

<p>Elements i cossos sortints.</p> <p>No es permet la construcció de tribunes.</p> <p>Els balcons tindran una volada màxima de 40 centímetres en carrer d'amplada inferior a 6,00 metres. En carrers entre 6,00 i 10,00 metres, els balcons tindran una volada màxima de 60 centímetres. En carrers d'amplada superior a 10,00 metres, els balcons tindran una volada màxima de 80 centímetres.</p> <p>En projecció horitzontal, els balcons o el conjunt dels balcons, no superaran 1/3 de la façana de l'edifici.</p> <p>La llosa que constitueix el balcó, no tindrà en cap dels seus punts un gruix total superior a 15 centímetres.</p> <p>La barana dels balcons no podrà tenir una alçada superior a 1,00 metres, i no s'admeten balustrades ni gelosies.</p> <p>Garatges.</p> <p>Es disposarà d'una plaça de garatge per cada vivenda. En cap cas es podrà suprimir la plaça de garatge per dedicar aquest espai a un altre ús.</p> <p>Soterranis.</p> <p>La construcció de soterranis és autoritzada sempre que quedi inscrita dins l'ocupació de l'edificació, excepte les rampes d'accés que poden estar fora l'àmbit d'ocupació de l'edificació.</p> <p>Façanes.</p> <p>Els acabats de façana seran amb materials i colors adients amb l'entorn. Es aconsellable la utilització de colors terrossos.</p> <p>Usos admesos.</p> <p>S'admeten els usos residencials, vivenda, sanitari, religiós, cultural, esportiu, oficines i recreatiu.</p> <p>Els usos comercials només s'admeten en planta baixa.</p> <p>Els garatges s'admeten en planta baixa i planta soterrani.</p>	3
--	---

(05.052.039)

EDICTE

de 23 de febrer de 2005, sobre una resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques referent al municipi de Ripollet.

El conseller de Política Territorial i Obres Públiques ha resolt, en data 15 de febrer de 2005, l'assumpte que s'indica a continuació:

Exp.: 2004/015634/B

Correcció d'errades referents a la transcripció del Pla general metropolità a escala 1:2000 de la finca situada al carrer del Calvari, 90-94, al terme municipal de Ripollet

Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, he resolt:

Denegar, a l'empara de l'article 105.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, la sol·licitud de l'Ajuntament de Ripollet de correcció d'errades materials referents a la transcripció del Pla general metropolità a escala 1:2000 de la finca situada al carrer del Calvari, 90-94, de Ripollet.

Contra la resolució anterior, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar potestativament recurs de reposició, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del pro-

cediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passa un mes sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

En qualsevol cas, contra la resolució esmentada també es pot interposar directament recurs contenciós administratiu, de conformitat amb el que preveuen l'article 116 de la Llei esmentada i l'article 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC.

El recurs contenciós administratiu no es podrà interposar si s'ha interposat recurs de reposició fins que aquest hagi estat resolt expressament o se n'hagi produït la desestimació presumpta perquè hagi transcorregut el termini d'un mes, de conformitat amb els articles 116.2 i 117.2 de la Llei 4/1999 esmentada.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, a l'arxiu de

planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona.

Barcelona, 23 de febrer de 2005

MERCÈ ALBIOL I NUÑEZ
Secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

(05.052.078)

EDICTE

de 24 de febrer de 2005, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referents al municipi de l'Armentera.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en les sessions de 2 de febrer de 2005 i de 29 de setembre de 2004, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp. 2003/010280/G

Pla parcial del sector SAU 2, al terme municipal de l'Armentera

Acord de 2 de febrer de 2005

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Donar conformitat al text refós del Pla parcial del sector SAU 2, promogut per Harmonia Empordà, SL, i tramès per l'Ajuntament de l'Armentera en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data de 29 de setembre de 2004.

—2 Indicar a l'Ajuntament i al promotor que l'eficàcia d'aquest acord i del d'aprovació definitiva restarà condicionada a què es completi en 56.761,00 euros la garantia aportada corresponent al total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

—3 Recordar també que la publicació d'aquest acord, del d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques al DOGC, resta supeditada a la presentació per part de l'Ajuntament, de la documentació acreditativa de la formalització de la garantia complementària esmentada.

—4 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

Acord de 29 de setembre de 2004

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament el Pla parcial del sector SAU 2, promogut per Harmonia Empordà, SL, i tramès per l'Ajuntament de l'Armentera i supeditar-ne la publicació en el DOGC i la consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 D'acord amb l'informe de l'ACA de data 27 de setembre de 2004 caldrà incorporar: Projecte i valoració de la captació, impulsió i distribució de l'aigua per consum propi dins del sector, o solució alternativa amb escomesa a la xarxa municipal.

Projecte i valoració de l'estació depuradora, que abasti la totalitat del sector o solució alternativa amb escomesa a la xarxa municipal si existeix.

1.2 D'acord amb l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge de data 27 de setembre de 2004:

S'inclourà dins el projecte d'obres complementàries, que s'haurà de tramitar amb posterioritat, l'enjardinament dels espais lliures tenint en compte criteris ambientals amb l'objecte de millorar la seva biodiversitat afavorint espècies vegetals pròpies del sector.

En el Projecte d'obres bàsiques s'afegirà una normativa per incrementar la recollida selectiva de residus i s'haurà de garantir el compliment de la Llei 6/2001 de 31 de maig d'ordenació ambiental de l'enllumenat.

D'acord amb el mateix informe es recomana introduir en la normativa del Pla, incorporant-ho en el projecte d'urbanització, mesures relatives a la sostenibilitat en l'edificació i regular aspectes com l'eficiència en el consum d'aigua de boca i de rec, en el consum d'energia, aprofitament de les condicions locals i consum de materials.

1.3 Pel que fa al projecte d'obres bàsiques d'urbanització:

S'estudiarà el moviment de terres per tal d'asolir pendent superior al 0,25% a les xarxes de sanejament que es proposen.

Els tractaments d'acabat de pavimentació, el mobiliari urbà, el tipus de guals de minúvulids, la senyalització i els contenidors de deixalles es tractaran en el corresponent projecte d'obres complementàries.

Es confeccionaran plànols de perfils longitudinals per a les xarxes d'aigües residuals i plujanes on es permeti comprovar que el creuament de canonades de plujanes i residuals sigui compatible i s'efectuarà el càlcul i dimensionament de la xarxa.

Es canviarà el tipus de material de les canonades de sanejament atès que el formigó proposat és incompatible amb els pendents del 0,25% que es proposen, i es posarà PVC o polietilè.

Es dimensionarà la xarxa de distribució d'aigua, el dipòsit i el grup d'impulsió si és necessari. Es demanarà assessorament a la companyia subministradora.

Se sol·licitarà l'assessorament a la companyia subministradora elèctrica per si pot donar la dotació que es sol·licita. Es dimensionarà la xarxa i el núm. de centres transformadors que s'han de col·locar.

Els centres transformadors s'han de col·locar en les zones de Serveis Tècnics o en zones privades.

El projecte ha de contemplar l'enllumenat públic de les zones verdes i equipaments i les seves corresponents escomeses elèctriques.

Se sol·licitarà l'assessorament a la CTNE.

Se sol·licitarà l'assessorament a la companyia subministradora de gas i es farà reserva per a la ubicació dels dipòsits d'emmagatzematge, si cal.

—2 Condicionar l'eficàcia d'aquest acord a la presentació davant l'Ajuntament, de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

—3 Supeditar la publicació d'aquest acord i de les normes urbanístiques al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a la presentació per part de l'Ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de la garantia esmentada.

—4 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats

Tramesa per l'Ajuntament la documentació que fou requerida a l'acord aquí transcrit i vist l'informe del Servei Territorial segons el qual es consideren complertes les condicions que s'hi estableixen, és procedent la publicació de l'acord esmentat, per tal de donar així executivitat a l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector SAU 2, que promou Harmonia Empordà, SL, i tramet l'Ajuntament de l'Armentera.

Contra els acords anteriors, que no posen fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i queda-

rà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, número 2.

Girona, 24 de febrer de 2005

SÒNIA BOFARULL SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

ANNEX

Normes urbanístiques del Pla parcial del sector SAU 2, de l'Armentera

<p>Annex</p> <p>Normes urbanístiques del Pla parcial del sector SAU 2, al terme municipal de l'Armentera</p> <p>4.1 DISPOSICIONS GENERALS</p> <p>Article 1 Ambit d'aplicació</p> <p>Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial SAU 2 de l'Armentera, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.</p> <p>Article 2 Marc legal de referència</p> <p>El marc legal de referència és la revisió de les Normes subsidiàries de l'Armentera.</p> <p>En tot cas, i per a tot allò que no sigui expressament regulat a les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'aplicarà el que determinin les esmentades Normes subsidiàries.</p> <p>Article 3 Definició de conceptes</p> <p>Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa de les Normes subsidiàries i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.</p> <p>Article 4 Desenvolupament del Pla</p> <p>Per al desenvolupament del present Pla parcial podran redactar-se estudis de detall, projectes de parcel·lació i projectes d'urbanització, els quals respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i de les Normes.</p> <p>Article 5 Projecte d'urbanització</p> <p>1. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de cada polígon. També s'hi podrà incloure el disseny d'elements urbans amb prou significació i importància.</p> <p>2. El Projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar, si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.</p> <p>Article 6</p>	<p>Projectes de parcel·lació</p> <p>D'acord amb els articles 183 a 188 de la Llei d'Urbanisme 2/2002 del 14 de maig, no caldrà la redacció del projecte de parcel·lació per obtenir la corresponent llicència, atès que la parcel·lació establerta en el plànol núm. 5 del present Pla parcial reuneix tots els requisits necessaris per considerar-se com a definitiva. No obstant això, en cas que es vulgui variar, podran redactar-se projectes de parcel·lació adaptats a les noves necessitats.</p> <p>Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta en el plànol núm. 5, que suposi una variació superior al 3% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per obtenir la corresponent llicència.</p> <p>Article 7 Densitat</p> <p>La densitat màxima establerta pel Pla no podrà, en cap cas, augmentar-se.</p> <p>Es podrà, justificadament, acumular o traslladar el nombre d'habitacles assignats d'una parcel·la a una altra, sense augmentar, però, la suma total del nombre d'habitacles inicials de les parcel·les afectades.</p> <p>Així mateix, si una parcel·la ja consolidada no esgota el nombre d'habitacles màxim permès pel planejament, es podrà traslladar l'excés d'habitacles a una altra parcel·la del mateix sector, sense augmentar el nombre d'habitacles màxim de les parcel·les afectades.</p> <p>Article 8 Modificacions</p> <p>Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes a les Normes subsidiàries i en el mateix Pla parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran a allò que prescriu el Títol V del Reglament de planejament de la Llei del sòl.</p> <p>No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveu l'article 5 d'aquestes normes, realitzats mitjançant estudis de detall, que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superior al 3%. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 3%.</p> <p>4.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL</p> <p>Article 9 Qualificació del sòl</p> <p>El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.</p>
---	---

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema els terrenys que, en virtut de l'aplicació dels articles 25 i 121 de la refosa dels textos legals vigents a Catalunya, en matèria urbanística, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de l'Armentera.

Article 10 **Zones**

Es defineixen les zones següents:

- a) TIPUS A₁
- b) TIPUS A₂
- c) TIPUS B
- d) TIPUS C₁
- e) TIPUS C₂
- f) TIPUS D

Article 11 **Sistemes**

Es defineixen els sistemes locals següents:

- a) sistema de vialitat
- b) sistema de parcs i jardins
- c) sistema d'equipaments
- d) sistemes d'instal·lacions i serveis

4.3 NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

Article 12 **Definició de conceptes**

1. Alineació de vial

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

2. Alineació de l'edificació o línia de façana

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana davantera de l'edificació. Pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

3. Gàlib obligatori i gàlib màxim

El gàlib obligatori és l'alineació obligatòria on s'ha de situar l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

3

El gàlib màxim és el perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació, podent construir la part que es vulgui dins d'aquesta zona.

4. Pla de referència

Pla horitzontal teòric, a partir del qual es situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçària reguladora màxima. Aquest Pla és únic i específic per a cada tram d'edificació, la qual cosa permet escalonar un rengle si el pendent ho demana.

5. Alçària reguladora màxima

És l'alçària que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tingui la consideració de planta baixa fins al punt d'arrencada de la coberta. Per sobre de l'alçària reguladora màxima solament es permetran els elements de formació dels pendents de la coberta i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

6. Rengles

Agrupació continua d'habitatges.

7. Tram

Agrupació continua d'habitatges arrencats, el ràfec dels quals està a la mateixa cota o nivell.

8. Nombre màxim de plantes

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçària reguladora. Cal respectar aquests dos paràmetres: alçària i nombre de plantes.

9. Planta baixa

És la planta o part de planta que es situarà dins del marge, per sobre i per dessota del Pla de referència, que aquestes ordenances estableixen per a cada zona.

10. Planta pis

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.

11. Planta soterrània

S'entendrà per planta soterrània tota aquella situada per dessota de la planta baixa, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts d'edificació.

4

12 *Fondària edificable*

És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada per la façana posterior.

En alguns supòsits, aquesta distància defineix una línia que té el caràcter d'alineació obligatòria de l'edificació per la seva part posterior.

13 *Ocupació de parcel·la*

És el percentatge que amida la màxima ocupació de la parcel·la en planta baixa per a l'edificació.

14 *Reculades de l'edificació*

Es defineixen dos tipus de reculada

a) La reculada del cos d'edificació, que es dona quan tot l'edifici, la totalitat o part d'una planta, es reula respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar-la.

b) La reculada per motius compostius, que es dona quan part o parts de les façanes dels edificis es reculen un màxim de 0,30 m de l'alineació d'edificació.

15 *Cossos sortints*

Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia de les façanes.

Es defineixen com a cossos sortints oberts els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'amplit, que tindrà una alçària màxima d'1,10 m, comptada des del paviment.

Es defineixen com a cossos sortints tancats els que tenen, en algun dels seus paraments, alguna mena de tancament massís, no vidrat, per damunt de l'amplit.

16 *Pla límit de volada*

És un pla teòric paral·lel al pla de façana o mitgera, que es troba situat a una determinada distància d'aquest, fins al qual poden arribar però no ultrapassar els elements sobresortints del pla de façana del gàlib màxim.

17 *Alçària lliure o útil*

L'alçària lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre, a l'interior d'un local construït.

18 *Ràfec*

5

És la part de coberta que sobresurt del pla de la façana del gàlib, per tal de protegir-la de l'acció directa de la pluja.

19 *Verd privat*

Es defineix com a *verd privat* el sòl lliure de construcció, enjardinat, que envolta edificacions i la titularitat del qual és privada.

Article 13

Determinacions comuns per a les zones i sistemes

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura a les Normes subsidiàries.

1. *Agrupació de parcel·les*

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2. *Reculades de l'edificació*

El tipus de reculada definit com de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, amb un màxim de 5,00 m comptats des del pla que resulta d'aplicar la fondària edificable màxima.

El tipus de reculada per motius compostius es permet a totes les façanes.

Els porxos d'entrada no es consideren com a reculada de l'edificació.

3. *Alçàries útils*

- Planta baixa: mínim 3,00 m, en el cas d'usos comercials, magatzems, etc., de 2,80 m en el cas d'oficines i comerços menors de 80,00 m² i de 2,50 m en el cas d'habitatges.

- Planta pis: mínim 2,50 m en general i 2,20 m a corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge i un 30% de la superfície a qualsevol altra peça dels habitatges.

- Planta soterrània i entresolats: mínim 2,20 m per a les ordenacions unifamiliars i 2,50 m per a les plurifamiliars.

4. *Planta soterrània*

No es permet en planta soterrània l'ús d'habitatges ni el de locals d'ús permanent de personal. Les plantes soterrànies no es comptaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

6

5. Coberta

Les cobertes podran ser inclinades o bé mixtes, amb teula àrab.

Per al cas de coberta inclinada, aquesta podrà ser a una o a dues vessants, amb un pendent màxim del 30%. A les cobertes en pendent només es permet la teula de qualsevol tipus, però del color tradicional de la teula aràbiga. Serà obligatori recollir les aigües de la coberta de les façanes que donin al carrer mitjançant canaló i baixant.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana del gòlib o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en balcó o en galeria. Aquesta distància, la volada de ràfec serà de 0,60 m, com a màxim, respecte del pla de façana del gòlib. En el cas que existeixin volades, el ràfec podrà volar 0,15 m més que els balcons o les galeries a tot el llarg de la façana, sempre que el canal de recollida d'aigües s'amagui a la coberta o ràfec.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,17 m de gruix.

Per sobre del pla de coberta solament podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals, com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats a les golfes els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

En el cas d'habitacles arreglerats o aparellats, el tipus de coberta escollit serà unitari per a tot el rengle o per als dos habitatges aparellats.

Per a tota l'urbanització les xemeneies seran unificades amb el mateix tipus. Només es permet una antena, com a màxim, per a illa de cases.

6. Cossos sortints

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes, excepte quan expressament s'indiqui el contrari.

La superfície en planta dels cossos sortints en galeria es comptarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. Els cossos sortints oberts compliran el 50% de la seva superfície fins a un màxim d'un 10% de la superfície útil interior. Els balcons oberts que no sobresurtin més del 10% de l'amplada del carrer i, com a màxim, 80 cm, amb llosa de balcó d'un màxim de 15 cm de gruix. Aquests balcons no tindran una llargada superior a 1/3 part de la longitud de façana, excepte en els casos que, excepcionalment, i per raons de composició arquitectònica quedí suficientment justificat en el projecte que es presentí. No es permeten balcons a distàncies inferiors a 0,6 m de la partió veïna.

7. Tanques

La tanca als carrers i veïns situada al jardí davanter podrà ser calada metàl·lica o bé mixta. En aquest cas, la part massissa es farà amb el mateix tipus d'obra que les façanes de l'edificació, amb una alçària màxima de 80 cm; la resta fins a 1,80 m ha de ser fet de material calat, tipus reixa metàl·lica o vegetal. Puntualment, i en cas que s'hagin d'incorporar els comptadors de diferents serveis a la tanca, es podrà fer massís, podent-se sobrepassar l'alçària màxima fixada en un màxim d'1,50 m i sempre que no superi una llargada d'1,20 m.

La porta d'accés a la parcel·la serà metàl·lica de l'alçària màxima de la tanca.

Les tanques entre veïns al jardí del darrer que no tenen façana a vial tindran, sobre el nivell natural de terres, per fora de la tanca, 1,80 m d'alçària màxima. Seran fetes amb material massís fins a una alçària màxima de 0,80 m i es completaran amb vegetació d'arbrust fins a l'alçària d'1,80 m.

Es prohibeixen les gelosies i balustrades prefabricades de ceràmica i de formigó a qualsevol dels límits.

8. Baixants

Els baixants d'aigües pluvials de la coberta del cos principal de l'edificació, si van vistos, transcorreran per la façana al llarg de la mitgera, on no es situen les portes d'accés dels garatges aparellats.

Es podrà col·locar, ja sigui un baixant per a cada parcel·la o bé un per a cada dues. En tot cas, un cop fixats a la façana no perdran la verticalitat mentre transcorrin vistos.

9. Comptadors

Els comptadors aniran encastats, ja sigui a la part massissa de la tanca del carrer o bé als paraments de façana corresponents, sense sobresortir dels límits d'aquests i de l'alineació de vial, i formatan part de la composició de la façana o bé del disseny de la tanca.

10. Ordenances d'estètica

a) La composició arquitectònica s'emmarcarà amb la voluntat d'aconseguir una certa unitat de conjunt, abans que una juxtaposició d'obres singulars.

b) El material de façana, tant si és de càrrega com de revestiment, serà únic, preferiblement obra de fàbrica vista de 5 cm de gruix o revestiments continus. Complementàriament, s'admetrà, com a màxim, l'ús d'un altre material. No s'admet cap tipus d'aplatats, excepte sòcols. Els acabats de l'edificació seran mitjançant els materials tradicionals, com remolinat, pintat, estucats pedra, vidre, metall i obra vista. Els colors admesos són els de tonalitat terrosa o pàl·lida.

c) Tota paret mitgera que, per efectes de les reculades dels cossos d'edificació o pel escalonament, quedí quasi totalment o parcialment al descobert serà traçada com a façana. En el cas de dues parcel·les adjacents construïdes en diferents períodes de temps, el darrer que construeixi assumirà la

responsabilitat de tractar les mitgeres que la seva construcció deixi al descobert, siguin pròpies o del veí.

11. Aparcaments

En general és obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat, a menys que les determinacions específiques indiquin el contrari.

12. Guais

En tots aquells casos en què les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada renovable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi guai. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. Les obres aniran a càrrec dels propietaris de la parcel·la.

13. Jardins privats

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar a les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment.

14. Projectes unitaris

Quan es redacti un projecte unitari que afecti un rengle d'habitatges unifamiliars en filera, dos habitatges aparellats o un habitatge aïllat o una edificació plurifamiliar es podran variar o ajustar, sempre que sigui degudament justificat, algunes de les determinacions particulars de cada zona. Es respectaran sempre, però, l'ocupació, l'alçària, l'edificabilitat i la densitat màxima prevista. Aquestes modificacions hauran de comptar amb l'aprovació explícita dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

15. Mesures relatives a la sostenibilitat en l'edificació

Aquest punt recomana introduir alguns criteris de sostenibilitat per a la construcció d'habitatges.

Mitjançant aquestes mesures es pretén reduir les emissions de CO₂ a l'atmosfera, millorar l'estalvi energètic, tant en la seva construcció com en el seu manteniment, augmentar l'estalvi i aprofitament dels recursos naturals com l'aigua, tant en la construcció dels habitatges com en el seu ús, promoure el reciclatge dels residus afavorint la separació d'aquests dins la llar, etc. En definitiva, fer una construcció més sostenible.

Residus domèstics

Caldrà especificar que es deixa un armari a cada habitatge destinat a les deixalles. Aquest armari haurà de poder contenir quatre cubells per separar residus de quatre tipus: vidre, paper i cartró, plàstic, metall i rebuig orgànic.

9

Instal·lacions especials d'estalvi energètic

- Interruptors de presència:

A situar en els espais comuns de les edificacions: entrades, garatges... Disposaran de temporitzadors per tal de garantir la seva aturada. Si la il·luminació d'algun d'aquests espais es fa amb làmpades de baix consum, no es col·locaran els interruptors de presència, ja que les contínues enceses i apagades comporten una despesa energètica superior que una encesa permanent. En aquests casos, els temporitzadors seran programables.

- Zonificació de la calefacció:

La calefacció de l'habitatge tindrà dos circuits (tant si és amb radiadors, com terra radiant); un per a la zona de dia i l'altre per a la zona de nit. Disposaran d'un termòstat independent per a cada un.

- Termòstat programable:

Cada circuit disposarà d'un termòstat que permeti programar la temperatura a cada franja horària, en funció de les necessitats i costums dels ocupants.

Reducció de consum d'aigua

- Vàters de doble descàrrega:

Tots els vàters de l'habitatge seran de doble descàrrega per tal de poder disposar de més o menys aigua segons la seva necessitat.

- Aixetes de doble cabal:

Totes les aixetes seran de doble cabal, és a dir, tindran dos recorreguts diferenciats per la pressió de l'aigua que es necessiti. D'aquesta manera, s'estalvia aigua.

Protecció solar

Es considera important la protecció de totes les obertures orientades a sud, sud-oest i oest.

Aquesta protecció es pot fer amb vidres especials, tendals, viseres, persianes regulables...

Ventilació creuada

La ventilació creuada pot ser natural o mecànica.

La ventilació natural necessita dues façanes oposades o amb un angle >0= a 90°, per tal de garantir la circulació natural de l'aire.

La ventilació mecànica es pot fer mitjançant conductes verticals amb aspiració estàtica o forçada.

Vidres dobles

Els habitatges disposaran de vidres dobles. Els gruixos mínims seran de 4 mm per a les llunies i de 6 mm per a la cambra d'aire. De cara a una millora acústica

10

caldrà que les dues llunes no siguin iguals. Així doncs, el vidre mínim serà de 4+6+5.

Separació d'aigües plujanes

L'edifici separarà dos circuits d'evacuació. Aigües plujanes i aigües residuals.

Preinstal·lació domòtica

Disposarà d'un circuit de preinstal·lació domòtica.

Es deixarà un tub de 20 mm, que arribi fins als llocs d'ubicació dels aparells de producció d'ACS, calefacció, aparells d'aire condicionat, persianes i registre telecomunicacions.

Muntatge en sec

S'utilitzaran, al màxim, elements de muntatge en sec. Caldrà dissenyar elements constructius incorporant criteris de desmuntatge: muntatge en sec, facilitat de muntatge i desmuntatge, unions mecàniques...

Energies alternatives

- Plaques solars tèrmiques:

Per tal d'estalviar energia i promoure l'ús d'energies renovables es pot disposar d'aquest sistema de captació.

- Plaques solars fotovoltaïques:

És un sistema alternatiu al de plaques solars tèrmiques.

Aïllament acústic

S'estudiarà el projecte de l'habitatge per evitar els punts crítics, per tal de millorar l'actual normativa NBE-CA-88.

Aïllament tèrmic

S'estudiaran, especialment, els detalls corresponents als punts tèrmics més freqüents per tal de millorar el confort de l'habitatge.

1. Detall pilar-forjat

Els pilars de la façana provoquen una discontinuïtat de l'aïllament que cal evitar.

2. Fusteria amb trencament de pont tèrmic

3. Caixes de persiana atillades i amb torn

4. Detall façana forjat

5. Cobertes planes seran amb sistema ventilat

6. Ponts tèrmics en els brançals de les finestres

16 Normativa recollida selectiva de residus

Aquest punt pretén fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament.

11

En el planejament s'han adoptat les mesures necessàries, fixant les reserves de sol necessàries per l'emplaçament de les instal·lacions i s'ha inclòs, en el disseny de la vitalitat pública, espais suficients i adequats per a la col·locació de contenidors soterrats de recollida selectiva, per tal d'optimitzar les operacions de recollida i transport de residus. (plànol 10 de l'annex d'obres bàsiques)

Cal afegir que alguns dels aspectes esmentats requereixen una gestió supramunicipal i són els instruments de planejament corresponents als adequats per fer-los front.

Promoure en els habitatges i establiments turístics, hotelers, de lleure... la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió, sempre que siguin conseqüents amb la del municipi. El planejament pretén recolzar l'article 43 de la Llei 6/1993, que promou aquesta previsió d'espais per part dels ajuntaments, mitjançant les ordenances municipals.

Els residus seran retirats per gestors autoritzats, inscrits en el Registre General de Gestors de residus de Catalunya, els quals seran els encarregats d'assegurar-ne la gestió òptima: valorització, reutilització, deposició controlada, etc. El tractament per a cada residu serà el que estableixi el catàleg de residus de Catalunya.

Es reutilitzaran les terres aptes procedents de l'excavació per a terraplens i altres usos de la mateixa obra.

En cas que sigui possible, s'utilitzaran subbases obtingudes de la trituració de formigons procedents de l'enderroc d'obres de fàbrica.

En cas que sigui possible, s'utilitzaran mescles bituminoses reciclades procedents del fresaatge o enderroc dels fermes en mal estat.

Pel que fa a la generació de residus per part dels particulars, competència de caire municipal, es proposa realitzar una campanya de difusió i foment de propostes de reducció de residus i de recollida selectiva entre els nous habitants de la urbanització.

Article 14

Determinacions per a la zona unifamiliar TIPUS A

HABITATGE AÏLLAT

TIPUS A1 S= 27.840,05 m²

PARCEL·LA MÍNIMA: 400 m²

ALÇÀRIA REGULADORA MÀXIMA (PB+P1): 6,00 m

ALINEACIONS: 3 m al carrer i altres.

OCUPACIÓ: 40%

EDIFICABILITAT: 0,50 m² sostre/m² sol

12

<p>TIPUS A2 S= 19.727,90 m²</p> <p>PARCEL·LA MÍNIMA: 600 m² ALÇÀRIA REGULADORA MÀXIMA (PB+P1): 6,00 m ALINEACIONS: 3 m al carrer i altres OCUPACIÓ: 40% EDIFICABILITAT: 0,40 m² sostre/m² sòl</p> <p>1. <i>Parcel·lació</i></p> <p>S'estableix la façana mínima de la parcel·la en 14 m. En cas que sigui necessari efectuar una nova parcel·lació, caldrà remetre's a allò que especifiqui l'art. 6 de la present normativa.</p> <p>2. <i>Tipus d'ordenació de l'edificació</i></p> <p>Ordenació en edificació aïllada segons galib establert, tal com es defineix en el plànol d'ordenació de l'edificació, núm. 5</p> <p>3. <i>Tipus edificatori</i></p> <p>Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa i planta pis.</p> <p>4. <i>Pla de referència</i></p> <p>Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.</p> <p>5. <i>Ràfec</i></p> <p>La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçària reguladora màxima.</p> <p>6. <i>Alçària reguladora màxima</i></p> <p>Es fixa en 6,00 m corresponents a planta baixa i planta pis, amidats fins a l'arrencada de la coberta des de la cota del paviment de la planta baixa, en el punt mig de cada tram.</p> <p>7. <i>Alçària màxima de la edificació</i></p> <p>L'alçària màxima de qualsevol punt de l'edificació, amb les cobertes incloses, no podrà superar els 7,90 m.</p> <p>8. <i>Alçàries útils mínimes</i></p> <p>Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són les següents:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per a habitatge: 2,50 m - per a soterrani: 2,20 m 	<p>9. <i>Planta baixa</i></p> <p>La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre dos plans situats a 1,20 m per sobre i 0,60 m per dessota del pla de referència.</p> <p>10. <i>Planta soterrània</i></p> <p>Es permetrà una planta soterrània destinada a garatge que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2 m, a la zona del jardí privat posterior.</p> <p>11. <i>Sostre edificable màxim</i></p> <p>És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.</p> <p>12. <i>Cossos sortints</i></p> <p>Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a totes les façanes a fora del galib.</p> <p>13. <i>Pla límit de volada</i></p> <p>Es fixa en 1,50 m.</p> <p>14. <i>Baranes</i></p> <p>La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçària mínima serà d'1,00 m.</p> <p>15. <i>Garatges</i></p> <p>El garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i es situarà en semisoterrani o en planta baixa. L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de la cota de la planta baixa es situarà tal com queda definit en aquesta normativa, a 1,20 m per sobre del pla de referència, com a màxim.</p> <p>16. <i>Usos</i></p> <p>Solament es permet l'ús residencial a les plantes baixes, pis i l'ús de garatge bodega o traster a la planta soterrània o planta baixa.</p> <p>Article 15 Determinacions per a la zona residencial TIPUS B</p> <p>HABITATGE APARELLAT</p> <p>TIPUS B1 S = 8.346,55 m²</p>
---	---

L'alçària màxima de qualsevol punt de l'edificació, amb les cobertes incloses, no podrà superar els 7,90 m.

9. *Alçàries útils mínimes*

Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són les següents:

- per a habitatge: 2,50 m
- per a soterrani: 2,20 m

10 *Planta baixa*

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre dos plans situats a 1,20 m per sobre i 0,60 m per dessota del pla de referència.

11 *Planta soterrània*

Es permetrà una planta soterrània destinada a garatge, que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2 m a la zona del jardí privat posterior.

12 *Sostre edificable màxim*

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

13 *Cossos sortints*

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a totes les façanes per fora del gàlib.

Els cossos sortints en galeria es permetran tan sols a les façanes posteriors, els oberts es permetran a la façana davantera, sempre que es respectin els plans límits de volada.

14 *Pla límit de volada*

Es fixa en 1,50 m.

15 *Baranes*

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçària mínima serà d'1,00 m.

16 *Garatges*

Hi ha dues opcions possibles, que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per agrupació o bé individualitzat per a cada parcel·la.

16

PARCEL·LA MÍNIMA: 250 m²
ALÇÀRIA REGULADORA MÀXIMA (PB+P1): 6,00 m
ALINEACIONS: 3 m al carrer i altres.

OCUPACIÓ: 40%

EDIFICABILITAT: 0,65 m² sostre/m² sòl

NOMÉS ES PODEN ADOSSAR LES CASES PEL GARATGE, EL QUAL ES RECLARÀ 5 M DE FAÇANA, AMB ALÇÀRIA MÀXIMA DE 3,50 m

1. *Parcel·lació*

S'estableix la façana mínima de la parcel·la en 11 m. En cas que sigui necessari efectuar una nova parcel·lació, caldrà remetre's a allò que especifiqui l'art 6 de la present normativa.

2. *Tipus d'ordenació de l'edificació*

Ordenació en edificació adossada segons galib establert, tal com es defineix en el pla d'ordenació de l'edificació, núm. 5

3. *Tipus edificatori*

Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa i planta pis.

4. *Gàlib màxim*

El gàlib màxim és el perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació, podent construir la part que es vulgui d'aquesta zona.

5. *Pla de referència*

Coïncidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

6. *Ràfec*

El ràfec de cada tram serà unitari.

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal no superarà l'alçària reguladora màxima.

7. *Alçària reguladora màxima*

Es fixa en 6,00 m corresponents a planta baixa i planta pis, amidats fins a l'arrencada de la coberta des de la cota del paviment de la planta baixa, en el punt mig de cada tram.

8 *Alçària màxima de la edificació*

15

En el primer cas, el garatge serà comú per a tots els propietaris. Es situarà a la planta semisoterrània o soterrània i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 3 m, amb un únic accés per a tot mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas, el garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i es situarà en semisoterrani o planta baixa. L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de la planta baixa es situarà tal com queda definit en aquesta normativa, a 1,20 m per sobre del pla de referència, com a màxim. En aquest cas, les rampes aniran aparellades.

17 Usos

Solament es permet l'ús residencial a les plantes baixes, pis i l'ús de garatge, bodega o traster a la planta soterrània o a la planta baixa.

Article 16 Determinacions per a la zona residencial TIPUS C

HABITATGE EN FILERA

TIPUS C 1 S = 7.434,30 m²

Zona prevista com continuació d'illa tancada dels adjacents.

PARCEL·LA MÍNIMA: 170 m²

ALÇÀRIA REGULADORA MÀXIMA (PB+P1): 6,00 m

OCUPACIÓ: galíbs

EDIFICABILITAT: 0,70 m² sostre/m² sòl

FAÇANA MÍNIMA: 7,00 m

TIPUS C 2 S = 8.986,00 m²

Zona prevista amb parcel·les agrupades entorn a una zona comuna, el nombre màxim d'habitatges de l'illa és de 21 habitatges.

ORDENACIÓ VINCULANT SEGONS PLÀNOL NÚM. 05

PARCEL·LA MÍNIMA: 225 m²

ALÇÀRIA REGULADORA MÀXIMA (PB+P1): 6,00 m

OCUPACIÓ: galíbs

EDIFICABILITAT: màx. 210 m²

FAÇANA MÍNIMA: 8,00 m

1. Parcel·lació

En cas que sigui necessari efectuar una nova parcel·lació, caldrà remetre's a allò que especifiqui l'art. 6 de la present normativa.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació

Ordenació en edificació en filera segons galíbs establert, tal com es defineix en el plànol d'ordenació de l'edificació, núm. 5

3. Tipus edificatori

Habitatges unifamiliars desenvolupats en planta baixa i planta pis.

4. Galíbs màxim

El galíbs màxim és el perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació, podent construir la part que es vulgui d'aquesta zona.

5. Pla de referència

Coincidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

6. Ràfec

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal no superarà l'alçària reguladora màxima.

7. Alçària reguladora màxima

Es fixa en 6,00 m corresponents a planta baixa i planta pis, amidats fins a l'arrencada de la coberta des de la cota del paviment de la planta baixa, en el punt mig de cada tram.

8. Alçària màxima de la edificació

L'alçària màxima de qualsevol punt de l'edificació, amb les cobertes incloses, no podrà superar els 7,90 m.

9. Alçàries útils mínimes

Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són les següents:

- per a habitatge: 2,50 m

- per a soterrani: 2,20 m

10. Planta baixa

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre dos plans situats a 1,20 m per sobre i 0,60 m per dessota del pla de referència.

11. Planta soterrània

Es permetrà una planta soterrània destinada a garatge, que podrà tenir una ocupació igual a la de la resta de plantes, amb la possibilitat d'incrementar-la en 2 m a la zona del jardí privat posterior.

12 Sostre edificable màxim

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

13 Cossos sortints

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint que superin el gàlib a totes les façanes.

14 Pla límit de volada

Es fixa en 1,50 m.

15 Baranes

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçada mínima serà d'1,00 m.

16 Garatges

Hi ha dues opcions possibles, que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per agrupació, amb accés a l'habitatge individual, o bé individualitzat per a cada parcel·la.

En el primer cas, el garatge serà comú per a tots els propietaris. Es situarà a la planta semisoterrània o soterrània i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 3 m, amb un únic accés per a tot mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas, el garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i es situarà en semisoterrani o planta baixa. L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de la cota de la planta baixa es situarà tal com queda definit en aquesta normativa, a 1,20 m per sobre del pla de referència, com a màxim.

17 Usos

Solament es permet l'ús residencial a les plantes baixes, pis i l'ús de garatge bodega o traster a la planta soterrània o planta baixa.

**Article 17
Determinacions per a la zona residencial TIPUS D**

ZONA HOTELERA S = 3.071,50 m²

19

ALÇÀRIA REGULADORA MÀXIMA (PB+2PP): 10 m

ALINEACIONS: 3 m al carrer i altres.

OCUPACIÓ: 30%

EDIFICABILITAT: 0,50 m² sostre/m² sòl

1. Parcel·lació

S'estableix la façana mínima de la parcel·la en 30 m. En cas que sigui necessari efectuar una nova parcel·lació, caldrà remetre's a allò que especifiqui l'art. 6 de la present normativa.

En el cas que es realitzés un accés pel passatge s'hauria de recular un metre per realitzar una vorera de l'esmentada amplada.

2. Tipus d'ordenació de l'edificació

3. Tipus edificatori

La parcel·la, de propietat privada, permet la construcció d'edificis destinats a hotel, esportiu, recreatiu i espectacles en locals tancats (queda exclos hotel apartament), desenvolupats en planta baixa i dues plantes pis.

La construcció de les edificacions pot ser independent però ha d'existir un projecte bàsic comú de tota la parcel·la. La seva execució pot ser per fases.

Es permetrà l'habitatge amb un projecte conjunt per a tota la zona, sempre que es respectin els paràmetres edificatoris del tipus D d'ocupació i edificabilitat, la resta de paràmetres seran els de tipus C2, agrupació d'habitatges amb una zona comuna.

4. Gàlib màxim

El gàlib màxim és el perímetre màxim dins del qual s'ha d'incloure obligatòriament l'edificació. La línia que la defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació, podent construir la part que es vulgui d'aquesta zona.

5. Pla de referència

Coïncidirà amb la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

6. Ràfec

El ràfec de cada tram serà unitari.

La cota superior del ràfec de coberta de la façana principal vindrà definida per l'alçada reguladora màxima.

7. Alçada reguladora màxima

Es fixa en 10,00 m corresponents a planta baixa i dues plantes pis, amidats fins a l'arrencada de la coberta des de la cota del paviment de la planta baixa, en el punt mig de cada tram.

20

8. Alçària màxima de la edificació

L'alçària màxima de qualsevol punt de l'edificació, amb les cobertes incloses, no podrà superar els 11,50 m.

9 Alçàries útils mínimes

Les alçàries útils mínimes per a aquesta zona són les següents:

- per a planta baixa: 2,80 m
- per a planta pis: 2,50 m
- per a soterrani: 2,40 m

10 Planta baixa

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar entre dos plans situats a 0,60 m per sobre i 0,60 m per dessota del pla de referència.

11 Planta soterrània

Es permetran plantes soterrànies destinades a garatge o serveis, que podran tenir una ocupació igual a la de la resta de plantes.

12 Sostre edificable màxim

És el que resulta per aplicació dels paràmetres definits en aquestes ordenances.

13 Cossos sortints

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint tancat a totes les façanes.

Els cossos sortints en galeria es permetran tan sols a les façanes posteriors, els oberts es permetran a la façana davantera, sempre que es respectin els plans límits de volada.

14 Pla límit de volada

Es fixa en 1,50

15 Baranes

La barana que tanca els cossos sortints podrà ser massissa o metàl·lica. Es prohibeixen les gelosies prefabricades de ceràmica i de formigó. L'alçària mínima serà d'1,00 m.

16 Garatges

Hi ha dues opcions possibles, que el garatge sigui amb un únic accés comunitari per agrupació o bé individualitzat per a cada parcel·la.

21

En el primer cas, el garatge serà comú per a tots els propietaris. Es situarà a la planta semisoterrània o soterrània i l'ocupació serà la mateixa que la de la planta baixa més 2 m, amb un únic accés per a tot mitjançant una rampa. Aquest es produirà per l'espai de separació entre rengles.

En el segon cas, el garatge serà individualitzat per a cada parcel·la i es situarà en semisoterrani o planta baixa. L'accés es produirà mitjançant una rampa individual per habitatge. El nivell de la cota de la planta baixa es situarà tal com queda definit en aquesta normativa, a 1,20 m per sobre del pla de referència, com a màxim. En aquest cas, les rampes aniran aparellades.

17 Usos

Es permet la construcció d'edificis destinats a hotel, geriàtric, terciari, esportiu, recreatiu i espectacles en locals tancats, (queda exclos l'hotel apartament), desenvolupats en planta baixa i dues plantes pis.

La construcció de les edificacions pot ser independent però ha d'existir un projecte bàsic comú de tota la parcel·la. La seva execució pot ser per fases.

Es permetrà l'habitatge, sempre que es respectin els paràmetres edificatoris del tipus D d'ocupació i edificabilitat, la resta de paràmetres seran els de tipus A o C2.

L'ús de garatge a la planta soterrània

Article 18

Determinacions per al sistema d'espais verds

1. Edificació

No es permetrà cap mena d'edificació tancada, exceptuant edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa, amb una ocupació màxima del 2% i una alçària màxima de 4 m.

2. Usos

Es permeten únicament els usos de lleure, manifestacions culturals, esportives i el d'instal·lació de serveis d'infraestructures.

3. Desenvolupament

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com del mobiliari urbà, camins i passeigs, a definir a l'annex d'obres complementàries. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment. Es realitzaran totes les zones verdes amb parterres verds amb reg automàtic.

Article 19

Determinacions per al sistema d'equipaments

22

Les Normes subsidiàries del municipi defineixen l'ús, tipus i altres condicions edificatòries d'aquest tipus de construccions en Cap. II. Regulació i desenvolupament de sistemes.

Els espais de la parcel·la lliures d'edificació i no dedicats als usos admesos es sistematitzaran amb arbrat i jardineria.

Article 20 **Determinacions per al sistema d'instal·lacions i serveis**

Està prevista una zona de 14 m² al costat de la zona verda central, **que no compta en la superfície de la zona verda.**

S'han previst dues zones d'instal·lacions a cada banda, que les dues fan 1.650,42 m²

Article 21 **Disposicions addicionals**

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I i II del títol primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, del Departament de Benestar Social, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en què les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

És d'obligat compliment tot allò que es disposa en els articles 6, 7 i 8, de la Llei d'Habitatges núm. 34/1991, de 29 de novembre, pel que fa als emplaçaments dels habitatges en indrets exposats a accions devastadores, nocives i perilloses, que puguin ser generades tant per agents naturals com per instal·lacions existents.

23

(05.054.130)

EDICTE

de 24 de febrer de 2005, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona referent al municipi de Calonge.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en la sessió de 29 de setembre de 2004, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2004/014493/G
Modificació del Pla general al sector Puigtavell i camí dels Tinars, al terme municipal de Calonge

Vista la proposta de la Ponència Tècnica, aquesta Comissió acorda:

—1 Aprovar definitivament la modificació del Pla general al sector Puigtavell i camí dels Tinars, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Calonge, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori la prescripció següent:

Caldrà mantenir la secció total del carrer Puigtavell en deu metres, d'acord amb la secció determinada en el planejament vigent.

—2 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Tramesa per l'Ajuntament la documentació que fou requerida a l'acord aquí transcrit i vist l'informe del Servei Territorial segons el qual es consideren complertes les condicions que s'hi establien, és procedent la publicació de l'acord esmentat per tal de donar així executivitat a l'aprovació definitiva de la modificació del Pla general al sector Puigtavell i camí dels Tinars, que promou i trameta l'Ajuntament de Calonge

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 de la Llei 2/

2002, de 14 de març, d'urbanisme, als locals de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, carrer Cristòfol Grober, 2.

Girona, 24 de febrer de 2005

SÒNIA BOFARULL SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona