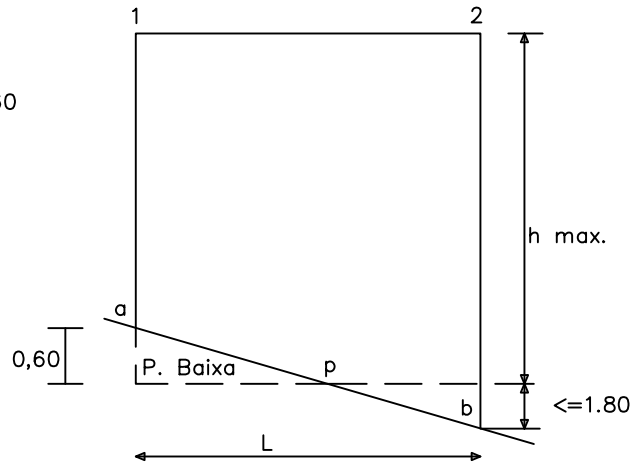
1-2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 5 | ARTICLE: 49.2.b

REGULACIO DE L'EDIFICACIO ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d'alçades

Supòsit 2.b : diferència de nivells entre les cotes extremes en els punts a o b i el centre de la façana superior a 0,60m.



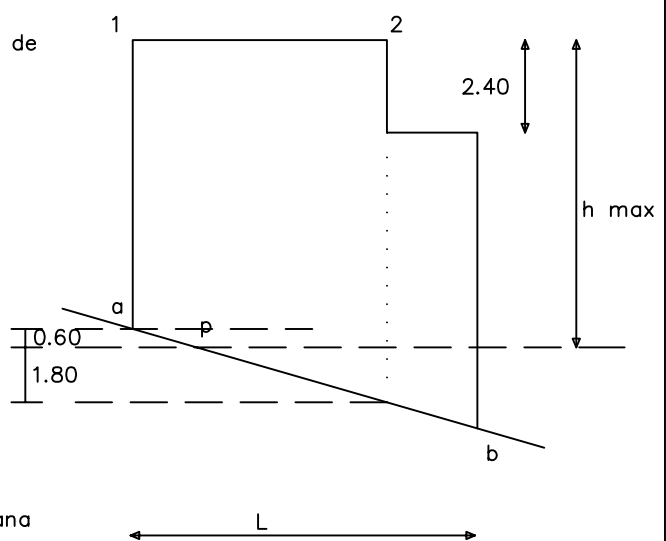
- h. max.: Alçada màxima reguladora
- a : Extrem superior de la rasant de la façana
- b : Extrem inferior de la rasant de la façana
- L : Longitud de façana
- p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora
- 1-2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 6 | ARTICLE: 49.2.c

REGULACIO DE L'EDIFICACIO ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d'alçades

Supòsit 2c : diferència de més de 60 cm entre el centre i el punt més alt i més gran de 1,50 m entre el punt d'aplicació de l'ARM i el punt més baix



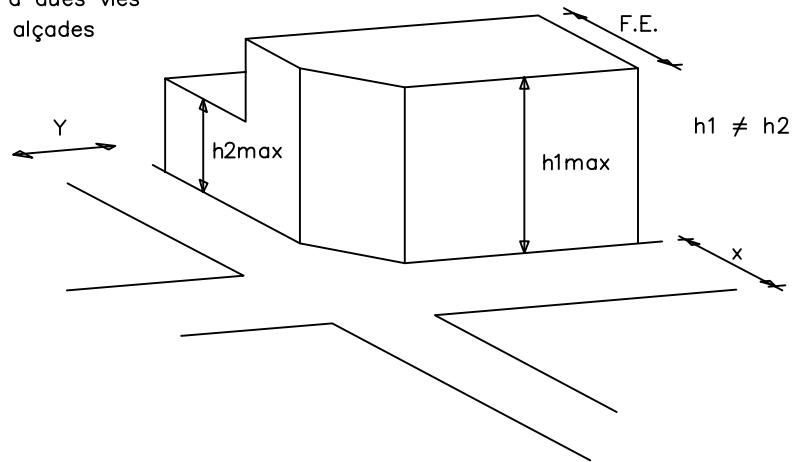
- h max.: Alçada màxima reguladora
- a : Extrem superior de la rasant de la façana
- b : Extrem inferior de la rasant de la façana
- L : Longitud de façana
- p : Punt d'aplicació sobre la rasant del carrer de l'alçada reguladora
- 1 - 2 : Nivell de la cara superior del darrer forjat o darrer element resistent

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 7 | ARTICLE: 49.3.b

REGULACIO DE L'EDIFICACIO ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d'alçades

Supòsit 3b : Edificis amb façana a dues vies
que fan cantonada o xanfrà amb alçades
reguladores diferents



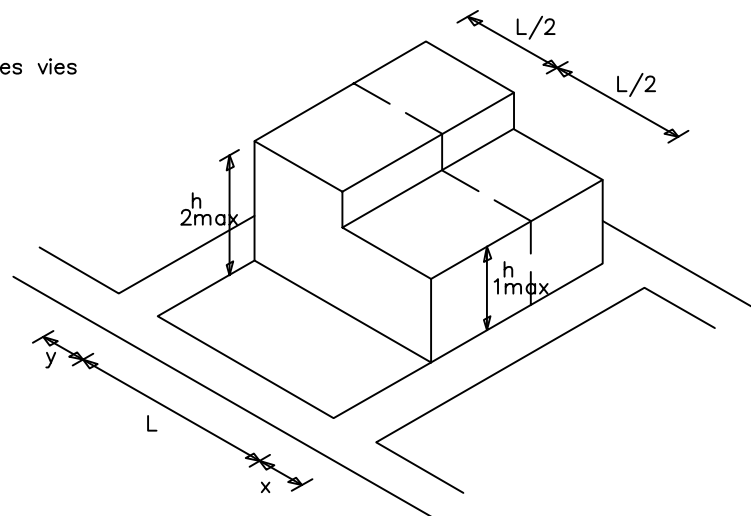
h_{max} : Alçada màxima reguladora
 x, y : Amplades carrer
 F, E : Fondària edificable

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 8 | ARTICLE: 49.4

REGULACIO DE L'EDIFICACIO ALINEADA A VIAL
Regles sobre determinació d'alçades

Supòsit : Edificis amb façana a dues vies
que no facin cantonada o xanfra



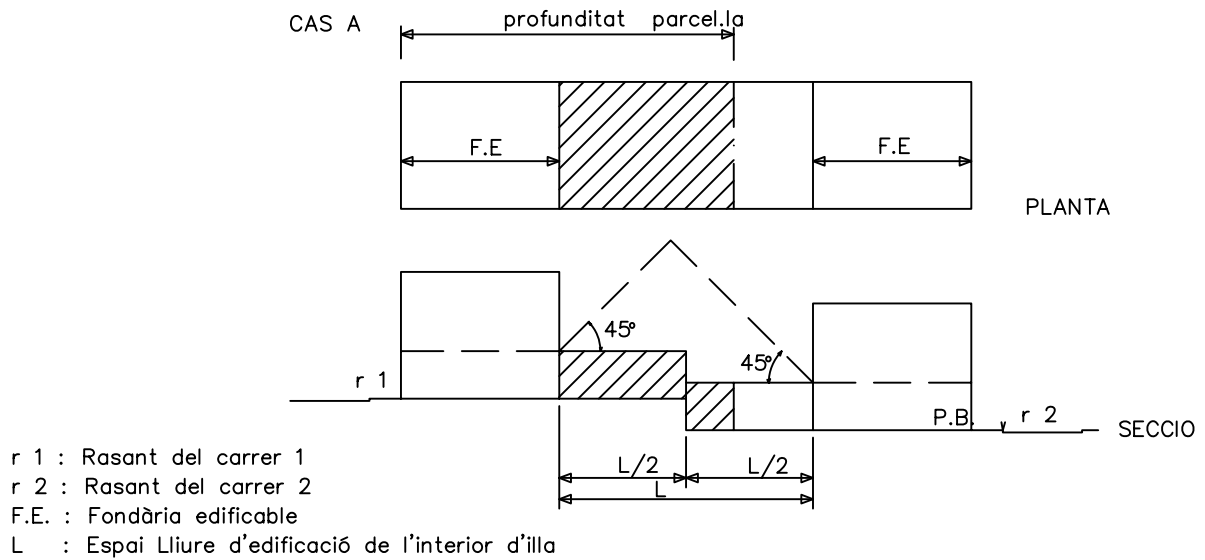
$x \neq y$
 $h_1 \neq h_2$
 h_{max} : Alçada màxima reguladora

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 9 | ARTICLE: 54.3

REGULACIO DE L'EDIFICACIO ALINEADA A VIAL
Edificació en el pati interior d'illa

Supòsit : sense limitació per raó del desnivell

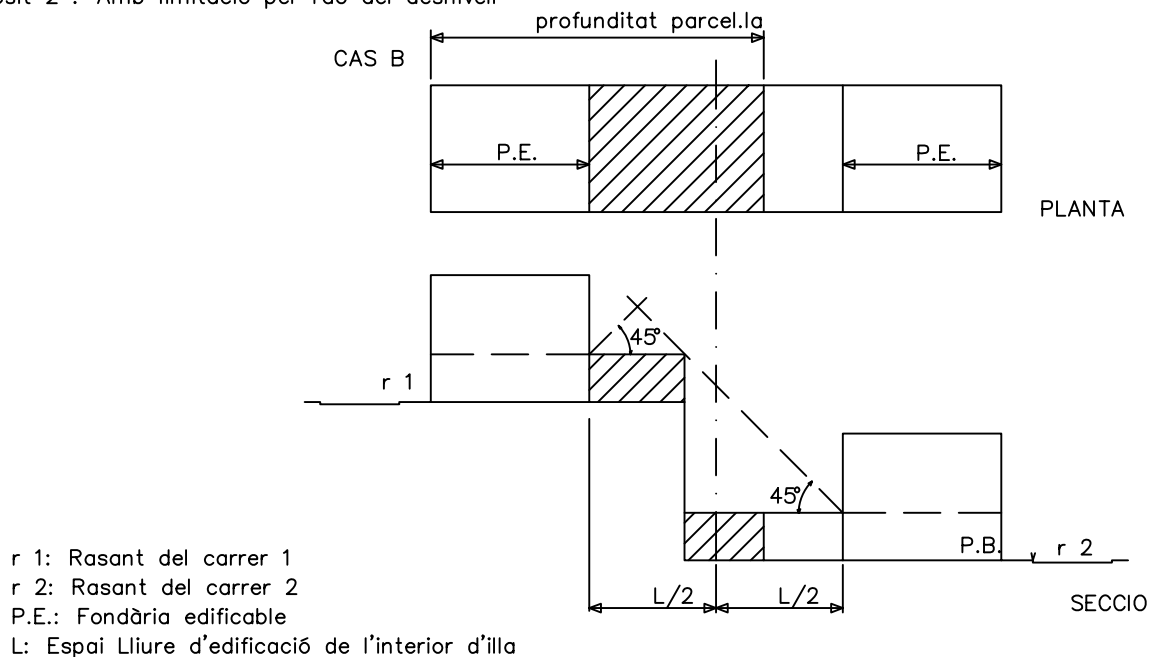


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 10 | ARTICLE: 54.3

REGULACIO DE L'EDIFICACIO ALINEADA A VIAL
Edificació en el pati interior d'illa

Supòsit 2 : Amb limitació per raó del desnivell

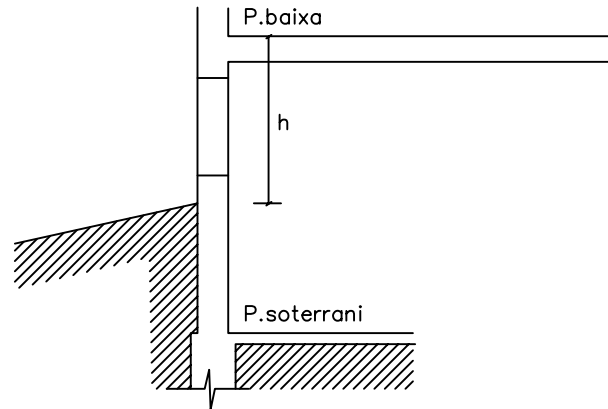


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 11 | ARTICLE: 60

REGULACIO DE L'EDIFICACIO AILLADA
Planta soterrani d'un edifici referida a la cota del terreny

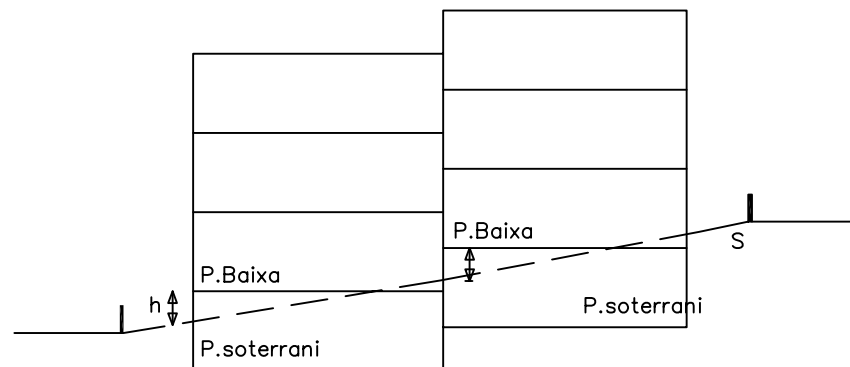
$h \leq 1 \text{ m}$



NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 12 | ARTICLE: 60

REGULACIO DE L'EDIFICACIO AILLADA
Planta soterrani i planta baixa d'un edifici referida a la cota del terreny



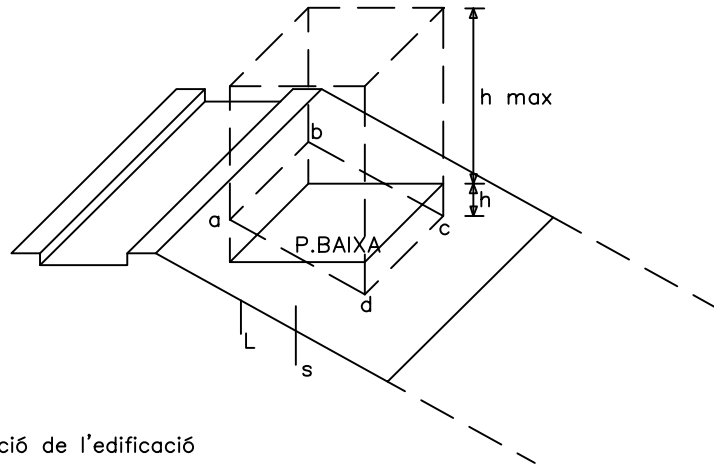
S: Sòl exterior definitiu
 $h \leq 1 \text{ m}$

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 13 | ARTICLE: 59

REGULACIO DE L'EDIFICACIO AILLADA

Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota del terreny



$h \leq 1m$

a-b-c-d : Àmbit d'ocupació de l'edificació

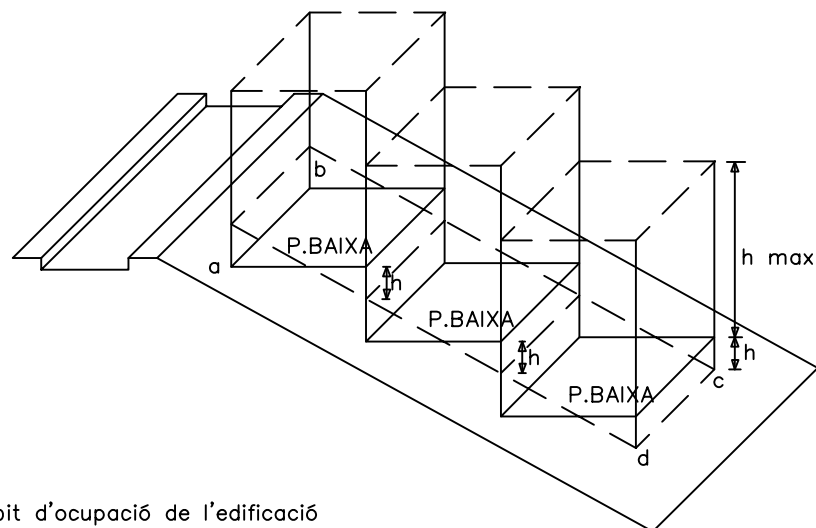
h max : Alçada reguladora màxima

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 14 | ARTICLE: 59

REGULACIO DE L'EDIFICACIO AILLADA

Alçada reguladora màxima de l'edificació referida a la cota del terreny



$h \leq 1m$

a-b-c-d : Àmbit d'ocupació de l'edificació

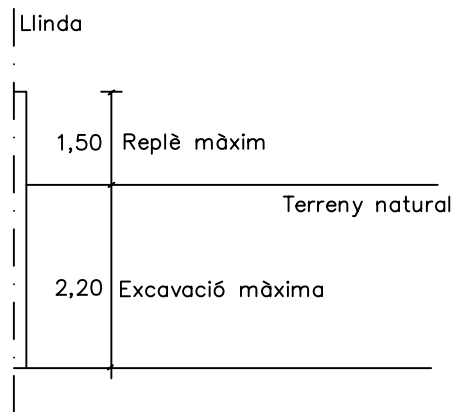
h max : Alçada reguladora màxima

NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 15 | ARTICLE: 34.2.a

REGULACIO DE L'EDIFICACIO AILLADA

Adaptació topogràfica del terreny : Plataformes d'anivellament tocant a les llindes

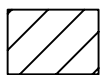
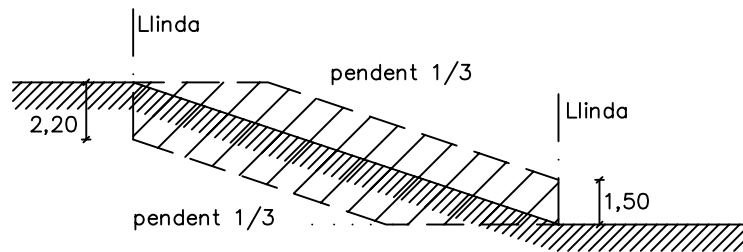


NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 16 | ARTICLE: 34.2.b

REGULACIO DE L'EDIFICACIO AILLADA

Adaptació topogràfica del terreny : plataformes d'anivellament interior i talussos



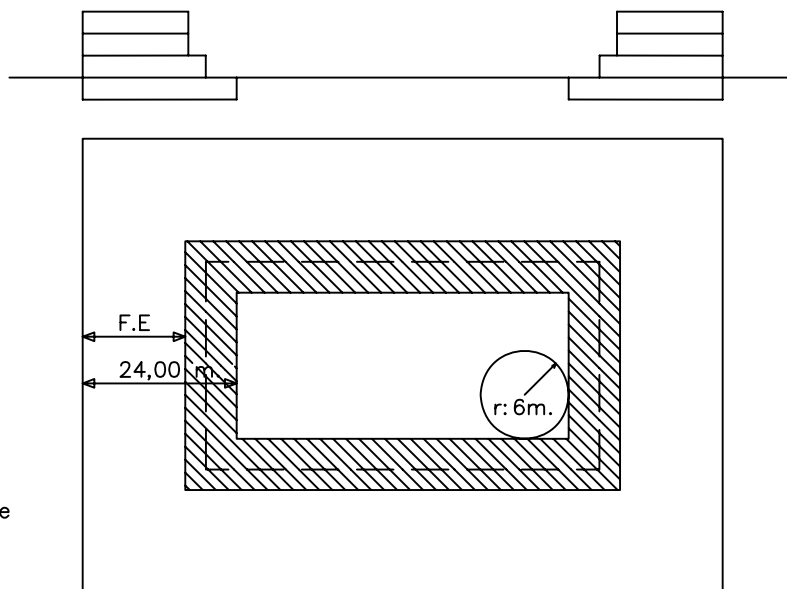
Zona on es podran disposar les plataformes d'anivellament

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM – NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 17 | ARTICLE: 52

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Ocupació de la planta soterrani

Supòsit : illa amb espai lliure (no ocupat en soterrani)



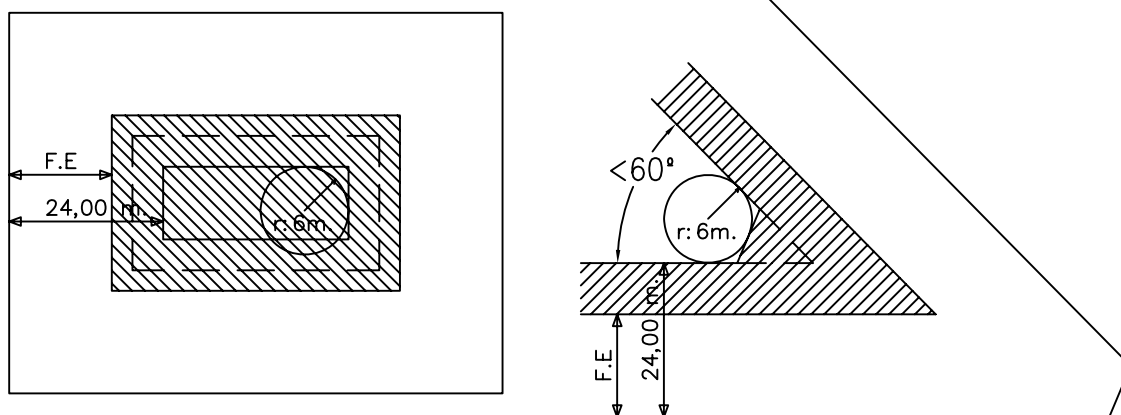
F.E. : Fondària edificable
(planta primera)

MODIFICACIÓ PUNTUAL POUM – NORMES URBANISTIQUES

FIGURA 18 | ARTICLE: 52

REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ ALINEADA A VIAL
Ocupació de la planta soterrani

Supòsit : pati d'illa totalment ocupable en planta soterrani i angles inferiors a 60°.



F.E. : Fondària edificable
(planta primera)

ANNEX 2 : RELACIÓ UGM

ESPÈCIES ANIMALS (PER 1 PLAÇA)	UGM
TRUJA EN CICLE TANCAT	0,96
TRUJA AMB GARRINS FINS DESLLETAMENT (de 0 a 6 kg)	0,25
TRUJA AMB GARRINS FINS 20kg	0,30
TRUJA DE REPOSICIÓ	0,14
GARRINS DE 6 a 20kg	0,02
PORC DE 20 a 50kg	0,10
PORC DE 50 a 100kg	0,14
PORC D'ENGREIX DE 20 a 100kg	0,12
VERRO	0,30

ANNEX 3 : RELACIÓ DE MASIES I HABITATGES RURALS QUE CAL INCLOURE EN EL CATÀLEG AL QUE FA REFERÈNCIA L'ARTICLE 50.2 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

Codi	Nom	Veinat	Veinat	Codi	Nom
1	Ca l'Artau	Mata 9	Bruquera 1	4	Can Balandrich
2	Can Roig	Ganix 1	Bruquera 2	18	Mas Mundo
3	Cal Gravat	Gaià 1			
4	Can Balandrich	Bruquera 1	Bruquera 3	28	Mas Xifre
5	Can Roqué	Cantallops 1	Bruquera 3A	25	Casa Nova del Mas Xifre
6	Can Calvet	Mata 1	Bruquera 4	39	Can Xaranet
7	Can Guilla	Creu de Serra 1	Bruquera 5	49	Can Roig
9	Can Balandrich	Gaià 2	Bruquera 7	63	Mas Maiensa
			Bruquera 8	77	Can Sureda
			Bruquera 9	90	Can Mantot
			Bruquera 10	95	Can Sarrà
14	Can Gandol de Baix	Creu de Serra 2	Bruquera 11	102	Can Corrius
15	Can Garsot	Cantallops 2	Bruquera 12	112	Can Cabanyes
			Bruquera 13	119	Can Xaliu
			Bruquera 14	127	Can Fàbregas de Dalt
18	Mas Mundo	Bruquera 2	Bruquera 15	128	Can Fàbregas de Baix
19	Can Llorenç de la Via	Pocafarina 2			
20	Can Raurich	Ganix 2	Bruquera 16	139	Can Nadalet
21	Can Mametis	Gaià 3			
			Bruquera 18	148	Can Guillem
23	Can Pere Petit	Creu de Serra 3	Bruquera 19	153	Can Planet
			Bruquera 20	156	Can Matalí
			Bruquera 21	161	Ca l'Alsineta
			Bruquera 22	166	Can Cristòfol
27	Can Ragolta	Cantallops 3	Bruquera 23	173	Can Xaiet
28	Mas Xifre	Bruquera 3	Bruquera 24	180	Cal Ganxó
29	Can Guinó	St. Llorenç 3	Bruquera 25	185	Can Ros
30	Can Creu de Po	Pocafarina 3	Bruquera 26	191	Can Pessetes
			Bruquera 27	193	Can Bernís
32	Can Pata	Ganix 4	Bruquera 28	204	Cal Cisteller
			Bruquera 29	207	Cal Carreter
34	Can Fanals	Gaià 4	Bruquera 30	211	Can Franciac
35	Casa de V. Moreno (finca Coromina)	St. Llorenç 4	Bruquera 31	216	Can Revert
			Bruquera 32	220	Can Carreres
37	Can Tònara	Cantallops 4	Bruquera 33	226	Can Ribes
38	Mas Menescal	Creu de Serra 4	Bruquera 34	229	Can Massonet
39	Can Xaranet	Bruquera 4	Bruquera 35	237	Can Palahí
40	Can Galceran	Mata 5	Bruquera 36	238	Can Massó
			Bruquera 37	243	Can Brujats
42	Cal Viu	Cantallops 5	Bruquera 38	248	Mas Nou
43	Restaurant Can Tarré	Pocafarina 4	Bruquera 39	252	Can Vendrell
44	Cal Rei	Gaià 5	Bruquera 40	256	Can Cana Mira
45	Casa Nova de ca l'Estrach	St. Llorenç 5	Bruquera 41	260	Can Perruca
46	Can Gandol de Dalt	Creu de Serra 5	Bruquera 42	261	Can Barrera
47	Can Tarré	Pocafarina 5	Bruquera 43	265	Can Ferran

			Bruquera 43A	266	Casa Delfin Turon
49	Can Roig	Bruquera 5	Bruquera 44	269	Can Fonso
50	Can Tibau	Cantallops 6	Bruquera 45	271	Cal Guenyo
			Bruquera 46	272	Can Bordas
52	Molí d'en Tarré	Pocafarina 6	Bruquera 47	275	Ca l'Ull Bo o Can Santo
53	Can Pijoan	Gaià 6	Bruquera 48	277	Cal Borni
54	Can Gascons	Creu de Serra 6	Bruquera 49	279	Can Cirilo
55	Can Font	Ganix 6	Bruquera 50	282	Ca l'Escarola
56	Can Tibau	Panedes 6	Bruquera 51	284	Can Magna
57	Can Borra	Mata 6	Bruquera 52	285	Can Marquès
58	Ca la Cristineta o Can Coll	Llobatera 6	Bruquera 53	287	Can Negoci
59	Can Gasconell	Creu de Serra 7	Bruquera 54	290	Can Modest Marquès
60	Restaurant Mas Roure	Ganix 7	Bruquera 55	292	Can Blau
61	Casa Prats	Mata 7A	Bruquera 56	293	Can Senalla
62	Can Prats	Mata 7	Bruquera 57	295	Can Quitèria o Cal Xai
63	Mas Maiensa	Bruquera 7	Bruquera 58	296	Cal Furroi
64	Can Xacó	St. Llorenç 7	Bruquera 59	297	Cal Cisteller
65	Rajoleria Mestres	Mata 13	Bruquera 60	299	Can Xurlet
			Bruquera 61	300	Cal Xurlo
			Bruquera 62	302	Can Paiet
69	Molí Companyó	Creu de Serra 8	Bruquera 63	303	Can Planet (ruïna)
70	Mas Pigrau	Ganix 8	Bruquera 64	304	Cal Balet
71	Can Castells	Gaià 8	Bruquera 65	305	Can Rajoler Petit
			Bruquera 66	306	Can Mundo (ruïna)
			Bruquera 69	310	Les Comes
76	Can Bauler de Dalt	St. Llorenç 8	Bruquera 69A	311	Casa de Martí
77	Can Sureda	Bruquera 8	Bruquera 69B	309	Casa d'Aguilar
			Bruquera 70	312	Ca n'Oliu
79	Ca La Santa	Llobatera 9	Bruquera 71	313	Can Tanoca
80	Can Guardiola	Ganix 9	Bruquera 72	314	Can Rando
81	Can Ruscaleda (Restaurant ca la	Panedes 9	Bruquera	322	Cal Sord (ruïna)
			Bruquera	323	Can Pla (ruïna)
			Bruquera	324	Can Pau (ruïna)
			Bruquera	326	Can Bóta (ruïna)
			Cantallops 1	5	Can Roqué
86	Can Gurnés	Gaià 9	Cantallops 2	15	Can Garsot
87	Can Ziu	Creu de Serra 9			
			Cantallops 3	27	Can Ragolta
89	La Torre	St. Llorenç 9	Cantallops 4	37	Can Tònara
90	Can Mantot	Bruquera 9	Cantallops 5	42	Cal Viu
			Cantallops 6	50	Can Tibau
92	Casa Nova de Can Fonellerons	Ganix 10A			
93	Can Fonellerons	Ganix 10	Cantallops 11	104	Can Cateura
95	Can Sarrà	Bruquera 10	Creu de Serra 1	7	Can Guilla
96	Can Sagols	Llobatera 10 a	Creu de Serra 2	14	Can Gandol de Baix
97	Can Boira	Creu de Serra			
98	Can Salelles	St. Llorenç 10	Creu de Serra 3	23	Can Pere Petit

99	Can Xiquet	Gaià 11	Creu de Serra 4	38	Mas Menescal
			Creu de Serra 5	46	Can Gandol de Dalt
101	Can Manuel	Mata 10	Creu de Serra 6	54	Can Gascons
102	Can Corrius	Bruquera 11	Creu de Serra 7	59	Can Gasconell
			Creu de Serra 8	69	Molí Companyó
104	Can Cateura	Cantallops 11	Creu de Serra 9	87	Can Ziu
105	Can Mestres Vicens	Mata 11	Creu de Serra 10	97	Can Boira
106	Can Nadal	Ganix 11	Creu de Serra 11	108	Can Gallina
			Creu de Serra 12	110	Can Meri
108	Can Gallina	Creu de Serra			
109	Cal Xarric	St. Llorenç 11	Creu de Serra 14	123	Can Tolibi
110	Can Meri	Creu de Serra	Creu de Serra 16	135	Can Dobles
111	Can Mestres	Mata 12			
112	Can Cabanyes	Bruquera 12	Creu de Serra	147	Can Raset
			Creu de Serra	195	Ca l'Alsineta
			Gaià 1	3	Cal Gravat
115	Can Romaquera	Gaià 12	Gaià 2	9	Can Balandrich
116	Ca l'Estrach	Llobatera 13	Gaià 3	21	Can Mаметis
117	Casa de la Margarita Saura	Llobatera 5	Gaià 4	34	Can Fanals
118	Can Xixa	Gaià 13	Gaià 5	44	Cal Rei
119	Can Xaliu	Bruquera 13	Gaià 6	53	Can Pijoan
120	Can Codolar	St. Llorenç 13,			
			Gaià 8	71	Can Castells
			Gaià 9	86	Can Gurnés
123	Can Tolibi	Creu de Serra			
			Gaià 11	99	Can Xiquet
125	Ca l'Ocell	Llobatera 14	Gaià 12	115	Can Romaquera
			Gaià 13	118	Can Xixa
127	Can Fàbregas de Dalt	Bruquera 14			
128	Can Fàbregas de Baix	Bruquera 15	Gaià 15	132	Can Sisonet
			Gaià 16	137	Cal Futral de Gaià
131	Can Sureda	St. Llorenç 15	Gaià 17	142	Mas Ventura
132	Can Sisonet	Gaià 15			
133	Can Bauler de Baix	Llobatera 15	Gaià 20	158	Can Viuet
134	Cal Rectoret (ruïna)	St. Llorenç	Gaià 21	163	Ca l'Artau
135	Can Dobles	Creu de Serra	Gaià 22	223	Can Gustós
136	Can Dardé	St. Llorenç 16			
137	Cal Futral de Gaià	Gaià 16			
138	Can Pinet	Llobatera 16	Gaià 24	175	Can Vidreres
139	Can Nadalet	Bruquera 16	Gaià 25	184	Can Fausilla
141	Casa de M. Selis	Panedes 61			
142	Mas Ventura	Gaià 17			
			Gaià 28	202	La Cassasa
144	Can Coll	Llobatera 17	Gaià 28A	203	Casa de les Rodes
145	Can Maimí	Llobatera 18	Gaià 29	208	Ca la Maria Grossa
146	Can Florenci	St. Llorenç 18	Gaià 30	213	Can Nadalet
147	Can Raset	Creu de Serra	Gaià 31	215	Can Vinyes
148	Can Guillem	Bruquera 18	Gaià 32	170	Can Pujol
			Gaià 33	225	Can Merla

150	Can Costuré	Panedes 18	Gaià 34	232	Can Vicenç
151	Can Joanillo	St. Llorenç 19	Gaià 35	235	Can Cisterna
152	Mas Boada	Llobatera 19	Gaià 36	239	Can Pere Petit
153	Can Planet	Bruquera 19	Gaià 37	245	Can Llebre
156	Can Matalí	Bruquera 20	Ganix 1	2	Can Roig
157	Can Bufí	Llobatera 20	Ganix 2	26	Can Raurich
158	Can Viuet	Gaià 20			
159	Can Bonet	Panedes 20	Ganix 4	32	Can Pata
			Ganix 6	55	Can Font
161	Ca l'Alsineta	Bruquera 21	Ganix 7	60	Restaurant Mas Roure
162	Can Soladó (ruïna)	St. Llorenç 21	Ganix 8	70	Mas Pigrau
163	Ca l'Artau	Gaià 21	Ganix 9	80	Can Guardiola
164	Can Vidal de Llobatera	Llobatera 21	Ganix 10	93	Can Fonellerons
165	Can Miquela	Panedes 21	Ganix 10A	92	Casa Nova de Can
166	Can Cristòfol	Bruquera 22	Ganix 11	106	Can Nadal
167	Can Parera	Panedes 22			
168	Can Gelada	St. Llorenç 22	Ganix	321	Molí del Xorrec (ruïna)
169	La Ruiria (ruïna)	Llobatera 22	Ganix	327	Can Sitres (ruïna)
170	Can Pujol	Gaià 32	Ganix	328	Molí d'en Nadal (ruïna)
			Llobatera 5	117	Casa de la Margarita Saura
173	Can Xaiet	Bruquera 23	Llobatera 6	58	Ca la Cristineta o Can Coll
174	Can Palet Ferrer	Llobatera 23			
175	Can Vidreres	Gaià 24	Llobatera 9	79	Ca La Santa
178	Casa Nova de Can Codolar (ruïna)	St. Llorenç	Llobatera 10 a 12	96	Can Sagols
			Llobatera 13	116	Ca l'Estrach
180	Cal Ganxó	Bruquera 24	Llobatera 14	125	Ca l'Ocell
181	Can Gotarró	St. Llorenç 25	Llobatera 15	133	Can Bauler de Baix
182	Casa Nova de Vidal	Llobatera 25			
			Llobatera 17	144	Can Coll
184	Can Fausilla	Gaià 25	Llobatera 18	145	Can Maimí
185	Can Ros	Bruquera 25	Llobatera 19	152	Mas Boada
			Llobatera 20	157	Can Bufí
187	Can Xaliu	St. Llorenç 26	Llobatera 21	164	Can Vidal de Llobatera
188	Can Fuyanet	Llobatera 26	Llobatera 22	169	La Ruiria (ruïna)
			Llobatera 23	174	Can Palet Ferrer
191	Can Pessetes	Bruquera 26	Llobatera 25	182	Casa Nova de Vidal
192	Can Bohet	St. Llorenç 27	Llobatera 26	188	Can Fuyanet
193	Can Bernís	Bruquera 27	Llobatera 27	197	Mas Sabater
			Llobatera 28	201	Casa Nova d'en Boada
195	Ca l'Alsineta	Creu de Serra	Llobatera 29	230	Granja Carbó
196	Can Pijoan	Panedes 27			
197	Mas Sabater	Llobatera 27			
198	Cal Rector	Panedes 28	Mata 1	6	Can Calvet
200	Les Planes	St. Llorenç 28			

201	Casa Nova d'en Boada	Llobatera 28	Mata 5	40	Can Galceran
202	La Casassa	Gaià 28	Mata 6	57	Can Borra
203	Casa de les Rodes	Gaià 28A	Mata 7	62	Can Prats
204	Cal Cisteller	Bruquera 28	Mata 7A	61	Casa Prats
205	Can Tordera	Panedes 29			
206	Can Gros	St. Llorenç 29	Mata 9	1	Ca l'Artau
207	Cal Carreter	Bruquera 29	Mata 10	101	Can Manuel
208	Ca la Maria Grossa	Gaià 29	Mata 11	105	Can Mestres Vicens
209	Casa de Josep Gironès	Panedes	Mata 12	111	Can Mestres
210	Mas Munné	St. Llorenç 30	Mata 13	65	Rajoleria Mestres
211	Can Franciac	Bruquera 30			
212	Can Bas	Panedes 30			
213	Can Nadalet	Gaià 30			
215	Can Vinyes	Gaià 31			
216	Can Revert	Bruquera 31			
217	Can Xiquet	Panedes 31	Panedes 6	56	Can Tibau
218	Can Bonet	St. Llorenç 31			
219	Can Cateura	Panedes 32	Panedes 9	81	Can Ruscalleda (Rest. Ca la
220	Can Carreres	Bruquera 32			
221	Can Bohera	St. Llorenç 32			
223	Can Gustós	Gaià 22	Panedes 18	150	Can Costuré
224	Cal Soldat	Panedes 33			
225	Can Merla	Gaià 33	Panedes 20	159	Can Bonet
226	Can Ribes	Bruquera 33	Panedes 21	165	Can Miquela
			Panedes 22	167	Can Parera
228	Can Roig	St. Llorenç 33			
229	Can Massonet	Bruquera 34			
230	Granja Carbó	Llobatera 29			
231	Can Cabanyes	St. Llorenç 34			
232	Can Vicenç	Gaià 34	Panedes 27	196	Can Pijoan
			Panedes 28	198	Cal Rector
234	Can Domeneguet	St. Llorenç 35	Panedes 29	205	Can Tordera
236	Can Costa	Panedes 35	Panedes 31	217	Can Xiquet
237	Can Palahí	Bruquera 35	Panedes 32	219	Can Cateura
238	Can Massó	Bruquera 36	Panedes 33	224	Cal Soldat
239	Can Pere Petit	Gaià 36			
240	Can Puig	St. Llorenç 36	Panedes 35	236	Can Costa
241	Can Calceta (ruïnes)	Panedes 36	Panedes 36	241	Can Calceta (ruïnes)
242	Can Cabrera	St. Llorenç 37			
243	Can Brujats	Bruquera 37	Panedes 38	246	Can Lloveras
			Panedes 39	254	Mas Boix
245	Can Llebre	Gaià 37	Panedes 40	255	Can Matutano (ruïnes)
246	Can Lloveras	Panedes 38	Panedes 41	259	Can Alou
247	Banyacroua	St. Llorenç 38	Panedes 42	262	Can Bareia
248	Mas Nou	Bruquera 38	Panedes 43	267	Casa Nova d'en Llorenç
			Panedes 44	268	Molí d'en Llambí
250	Can Duran	St. Llorenç 39A	Panedes 45	270	Can Vidal de Panedes
251	Can Cabanyes de Montagut (ruïnes)	St. Llorenç 39B	Panedes 46	273	Can Llambí

252	Can Vendrell	Bruquera 39	Panedes 47	274	Can Camós
253	Can Crispins	St. Llorenç 39	Panedes 48	278	Can Llorenç
254	Mas Boix	Panedes 39	Panedes 49	280	Can Codolar
255	Can Matutano (ruïnes)	Panedes 40	Panedes 50	281	Can Grau Miquel
256	Can Cana Mira	Bruquera 40	Panedes 51	283	Casa Nova de Can Codolar
			Panedes 52	286	Can Balmanya
259	Can Alou	Panedes 41			
260	Can Perruca	Bruquera 41	Panedes 55	291	Can Torres
261	Can Barrera	Bruquera 42			
262	Can Bareia	Panedes 42	Panedes 58	276	Can Morató
265	Can Ferran	Bruquera 43			
266	Casa D. Turon	Bruquera 43A	Panedes	209	Casa de Josep Gironès
267	Casa Nova d'en Llorenç (Masia Sureda)	Panedes 43			
268	Molí d'en Llambí	Panedes 44	Pocafarina 2	19	Can Llorenç de la Via
269	Can Fonso	Bruquera 44	Pocafarina 3	30	Can Creu de Po
270	Can Vidal de Panedes	Panedes 45	Pocafarina 4	43	Restaurant Can Tarré
271	Cal Guenyo	Bruquera 45	Pocafarina 5	47	Can Tarré
272	Can Bordas	Bruquera 46	Pocafarina 6	52	Molí d'en Tarré
273	Can Llambí	Panedes 46			
274	Can Camós	Panedes 47			
275	Ca l'Ull Bo o Can Santo	Bruquera 47			
276	Can Morató	Panedes 58	Pocafarina	320	Molí d'en Torrè (ruïna)
277	Cal Borni	Bruquera 48			
278	Can Llorenç	Panedes 48	St. Llorenç 3	29	Can Guinó
279	Can Cirilo	Bruquera 49	St. Llorenç 4	35	Casa de V. Moreno (finca
280	Can Codolar	Panedes 49	St. Llorenç 5	45	Casa Nova de ca l'Estrach
281	Can Grau Miquel	Panedes 50			
282	Ca l'Escarola	Bruquera 50	St. Llorenç 7	64	Can Xacó
283	Casa Nova de Can Codolar	Panedes 51	St. Llorenç 8	76	Can Bauler de Dalt
284	Can Magna	Bruquera 51			
285	Can Marquès	Bruquera 52	St. Llorenç 9	89	La Torre
286	Can Balmanya	Panedes 52	St. Llorenç 10	98	Can Salelles
287	Can Negoci	Bruquera 53	St. Llorenç 11	109	Cal Xarric
			St. Llorenç 12	113	Can Domènech
			St. Llorenç 13 i 14	120	Can Codolar
290	Can Modest Marquès	Bruquera 54	St. Llorenç 15	131	Can Sureda
291	Can Torres	Panedes 55	St. Llorenç 16	136	Can Dardé
292	Can Blau	Bruquera 55	St. Llorenç 18	146	Can Florenci
293	Can Senalla	Bruquera 56	St. Llorenç 19	151	Can Joanillo
295	Can Quitèria o Cal Xai	Bruquera 57	St. Llorenç 21	162	Can Soladó (ruïna)
296	Cal Furroi	Bruquera 58	St. Llorenç 22	168	Can Gelada
297	Cal Cisteller	Bruquera 59			
299	Can Xurlet	Bruquera 60			
300	Cal Xurlo	Bruquera 61	St. Llorenç 25	181	Can Gotarró
			St. Llorenç 26	187	Can Xaliu
302	Can Paiet	Bruquera 62	St. Llorenç 27	192	Can Bohet

303	Can Planet (ruïna)	Bruquera 63	St. Llorenç 28	200	Les Planes
304	Cal Balet	Bruquera 64	St. Llorenç 29	206	Can Gros
305	Can Rajoler Petit	Bruquera 65	St. Llorenç 30	210	Mas Munné
306	Can Mundo (ruïna)	Bruquera 66	St. Llorenç 31	218	Can Bonet
			St. Llorenç 32	221	Can Bohera
			St. Llorenç 33	228	Can Roig
309	Casa d'Aquilar	Bruquera 69B	St. Llorenç 34	231	Can Cabanyes
310	Les Comes	Bruquera 69	St. Llorenç 35	234	Can Domeneguet
311	Casa de Martí	Bruquera 69A	St. Llorenç 36	240	Can Puig
312	Ca n'Oliu	Bruquera 70	St. Llorenç 37	242	Can Cabrera
313	Can Tanoca	Bruquera 71	St. Llorenç 38	247	Banyacroua
314	Can Rando	Bruquera 72	St. Llorenç 39	253	Can Crispins
			St. Llorenç 39A	250	Can Duran
316	Plana d'en Rissech (ruïna)	St. Llorenç	St. Llorenç 39B	251	Can Cabanyes de Montagut
319	Castell de Montagut (ruïna)	St. Llorenç			
320	Molí d'en Torré (ruïna)	Pocafarina			
321	Molí del Xorrec (ruïna)	Ganix			
322	Cal Sord (ruïna)	Bruquera			
323	Can Pla (ruïna)	Bruquera			
324	Can Pau (ruïna)	Bruquera	St. Llorenç	319	Castell de Montagut (ruïna)
325	Can Rusques (ruïna)	St. Llorenç	St. Llorenç	134	Cal Rectorat (ruïna)
326	Can Bóta (ruïna)	Bruquera	St. Llorenç	178	Casa Nova de Can Codolar
327	Can Sitres (ruïna)	Ganix	St. Llorenç	316	Plana d'en Rissech (ruïna)
328	Molí d'en Nadal (ruïna)	Ganix	St. Llorenç	325	Can Rusques (ruïna)
329	Molí d'amunt (ruïna)	St. Llorenç	St. Llorenç	329	Molí d'amunt (ruïna)

ANNEX 4: RELACIÓ D'EDIFICACIONS PREEXISTENTS DESTINADES A HABITATGE QUE NO HAN D'ESTAR INCLOSES EN EL CATÀLEG DE MASIES AL QUE FA REFERÈNCIA L'ARTICLE 50.2 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

Codi	Nom	Veinat	Veinat	Codi	Nom
8	Can Misèria	Pocafarina 1	Bruquera 2A	13	Casa Nova del Mas Mundo
10	Casa d'Antoni Navarro	Pocafarina 8	Bruquera 6	48	Casa Nova de Can Roig
11	Can Menció	Cantallops 2A	Bruquera 10A	94	Casa Nova de Can Sarra o Casa
12	La Barrera	Mata 2	Bruquera 15A	130	Casa de Fàbregas
13	Casa Nova del Mas Mundo	Bruquera 2A	Bruquera 17	143	Can Catrol
16	Can Segura	Creu de Serra	Bruquera 62A	301	Can Baldiri o Ca la Bruixa
17	Mas Gall	St. Llorenç 2	Bruquera 67	307	Can Gingí
22	Casa de Toledano	Panedes 3	Bruquera 68	308	Cal Futral
24	Can Ruiz	Mata 3	Cantallops 2A	11	Can Menció
25	Casa Nova del Mas Xifre	Bruquera 3A	Cantallops 10	91	Casa Nova d'en Raolta
26	Casa nova de Can Raurich	Ganix 3	Cantallops	126	Casa de Rosa Regàs
31	Casa de P. Gutierrez	Panedes 60	Creu de Serra 2A	16	Can Segura
33	Casa d'Angelina Ribó (finca Can	Sant Llorenç 48	Creu de Serra 13	121	Can Nuix
36	Casa d'Arturo	Panedes 4	Creu de Serra	41	Casa de Pujolar
41	Casa de Pujolar	Creu de Serra	Gaià 7	66	Can Patró
51	Can Sabater	St. Llorenç 6	Gaià 10A	100	Can Castelló
66	Can Patró	Gaià 7	Gaià 14	122	El Canyet
67	Casa de Jorge Casanova	Panedes 10	Gaià 15A	129	Casa Nova Ventós
68	El Forn	Pocafarina 7	Gaià 18	149	Can Belluga
72	Casa de Jan Marcus Leonards	Mata 15	Gaià 23	171	Can Marull
73	Casa Nova de Ca l'Artau	Mata 8	Gaià 23A i B	107	Les Casetes
74	Can Mercader	Llobatera 8	Gaià 25A	183	Casa Nova d'en Borra
75	Casa Nova de Can Bauler de Dalt	St. Llorenç 8A	Gaià 26	189	Can Rigau
78	Casa de Francisco López	Panedes 8	Gaià 27	194	Can Marcó
82	Casa de Jorge Estrada	Mata 16	Gaià	199	Mas Munyit o Can Peric de la Casassa
83	Casa de Joaquim Masferrer	Llobatera 9A	Ganix 3	26	Casa nova de Can Raurich
84	Can Cantó	Pocafarina 9	Ganix 12	317	Can Reganyadent
85	Casa de Francisca Wunnink	Mata 17	Ganix 13	318	Casa de Lluís Valle
88	Casa d'Albert Masferrer	Llobatera 9B	Llobatera 8	74	Can Mercader
91	Casa Nova d'en Raolta	Cantallops 10	Llobatera 9A	83	Casa de Joaquim Masferrer
94	Casa Nova de Can Sarrà o Casa Viñas	Bruquera 10A	Llobatera 9B	88	Casa d'Albert Masferrer
100	Can Castelló	Gaià 10A	Llobatera 30	155	Can Palet Ferrer Nou
103	Castell	Panedes 11	Llobatera 31	214	Can Solà
107	Les Casetes	Gaià 23A i B	Llobatera 32	222	Can Gómez
113	Can Domènech	St. Llorenç 12	Llobatera 33	227	Can Breto
114	Casa de Teresa Colell	Panedes 12	Mata 2	12	la Barrera
121	Can Nuix	Creu de Serra	Mata 3	24	Can Ruiz
122	El Canyet	Gaià 14	Mata 8	73	Casa Nova de Ca l'Artau
124	Casa de Theodorus Jansen	Mata 14	Mata 14	124	Casa de Theodorus Jansen
126	Casa de Rosa Regàs	Cantallops	Mata 15	72	Casa de Jan Marcus Leonards
129	Casa Nova Ventós	Gaià 15A	Mata 16	82	Casa de Jorge Estrada
130	Casa de Fàbregas	Bruquera 15A	Mata 17	85	Casa de Francisca Wunnink
140	Casa de Joan Roquer	Sant Llorenç 49	Panedes 3	22	Casa de Toledano
143	Can Catrol	Bruquera 17	Panedes 4	36	Casa d'Arturo
149	Can Belluga	Gaià 18	Panedes 8	78	Casa de Francisco López

154	Can Raset	Panedes 19	Panedes 10	67	Casa de Jorge Casanova
155	Can Palet Ferrer Nou	Llobatera 30	Panedes 11	103	El Castell
160	Can Feliu	St. Llorenç 20	Panedes 12	114	Casa de Teresa Colell
171	Can Marull	Gaià 23	Panedes 19	154	Can Raset
172	Can Viadiu	St. Llorenç 23	Panedes 23	177	Casa de J. Costabella
176	Cal Feixinaire	St. Llorenç 24	Panedes 24	315	Can Pijoan del Pla o Can Costabella
177	Casa de J. Costabella	Panedes 23	Panedes 25	186	Casa de Miquel Llinàs
179	la Rajoleria	St. Llorenç 24A	Panedes 26	190	Casa de Miquel Gironès
183	Casa Nova d'en Borra	Gaià 25A	Panedes 30	212	Can Bas
186	Casa de Miquel Llinàs	Panedes 25	Panedes 34	233	Els Hostalets
189	Can Rigau	Gaià 26	Panedes 37	244	Mas Llop
190	Casa de Miquel Gironès	Panedes 26	Panedes 53	288	Cal Ferrer
194	Can Marcó	Gaià 27	Panedes 54	289	Casa Nova de Can Torres
199	Mas Munyit o Can Peric de la Casassa	Gaià	Panedes 57	294	Can Quintana
214	Can Solà	Llobatera 31	Panedes 59	298	Can Virgili
222	Can Gómez	Llobatera 32	Panedes 60	31	Casa de Pilar Gutierrez
227	Can Breto	Llobatera 33	Panedes 61	141	Casa de Maria Selis
233	Els Hostalets	Panedes 34	Pocafarina 1	8	Can Misèria
235	Can Cisterna	Gaià 35	Pocafarina 7	68	El Forn
244	Mas Llop	Panedes 37	Pocafarina 8	10	Casa d'Antoni Navarro
249	Casa de X. Miquel	St.Llorenç 44	Pocafarina 9	84	Can Cantó
257	Casa de Josep Vall-Ilosera	St. Llorenç 45	St. Llorenç 2	17	Mas Gall
258	Casa de Jorge Sanchez	St. Llorenç 41	St. Llorenç 6	51	Can Sabater
263	Can Roig	St. Llorenç 33	St. Llorenç 8A	75	Casa Nova de Can Bauler de Dalt
264	Casa Nova de Roig	St. Llorenç 43	St. Llorenç 20	160	Can Feliu
288	Cal Ferrer	Panedes 53	St. Llorenç 23	172	Can Viadiu
289	Casa Nova de Can Torres	Panedes 54	St. Llorenç 24	176	Cal Feixinaire
294	Can Quintana	Panedes 57	St. Llorenç 24A	179	la Rajoleria
298	Can Virgili	Panedes 59	St. Llorenç 41	258	Casa de Jorge Sanchez
301	Can Baldiri o Ca la Bruixa	Bruquera 62A	St. Llorenç 42	263	Can Roig
307	Can Gingí	Bruquera 67	St. Llorenç 43	264	Casa Nova de Roig
308	Cal Futral	Bruquera 68	St. Llorenç 44	249	Casa de X. Miquel
315	Can Pijoan del Pla o Can Costabella	Panedes 24	St. Llorenç 45	257	Casa de Josep Vall-Ilosera
317	Can Reganyadent	Ganix 12	St. Llorenç 48	33	Casa d'Angelina Ribó (Can Cristus)
318	Casa de Lluís Valle	Ganix 13	St. Llorenç 49	140	Casa de Joan Roquer

ANNEX 5 : RELACIÓ D'ACTIVITATS INDUSTRIALS I COMERCIALS AL SÒL NO URBANITZABLE

1. Fabricació d'elements d'alumini (Hünter Douglas España SA)
Carretera de Girona
2. Taller mecànic de vehicles (Emili Roget)
Carretera de Girona
3. Exposició de piscines prefabricades, mobiliari i complements de jardí (Pilar Solà Costa -VISMA-)
Carretera de Girona
4. Planta de formigó (Formigons Girona)
Carretera de Girona
5. Exposició de piscines i complements de jardí (Atipic)
Carretera de Girona
6. Exposició de vehicles (Joaquim Bernís)
Carretera de Tossa
7. Indústria tèxtil (Red Point)
Carretera de Caldes.
8. Bodega Ramiro (restauració)
Carretera de Tossa
9. Taller mecànic de vehicles (Gurnés)
Carretera de Tossa
10. Taller de serralleria mecànica (Aluminis Techmon SC)
Carretera de Sant Feliu
11. Fàbrica de suro, paper i decoració (EGBA SA)
Carretera de Sant Feliu
12. Fàbrica de suro (Balbí Prunell Xirgu)
Carretera de Panedes
13. Taller de fusteria mecànica, assecadora de fustes i botiga de mobles (Joan Mulà)
Carretera de Sant Feliu
14. Bar-restaurant (Sopluig)
Carretera de Sant Feliu
15. Construcció i muntatge de piscines i filtres d'aigua (VISMA)
Carretera de Sant Feliu.
16. Bar-restaurant (Tinars)
Carretera de Sant Feliu
17. Magatzem de fertilitzants i pinsos (VIÑAS)
Carretera de Sant Feliu.
18. Bar-restaurant (Panedes)
Carretera de Sant Feliu