

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

Objectius:

1.- El Programa d'Actuació del Pla General d'Ordenació Urbana de Cadaqués té per objecte l'ordenació cronològica de les actuacions previstes en el desenvolupament del Pla dins els dos quadriennis, en els que s'han de programar i coordinar les actuacions públiques i privades que hauran de formular-se i executar-se per tal de materialitzar les previsions d'aquest Pla General.

Per tal d'aconseguir aquest objectiu, el Programa d'Actuació del present Pla General preveu un calendari per a la redacció dels planejament que es formularà en desenvolupament del Pla i per a la reparcel·lació i cessions de les diferents actuacions dins el sòl urbà com ara les Unitats d'Actuació Urbanística i els Plans Especials de Reforma Interior que es preveuen. També s'inclouen en el calendari les expropiacions necessàries per a l'obtenció dels espais lliures i d'equipament que no són de cessió obligatòria segons les determinacions del Pla.

2.- El Programa d'Actuació, d'acord amb el que s'ha exposat a l'apartat anterior dóna prioritat als criteris següents:

- a.- Ordenar en el temps el creixement previst del sòls urbans i urbanitzables programats de Cadaqués, mitjançant el desenvolupament dels polígons i sectors previstos pel Pla.
- b.- Preveure el sistema d'actuació en cada cas i el calendari de les Unitats d'Actuació, Plans Especials i Plans Parcial atenent les necessitats més urgents de la vila i coordinant aquestes actuacions.
- c.- Completar la infraestructura i els serveis urbanístics del nucli urbà del municipi així com la urbanització dels carrers i sectors urbans segons les previsions del Pla.
- d.- Preveure i facilitar la inversió pública i privada en l'execució dels instruments urbanístics intermedis previstos o de les obres d'infraestructura i urbanització determinades pel Pla, tot creant un patrimoni municipal de sòl destinat a equipament i serveis.

Aquest Programa d'Actuació vincula a l'Ajuntament de Cadaqués i als particulars (persones físiques i/o jurídiques) que hagin d'intervenir en el desenvolupament de la vila. Aquest desenvolupament s'ajustarà al calendari previst per a regular i coordinar les diferents accions -planificació, gestió i urbanització- necessàries per a assolir els objectius fixats anteriorment, d'acord amb les directrius d'oportunitat i possibilitats econòmiques que s'han detectat al llarg dels estudis fets per a la redacció del present Pla General.

El Programa dóna prioritat a la iniciativa privada per al desenvolupament, gestió i execució del planejament, però reserva per a la iniciativa municipal aquelles accions del planejament que són d'una notable complexitat d'elaboració o de gestió o bé de cabdal importància per al conjunt del municipi, per tal d'assegurar el bon fi de les accions del planejament. Quan el Programa d'Actuació no especifiqui la iniciativa municipal s'entendrà que es deixa l'acció a la iniciativa privada.

Actuacions Programades en Sòl Urbà:

- a) Unitats d'Actuació:
 - Núm. 1: "Sa Conca"
 - Núm. 20: "Es Colom"
 - Núm. 25: "Caials-1"
 - Núm. 27: "Caials-3"

Aquestes unitats d'actuació comprenen aquells sectors de sòl urbà que per tenir aprovat anteriorment el pla parcial corresponent i tenir executades una bona part les obres d'urbanització d'acord amb el Projecte d'Urbanització, i atenent el seu grau de consolidació per l'edificació, han adquirit el reconeixement de sol urbà a través de la classificació atorgada per el present Pla General.

Dins el primer bienni es completarà l'execució, a iniciativa privada, de les obres d'urbanització previstes al articles 4.103, 4.104, 4.123, 4.128 i 4.130 de la Normativa del present Pla i grafiades al plànols de la sèrie J a escala 1/1000 i dins el primer quadrienni es duran a terme les cessions previstes en aquests articles i documentació gràfica prèvia la reparcel·lació corresponent entre els propietària afectats.

- b) Unitats d'Actuació
 - Núm. 4: "El Llané"
 - Núm. 15: "Ctra. a Port-Lligat-2"
 - Núm. 16: "Ctra. a Port-Lligat-3"
 - Núm. 17: "Sa Guarda"
 - Núm. 18: "Carpediem Club"
 - Núm. 19: "Zona Càmping"
 - Núm. 28: "Punta d'en Bailet"
 - Núm. 29: "Puig de Sa Guineu"
 - Núm. 30: "Platja de S'Alqueria"
 - Núm. 34: "Dr. Bartomeus"

Dins el primer quadrienni s'haurà d'executar la urbanització a iniciativa privada i es duran a terme les cessions segons les previsions del present Pla General exposades en la documentació escrita, articles 4.103, 4.107, 4.118, 4.119,4.120, 4.120, 4.121, 4.122, 4.131, 4.132, 4.133, 4.137 i en la documentació gràfica, plànols de la sèrie J a escala 1/1000.

- c) Unitats d'Actuació:
 - Núm. 3: "Rocamar"
 - Núm 5: "Carrer Trilla"
 - Núm 6: "Riera Sant Vicenç"
 - Núm 8: "Sa Tarongeta-2"
 - Núm.23: "Platja d'en Pere Fet"

Dins del primer bienni s'haurà de cedir els terrenys que el Pla destina a vialitat, zona verda i aparcament, previstos als articles 4.103, 4.106, 4.108, 4.109, 4.111, i 4.126 de la documentació escrita i en la documentació gràfica, plànols sèrie J a escala 1/1000, a càrrec del conjunt de propietaris de cada una de les unitats d'actuació

següents: "Carrer Trilla" (5), "Riera de Sant Vicenç" (6), i "Sa Tarongeta-2" (8).

Durant el segon bienni s'haurà d'executar totalment la urbanització dels espais de cessió esmentats a càrrec del conjunt de propietaris de cada polígon o unitat d'actuació, llevat dels que n'assumirà l'execució l'Ajuntament i que es relacionen tot seguit:

- Urbanització dels espais destinats a aparcament públic de cessió de les Unitats d'Actuació Núm. 5: "Carrer Trilla" i Núm. 6: "Riera Sant Vicenç" (segon bienni).
- Urbanització de la zona verda triangular de cessió de la Unitat d'Actuació Núm. 8: "Sa Tarongeta-2".

La participació en el cost d'aquestes execucions serà assumida per l'Ajuntament en les proporcions que determini l'Estudi Econòmic-Financer.

Dins el primer quadrienni s'haurà de cedit els terrenys que el Pla destina a vialitat, zona verda i aparcament a càrrec del conjunt de propietaris de les unitats d'actuació de "Rocamar" (3) i "Platja d'en Pere Fet" (23) que es preveuen als articles 4.103, 4.106, i 4.126 de la Normativa i als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1/1000, de la documentació gràfica.

Durant el segon quadrienni s'haurà d'executar totalment la urbanització dels espais de cessió esmentats a càrrec del conjunt de propietaris de cada polígon o unitat d'actuació, llevat de la urbanització dels espais destinats a aparcament públic de la cessió de les Unitats d'Actuació Núm. 3: "Rocamar" i Núm. 23: "Platja d'en Pere Fet", que n'assumirà l'execució l'Ajuntament, el qual participarà en el cost de l'execució en la proporció que determini L'Estudi Econòmic-Financer.

d) Unitats d'Actuació:

- Núm. 9: "Sa Tarongeta-3"
- Núm. 10: "Carrers de la Unió-Vigilant"
- Núm. 11: "Caritat Serinyana"
- Núm. 12: "Rierassa"
- Núm. 13: "Sòl de l'Engirol"
- Núm. 14: "Ctra. a Port-Lligat-1"
- Núm. 35: "Sa Tarongeta-4"

Durant el segon quadrienni s'haurà de cedir i urbanitzar els terrenys que el Pla destina a vialitat i zona verda pública segons les previsions del present Pla General exposades en la documentació gràfica, plànols de la sèrie J a escala 1/1000.

Les esmentades cessions i urbanització aniran a càrrec de la totalitat de propietaris de cada una d'aquestes unitats d'actuació, prèvia la reparcel·lació corresponent.

e) Plans Especials de Reforma Interior:

- Núm. 2: "La Pineda"
- Núm. 9: "Sa Tarongeta-1"
- Núm. 21: "Puig d'en Sanés"
- Núm. 22: "Ses Oliveres"
- Núm. 24: "Platja Confitera"

- - Núm. 26: "Caials-2"
- Núm. 31: "S'Oliguera-3"
- Núm. 32: "S'Oliguera-4"
- Núm. 33: "Sa Guarda"

Els terrenys que el Pla destina a vialitat, zona verda pública i equipament del Pla Especial Núm.:7: "Sa Tarongeta-1" segons les previsions del present Pla General exposades en la documentació escrita, article 4.110, i en la documentació gràfica, plànols de la sèrie J a escala 1/1000, s'hauran de cedir i urbanitzar dins el segon bienni, llevat que els no assumirà l'execució l'Ajuntament; que són els afectats per vial d'accés des de l'Av. Caritat Serinyana fins a la Rierassa de Sant Vicenç i paral·lelament a aquesta per la banda Nord fins a l'aparcament de cessió corresponent a la Unitat d'Actuació Núm. &: "Riera de Sant Vicenç" (primer bienni).

Durant el primer quadrienni s'haurà de cedir els terrenys que el Pla destina a vialitat, zona verda pública i equipaments dels Plans Especials Núm. 2, 21, 24, i 26 segons les previsions del present Pla General exposades en la documentació escrita, articles 4.103, 4.105, 4.124, 4.127 i 4.129, i en la documentació gràfica, plànols de la sèrie J a escala 1/1000.

Durant el segon quadrienni s'hauran d'urbanitzar els terrenys esmentats.

Els terrenys que el Pla destina a vialitat, zona verda pública i equipament dels Plans Especials Núm. 22,31,32 i 33 segons les previsions del present Pla General exposades en la documentació escrita, articles 4.103, 4.125, 4.134, 4.135 i 4.136 i en la documentació gràfica, plànols de la sèrie J a escala 1/1000, s'hauran de cedir i urbanitzar dins el segon quadrienni.

Les cessions d'urbanització que correspongui als Plans Especials esmentats aniran a càrrec de la totalitat dels propietaris de cada un d'aquests Plans, prèvia la reparcel·lació corresponent.

f) El Programa d'Actuació del present Pla General preveu també l'adquisició de sòl urbà per a ús públic no inclòs dins de cap unitat d'actuació i que pel desenvolupament o execució del Pla es fa necessària la seva adquisició mitjançant l'expropiació. Aquesta expropiació es preveu dur-la a terme dins el primer quadrienni.

Aquesta sòl urbà objecte d'expropiació es compon dels següents terrenys o solars:

- Solars davant l'església, corresponents a les parcel·les núm. 001 i 002 de l'illa 31, Polígon 3.
- Terrenys afectats per la canalització de la riera de Sant Vicenç des del carrer de Sant Vicenç fins a l'estació depuradora. Superfície afectada per l'expropiació: 4580 m².
- Terrenys corresponents a la parcel·la núm. 006 de la illa 2 Polígon 2 destinats a aparcament públic.
Superfície afectada per l'expropiació: 1478 m².
- Solar corresponent a la parcel·la núm. 001 de l'illa 31, Polígon. 3 destinat a zona verda pública.

- Superfície afectada per l'expropiació: 72 m2.
- Solar corresponent a la parcel·la núm. 002 de l'illa 31, Polígon 3 destinat a zona verda pública.
Superfície afectada per l'expropiació: 69 m2.
- Solar corresponent a la parcel·la núm. 011 de l'illa 35 Polígon 4 destinat a zona verda pública.
Superfície afectada per l'expropiació: 226 m2.
- Solar corresponent a la parcel·la núm. 002 de la illa 9 Polígon 2 destinat a zona verda pública.
Superfície afectada per l'expropiació: 720 m2.

g) Les obres d'urbanització i d'infraestructura que no es derivin de cap actuació o pla especial ni de cap planejament que desenvolupi el present Pla General, es programaran distribuïdes entre els dos quadriennis previstos, tal i com s'assenyala tot seguit:

1.- Primer quadrienni:

- Canalització de la riera de Sant Vicenç des del carrer de Sant Vicenç fins a l'estació depuradora.
- Urbanització del vial perimetral (costat mar) des de la "platja del Ros" fins a la connexió amb el vial que des del Cementiri hi accedeix a l'entrada de la urbanització Urcasa Caials ("Sol Ixent")
- Urbanització dels camins de ronda i accés a les platges en totes les zones del sòl urbà.
- Urbanització de part dels terrenys corresponents a les parcel·les núm. 006 i 013 de l'illa 2 Polígon 2 destinats a aparcament públic.
- Urbanització de les parcel·les números 011 i 024 de la illa 35 Polígon 4 destinades a zona verda pública.
- Urbanització de la parcel·la núm. 002 de la illa 9 Polígon 2 destinada a zona verda pública.
- Urbanització de les parcel·les núm. 001 i 002 de l'illa 31 Polígon 3, destinades a zona verda pública.
- Reconstrucció de la torre de les Creus i urbanització de la zona verda pública que l'envolta.

2.- Segon quadrienni:

- Millora i condicionament de l'estació impulsora de la xarxa de sanejament situada a la "Platja Gran" i del col·lector B1 en el tram des de la "platja d'es Poal" fins a dita estació impulsora.
- Canalització de la "Rierassa" des de l'Av. Caritat Serinyana fins al límit del sòl urbà.

Actuacions Programades en Sòl Urbanitzable:

1.- En el primer quadrienni:

- a) Els plans parcials que hauran de desenvolupar el sectors 2, 3, 5, 8, 9, 10, 11 i 12 es redactaran, es reparcel·laran i es faran les cessions corresponents a l'Ajuntament.

- b) Urbanització del vial d'accés a la península de Caials, des del cementiri fins a l'entrada de la urbanització "Urcasa-Caials" (Sol l'xent").
- c) Expropiació dels terrenys destinats a l'embarcador durant el primer bienni i execució de l'embarcador durant el segon bienni (Pla Especial núm. 15).

2.- En el segon quadrienni:

- a) Els plans parcials que hauran de desenvolupar els sectors 1,4,6,7,13 i 14 es redactaran, es reparcel·laran i es faran les cessions corresponents a l'Ajuntament.
- b) S'urbanitzaran els camins de ronda i accés a les platges en totes les zones de sòl urbanitzable.

Actuacions programades en Sòl No Urbanitzable:

1.- En el primer quadrienni:

Desdoblament de la tuberia general d'impulsió de l'abastament d'aigua a Cadaqués, des de l'estació de bombeig de "Mas Buscà" fins al paratge "Margarit"

2.- En el segon quadrienni:

- a) Condicionament dels camins d'accés a les platges.
- b) Construcció d'un dipòsit nou d'aigua potable emplaçat a la parcel·la núm. 133, Polígon 2, de 3.000 m³ de capacitat.

3.- La Carretera de circumval·lació des del sector industrial fins al cap intersecció amb la futura carretera de Roses a Cadaqués per la costa, no es programa perquè ultrapassa la capacitat de finançament del municipi, si bé se'n fa previsió del seu traçat per a fer possible la seva execució en un futur, més enllà dels vuit anys programats pel present Pla.

Cadaqués, 11 d'octubre de 2005

Santiago Ripollès i Artola
L'arquitecte Municipal

TÍTOL I : FINALITATS I CAMP D'APLICACIÓ DEL PLA GENERAL.

Capítol Únic.

Art. 1.101.- Objecte.

És objecte del present Pla l'ordenació urbanística de tot l'àmbit territorial corresponent al terme municipal de CADAQUÉS.

Art. 1.102.- Finalitats.

D'acord amb l'article segon del text refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana- en endavant Llei del Sòl- l'activitat urbanística l'ordenació de la qual es formula es refereix als aspectes següents:

- a) Planejament urbanístic.
- b) Règim urbanístic del sòl.
- c) Execució de les urbanitzacions.
- d) Foment i intervenció de l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl i edificació.

Art. 1.103.- Competències Urbanístiques.

En virtut del que és establert en la Llei de Catalunya 3 / 1984 de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic i, tot esguardant la seva Disposició final primera, en virtut de l'art. 3 de la Llei del Sòl en tot allò que aquella no hagi modificat, caldrà assenyalar el següent:

1.- La competència urbanística concernent al planejament comprendrà, en l'àmbit municipal, les facultats que tot seguit s'enumeren:

- a) Formació del Pla General d'Ordenació o de Normes Subsidiàries de Planejament, segons la figura oportuna per les condicions urbanístiques de l'àmbit territorial i de Normes Complementàries quan calgui regular aspectes no previstos en el planejament general.
- b) Dividir el territori municipal en àrees de sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.
- c) Establir zones distintes d'utilització segons la densitat de la població que hagi d'habitar-les, percentatge de terreny que pugui ésser ocupat per construccions, volum i forma d'aquestes, nombre de plantes, classe i destí dels edificis, amb subjecció tot això a ordenacions generals uniformes per a cadascuna de les seves espècies o tipus en tota la zona.
- d) Formular el traçat de les vies públiques i medis de comunicació.
- e) Establir espais lliures per a parcs i jardins públics en promoció adequada a les necessitats col·lectives, en els termes establerts en la Llei de Mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic i, subsidiàriament, en la Llei del Sòl.
- f) Definir la localització i característiques dels centres i serveis d'interès públic i social, centres docents i equipaments anàlegs.

- g) Determinar la configuració i dimensions de les parcel·les edificables.
- h) Limitar l'ús del sòl i de les edificacions.
- i) Orientar la composició arquitectònica de les edificacions i regular, si s'escau, les seves característiques estètiques.

2.- La competència urbanística, quant al règim del sòl, comprendrà les funcions següents:

- a) Procurar que el sòl s'utilitzi en congruència amb la utilitat pública i la funció social de la propietat.
- b) Impedir la desigual atribució dels beneficis i càrregues del planejament entre els propietaris afectats i imposar la seva justa distribució.
- c) Regular el mercat de terrenys com a garantia de la seva subordinació natural als fins de l'edificació i de l'habitatge.
- d) Afectar l'augment de valor del sòl originat pel planejament al pagament de les despeses generades per la urbanització.
- e) Assegurar l'ús racional del sòl quant al manteniment d'una densitat adequada al benestar de la població.
- f) Adquirir terrenys i construccions per a constituir patrimoni municipal.

3.- La competència urbanística tocant a l'execució de la urbanització confereix les facultats següents:

Encarrilar, dirigir, realitzar, concedir i fiscalitzar l'execució de les obres d'urbanització.

Expropiar els terrenys i construccions necessaris per a efectuar les obres així com tots aquells que convinguin a l'economia de la urbanització projectada.

4.- La competència urbanística quant al foment i intervenció en l'exercici de les facultats dominicals relatives a l'ús del sòl i l'edificació comprendrà les facultats següents:

Cedir terrenys edificables i drets de superfície sobre aquests.

Intervenir la parcel·lació.

Exigir als propietaris que edificuin en terminis determinats o, si en Pla no els fixa, en els terminis que són establerts en l'art. 154.2 de la Llei del Sòl.

Imposar l'alineació dels solars quan no siguin edificats en el temps o forma previstos.

Prohibir els usos que no s'ajustin als Plans.

Intervenir en la construcció i ús de les finques.

Promoure la possibilitat que es facilitin als propietaris els mitjans que calguin per a complir les obligacions imposades per la Llei.

5.- Les facultats esmentades tindran caràcter enunciatiu i no limitatiu, i la competència urbanística comprendrà totes aquelles que hi siguin congruents, per a ésser exercides de conformitat amb la legislació urbanística.

TITOL II : DISPOSICIONS GENERALS.

Capítol Primer: MARC LEGAL, PROCEDIMENT, ÀMBIT, VIGENCIA I OBLIGATORIETAT DEL PLA.

Art. 2.101.- Marc legal.

En acompliment de la Disposició transitòria primera de la Llei de Catalunya 3/1984, mitjançant aquesta revisió del Pla General d'Ordenació es procura a l'ensems la seva adaptació a aquest text legal i a la Llei de Reforma de la Llei del Sòl, mantenint-se el rang d'aquesta figura de planejament en haver estat considerada la més adient a les característiques i evolució urbanística del Municipi.

Art. 2.102.- Procediment.

Culminada l'elaboració del Pla en funció dels criteris i solucions generals acordats per l'Ajuntament a l'empar de l'art. 125.3 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl, l'atorgament de l'aprovació inicial de l'expedient correspon a la pròpia Corporació, que és també competent per al seu impuls i tramitació, conforme és disposat en els art. 126, 127, 128 i 130 de l'esmentat Reglament. En acompliment de l'art. 2.1 de la Llei de Catalunya 3/1984, una vegada aprovat inicialment el Pla General se'n demanarà un informe, en aquest cas, als organismes següents:

Serveis Territorials de la Direcció General de Carreteres del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.
S.S.T.T. de la Direcció General de Transports del susdit Departament.
S.S.T.T. de la Direcció General de Ports i Costes del mateix Departament.
S.S.T.T. de la Direcció General d'Obres Hidràuliques del mateix Departament.
S.S.T.T. de Turisme del Departament de Comerç i Turisme de la Generalitat.
S.S.T.T. del Departament de Cultura de la Generalitat.
S.S.T.T. del Departament d'Ensenyament.
Secció Territorial de Medi Natural dels Serveis Territorials d'Agricultura del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.
Jefatura Provincial de Puertos y Costas de Gerona, de la Dirección General de Puertos y Costas del M.O.P.U.
Dirección General de Defensa, del Ministerio de Defensa.

També en aplicació de l'art. 2.2 de la mateixa Llei, i dins la seva exigència de participació al llarg del tràmit dels plans generals, caldrà comunicar l'acord d'aprovació inicial a les Corporacions Municipals de Roses i del Port de la Selva, fent extensiu aquest tràmit al Patronat de Port-Lligat.

Art. 2.103.- Àmbit.

Conforme amb el que és disposat en l'art. 10.1 de la Llei del Sòl i en l'art. 14 del seu Reglament de Planejament, aquest Pla General d'Ordenació dóna abast al terme

municipal complet de Cadaqués, adoptant el model d'utilització del sòl a llarg termini, resultant de la ponderació qualitativa de les alternatives de planejament inicialment formulades.

Art. 2.104.- Vigència.

D'acord amb l'art. 45 de la Llei del Sòl i l'art. 154.1 del Reglament de Planejament, aquest Pla tindrà vigència indefinida a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva.

Art. 2.105.- Obligatorietat.

D'acord amb el conjunt dels art. 57 i 58 de la Llei del Sòl, els particulars, tant com l'Administració, restaran obligats al compliment de les disposicions contingudes en el Pla General d'Ordenació.

A l'empar de l'art. 59 del mateix text legal, la classificació del sòl i les limitacions de tota classe en l'ús i aprofitament resultants, es tindran en compte igualment per a valorar el sòl als efectes de tota mena de tributs. En aquest sentit cal assenyalar que, en virtut dels art. 107 i 108 en relació amb els art. 104 al 106 de la Llei del Sòl, així com els art. 139 i 144, en relació amb els art. 140 al 143 i 145 al 151 del Reglament de Gestió Urbanística, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable seran taxats en funció del seu valor inicial, aplicant-se altrament el valor urbanístic a aquells que esdevinguin classificats com a sòl urbà o urbanitzable, en totes les categories.

Art. 2.106.- Interpretació.

1.- La normativa del Pla General s'interpretarà atenint-se al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla expressats a la Memòria. En els casos de dubte o imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat, a la major dotació per a equipaments comunitaris i al menor cost per a l'administració municipal.

2.- En el supòsit de presentar-se alguna discordança entre la presentació gràfica de l'ordenació i la corresponent expressió literal dins la Normativa del Pla General, serà aquesta la que assolirà caràcter prevalent.

També, davant la possibilitat d'alguna divergència entre plànols diferents, dels que constitueixen la documentació gràfica del Pla, s'atorgarà major credibilitat als plànols d'escala de quocient menor o aquells que, de manera específica, facin referència a les determinacions que siguin objecte d'aital anomalia.

Art. 2.107.- Revisió.

El Pla General d'Ordenació tindrà vigència indefinida, havent-se de revisar cada quatre anys el seu programa d'actuació segons el procediment assenyalat en l'art.

158 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl. L'atenció del contingut del Pla es podrà assolir mitjançant la seva revisió o per la modificació d'algunes de les seves determinacions, aplicant a aquests conceptes la interpretació i els criteris exposats en l'art. 154 de l'esmentat Reglament. Al marge de les circumstàncies extraordinàries que a l'empar d'aquest text legal justifiquin la revisió del Pla, aquesta s'haurà d'emprendre quan en trobin en execució els plans parcials relatius a un àmbit territorial equivalent al 80% del sòl urbanitzable programat.

Capítol segon : DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

Secció Primera : Disposicions Generals.

Art. 2.201.- Competència.

El desenvolupament del Pla correspon a l'Ajuntament en virtut de les atribucions que li són conferides per l'art. 114 de la Llei del Sòl, sens perjudici de la participació del particulars en la seva execució, dins els termes que en aquella esdevenen establerts, ja sigui individualment o agrupats en Entitats urbanístiques col·laboradores. Aquestes entitats podran realitzar igualment tasques de conservació i d'administració de les unitats residencials creades i dels béns i serveis que formin part de llur equipament.

Secció segona : Desenvolupament del Pla.

Art. 2.202.- Instruments de Planejament.

1.- Tal com s'assenyala en l'art. 4 del Reglament de Planejament, el Pla General s'haurà de desenvolupar, segons el règim del sòl on s'actui i posant esment en la finalitat cospada en cada cas, mitjançant la formació de Plans Parcial, Estudis de Detall, Programes d'Actuació Urbanística o Plans Especials.

2.- Es desenvoluparan obligatòriament per medi de Plans Parcial, les àrees compreses dins del sòl urbanitzable programat. Els sectors que per aquest tipus de sòl determina el Pla General podran ésser objecte de Plans Parcial referits a subsectors quan s'acompleixin totes les condicions enunciades en l'art. 13 de la Llei de Catalunya 3/1984, de Normes d'adequació de l'ordenament urbanístic. N'és una excepció el sector 15 "Embarcador", que, ateses les seves característiques especials, es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial.

3.- Les zones compreses dins del sòl urbanitzable no programat no seran susceptibles de cap actuació urbanística sense la prèvia tramitació del corresponent Programa d'Actuació Urbanístic. Aquesta possibilitat haurà d'ésser esguardada de manera restrictiva, puix que la seva necessitat o conveniència caldria en tot cas justificar-la en funció de la manca o exhauriment de sòl programat per a un determinat tipus d'implantació urbanística o envers una operació destinada a regular el mercat de terrenys com a garantia de la seva subordinació natural al procés edificatori.

4.- Es desenvoluparan obligatòriament mitjançant Plans Especials els sistemes generals viaris de nova creació no inclosos en sectors de planejament o en unitats d'actuació.

5.- Es desenvoluparan obligatòriament mitjançant Plans Especials les mesures per a protecció i millora dels medis urbà, rural i natural.

6.- Es desenvoluparan mitjançant un Pla Especial de Protecció del Patrimoni, contenint el seu corresponent catàleg, les mesures encaminades a la conservació o millora d'aquells elements que pels seus valors o característiques hagin d'ésser objecte d'una especial protecció.

Art. 2.203.- Estudis de Detall.

1.- Els Estudis de Detall podran complementar i adaptar les previsions del Pla General, però no modificar-les en el més mínim sentit, tal com disposa en l'art. 14 de la Llei del Sòl i l'art. 65 del Reglament de Planejament.

2.- La modificació de l'ordenació volumètrica, a que fa referència l'art. 65.1.c) de l'esmentat Reglament, tant sols podrà efectuar-se en aquelles àrees en que es preveu per aquest Pla General.

3.- En els casos en que el Pla General es desenvolupi mitjançant Estudis de Detall caldrà complimentar les determinacions contingudes en aquesta normativa, endemés de les que, amb caràcter general, s'assenyalen en la Llei del Sòl i el seu Reglament de Planejament.

Art. 2.204.- Plans Especials.

1.- Els Plans Especials poden complementar les previsions d'aquest Pla General, però no modificar-les, tal com resta establert en l'art. 17.1 de la Llei del Sòl i en l'art. 76.2 del seu Reglament de Planejament.

2.- Els Plans Especials contindran els documents i determinacions previstes en els esmentats textos legals i en aquest Pla General.

Secció Tercera : Plans Parcial d'iniciativa particular.

Art. 2.205.- Contingut i documentació.

En els Plans d'iniciativa particular, endemés dels documents i determinacions que amb caràcter general són requerits per la Llei del Sòl i el seu Reglament de Planejament, caldrà aportar les dades previstes a l'art. 46 d'aquest últim text, posant esment en les modificacions o precisions contingudes en la Llei de Catalunya 9/1981 sobre Protecció de la Legalitat Urbanística i en la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic.

Art. 2.206.- Sistema d'actuació.

Els plans parcials d'iniciativa particular sempre hauran d'ésser executats pel sistema de compensació. Aquest sistema té per objecte la gestió i execució de l'urbanització del polígon pels mateixos propietaris del sòl comprès en el seu perímetre, amb solidaritat de beneficis i càrregues, responsabilitzant-se, davant l'Ajuntament, de l'urbanització completa de l'esmentat polígon i de l'acompliment de totes les obligacions i compromisos que resultin del Pla d'Ordenació, de les bases d'actuació, si així s'escau, o de les Lleis i Reglaments que regulen l'actuació urbanística.

Art. 2.207.- Àmbit de l'actuació.

En el Pla General s'ha efectuat la divisió del sòl urbanitzable programat en sectors que constitueixen unitats geogràfiques i urbanístiques que permeten un desenvolupament adequat en Plans Parcial. Cada sector hauria d'ésser objecte d'un Pla Parcial l'execució del qual es podria realitzar en un o en varis polígons. Tanmateix, els esmentats sectors podran desenvolupar-se fraccionadament, mitjançant Plans Parcial referits a subsectors, a l'empar de l'art. 13 de la Llei 3/1984 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic, sempre que es compleixin les condicions que hi són establertes. L'aprovació de l'avenç del pla parcial per al conjunt del sector que aquest procediment comporta té tant sols els efectes administratius que estableix l'art. 28.3 de la Llei del Sòl, però assolirà caràcter indicatiu, susceptible d'esdevenir vinculant en la disposició bàsica de l'ordenació, per a la posterior formació dels Plans Parcial referents a la resta de cada sector. Malgrat no estar previst per la Llei, aquesta circumstància obliga, per a la seva legitimació, a la citació personal, en la informació pública, de tots els propietaris de terrenys pertanyents al sector, a quins efectes i així es disposa per aquesta Normativa, en la documentació de l'avenç de Pla Parcial hi haurà de constar la relació dels propietaris afectats, amb el seu nom, cognoms i adreça.

Art. 2.208.- Promotor del planejament.

En tractar-se de plans parcials d'iniciativa particular i haver d'actuar segons el sistema de compensació, podrà promoure el planejament qualsevol persona física o jurídica amb capacitat per a la seva posterior execució, havent de representar, per tant, la propietat del 60 per 100 o més de la superfície del sector o subsector.

Art. 2.209.- Compromisos.

L'aprovació del Pla Parcial requerirà, per a la seva publicació i executorietat, la protocol·lització dels compromisos que, al marge de les obligacions establertes amb caràcter general en l'art. 84.3 de la Llei del Sòl, hagin d'ésser contrets entre el promotor i l'Ajuntament així com dels que aquell assumeixi davant els futurs propietaris en relació amb els terminis d'execució de les obres d'urbanització i per a implantació dels serveis, amb la construcció, en el seu cas, d'edificis destinats a dotacions comunitàries de l'urbanització i també quant a la conservació de l'urbanització, expressant si després de la cessió de les obres a favor de l'Ajuntament aquella correrà a càrrec de l'Ajuntament o d'una Entitat de Conservació.

Altres compromisos que caldrà explicitar, en acompliment de l'art. 4 de la Llei de Catalunya 9 / 1981 sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, són els que no es procedirà a la parcel·lació urbanística, ni mitjançant un document privat ni per document públic, traslatiu del domini, en l'àmbit del Pla parcial, fins que no s'haurà obtingut la llicència de parcel·lació i que, una vegada hagi estat atorgada, en els documents traslatius del domini de les parcel·les resultants es faran constar l'existència de la Junta de Compensació o de l'Entitat de Conservació i l'adhesió de l'adquiridor als seus estatuts quan s'escaigui. En els mateixos documents haurà de fer-se constar, segons prescriu la Llei del Sòl en l'art. 62, la data d'aprovació del Pla Parcial i les clàusules referents a la disposició de les parcel·les i compromisos envers els adquirents. Quan es venguin terrenys pertanyents a polígons en procés d'urbanització i fins que hagi adquirit fermesa en via administrativa la cessió de terrenys i de les obres d'urbanització a l'Ajuntament, els documents traslatius de domini hauran de relacionar els compromisos que el propietari hagués assumit, tocant a la susdita actuació urbanística i que es trobessin pendents del seu total acompliment. La infracció de qualsevol d'aquestes disposicions facultaria a l'adquirent per a resoldre el contracte, en el termini d'un any a comptar des de la data del seu atorgament, i a exigir indemnització dels danys i perjudicis que se li haguessin irrogat.

Art. 2.210.- Garanties.

Per a respondre dels compromisos contrets pel Promotor del Pla Parcial, i amb independència de les càrregues que amb caràcter real hauran de gravar les finques resultants en funció dels costos d'urbanització, s'haurà de constituir una garantia equivalent al 12% del cost corresponent a la implantació dels serveis i execució de les obres d'urbanització, segons l'avaluació econòmica ponderada del propi Pla Parcial i en la forma, termini i lloc que es determinen en els art. 7 i 8 de la Llei de Catalunya 9 / 1981.

Art. 2.211.- Execució del Pla Parcial.

Si la totalitat dels terrenys inclosos en l'àmbit del Pla Parcial pertanyen a un sol propietari, aquest podrà erigir-se en promotor de l'actuació urbanística. En l'altre cas, els propietaris de sòl inclosos en l'esmentat àmbit i els de sòl exterior ocupat per a l'execució de sistemes generals que hi hagin estat adscrits, hauran de constituir-se en Junta de Compensació per a promoure l'actuació. Serà igualment obligatòria la constitució de la Junta, en el cas de propietari únic, si aquest i el promotor fossin persones diferents, havent d'incorporar-se aquest darrer com a empresa urbanitzadora. Si tots els terrenys pertanyessin a una comunitat pro indivís, aquesta es considerarà com a propietari únic als efectes del sistema de compensació, si no hi hagués oposició per part de cap dels copropietaris. En altre cas, serà necessari de constituir-se en Junta de Compensació, d'acord amb les normes generals, entenent-se que l'exigència del percentatge de superfície esdevindrà acomplerta quan ocorrin el 60 per 100 de les quotes de participació en el pro-indivís.

Art. 2.212.- Junta de Compensació.

El procediment per a la constitució de la Junta de Compensació, els seus efectes i la responsabilitat de la Junta i dels seus membres responen al que es troba expressat en les seccions 2, 3, 4 i 8 del Títol V, Capítol II del Reglament de Gestió Urbanística i en el Capítol segon de l'Ordre de 6 d'agost de 1982, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, contenint la instrucció que regula aspectes orgànics i funcionals del Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. (D.O.G. núm. 260, de 17.9.1982).

Art. 2.213.- Projecte d'Urbanització.

La realització material de les obres pròpies dels Plans Parcial fa necessària la formulació i tramitació del corresponent Projecte d'Urbanització, que constitueix, en tot cas, l'instrument per al desenvolupament de totes les determinacions que el Pla prevegi, quant a obres d'urbanització, tals com vialitat, abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic, jardineria i d'altres anàlogues, havent de detallar i programar les obres amb la precisió necessària, tant per a poder ésser executades per tècnics distints de l'autor del projecte, com per a permetre sense cap mena d'ambigüitat la vigilància de les obres per part de l'Ajuntament i la posterior recepció d'aquestes en fer-se efectiva la seva cessió.

El Projecte d'Urbanització es farà per encàrrec de la Junta de Compensació, (art. 175 del Reglament de Gestió Urbanística) podent prendre la iniciativa el promotor del Pla Parcial tant sols quan la junta sigui innecessària per pertànyer al primer la totalitat dels terrenys inclosos en el polígon.

Art. 2.214.- Projecte de Compensació.

Contenint les determinacions que resten indicades en els art. 172 o 173 del Reglament de Gestió Urbanística i per a assolir els objectius inherents al sistema d'actuació, caldrà en qualsevol cas formular i elevar a l'Ajuntament, per a la seva aprovació, el Projecte de Compensació.

Endemés de resoldre adequadament la solidaritat de beneficis i càrregues en el supòsit d'haver-hi més d'un propietari, aquest Projecte ha d'expressar la localització dels terrenys de cessió obligatòria establerts pel Pla Parcial d'Ordenació, així com també la localització dels lots o parcel·les edificables, assenyalant aquelles en que es situï el 10 per 100 d'aprofitament que correspon a l'Ajuntament. Les finques resultants de l'acord definitiu de compensació restaran gravades, amb caràcter real, al pagament de la quantitat que correspongui a cada finca en el pressupost dels costos d'urbanització del polígon, tal com és establert en l'art. 178 de l'esmentat Reglament, que expressa també el grau de preferència, la durada i el sistema de cancel·lació d'aquesta afecció.

Art. 2.215.- Cessió de terrenys.

En virtut del que és establert en l'art. 179 del Reglament de Gestió Urbanística, l'acord d'aprovació del projecte de compensació produirà la cessió de dret a l'Ajuntament, en el ple domini i lliure de càrregues, de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria i gratuïta segons el Pla, per a la seva incorporació al patrimoni

municipal del sòl o la seva afectació als usos que hi són previstos. La inscripció del susdit acord en el Registre de la Propietat es portarà a efecte de conformitat amb el que és establert en l'art. 114 del mateix Reglament.

Art. 2.216.- Facultats d'edificació i de parcel·lació.

Per directa aplicació de l'art. 42 d'aquest text legal és evident que no es podran atorgar llicències d'edificació mentre no sigui aprovat el Pla Parcial i siguin executades les corresponents obres d'urbanització. Prèvia aprovació del Pla Parcial i del Projecte d'Urbanització, es podria edificar en aquest tipus de sòl, abans que els terrenys estessin totalment urbanitzats, sempre que s'acompleixin els requisits assenyalats en l'art. 41 d'aquell Reglament i amb els efectes que hi són expressats, essent per tant indispensable ultra la garantia de l'urbanització simultània i de no utilitzar-se la construcció fins esdevenir acabada l'obra d'urbanització, que hagi estat afermat, en via administrativa, l'acte d'aprovació del Projecte de Compensació si aquest fos necessari per a la distribució de beneficis i càrregues del Pla, o, en cas contrari, fos declarada la seva innecessarietat mitjançant acord de l'Ajuntament, prèvia protocol·lització de les escriptures de cessió dels terrenys que per un o altre concepte li havien d'ésser adjudicats.

En haver de substanciar-se aquestes cessions i, en un cas general, l'adjudicació de les finques resultants de la compensació de manera, individualitzada o en règim de comunitat, als membres de la Junta en el supòsit de no haver-hi un propietari únic, cal palesar que la llicència de parcel·lació, preceptiva en tot cas per aplicació de l'art. 96.2 de la Llei del Sòl i de l'art. 13 de la Llei de Catalunya 9 / 1981 sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, no podrà ésser lliurada fins a haver-se assolit l'aprovació del projecte de compensació o la substitutiva formulació de document públic acreditatiu de les cessions a l' Ajuntament en el supòsit de declarar-se la innecessarietat d'aital projecte.

Art. 2.217.- Cessió de les obres d'urbanització.

En aplicació del que és disposat en l'art. 180 del Reglament de Gestió Urbanística, la cessió de les obres d'urbanització i d'aquelles instal·lacions i dotacions, quina execució estés prevista en el Pla d'Ordenació i en el corresponent Projecte d'Urbanització, s'efectuarà per la Junta de Compensació o pel promotor si és el propietari únic, a favor de l'Ajuntament, dins un termini no superior a tres mesos, comptats des de la recepció definitiva per la Junta o el susdit promotor quan l'obra hagués estat contractada globalment a alguna empresa urbanitzadora. En altre cas, o quan l'urbanitzador fós el propi promotor, aquest haurà d'assumir la conservació de les obres i el manteniment dels serveis fins completar aquelles i efectuar-ne la seva cessió. Aquesta podrà referir-se a una part del polígon malgrat no haver-se completat la urbanització en el seu àmbit territorial sencer, sempre que l'àrea urbanitzada constitueixi una unitat funcional directament utilitzable. Les sol·licituds per al lliurament de les obres, instal·lacions i dotacions previstes en un projecte d'urbanització hauran d'anar sempre avalades amb la certificació de cadascun dels tècnics que haguessin assumit llur direcció, relativa a l'adequació de les obres i instal·lacions als projectes degudament aprovats i les seves cessions hauran d'

ésser formalitzades en actes que subscriuran l'Ajuntament, previs els necessaris reconeixements, i la Junta de Compensació o el promotor si és el propietari únic.

Art. 2.218.- Conservació de les obres d'urbanització.

Actuant a l'empar del que és disposat en l'art. 25.3 del Reglament de Gestió Urbanística, serà obligatòria la constitució d'una Entitat de Conservació per a cadascun dels polígons corresponents als Plans Parcial d'iniciativa privada que s'executin en desenvolupament d'aquest Pla General d'Ordenació, essent obligatòria per a tots els propietaris compresos en els seus àmbits territorials la pertinència a la susdita Entitat de Conservació.

Capítol Tercer : EXECUCIO DEL PLANEJAMENT.

Secció Primera : Actuació Urbanística.

Art. 2.301.- Administració actuant.

L'execució d'aquest Pla General i dels Plans que esdevinguin aprovats per al seu desenvolupament, correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la possible participació dels particulars en els termes establerts per la Llei del Sòl i per la Llei de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic.

Art. 2.302.- Execució de sistemes generals.

1.- El sòl destinat pel Pla General a sistemes Generals podrà ésser adquirit per l'Administració, en aplicació de l'art. 18 de la Llei darrerament esmentada, mitjançant:

- La seva cessió gratuïta, compensada per l'aplicació al seu àmbit del coeficient d'aprofitament mig del sector, quan es tracti de sòl classificat com a urbanitzable i estigui inclòs en un sector de planejament.
- Mitjançant qualsevol altre títol jurídic, inclòs el de la seva expropiació forçosa.

2.- Quan de l'execució dels sistemes generals se'n derivin especials beneficis per als sectors pròxims, l'Ajuntament podrà repercutir els costos, àdhuc els d'expropiació, aplicant contribucions especials a càrrec de les propietats beneficiades.

Art. 2.303.- Execució de sistemes locals.

Els sòls destinats a sistemes locals per aquest Pla General o per qualsevol dels Plans Parcial o Especials que el desenvolupin, s'obtindran mitjançant la seva cessió gratuïta a l'Ajuntament pels propietaris del sector de planejament o dels polígons o unitats d'actuació, llevat dels sòls destinats en sòl urbà a aparcament públic

Això no obstant, si raons d'interès públic o de prioritat així ho aconselles, podran ésser igualment adquirits per expropiació o per qualsevol altre títol legal.

Art. 2.304.- Sistemes d'actuació.

1.- Els Plans que es redactin per al desenvolupament del Pla General hauran de definir el sistema d'actuació previst per a la seva execució.

2.- En virtut del que és disposat en l'art. 5.1 de la Llei 9 / 1981 sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, els plans d'iniciativa particular sempre han d'ésser executats pel sistema de compensació.

Art. 2.305.- Polígons i unitats d'actuació.

1.- Per a l'execució del Pla General en sectors de planejament parcial o especial es podran delimitar polígons d'actuació urbanística amb els requisits de l'art. 117 de la Llei del Sòl.

2.- En sòl urbà, endemés dels polígons i unitats d'actuació previstos en el Pla General es podrà procedir a la delimitació d'aquells altres que siguin convenients per a la realització de les diferents actuacions que permetin la justa distribució entre els propietaris de les càrregues derivades del planejament.

3.- En qualsevol cas l'Ajuntament podrà realitzar actuacions aïllades en sòl urbà, sense necessitat de delimitar cap polígon o unitat d'actuació, quan aquestes actuacions, resultants del planejament, no requereixin la distribució de les càrregues entre els propietaris del sector.

Art. 2.306.- Projectes de reparcel·lació.

Els projectes de reparcel·lació que calgui formular s'ajustaran, quant al seu contingut i procediment, a allò que es disposa en els art. 71 al 130 del Reglament de Gestió Urbanística.

Secció Segona : Llicències urbanístiques.

Art. 2.307.- Actes subjectes a llicències.

1.- Estan subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal tots els actes relacionats en l'art. primer del Reglament de Disciplina Urbanística de la Llei del Sòl.

També caldrà obtenir llicència municipal per a l'explotació de pedreres, extracció d'àrids, tala d'arbres, obertures de nous camins o viarans, obertura, modificació i ampliació d'establiments comercials i industrials; creació de jardins, realització de tallafocs, abocadors de runes i deixalles, instal·lació de xarxes de servei i línies elèctriques, instal·lacions esportives o lúdiques, i, en general, tots aquells usos i activitats que afectin les característiques naturals del terreny.

2.- L'obligació d'obtenir autorització o informe favorable d'altres organismes o institucions per a determinades obres, usos o activitats, no eximeix en cap cas de la necessitat d'obtenir la llicència municipal corresponent.

3.- Els actes que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o per Entitats de Dret Públic, estaran igualment subjectes a la prèvia llicència municipal, sense perjudici del que és previst en l'art. 180.2 de la Llei del Sòl.

4.- El que esdevé disposat en els anteriors apartats és d'aplicació en tot el territori comprès en el terme municipal, àdhuc les zones marítimes-terrestres, parcs naturals, centres turístics, etc.

Art. 2.308.- Procediment.

1.- El Procediment per a l'atorgament de llicències serà el que resta establert en la legislació de Règim Local.

2.- En cap cas es podrà considerar adquirida per silenci administratiu una llicència de contingut contrari a la Llei del Sòl i als seus Reglaments, al Pla General d'Ordenació o als Programes, Plans, Estudis de Detall, Projectes i Ordenances definitivament aprovats.

Art. 2.309.- Contingut de les llicències.

1.- Les llicències municipals autoritzaran a realitzar algun dels actes abans assenyalats, sempre que s'ajusti al que està establert en la Llei del Sòl i els seus Reglaments en el Pla General d'Ordenació i en els plans que s'aprovin per al seu desenvolupament.

2.- L'Ajuntament podrà atorgar una determinada llicència amb condicions, que formaran part del seu contingut.

3.- En cap cas s'atorgaran llicències per a obres o edificacions en terrenys que siguin el resultat d'una parcel·lació il·legal sense procedir abans a la seva legalització.

Art. 2.310.- Cèdules urbanístiques.

1.- L'Ajuntament expedirà les cèdules urbanístiques a les que es refereix l'art. 63 de la Llei del Sòl, en ésser aquestes sol·licitades pels interessats, en un termini d'un mes a partir de la data de la sol·licitud.

2.- Amb la sol·licitud de la cèdula s'acompanyarà la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament, un plànol de situació a escala 1 / 1000, un plànol de la finca a escala 1 / 100 i còpia de l'escriptura de propietat.

3.- L'Ajuntament exigirà la corresponent Cèdula Urbanística per a l'atorgament de llicències de parcel·lació o simple segregació de parcel·les, d'edificació, primera ocupació, usos i activitats diverses.

Art. 2.311.- Documentació per a la sol·licitud de llicències.

1.- La sol·licitud de llicència per a obres majors haurà d'anar acompanyada dels següents documents:

La cèdula urbanística corresponent a la finca on es proposi l'actuació, que caldrà obtenir prèviament de l'Ajuntament.

Projecte tècnic complet en triplicat exemplar, signat pel facultatiu i pel sol·licitant i visat per Col·legi Professional corresponent.

2.- Quan es tracti d'obres d'aplicació, reforma o restauració d'edificacions ja existents, caldrà diferenciar degudament aquells elements de nova construcció, els que es conserven i els que han de desaparèixer.

3.- Les sol·licituds de llicència per a obres menors s'acompanyaran d'una memòria fent-ne la seva descripció i valoració i d'un plànol o croquis acotat, subscrits pel constructor o el responsable tècnic.

Art. 2.312.- Obres majors i menors.

1.- A efectes del que és disposat en l'art. anterior es consideraran obres majors:

-Les que es refereixen a construccions de nova planta, ampliació, reforma o restauració d'edificacions existents, modificació de façanes o de distribució en l'interior, obres de consolidació o substitució d'elements d'estructura i similars.

-Els moviments de terres.

-Les obres de demolició d'edificacions o construccions i, en general, totes aquelles que necessitin la direcció d'un tècnic facultatiu titulat.

2.- Seran obres menors totes aquelles no classificables en la categoria d'obra major segons l'anterior apartat.

Art. 2.313.- Limitacions derivades del règim del sòl per a l'atorgament de llicències.

1.- L'edificació en sòl urbà restarà subjecta, al marge de les condicions imposades pel planejament, a les limitacions contingudes en els art. 39, 40 i 41 del Reglament de Gestió Urbanística de la Llei del sòl.

2.- Les obres d'edificació en sòl urbanitzable programat restaran subjectes a les limitacions establertes en l'art. 42 del mateix Reglament i a la prèvia aprovació, en el seu cas, del projecte de compensació o de reparcel·lació si l'un o l'altre fossin necessaris per a la distribució de beneficis i càrregues del Pla i per fer efectives les cessions que correspongui a l'Ajuntament.

3.- Les obres que es proposin realitzar en sòl urbanitzable no programat o en un sòl no urbanitzable restaran subjectes a les limitacions contingudes en els art. 43, 44, i 45 del susdit Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 2.314.- Caducitat de les llicències.

- 1.- Les llicències caducaran en acabar el termini que assenyali en ésser expedides, que no podrà superar els dos anys com a màxim.
- 2.- La llicència podrà ésser prorrogada per la meitat del termini inicialment establert, sempre que es formuli la corresponent sol·licitud abans de la seva extinció i tant sols en el supòsit de trobar-se les obres en fase d'execució.
- 3.- En caducar una llicència o, en el seu cas, la seva pròrroga, caldrà sol·licitar una nova llicència per a l'execució de qualsevol obra, àdhuc les emparades en la llicència anterior.

Art. 2.315.- Llicència de segregació o parcel·lació.

- 1.- La llicència de parcel·lació serà necessària per a procedir a la divisió d'una finca en altres unitats independents, amb la finalitat urbanística o quan puguin donar lloc a la constitució d'un nucli de població.
- 2.- La documentació a presentar amb la corresponent sol·licitud inclourà:
 - .La cèdula urbanística de la finca inicial, que caldrà obtenir prèviament de l'Ajuntament.
 - .Memòria justificativa dels aspectes tècnics i jurídics de l'operació de parcel·lació, condicions del planejament vigent i descripció de la finca inicial resultants del procés.
 - .Plànol topogràfic i d'informació, a escala 1 / 100 o 1 / 200, amb detall de les alineacions, partions, preexistències, serveis urbanístics i qualificacions.

Art. 2.316.- Llicències de primera utilització.

- 1.- Les edificacions o instal·lacions realitzades a l'empar d'una llicència necessitaran igualment la llicència de primera utilització als efectes de comprovar la seva adequació a les condicions de la primera autorització o a les del Planejament vigent.
- 2.- La llicència de primera utilització és indispensable per a autoritzar el subministrament d'aigua i energia elèctrica o per a la prestació de qualsevol altre servei municipal.
- 3.- Aquesta llicència podrà ésser denegada quan les obres realitzades no s'ajustin a les condicions de la llicència d'execució.

Art. 2.317.- Llicència per a modificació de l'ús.

La modificació de l'ús d'una edificació, àdhuc en el cas de no comportar obres d'ampliació o de reforma, requerirà la corresponent llicència, per a quina sol·licitud caldrà presentar la següent documentació:

- Memòria justificativa del nou ús, amb referència a les condicions o limitacions derivades del planejament vigent.
- Plànol de situació, a escala 1 / 500, amb referències suficients quant a vies públiques i finques confrontants així com la indicació de les característiques de la finca objecte de la sol·licitud en relació amb els paràmetres urbanístics establerts pel planejament.
- Certificació, en el seu cas, lliurada per facultatiu competent en la que s'acrediti l'aptitud i adequació de l'edifici o la finca per al nou ús, en esguardar les condicions d'estabilitat, resistència i isolament necessaris per a la seva correcta implantació, de forma que no es puguin originar perills o molèsties envers l'exterior.

TITOL III : REGULACIO DE L'EDIFICACIÓ

Capítol Primer: NORMES GENERALS PER A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIO

Secció Primera: Definicions i condicions d'edificació comunes a tots els tipus d'edificació.

Art. 3.101.- : Exigències mínimes dels habitatges.

1.- Serà d'obligat compliment, mentre no hi hagi legislació que el substitueixi, el Decret 274/1995, d'11 de juliol, sobre nivell d'habilitat objectiva exigida als habitatges i Decret 135/1995, de 24 de març de desenvolupament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i d'aprovació del codi d'accessibilitat. Aquesta legislació també serà aplicable en la rehabilitació d'habitatges avui existents en les zones 1 i 2.

2.- Totes les vivendes de nova construcció, de reforma o rehabilitació integral, disposaran d'un lloc destinat a rentar i estendre la roba, d'una superfície mínima de 3 m².

Aquest espai es situarà especialment en els patis interiors d'illa o de ventilació. En el cas de que s'haguessin de situar a l'exterior o carrer es preveurà el corresponent tractament estètic per tal de dotar-los de l'oportuna protecció de vistes.

3.- Ubicació d'antenes i aparells d'aire condicionat en els edificis:

Els aparells de intercanvi de calor, les antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctriques, de televisió, radio, telefonia i, en general, qualsevol element tecnològic assimilable, hauran d'emplaçar-se obligatòriament en el punt de l'edifici o parcel·la en que menor impacte visual suposi per l'entorn i sempre on sigui menys visible des dels espais públics. A aquests efectes, serà lloc preferent els patis interiors i/o amagats al sotacobert de l'edifici, a no ser que es demostrï la impossibilitat física d'ubicar-la allà, quedant

expressament prohibida la instal·lació individual dels mateixos en la façana dels edificis.

Els elements per condicionament de aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altre classe, no podrà ser visibles en paràmetres exteriors de façanes, ni ocupar l'espai de les terrasses o balcons. Els decaigués de dites instal·lacions hauran de ser conduïts a l'interior de l'edifici. Els aparells de condicionament o extractors d'aire no podran evacuar aquest a la via pública amb una alçada inferior a dos-cents setanta (270) centímetres sobre el nivell de la vorera o calçada.

A aquests efectes els edificis de nova planta hauran de preveure la preinstal·lació dels aparells i elements abans indicats.

4.- Les disposicions de les Normes del present Pla General seran només aplicables si estableixen majors exigències que els esmentats Decrets, però no seran d'aplicació en els casos de rehabilitació d'habitatges avui existents en les zones 1 i 2, en els quals, per motius de morfologia urbana, la seva aplicació pugui provocar solucions arquitectòniques irracionals, a judici de la Comissió de Govern, previ els informes tècnics corresponents.

5.- Tots els edificis de nova planta que continguin locals susceptibles de ser utilitzats com a comercials, disposaran d'un pati de ventilació o, en el seu defecte d'un tub de diàmetre mínim de 400 mm. per a evacuació de fums o pas d'instal·lacions, per cada 150 m² de superfície útil o fracció.

Art. 3.102.- : Edificabilitat neta. Edificabilitat bruta i Edificabilitat zonal.

1.- L'índex d'edificabilitat neta és el coeficient que multiplicat per la superfície de la parcel·la dona el total de sostre edificable que s'hi permet construir. A aquests efectes es tindran en compte les observacions següents:

- a) No es comptabilitza la planta de soterrani que es pugui autoritzar (mai s'autoritzarà més d'una planta soterrani).
- b) El sostre edificable inclou:
 - Les plantes semi-soterrani.
 - Les superfícies de plantes baixes i pisos per sobre de les plantes que siguin soterrani.
 - Les superfícies dels patis de llum o celoberts i pous de ventilació.
 - Les superfícies dels còssos que sobresurtin tancats o semi-tancats.
 - La superfície habitable sota coberta que tingui una alçada interior de més d'1'50 m.
 - Les edificacions existents que es conservin.
 - Les edificacions auxiliars
- c) Els còssos que sobresurtin tancats comptabilitzaran al 100% de llur superfície i els balcons i els còssos que sobresurtin semi-tancats així com els porxos, comptabilitzaran al 50% de llur superfície.

2.- L'índex d'edificabilitat bruta d'un sector, àrea, polígon o unitat d'actuació urbanística és el coeficient que multiplicat per tota la superfície del sector, àrea, polígon o unitat d'actuació un cop deduïdes les cessions destinades a sistemes

generals, dóna el total de sostre edificable global que es permet edificar dins el sector, àrea o polígon, i la inclusió o exclusió de vials en la superfície del sector la determinen els plànols.

3.- L'índex d'edificabilitat d'una zona del sòl urbà és el coeficient que multiplicat per tota la superfície de la zona (incloent-hi els sistemes generals) dóna el total de sostre edificable que es permet edificar. Aquest sostre edificable és el màxim aplicable per als Estudis de Detall i Plans Especials no previstos expressament en el present Pla General, però que poden redactar-se durant la seva vigència o en aquells previstos en que no es fixa l'edificabilitat bruta.

Article 3.103 .- Densitat.

1.- En sòl urbanitzable es defineix la densitat neta com el nombre de vivendes o habitatges per Ha. edificables en cada sector.

La densitat bruta es defineix com el nombre de vivendes o habitatges per Ha. que es permetran construir en cada sector o polígon de pla parcial un cop deduïdes les superfícies destinades a sistemes generals.

2.- En sòl urbà, la densitat màxima d'entitats independents exceptuant els garatges, en les parcel·les de tipologia plurifamiliar, serà el resultat d'assignar a cada habitatge 90 m² de superfície edificable per entitat, incloent-hi per aquest còmput les superfícies ocupades per escales i patis interiors de ventilació.

Del nombre d'entitats que resulti es desprejarà la fracció decimal igual o inferior a cinc dècimes. Si la fracció decimal fos superior a cinc dècimes, el nombre d'habitatges s'incrementarà en una unitat.

En els supòsits de reforma, rehabilitació, millores, moderació o remodelació d'edificacions, quan el nombre de entitats existents fos superior al que resulti d'aplicar criteris anteriors, es respectarà el nombre d'aquestes entitats existents, sempre que compleixin la normativa de habitabilitat.

3.- En totes classes de sòl:

A les parcel·les de tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat únicament s'admetrà la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat per parcel·la, restant, per tant, expressament prohibit la construcció sobre una única parcel·la de varies edificacions unifamiliars, aïllades o agrupades, en règim de condomini o copropietat o propietat horitzontal.

5.- A efectes de densitat en edificis d'ús hotel·ler, el nombre màxim de places hotel·leres serà el resultant d'assignar com a mínim un sostre edificat promig de 15 m² per plaça.

Art. 3.104.- : Parcel·la i parcel·la mínima.

1.-Parcel·la és la partió resultant de la subdivisió del terreny edificable i sobre la qual s'apliquen els paràmetres edificatoris.

2.- Parcel·la mínima és la superfície mínima de parcel·la establerta en aquells casos en que les Normes ho exigeixin com a condició per a poder edificar.

3.- Per tal d'assegurar unes mides correctes de parcel·lació s'obligarà al compliment d'una façana mínima de parcel·la, en les zones o sub-zones on així ho estableixi la Normativa.

4.- Tindrà el caràcter d'indivisible tota parcel·la que no assoleixi una superfície equivalent al doble de la parcel·la mínima.

En tot cas la subdivisió de parcel·les no podrà donar lloc a parcel·les amb superfície i/o façana inferior a l'establerta com a mínima, en la zona o subzona corresponent per la Normativa del present Pla General.

5.- Com a excepció del que s'exigeix als apartats 3 i 4 anteriors, s'admetrà l'edificació en parcel·la de superfície i/o façana inferior a les fixades com a mínimes per a cada zona o subzona quan es compleixi alguna de les condicions següents:

- a) Si procedeixen de segregacions i divisions que constin en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla.
- b) Quan s'ajustin a un pla parcial aprovat i executat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General.
- c) En el cas de parcel·les existents entre d'altres ja construïdes o amb impossibilitat material d'assolir la superfície i/o façana mínima exigida.
- d) Quan s'ajustin a altres excepcions que pugui preveure la Normativa.

Art. 3.105.- : Solar.

1.- Es defineix com a solar la parcel·la que per reunir les condicions de superfície i urbanització establertes en aquestes Normes és apta per a la seva immediata edificació.

Els elements d'urbanització que ha de tenir, d'acord amb l'art. 82 de la Llei del Sòl són els següents:

- a) accés rodat pavimentat i encintat de voreres.
- b) Abastament d'aigua potable.
- c) Evacuació d'aigües amb connexió a la xarxa general de clavegueres.
- d) Subministre d'energia elèctrica a través de xarxa de baixa tensió.

2.- Tanmateix, la parcel·la haurà de tenir a més, assenyalades les alineacions i rasants per a ésser considerada com a solar edificable.

Art. 3.106.- : Nombre de plantes.

1.- El nombre màxim de plantes permès en tot el terme municipal és de tres, equivalents a planta baixa més dues plantes pis, podent ésser inferior aquest nombre segons les normes específiques de cada zona, que regularan l'alçada màxima d'acord amb la correlació expressada en l'art. 3.114 d'aquest Capítol. El nombre de plantes i alçades assignats a cada zona, hauran de considerar-se màxims, sens perjudici de la fixació d'un nombre mínim de plantes quan així ho fixi la normativa específica de la zona.

Es prohibeixen els àtics i sobreàtics per damunt del nombre de plantes assignat a cada zona.

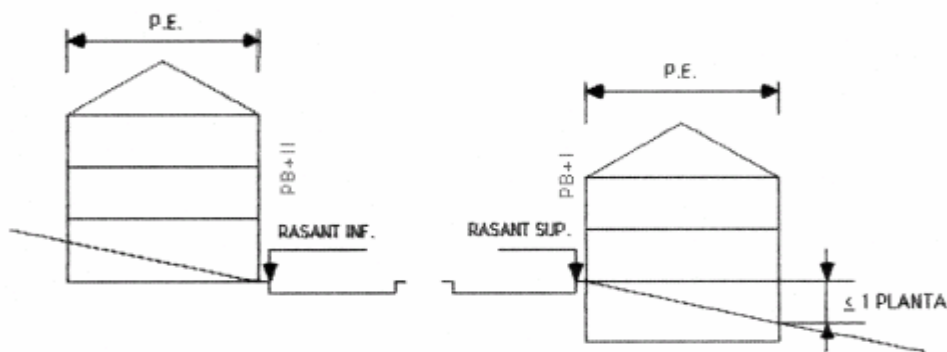
2.- En l'ordenació segons l'alineació de vial, en el cas d'obra de nova planta, de substitució o d'ampliació en alçada, per tal d'aconseguir una més gran il·luminació o vistes, la planta superior de l'edifici podrà recular-se una distància mínima del pla de façana de 3 m. amb les condicions següents:

- a) Si la planta superior és la tercera planta s'estableix aquesta reculada amb caràcter opcional. Tanmateix serà obligatòria la reculada quan l'edificació contigua ho estigui, havent-se de recular fins la mateixa fondària que aquesta per tal de no privar-la de vistes, i no formarà mitgeres vistes al veí, sempre que aquests edificis contigus ja estiguin construïts a tota l'alçada permesa en plantes.
- b) Si la planta superior és la segona es prohibeix cap mena de reculada respecte del pla de la façana, sens perjudici de la reculada que pugui preveure l'edificació en l'aplicació de l'art. 3.111.
- c) L'espai resultant de les reculades previstes a l'epígraf a) podrà tenir tractament de teulada o bé de terrassa. En aquest segon cas, la barana podrà ser formada per l'arrencada de la teulada o bé tenir les característiques descrites a l'apartat 5b) de l'art. 3.129.

3.- En la zona 3 d'Eixample s'ha grafiat, per a una millor determinació, el nombre màxim de plantes corresponent a cada illa en els plànols d'ordenació a escala 1 / 1000. Aquesta limitació màxima de plantes es situa per regla general al costat del carrer de cota inferior per a indicar que des d'aquest carrer es prendrà la referència, de manera que el nombre de plantes a la façana posterior sigui menor o igual al de la façana principal (veure gràfic Núm. 1).

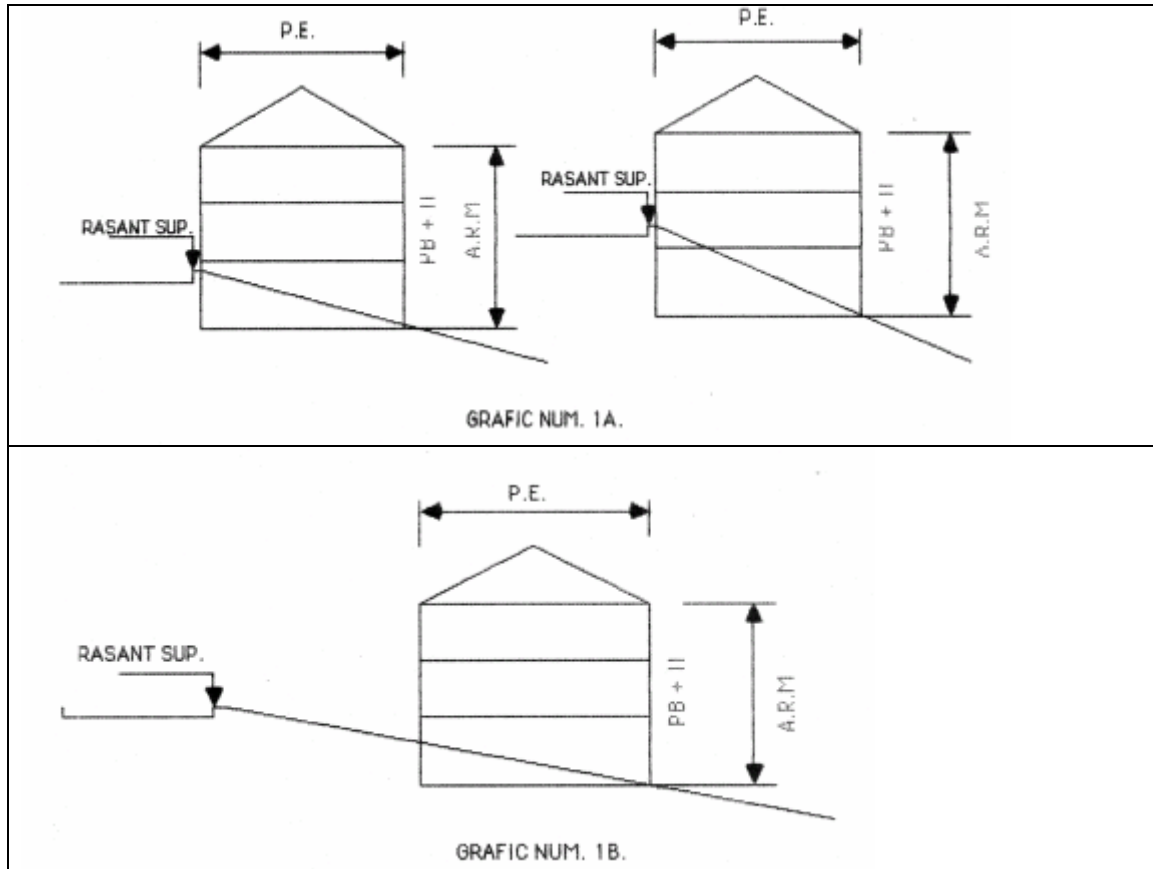
4.- Si per raons d'ordenació el nombre de plantes s'ha situat al costat del carrer de rasant superior, la façana posterior solament podrà edificar una planta de més si el terreny ho admet pel seu pendent. (veure gràfic Núm. 1)

En el supòsit que pel pendent del terreny es generi més d'una planta en la façana posterior, l'alçada es prendrà des d'aquesta façana segons les determinacions del punt que segueix, assignant-li una planta més que la grafiada a la façana de cota superior.



GRAFIC NÚM. 1

5.- En determinats casos, grafats als plànols de la sèrie J a escala 1 / 1000, l'alçada es prendrà des de la cota natural del terreny, en el seu punt més baix en la façana oposada a la que dóna front al carrer (veure gràfics núms. 1 A i 1B).



Art. 3.107.- : Planta soterrani.

1.- Les plantes soterranis són les que estan situades per sota de la planta baixa, real o possible, i podran desenvolupar-se a diferents nivells.

2.- En el tipus d'ordenació segons alineació de vial la planta soterrani és la que té la cara superior del seu forjat superior situada entre 0,60 m. per damunt i 0,60 m. per sota de la rasant del tram de vial que coincideix amb la façana en el punt de major i menor cota respectivament.

3.- En l'edificació aïllada, alienada o no al vial, podrà construir-se més d'una planta soterrada. El sostre del soterrani ubicat sota la planta baixa, estarà situat a menys d'un metre del nivell natural del terreny en el punt més desfavorable; aquesta planta admetrà obertures únicament en una de les façanes de l'edificació, quan el pendent del terreny ho permeti en el supòsit de que l'edifici es destini a l'ús hotel·ler.

L'alçada lliure mínima dels soterranis serà de 2,20 m.

Les plantes soterranis no podran destinar-se a habitatge, però sí a usos sanitaris, garatge, instal·lacions tècniques, càmares blindades i usos semblants. No obstant això, als edificis d'ús hotel·ler aquesta planta també es podrà destinar a usos complementaris o associats a la pròpia activitat hotel·lera, prohibint-se, per tant, l'ús d'habitació. Només computaran com a sostre edificable els espais d'ús públic o als quals tinguin accés els clients.

4.- Les plantes soterranis resultants d'excavació o anivellament no podran ultrapassar en cap cas l'ocupació màxima de parcel·la permesa, i respectaran en el seu cas les separacions als límits, llevat del que fa referència a les rampes d'accés i dels casos justificats per l'interès públic o social, a criteri de la Comissió de Govern.

Art. 3.108.- : Planta baixa i plantes pis.

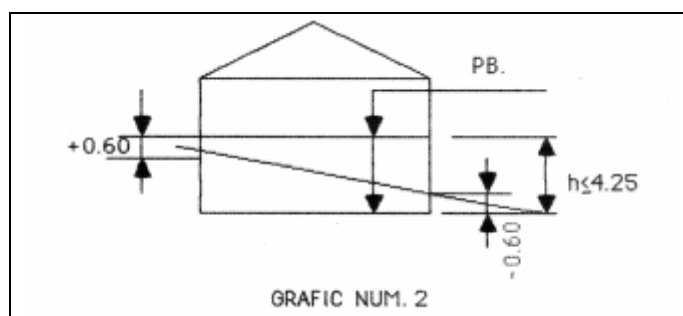
1.- La planta baixa és la primera planta per damunt de la planta soterranis, real o possible.

2.- En el tipus d'ordenació segons alineació de vial la planta baixa és la que té el paviment situat entre 0,60 m. per damunt i 0,60 m. per sota de la rasant del vial que coincideix amb la façana en el punt de major o menor cota respectivament.

Aquest criteri s'utilitzarà per a cada front de parcel·la que dongui a vial.

En aquells casos en que, com a conseqüència del pendent, hi hagi més d'una planta que es situï dins d'aquests límits, serà planta baixa de cada tram només la de posició inferior, sense que es permeti convertir o desglossar l'alçada màxima de planta baixa en dues plantes, semi-soterrani o planta baixa, i entresòl.

L'alçada lliure interior de planta baixa estarà compresa entre un mínim de 2'50 i un màxim de 4'00 m. (veure gràfic Núm. 2.).



Els altells es permetran en planta baixa quan formin part del local i no tinguin accés independent des de l'exterior i reuneixin les condicions següents:

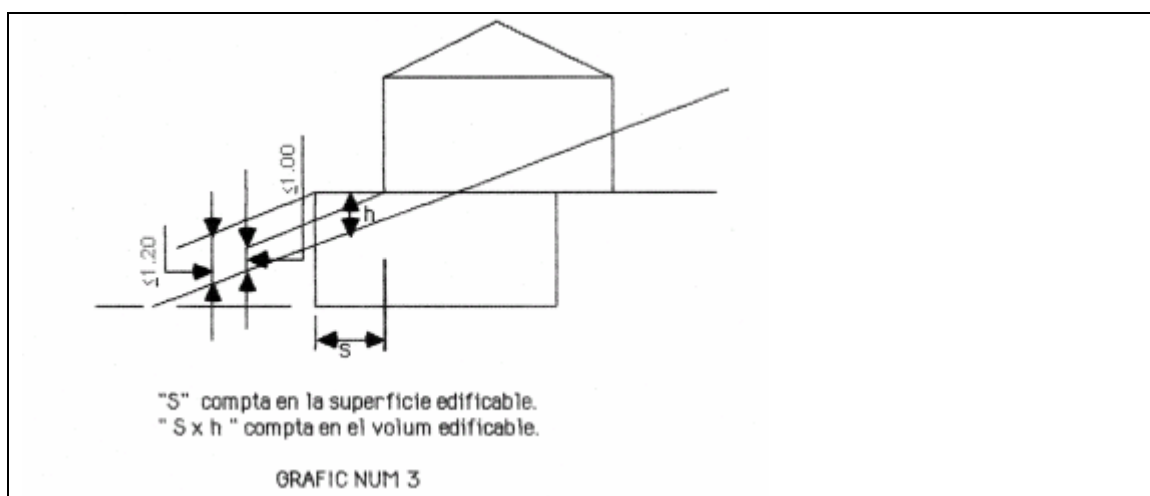
- a) No podran ocupar en projecció sobre la planta baixa més del 50% de la seva superfície.
- b) L'alçada mínima lliure és de 2,20 m. per sota i 2,20 m. per damunt de l'altell.
- c) Dins l'obertura definida per l'altell sobre la planta baixa s'hi podrà inscriure un cercle de diàmetre 3 m.
- d) No podran tenir finestres a façana.

3.- En el tipus d'ordenació en edificació aïllada el paviment de la planta baixa no superarà en cap punt del seu perímetre una cota d'1,00 m . per sobre el perfil natural del terreny. (veure gràfic número 3)

En qualsevol cas l'alçada aparent de l'edificació que correspon a l'alçat que ofereix més visual d'alçada des del punt més baix fins al carener, no ultrapassarà l'alçada total de l'edificació +3,75 m. (veure gràfic número 3)

4.- En el cas de vivenda aïllada l'alçada lliure de la planta baixa estarà compresa entre un mínim de 2,50 m. i un màxim de 3,00 m.

5.- Les plantes pis són les que estan damunt de la planta baixa i la seva alçada interior lliure mínima serà de 2,50 m.



Article.- 3.109.- : Coberta

1.- La coberta o cobertes de les edificacions, podrà formar-se a una, dues, tres o quatre aigües, i seguiran en tot cas el pendent principal del terreny per tal d'evitar distorsions a l'edificació tradicional del municipi. Resten prohibides les cobertes invertides.

2.- La coberta es construirà amb teula aràbiga tradicional de l'indret (colors de la gamma dels marrons a l'ocre) preferentment vella amb un pendent comprès entre el 20% i el 35%.

3.- El vol màxim de la coberta vindrà determinat pel vol dels ràfecs o barbacanes.

4.- L'espai interior de sotacoberta podrà destinar-se a les zones 1, 2 i 3 a ampliació de la planta immediatament inferior però no a habitatge o apartament independent i la seva superfície no podrà ultrapassar el 40% de la superfície edificada en la planta immediatament inferior o anterior.

5.- Es prohibeix la col·locació de finestres o claraboies a les cobertes i als paraments verticals o façanes del sotacoberta.

6.- Per damunt la coberta solament podran sobresortir les xemeneies de sortides de fums o de ventilació de banys, lavabos i cuines; parallamps i antenes de TV Referent a les antenes de TV i mentrestant no es facin efectius nous sistemes de captació que possibilitin la supressió total d'antenes, serà obligatòria la previsió d'una antena col·lectiva en els edificis de vivendes plurifamiliars o unifamiliars aparionats o en filera.

Els elements tècnics com ara filtres d'extractors, dipòsits, aparells de refrigeració i calefacció, maquinària d'ascensor, estenedors de roba, etc. es situaran amagats sempre dins els límits del volum de l'edifici.

7.- Els edificis destinats a usos industrials, hotelers o a equipaments que per llur característiques tècniques o estructurals no pugin adaptar-se a les condicions establertes als apartats anteriors es veuran deslliurats del seu compliment si les característiques de l'edificació fan impossible la seva adaptació, si tècnicament no és possible adequar-ho.

8.- En qualsevol cas està prohibit que les cobertes aboquin les aigües pluvials a les propietats veïnes, i per tant es recolliran les aigües a través de canalons i baixants ceràmics.

9.- Es prohibeix expressament la col·locació a la teulada de panells captadors d'energia solar o d'altres elements que puguin desvirtuar la seva configuració i caràcter tradicional.

10.- Normativa particular de les zones 1, 2 i 3.-

a.- La coberta arrencarà, segons el tipus escollit, a partir dels plans corresponents de les façanes que donin a carrer, o a pati interior, o a espai lliure de la parcel·la i es formarà o recolzarà directament sobre la cara superior de l'últim forjat pla projectat. No obstant això, l'arrencament de la coberta es podrà situar fins un màxim 0,30 m. per damunt de l'esmentat últim forjat, sempre que amb aquesta sobreelavació no se superi l'alçada màxima reguladora.

En aquest cas, el pla de façana resultant entre l'últim forjat i l'arrencament de la coberta serà massís o opac, restant prohibit l'execució de cap obertura, llevat de les necessàries per a la ventilació de la coberta, amb un màxim del 10% de la superfície.

b.- En el supòsit de que l'últim forjat es projecti inclinat, la cara superior d'aquest arrencarà de la cota màxima permesa de l'alçada reguladora màxima o de qualsevol punt per sota d'aquesta. L'espai interior d'aquest volum resultant entre aquests dos punts podrà destinar-se a ampliació de l'habitatge, mitjançant un altell, la superfície del qual no podrà superar el 40% de la superfície ocupada a la planta immediatament anterior

c.- L'alçada màxima del carener de la teulada es situarà a 2,00 m. com a màxim per damunt de l'alçada reguladora màxima de l'edificació.

d.- No s'admet la coberta plana ni els edificis amb coberta tipus terrat, Les obertures dels patis de ventilació i il·luminació o celoberts s'adaptaran als pendents de la coberta sense ultrapassar-la i no es permetran terrasses que trenquin la volumetria de la coberta.

11.- Normativa particular de la zona 4.-

En zona unifamiliar aïllada la coberta arrencarà del pla o plans de façana i es formarà o recolzarà sobre la cara superior de l'últim forjat horitzontal sense superar l'alçada total de l'edificació.

En cap cas, la carener de la teulada no podrà superar ni l'alçada total màxima ni l'alçada aparent, de l'edificació.

El nombre de forjats autoportants màxims no podrà superar el de tres, en edificis de planta baixa i pis i el dos en planta baixa.

En aquest còmput estan comptabilitzats el sostre de la planta soterrani o sòl de l'edificació i també el forjat pla de sotacoberta o el autoportant de la coberta.

En el supòsit de que l'últim forjat es projecti inclinat, la cara superior d'aquest arrencarà de la cota màxima permesa de l'alçada reguladora màxima o de qualssevol punt per sota d'aquesta. Resten prohibits en aquesta zona els altells, donat que les plantes poden desenvolupar-se en diferents nivells.

Art. 3.110.- : Fondària edificable.

1.- És la distància des del pla de la façana de l'edificació que la limita per la seva part posterior.

La fondària edificable s'ha d'entendre, si no es diu el contrari, com a màxima i ve grafiada als plànols d'ordenació a escala 1 / 1000.

2.- En els casos que la façana posterior de l'edificació dongui a patis exteriors, la fondària edificable en cada parcel·la solament podrà ésser ultrapassada pels còssos sortints oberts i els elements sortints. En aquests casos el vol màxim serà un 10% de la distància al límit de parcel·la amb un màxim de vol d'1,20 m.

3.- Quan la fondària edificable no estigui grafiada serà la que resulti de l'aplicació de les normes específiques per a cada zona.

4.- Per criteris de conformació urbana, en alguns casos s'especifica, en els plànols d'ordenació a escala 1 / 1000, l'obligatorietat d'alineació de façanes, o s'assenyalen àrees definides o perímetres envoltants dins les quals s'hauran d'emplaçar les edificacions, poguent-se intercalar, quan escaigui, passos peatonals, escales, etc. a fi de trencar o interrompre una continuïtat excessiva.

5.- L'espai interior que ultrapassi la fondària edificable es destinarà a:

- a) Espai lliure d'edificació d'ús privat.
- b) Espai lliure d'edificació d'ús públic.

c) Espai construït en planta baixa.
Aquests tres casos queden regulats i grafiats als plànols d'ordenació
E: 1 / 1000.

Art. 3.111.- : Reculada de l'edificació.

1.- Com a excepció de l'article anterior, s'admetrà lliurament la reculada de les edificacions de l'alineació del vial sempre que es conservi l'ortogonalitat amb aquesta alineació i es mantingui inalterable l'alineació posterior de l'edificació i l'espai resultant per la banda del vial serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament com a eixamplament de la vialitat o espai públic, i les obres d'urbanització aniran a càrrec del propietari de la parcel·la que ha cedit la porció per a destinar-la a espai públic.

En aquests supòsits, la llicència d'edificació s'atorgarà condicionada a la cessió gratuïta i a l'obligació d'assumir el cost de la urbanització i del projecte d'urbanització de la porció, si calgués.

La cessió es formalitzarà mitjançant document administratiu o públic, que facultarà a l'Administració per a l'ocupació del terreny.

Per tal d'assegurar l'obligació de satisfer el cost de la urbanització, l'Ajuntament condicionarà la llicència a l'aportació de garantia real o personal suficient, d'acord amb la legislació vigent.

A aquests efectes, els Serveis Tècnics Municipals o altres professionals competents elaboraran un avantprojecte amb valoració aproximada del cost de la urbanització.

2.- A les plantes baixes es permetrà lliurament les façanes porticades formant suportals o porxos d'ús públic sempre que la llum de pas entre els pilans i entre aquests i la façana reculada en tota la seva llargada sigui, pel cap baix, d'1,80 m. i pel cap alt de 3,00 m. però mai superior a l'alçada de la planta baixa.

Les façanes porticades i les connexions per a vianants de sota edificació, previstes pel present Pla General i grafiades als plànols d'ordenació
E: 1 / 1000 seran d'obligatòria execució, i l'espai públic que generin serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament per tal d'assegurar el seu domini i ús públic.

3.- Els promotors de les llicències que autoritzin les reculades de l'edificació segons el previst en el present article estan obligats a assumir el cost del tractament com a façana de les mitgeres que puguin restar al descobert. Aquesta condició s'entendrà inclosa en l'atorgament de la llicència.

4.- Les reculades de l'edificació podran restringir-se a les plantes baixes sense obligació de porxada quan es justifiqui la necessitat de la reculada per a facilitar l'accés dels vehicles. També podran restringir-se a les a les plantes pis quan així ho prevegi el present Pla General, en els grafismes dels plànols d'ordenació a Escala 1 / 1000.

5.- La part de la planta baixa que hagi reculat –amb o sense porxos- no comptabilitzarà als efectes de superfície edificada.

Art. 3.112.- : Façanes.

1.- La façana és la cara exterior del parament que separa l'exterior de l'interior de l'edifici i que resta a la vista des dels espais exteriors, sigui la via pública o altre espai lliure d'edificació.

Les parets mitgeres seran considerades façanes mentre siguin visibles.

2.- Els paraments que constitueixen la testa dels edificis que formen el cap d'una fila d'edificació tindran a tots els efectes la consideració de façana.

3.- Les façanes seran tractades amb materials adients que les assegurin un temps de vida al menys igual al de l'edifici, així com les condicions d'aïllament i impermeabilitat necessàries.

4.- D'acord amb l'article 181 de la Llei del Sòl, i 10 del Reglament de Disciplina Urbanística es conservaran en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.

5.- D'acord amb el que preveuen els articles 182 de la Llei del Sòl i 11 del Reglament de Disciplina Urbanística, l'Ajuntament podrà ordenar, per motius d'interès turístic o estètic, l'execució d'obres de conservació i de reforma de façanes visibles des de la via pública, sense elaboració prèvia de cap pla.

6.- Totes les façanes, tant si s'alineen al carrer com si estan reculades queden sotmeses a la servitud administrativa de col·locació de rètols i senyals que consideri necessaris el municipi i amb finalitat pública.

7.- A la façana de cada edifici el propietari està obligat a col·locar el número corresponent del carrer segons el disseny, materials i colors que determinin les ordenances municipals.

Art. 3.113.- : Accés rodat.

1.- L'accés rodat de vehicles a les edificacions i solars des de la via pública està subjecte a la prèvia autorització per l'Ajuntament.

Els propietaris amb autorització per a l'accés rodat de vehicles hauran de construir un gual a la voravia, el qual no podrà alterar la rasant d'aquella des de l'alineació del vial fins a trenta centímetres de l'aresta interior de la vorada en les voravies d'amplada superior a 1,50 m. i fins a vint centímetres en les més estretes. Finalitzada l'autorització el propietari vindrà obligat a retornar la voravia al seu estat inicial.

2.- No es podrà autoritzar més d'un accés rodat per parcel·la. Quan una parcel·la dongui front a dos o més carrers l'accés s'autoritzarà pel carrer que menys pertorbacions pugui causar al tràfic de vianants i rodat. Mai no s'autoritzarà per l'accés directe sobre la xarxa viària bàsica si la parcel·la o edificació dona front a una altra via.

Art. 3.114.- : Alçada reguladora màxima i alçada total de l'edificació.

1.- L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació i el nombre màxim de plantes és la que estableix el Pla General per a cada zona i tipus d'ordenació.

2.- L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins la intersecció amb la cara superior de l'últim forjat horitzontal o inclinat suport de la coberta.

3.- L'alçada total de l'edificació (A.T.E.) comprèn l'alçada màxima reguladora (A.R.M.) més l'alçada de la coberta compresa entre l'últim forjat i el carener.

4.- El nombre de plantes està grafiat en els plànols o bé especificat en les normes de cada zona, i la seva correlació amb l'alçada reguladora màxima i l'alçada total de l'edificació és la del quadre següent:

| Zones 1, 2 i 3: | | | Zona 4: | |
|-----------------|---------|----------|-----------|---------|
| Plantes | A.R.M. | A.T.E. | Plantes | A.T.E. |
| P.B. | 4,25 m. | 6,25 m. | P.B. | 5,00 m. |
| PB + 1P | 7,00 " | 9,00 m. | P.B. + 1P | 7,50 m. |
| PB + 2P | 9,00 " | 10,50 m. | | |

Per les zones A, B i C del plànol corresponen a la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya de data 5 de juny de 1987, la correlació és la següent:

Sector A - Pb + 3pp - A.R.M: 11'75 m. - A.T.E.: 13'25 m.
Sector B - Pb + 3pp - A.R.M: 11'75 m. - A.T.E.: 13'25 m.
Sector C- Pb + 2pp+ àtic - A.R.M: 11'75 m. - A.T.E.: 13'25 m.

5.- El nombre de plantes i alçades assignades a cada zona, hauran de considerar-se com a màxim.

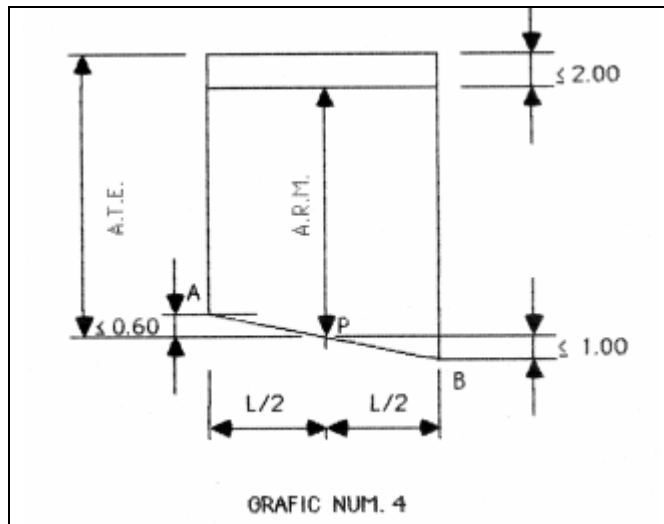
No obstant això, en totes les zones i subzones serà obligatori construir un nombre de plantes igual al nombre total de plantes permès com a màxim, menys una.

Art. 3.115.- : Regles per a la determinació d'alçades.

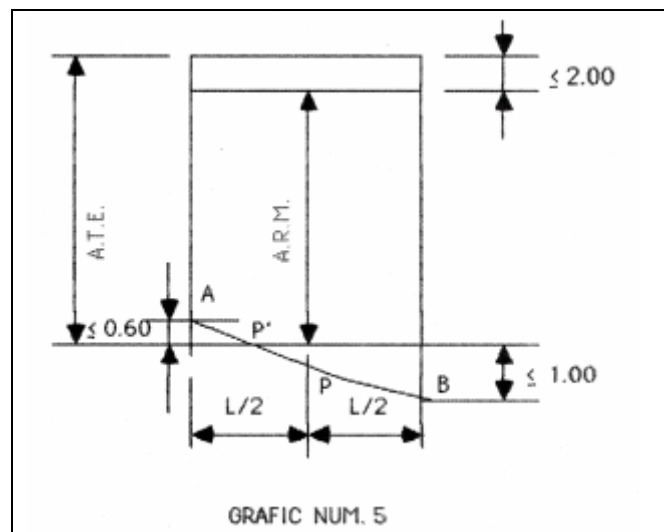
1.- Edificis en l'alineació de vial amb façana a una sola via:

Cal tenir en compte els possibles casos:

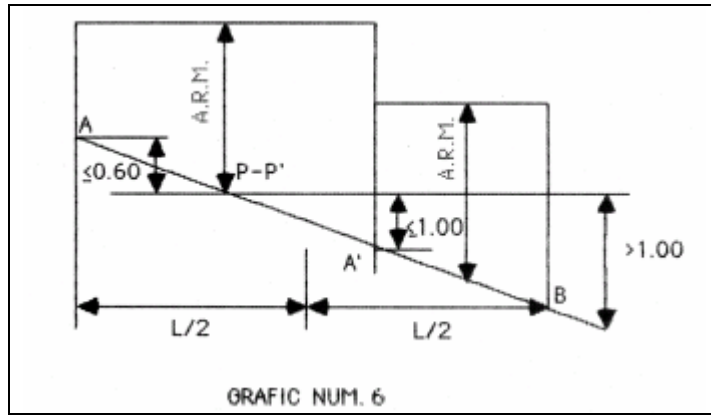
- Quan la diferència de rasants entre el punt A de cota superior i el punt P centre de la façana és menor o igual a 0,60 m. i la diferència entre els punts P i B de cota inferior sigui no més gran d'un metre, es prendrà com a punt de referència a partir del qual s'amidarà l'alçada més gran d'un metre, es prendrà com a punt de referència a partir del qual s'amidarà l'alçada reguladora màxima (A.R.M.) i l'alçada total de l'edificació (A.T.E.), el punt P situat al centre de la façana en la intersecció de la rasant del carrer tal i com mostra el gràfic número 4.



- b) Quan la diferència de rasants entre el punt A de cota superior i el punt P centre de la façana sigui més gran que 0,60 m., es prendrà com a punt de referència a partir del qual s'amidarà l'alçada reguladora màxima (A.R.M.) i l'alçada total de l'edificació (A.T.E.), en el punt P' situat a 0,60 m. per sota del punt A de cota superior de la rasant del carrer, tal i com mostra el gràfic núm. 5.



- c) Quan la diferència de rasants entre el punt P o P' anteriors, segons el cas, i el punt B de cota inferior sigui més gran d'un metre, aleshores s'haurà de dividir la façana per tal d'evitar-ho, tractant-se la resta de l'edificació com una façana independent, tal i com mostra el gràfic número 6.



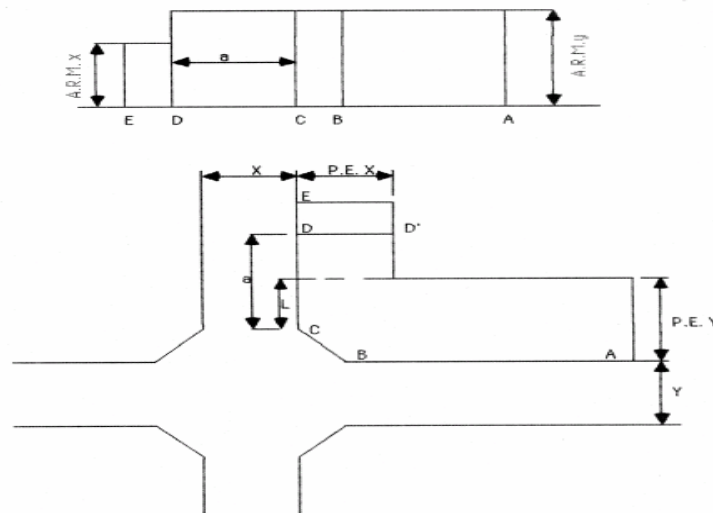
2.- Edificis en l'alineació de vial amb façanes donant front a dos o més vies formant cantonada o xamfrà i no formin final de fila:

- Si l'alçada reguladora màxima (A.R.M.) és la mateixa per ambdós carrers, s'actuarà igual que els casos anteriors desplegant les façanes com si es tractés d'una sola.
- Si les alçades reguladores màximes fossin diferents, la més alta podrà portar-se al carrer de menor alçada fins un límit màxim comptat a partir de la cantonada o última flexió del xamfrà, o del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor alçada en cas de cantonada arrodonida, equivalent a la distància més gran de les dues següents:

-Una vegada i mitja l'amplada del carrer de menor alçada amb un límit màxim de 20 m.

-La determinada per la intersecció sobre l'alineació del vial de menor alçada, de la perllongació de la línia límit de la fondària edificable corresponent al carrer de major alçada.

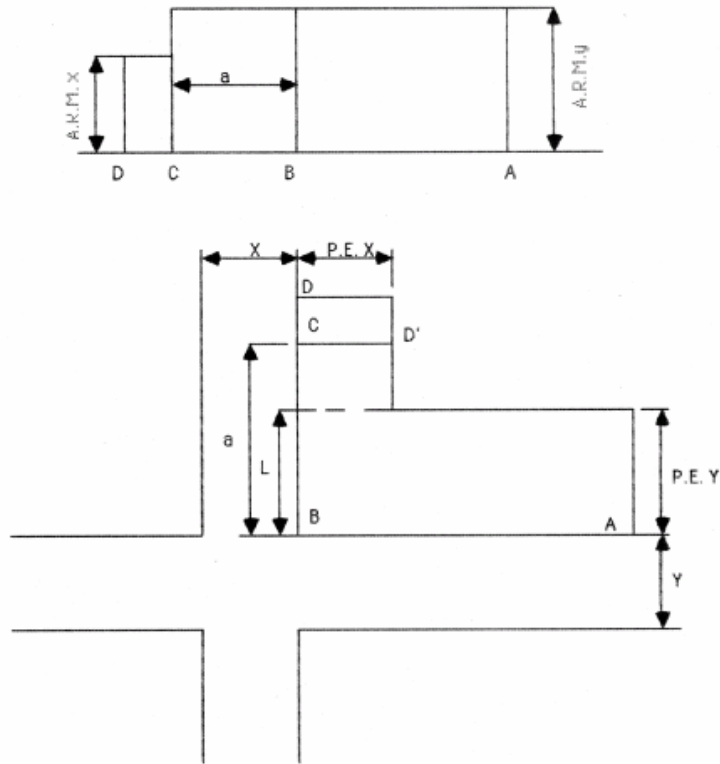
Tot això d'acord amb els gràfics números 7 i 7 bis.



GRAFIC NUM. 7

CONDICIONS DEL CAS
 $ARM(X) < ARM(Y)$

SOLUCIO
 $a = 1,5 X \leq 20$ si $1,5 X > L$
 $A = L$ si $1,5 X \leq L$

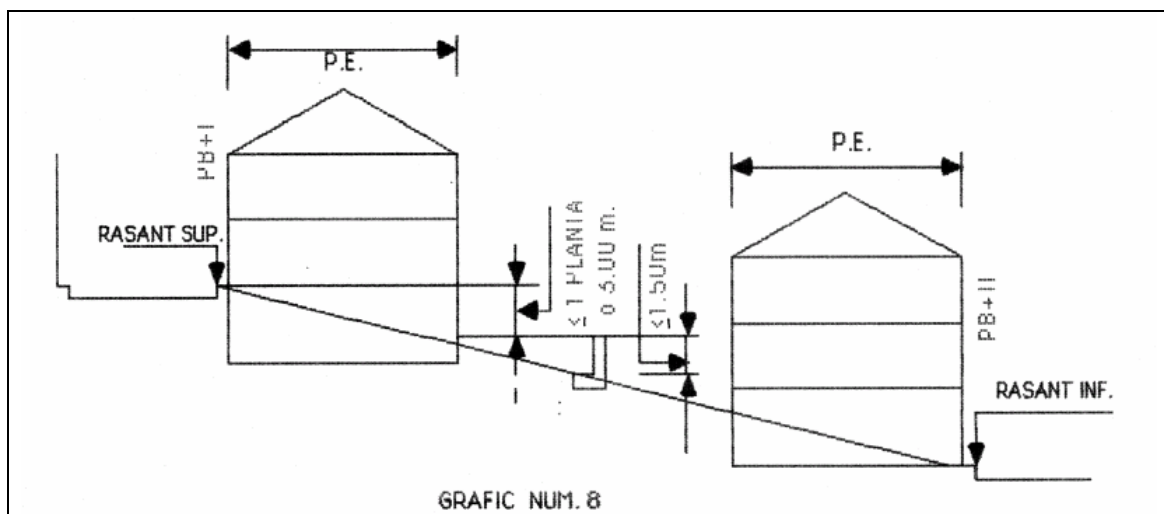


GRAFIC NUM. 7 BIS.

3.- Edificis amb l'alineació de vial amb front a dos o més carrers que no formin cantonada o xamfrà:

- a) Els edificis en solars amb front a dos o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i de manera que l'edificació vingui separada de l'altre pel pati o espai lliure interior d'illa (illa oberta o tancada) es regulen quant a alçades com si fossin edificacions independents.

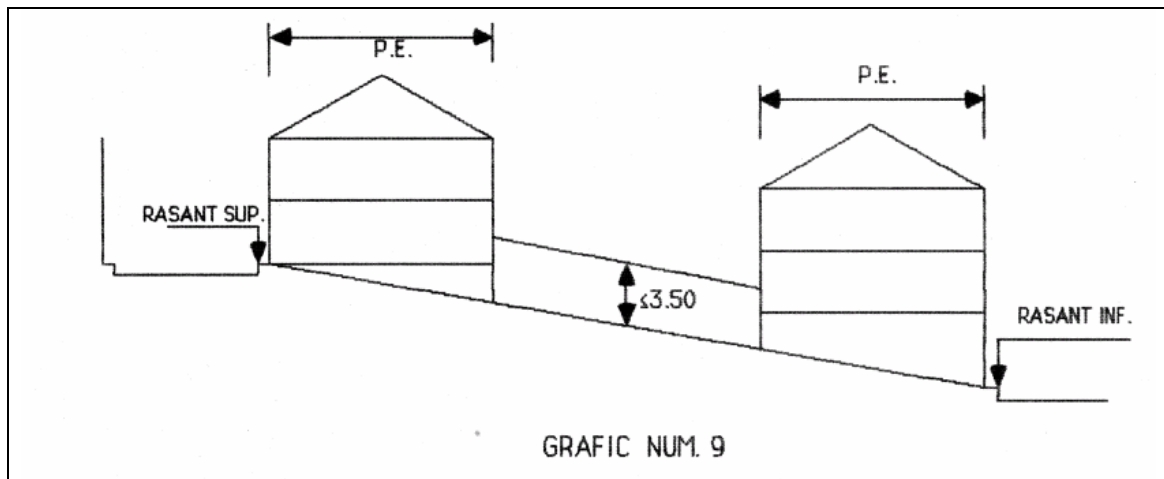
En aquest cas el pendent del terreny o espai interior de l'illa mai no generarà més d'una planta soterranis o més de 3 m. de diferència entre les façanes davanteres i posteriors, permetent-se les adaptacions del terreny per tal d'evitar-ho. (veure gràfic núm. 8).



GRAFIC NUM. 8

Els murs de contenció que calgui construir per a l'adaptació del terreny seran tractats en pedra de Cadaqués i no ultrapassaran una alçada vista d'1,50 m.

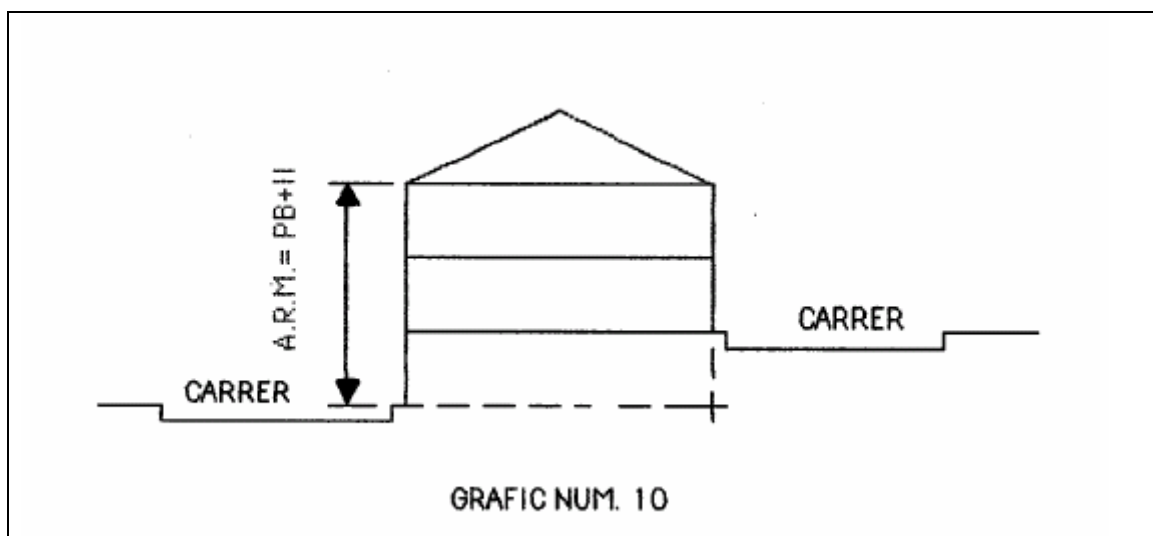
- b) Els edificis en solars amb front a dos o més vies que no formin cantonada ni xamfrà i de manera que l'edificació vingui separada de l'altre pel pati o espai interior de l'illa essent aquest edificable (illa oberta o tancada) es tractaran com a edificis independents, és a dir que a cada edifici es prendrà l'alçada reguladora màxima referida al carrer on estigui alineat, poguent-se edificar –allí on el Pla ho assenyali- el pati o espai interior d'illa fins a una alçada no superior en cap punt als 3,50 metres de qualsevol punt de la cota natural del terreny. El tractament exterior de l'edificació de l'espai interior serà a base de pedra de Cadaqués.



- c) Quan les edificacions no vinguin separades una de l'altra per cap espai interior d'illa o quan l'edifici tingui les façanes oposades amb front a dos carrers de rasants situades a diferents nivells per raons del pendent topogràfic:

Distingirem dos casos:

- Si la parcel·la o solar damunt la qual s'emplaça l'edifici dona front als dos carrers, es prendrà l'alçada reguladora màxima des del carrer amb rasant situada a cota inferior. (veure gràfic núm. 10).

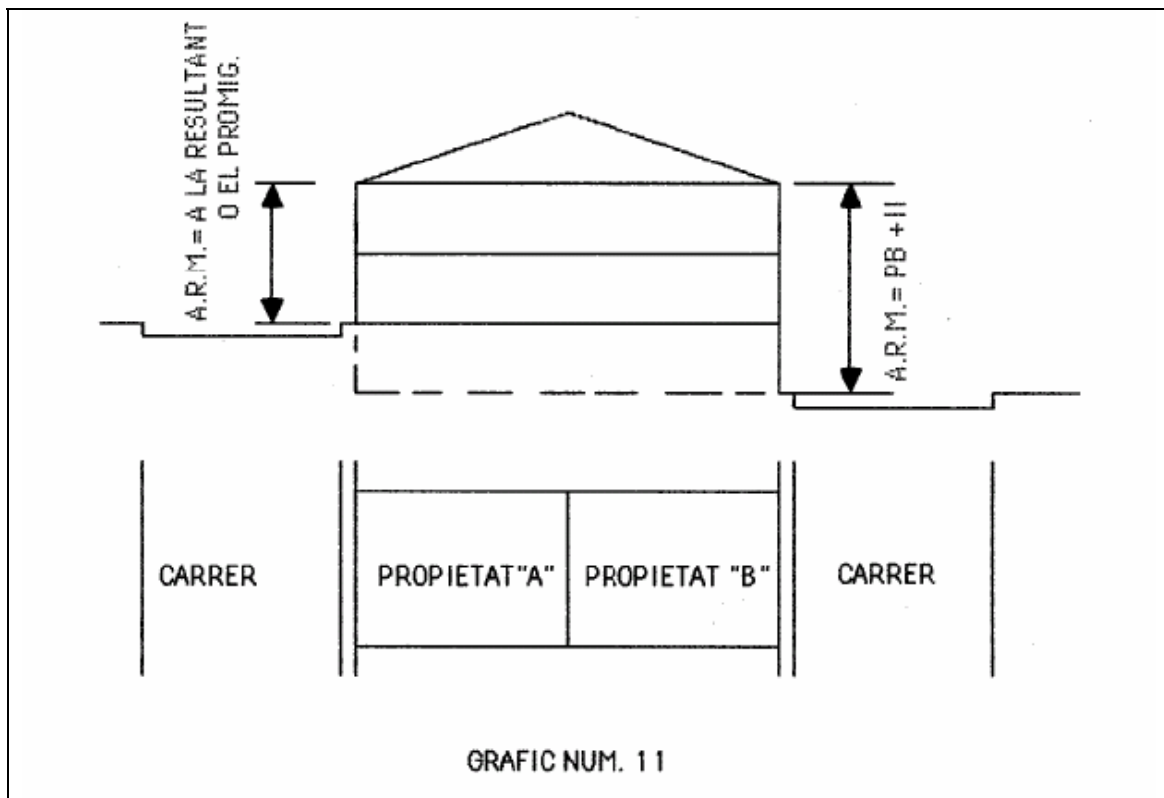


-Si el parcel·lari estigués dividit en dues propietats que generessin dos solars o parcel·les independents, cadascuna de les quals donant front respectivament a un dels dos carrers situats a diferent nivell, es prendrà l'alçada reguladora màxima com s'exposa tot seguit:

A la parcel·la o solar amb façana al carrer de cota inferior es prendrà l'alçada reguladora màxima (A.R.M.) referida a la rasant d'aquest carrer; i la parcel·la o solar amb façana al carrer de cota superior prendrà com a alçada reguladora màxima (A.R.M.) la màxima que resulti d'aplicar els dos criteris següents:

-La que resulti com a conseqüència de prendre la referència des del carrer de cota inferior.

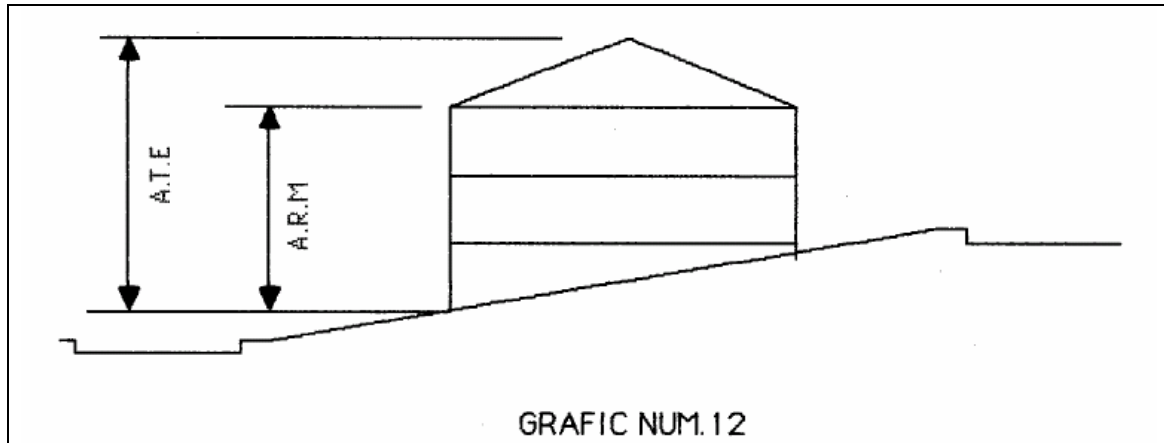
-La que resulti d'aplicar el promig d'alçades existents segons el procediment previst a l'article 99.2 del Reglament de Planejament Urbanístic en el tram de carrer de cota superior. (veure gràfic núm. 11).



4.- Edificacions amb l'ordenació en volumetria específica:

Són aquelles edificacions de la zona 3 que es caracteritzen per tenir la conformació i volumetria pròpies de l'edificació a vial, però que en canvi, apareixen separades dels carrers, com si es tractessin d'edificacions aïllades.

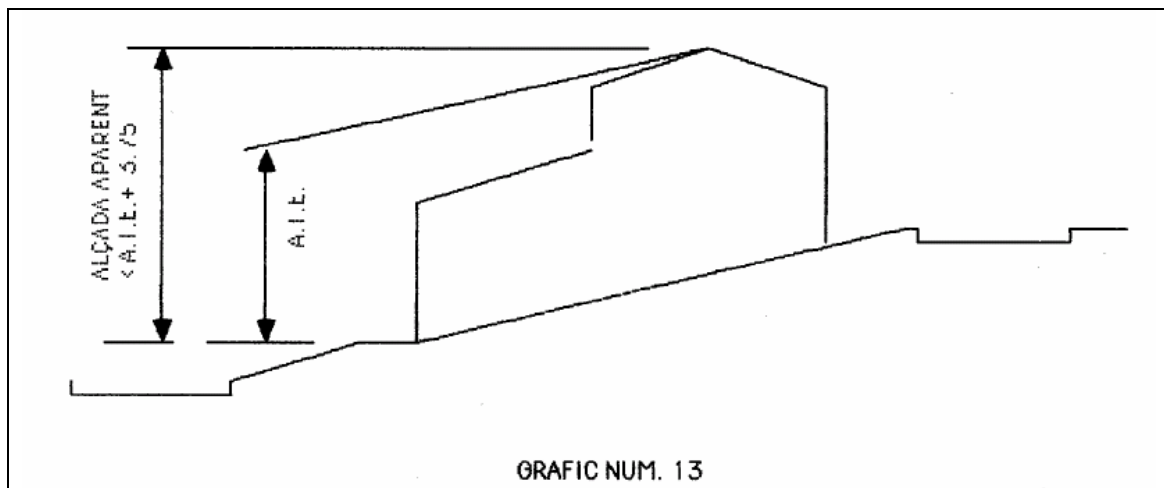
Es prendrà l'alçada reguladora màxima (A.R.M.) des de la cota natural més baixa del terreny. L'alçada aparent o l'alçat que ofereixi més alçada d'edificació no serà més gran que l'ATE més 3,75 m (veure gràfic núm. 12).



5.- Edificacions en ordenació aïllada: (zona 4)

Es prendran les alçades des de qualsevol punt de la cota natural del terreny.

L'alçada aparent o l'alçat que ofereixi més alçada d'edificació no serà més gran que l'A.T.E. més 3,75 m (veure gràfic núm. 13).



Art. 3.116.- : Ocupació.

1.- És el paràmetre que mesura i regula la part de la parcel·la o solar, en percentatge, que pot ocupar-se per l'edificació d'acord amb les Normes del Pla. A aquests efectes es comptabilitzarà la superfície construïda en planta baixa més la part dels còssos i elements sortints de l'edificació, amb els percentatges establerts en els articles 3.117 i 3.118 que segueixen.

L'ocupació màxima vindrà regulada mitjançant un percentatge aplicable a la superfície total del solar.

2.- L'ocupació permesa per a l'edificació auxiliar solament s'aplicarà en subzones de la vivenda aïllada. La construcció auxiliar haurà de reunir les mateixes característiques que la principal i serà destinada a l'ús de garatge, traster, cuarto de màquines, bodega-rebost, safareig, hivernacle, etc. al servei de l'edificació principal. L'ocupació màxima per a l'edificació auxiliar vindrà regulada igualment mitjançant un percentatge aplicable a la superfície total del solar i pels paràmetres que estableixi cada subzona o, en el seu cas, els planejaments parcials que desenvolupin aquest Pla General.

3.- L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els còssos volats tancats (els semi-tancats i oberts computaran al 50 %).

Art. 3.117.- : Elements sortints.

1.- Els elements sortints són els que formen part integrant de l'edificació, de caràcter fixe, que sobresurten del pla de la façana, com ara les barbacanes o ràfecs, gàrgoles i d'altres semblants, i per tant no són habitables ni ocupables. El seu vol es limitarà fins a un màxim de 0,40 m. quan l'edificació estigui alineada a vial. En les edificacions aïllades comptarà el 50% de la superfície dels elements sortints que ultrapassin un vol de 0,50 m. com a ocupació de l'edificació.

2.- Es permeten les marquesines i voladís decoratius de les instal·lacions comercials llevat de les zones 1 de Nucli Antic i 2 de Conservació de l'Estructura Urbana, que es regiran per la seva normativa particular, amb la condició que es situïn pel damunt de 2,20 m. d'alçada des de la rasant de la vorera en tots els seus punts i amb un vol màxim del 50% de l'amplada de la vorera i no superior a 50 cms.

3.- Per sota de la línia definida a l'apartat anterior, es podran col·locar toldos sempre que no impedeixin la lliure circulació sobre les voreres respectant una llum mínima de 2,-m. i fins un vol màxim de l'amplada de la vorera descomptant-hi la vorada.

4.- Per tot el que es refereixen els apartats anteriors 2 i 3 caldrà la prèvia llicència municipal que podrà denegar-se en aplicació de l'art. 73 de la Llei del Sòl.

Art. 3.118.-: Còssos sortints.

1.- Són els elements fixes de l'edificació que sobresurten del pla de les façanes davantera i posterior i tenen caràcter d'habitables o ocupables, podent ésser:

Tancats: Com ara miradors, tribunes i d'altres semblants amb tots els seus costats formats per tancaments indesmontables.

Semi-tancats: Són aquells còssos sortints que tenen tancats totalment alguns dels seus costats amb tancaments opacs i no desmuntables.

Oberts: Com ara terrasses, balcons i d'altres semblants.

2.- La superfície en planta dels còssos sortints tancats es computarà als efectes de sostre edificable i també quant a ocupació.

La superfície en planta dels còssos sortints semi-tancats i dels oberts es computarà als efectes de l'ocupació i edificabilitat, en el 50% de llur superfície en planta.

Els porxos coberts si no tenen edificació habitable al damunt computaran en un 50% de la seva superfície en planta als efectes de l'ocupació.

3.- Es permetrà la conservació dels còssos sortints existents, tancats, semi-tancats i oberts amb llurs característiques pròpies, però es prohibeixen els còssos tancats d'obra nova, en les zones 1 de Nucli Antic i 2 de Conservació de l'Estructura Urbana. Els còssos sortints que es formin d'obra nova es separaran un mínim d'1,00 m. de la mitgera i no podran ocupar més de la meitat de la longitud de la façana.

4.- La volada màxima dels còssos sortints serà el 10% de l'amplada del vial amb les limitacions següents:

La volada màxima serà de 40 cm. En els carrers d'amplada no més gran de 6 m. i de 1,00 m. en els carrers de més de 9 m. d'amplada.

En els carrers inaccessibles al trànsit rodat i destinats exclusivament a vianants es permetran els còssos sortints a partir del sostre de la planta baixa.

En els carrers on hagi o pugui haver-hi trànsit rodat –restringit o no- els còssos sortints només es permetran a partir del sostre de la primera planta pis i sempre a partir dels 3,75 m. sobre la cota més alta de la rasant de la vorera per a cada tram de façana d'una mateixa rasant.

El gruix dels balcons serà de 18 – 12 cms.

5.- Els còssos sortints a la part posterior de l'edificació tindran una volada màxima des del pla de façana d'una vintava part (5%) del diàmetre del cercle màxim inscribible dins el pati interior d'illa amb un màxim d'1,20 m.

Els còssos sortints no ocuparan, en projecció horitzontal, més de la meitat de la longitud de la façana posterior.

6.- Les arestes dels buits de les façanes de l'edifici (finestres, balconeres, etc) es separaran com a mínim 0,40 m. del pla de la paret mitgera.

Art. 3.119.- : Patis de llum i pous de ventilació.

1.- Els dormitoris que no s'obren a l'exterior, hauran de ventilar mitjançant patis de llum o celoberts. La resta de dependències podran tenir ventilació i il·luminació a través de pous de ventilació, mentre que la ventilació forçada amb xemeneies de ventilació solament s'admet per als banys, sanitaris i extracció de fums en general.

2.- Els patis de llum o celoberts tindran unes dimensions i superfície mínima que permeti inscriure un cercle de diàmetre mínim de 3 m.

3.- Els pous de ventilació tindran unes dimensions i superfície mínima que permeti inscriure un cercle de diàmetre mínim de 2 m.

4.- Les superfícies mínimes en m2. Són:

| Nombre de Plantas | Celoberts | Pous de ventilació |
|-------------------|-----------|--------------------|
| 1 (P.B.) | 9 m2. | 4 m2. |
| 2 (P.B. + 1P) | 9 m2. | 5 m2. |

3 (P.B. + 2P)

10 m2.

6 m2.

5.- L'alçada dels patis es comptarà des del paviment de la primera planta que hi ventili, totalment o parcialment, i llur paviment estarà, com a màxim, 80 centímetres per sobre del forjat esmentat, i fins la línia de coronació del parament més alt que el tanqui.

6.- Els patis de llum o celoberts mixtes, són els que estan oberts als espais lliures, i hauran de respectar les distàncies mínimes esmentades abans, i llurs parets es consideraran com a façanes a tots els efectes.

7.- Els celoberts seran mancomunats quan pertanyin al volum edificable de dos o més finques contigües.

Serà condició indispensable que la mancomunitat d'aquests patis s'estableixi per escriptura pública, inscrita al Registre de la Propietat, i l'Ajuntament no atorgarà la llicència d'edificació abans que s'acrediti aquesta inscripció.

8.- Els patis o pous no podran ésser coberts amb claraboies o lluernes, ni tampoc podrà disminuir-se la seva superfície en planta amb còssos sortints o altres elements o serveis com ara safareigs, dipòsits, etc.

9.- Les obres d'ampliació i d'addició de noves plantes respectaran també l'establert en aquestes normes i obligaran a adaptar-hi també tota l'edificació sobre la que es farà l'ampliació.

10.- A la zona 1 de Nucli Antic i a la zona 2 de Conservació de l'Estructura Urbana no seran d'aplicació les mides mínimes previstes en aquest article quan per motius de morfologia urbana la seva aplicació provoqui solucions arquitectòniques irracionals, a judici de l'alcalde

Art. 3.120.- : Aparcament.

1.- Tots els habitatges que s'executin de nova planta i que donin front a carrers no destinats exclusivament a vianants hauran de disposar d'una plaça d'aparcament per vivenda o apartament en el mateix edifici i/o en terrenys vinculats a l'edifici.

2.- Les places d'aparcament podran agrupar-se en un mateix espai, que haurà de localitzar-se en una distància de l'edifici d'habitatges no més enllà d'un radi de 150 m. de distància.

3.- Per als establiments hotelers i turístics s'exigirà la infraestructura mínima que determini la legislació específica vigent aplicable.

4.- La dimensió mínima per a les places d'aparcament serà de 2,25 mts. x 4,50 mts.

Art. 3.121.- : Sòl lliure d'edificació i zones de protecció.

1.- Els terrenys del solar afectat per l'edificació que restin sense edificar un cop esgotats els paràmetres edificatòris assignats pel present Pla, seran considerats com a espais de verd privat al servei de l'edificació i inedificables a tots els efectes. Aquests espais hauran de conservar-se en bones condicions higièniques i de neteja sense que puguin admetre cap altre ús que no sigui el de jardí o esbarjo ni cap altra instal·lació que les vinculades a aquests usos, havent-se de demanar la llicència d'obres per a les instal·lacions com ara piscina, tennis, frontó, etc.

2.- Els propietaris de dos o més parcel·les contigües podran establir una mancomunitat d'aquests espais lliures, sempre que els usos previstos a les normes específiques pels habitatges de cada zona ho permeti. En aquests supòsits s'eliminaran les partions o tanques entre finques, subjectant-se als requisits formals establerts pels patis mancomunats.

3.- Els propietaris podran cedir gratuïtament al Municipi el sòl lliure d'edificació, poguent-se reservar l'Ajuntament el dret a acceptar-ho, en funció de les raons existents d'interès públic, social o comunitari. La cessió d'aquests sòls al Municipi comportarà el deure per part de l'Ajuntament a llur conservació i destí públic.

4.- Les zones assenyalades als plànols d'ordenació subjectes a protecció seran lliures d'edificació i no admetran cap tipus d'instal·lació, computaran als efectes d'aprofitament i densitat i, si no s'assenyala el contrari, podran mantenir la titularitat i ús existent.

Art. 3.122.- : Separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

1.- Quan així ho estableixi la normativa particular de la zona, l'edificació s'haurà de separar obligatòriament dels límits de parcel·la deixant una franja no edificable d'amplada mínima igual a la separació assignada normativament. Aquesta franja no edificable serà respectada també pels elements i còssos sortints de l'edificació.

2.- Les plantes soterrades respectaran també aquestes separacions mínimes llevat dels accessos, en el cas que es destinin a garatge.

3.- Excepcionalment podrà ocupar-se la franja edificable per edificacions auxiliars quan així ho especifiqui la normativa particular de la zona, amb les condicions que aquesta imposi.

4.- A les parcel·les de superfície i/o façana inferior a la fixada per la normativa específica com a mínima, que en virtut dels supòsits previstos a l'apartat 5 de l'art. 3.104 d'aquesta Normativa justifiquin la impossibilitat d'edificar amb les separacions als límits de parcel·la establerts, s'autoritzin disminucions d'aquestes separacions sempre que es redueixi, en la mateixa proporció, l'alçada de l'edifici..

5.- Excepcionalment, en aquelles parcel·les en les que el veí hagi construït fins al límit o partió deixant-hi alguna paret mitgera vista, es podrà adossar, en aquest cas, la construcció a aquesta mitgera sense complir la separació al límit de la parcel·la,

amb la condició que en cap cas es construeixi en una llargada superior a la paret existent ni se n'origini cap nova paret mitgera vista.

Art. 3.123.- : Tanques.

1.- Les tanques que delimitin propietats podran recular de la limitació estricta per tal de facilitar l'accés rodat o qualsevol altre motiu justificat, sempre que es cedeixi el terreny sobrant a l'Ajuntament per a integrar-se a l'espai públic com preveu l'art. 3.111-

2.- Les tanques hauran de respectar les servituds de pas existents entre finques i no podran impedir ni obstaculitzar el trànsit pels camins o espais públics o l'accés a les platges o a qualsevol indret del terme municipal que sigui d'ús públic.

3.- Les tanques hauran de construir-se de paret de maçoneria a base de pedra de Cadaqués, admetent-se en casos justificats la restricció de l'ús d'aquest material al tractament estètic de revestiment formant mur (aplatat no).

4.- Les tanques no ultrapassaran, en general, l'alçària d'1,20 m. per sobre de la qual solament s'admetran elements vegetals fins a una alçada total màxima de 2,00 m. Les parets massisses podran excepcionalment ultrapassar els 1,50 m. quan les necessitats constructives així ho requereixin, com ara murs de contenció, singularitats del terreny, etc. havent-se de justificar en el moment de demanar la corresponent llicència.

5.- En els solars corresponents a les zones de Nucli Antic, Conservació de l'Estructura Urbana i Eixample, podrà autoritzar-se, la construcció de parets de tanca d'alçada fins a 2,00 m. i amb tractament d'arrebossat i pintat de color blanc en aquells casos en que l'aplicació de l'apartat anterior resulti problemàtica o disonant amb l'ambient de l'indret, per la singularitat específica del cas a criteri de l'alcalde. Les tanques provisionals tindran el mateix tractament en aquestes zones. A la zona 4 no es permetran tanques provisionals.

Art. 3.124.- : Adaptació topogràfica i moviment de terres.

1.- Les parcel·les que tinguin un pendent topogràfic del 80% o més seran considerades inedificables.

2.- Les parcel·les que tinguin un pendent topogràfic comprès entre el 40% i el 80% hauran d'aplicar una reducció del percentatge d'ocupació assignat per la Normativa del Pla en la zona corresponent equivalent a un 25%.

3.- En les zones o sub-zones d'habitatge unifamiliar aïllat s'haurà de situar l'edificació en els pendents topogràfics inferiors al 30%, si és possible, per a evitar moviments de terra que alterin la configuració natural del terreny. Si calgués la construcció de terrasses o plataformes, aquestes hauran d'incorporar-se estèticament al paisatge natural.

4.- Si és necessari l'anivellament del terreny en feixes o terrasses, aquests anivellaments es faran de manera que compleixin les condicions següents:

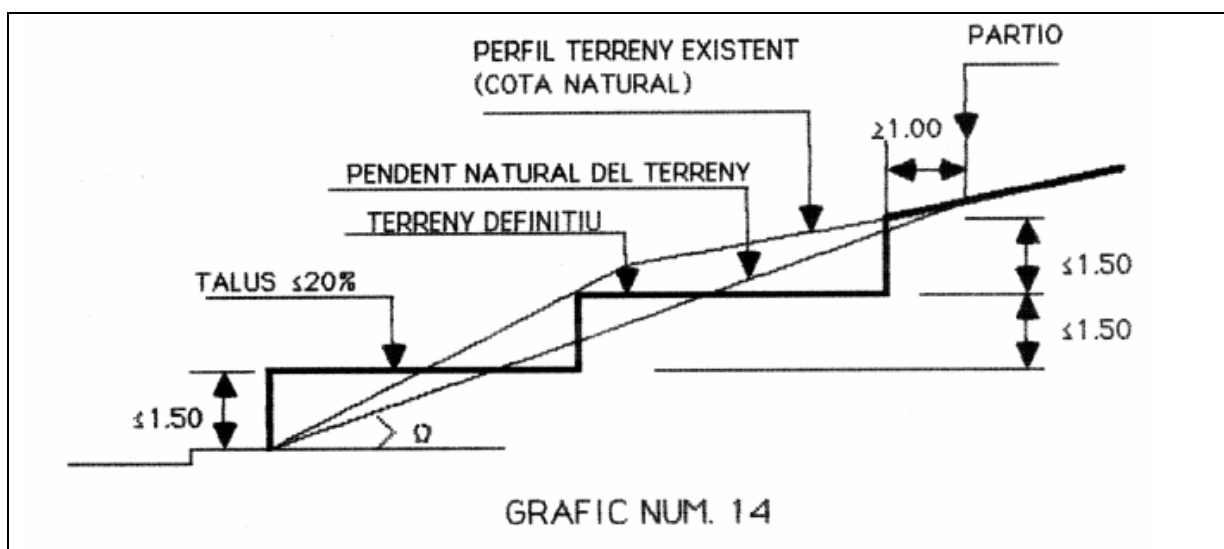
- Les plataformes d'anivellament tocant als límits de la propietat i fins a 1 m. de distància de la partió amb les parcel·les contigües no podran situar-se per damunt o per sota d'1,50 m. de la cota natural del límit o partió.

- En els límits de la parcel·la que donguin a veïns, no podrà alterar-se el nivell natural del terreny.

- Les terrasses o plataformes d'anivellament resultants a l'interior de la parcel·la o propietat es deixaran de manera que no ultrapassin uns talussos ideals del 20% de pendent traçats des de les cotes de partida resultants per damunt o per sota de les cotes naturals del terreny, en un límit màxim de $\pm 1,50$ m. (veure gràfic número 14).

- Els murs d'anivellament i contenció de terres dins la parcel·la no ultrapassaran en la part vista una alçada d'1,50 m. i tindran un tractament a base de pedra de Cadaqués.

- Els nivells de l'ocupació de l'edificació no ultrapassaran en cap punt a la línia del pendent natural traçada des dels nivells a les partions. Aquesta línia de pendent natural es determinarà a partir de les cotes del terreny màxima i mínima per cada secció perpendicular a l'alineació del carrer. (veure gràfic número 14).



Si $40\% \leq \Omega \leq 80\%$ l'ocupació de la parcel·la es reduirà en un 25%.

Si $\Omega > 80\%$, la parcel·la és inedificable.

5.- Les illes i parcel·les limitades per carrers amb pendent en el cas d'ordenació alineada a vial o en terrenys amb pendent per a l'ordenació en edificació aïllada no tindran mai una edificabilitat o volum superior a la que les hi correspondria en terreny pla. Les façanes secundàries de les edificacions en pendent tindran els mateixos tipus d'acabats que la principal, encara que corresponguin a soterranis.

Art. 3.125.- : Línia Marítimo-terrestre i franja de protecció.

1.- A més dels espais lliures d'edificació per a la protecció de sistemes de servituds que estableix la legislació vigent aplicable, es disposa que les noves edificacions a construir situades en la primera línia de mar es separaran una distància mínima de 20 m. de la Línia Marítimo –Terrestre. (L.M.T.)

2.- La tanca haurà de separar-se així mateix una distància de 6 m. de la L.M.T. Aquesta franja de 6 m. passarà a ser d'ús públic podent mantenir la titularitat privada existent.

3.- Les separacions de protecció definides als apartats anteriors ho són amb caràcter general, sens perjudici de les restriccions o excepcions previstes en el present Pla, segons les franges de protecció assenyalades als plànols d'ordenació a escala 1 / 1000.

Secció Segona : Condicions estètiques.

Art. 3.126.- : Condicions generals.

1.- Les construccions s'hauran d'adaptar, bàsicament a l'ambient estètic del sector on es trobin situades.

2.- Les obres que pretenguin afectar edificacions de caire històric, artístic, típic o tradicional, o construccions i edificacions que formin un conjunt d'aquesta mena, necessitaran la prèvia autorització, en el seu cas, del Departament o Organisme de la Generalitat, i es farà constar en la sol·licitud de la llicència el que segueix:

Si l'edifici, construcció o conjunt estan inclosos en el Catàleg que preveu l'art. 25 de la Llei del Sòl, o estan afectats per un Pla Especial de protecció, es transcriuran les normes de protecció que els afecti. Destí actual de la finca i en el seu cas, el que es pretén atorgar-hi un cop enderrocada, reformada o ampliada.

3.- Juntament amb la sol·licitud de llicència es presentaran, a més, els documents següents:

Memòria justificativa i descriptiva de l'obra o instal·lació a executar.
Autorització, en el seu cas, del Departament o Organisme de la Generalitat, quan per les característiques de l'edifici, construcció o conjunt, sigui preceptiu segons les disposicions específiques vigents.
Plànols que representin l'estat actual de l'edificació, construcció o conjunt.
Fotografies que mostrin des de diferents perspectives l'estat actual de les edificacions.

4.- En el cas de descobriments d'interès arqueològic s'haurà de comunicar la troballa a l'Ajuntament, així com facilitar la corresponent inspecció.

5.- L'Ajuntament podrà ordenar l'execució de les obres necessàries per a conservar les condicions d'ornat públic de les edificacions, així com, per raons estètiques, les de conservació i reforma de façana o espai visibles des de carrer o espais d'ús públic.

6.- S'estableix l'obligatorietat de l'informe, previ a la llicència municipal, de l'Organisme competent del Departament de Cultura, en les àrees següents:

-Zona 1: Nucli Antic.

-Zona 2: Conservació de l'Estructura Urbana.

-Totes les edificacions que es projectin en el sòl no urbanitzable definit per les zones 7, 8, 9, 10 i 11 determinades pel Pla.

-L'àrea de competències del Patronat de Port-Lligat.

-Totes les Ribes de la població no incloses als àmbits anteriors.

-Edificis i elements del Catàleg.

Art.- 3.127.- : Façanes.

1.- Les parets mitgeres o parts d'elles, tant les pròpies com les veïnes que restin al descobert un cop enllestida l'execució de l'edificació o reforma, hauran d'ésser tractades com façanes en tots els casos pel promotor de l'obra o propietari de la finca. Es prohibeix l'acabat amb envà pluvial vist. A aquests efectes tindran la consideració de façanes tots els paraments d'un edifici visibles des de qualsevol espai d'ús públic (carrer, plaça, zona verda, mar, etc.).

2.- Per aconseguir una composició adient en les façanes, el Pla estableix en cada zona unes condicions estètiques específiques que regularan la relació de superfícies de buits i massissos de façana i la forma o proporció de les obertures exteriors. A aquest efectes, es prendrà com a superfície de façana, el producte de la seva amplada per la distància existent des del punt de referència per a mesurar l'alçada reguladora màxima i l'arrencada de la coberta.

3.- En la composició de les façanes i de la volumetria del conjunt de l'edificació s'evitaran efectes discordants entre les façanes i edificacions, respectivament, d'una mateixa illa, conjunt o entorn.

4.- Com a norma general per a les edificacions en l'alineació de vial, quan es divideixi la façana per tal d'evitar que la diferència de cotes entre la cota inferior de la façana en la rasant del carrer i la cota a partir de la qual es pren l'alçada reguladora màxima (A.R.M.) i l'alçada total de l'edificació (A.T.E.), sigui superior al metre, en aplicació del que disposa l'apartat c) de l'art. 3.115, serà obligatori tractar de forma diferenciada les dues parts de façana resultants, quan a volumetria, composició arquitectònica, tractament de materials etc. talment com si es tractés de dues edificacions independents.

5.- S'evitarà obligatòriament que dues edificacions contigües tinguin la mateixa alçada de coronament de façana i carener, per la qual cosa es buscarà un desnivell que individualitzi volumètricament cada unitat de vivenda evitant la sensació de continuïtat del conjunt.

Art. 3.128.- : Cobertes.

Pel que fa al tractament de materials i colors de les cobertes s'hauran de complir les disposicions de l'art. 3.109.

Article.- 3.129.-: Materials i colors.

1.- Els materials a utilitzar per a l'acabat de les façanes seran els tradicionals, prohibint-se qualsevol tractament que trenqui o alteri l'harmonia global que es conserva en l'ús d'aquests materials, rebutjant-se expressament les façanes d'obra vista, de murs cortina, de revestiments metàl·lics o plàstics, de peces prefabricades vistes, i d'altres materials i colors dissonants amb el tractament tradicional dominant.

2.- La superfície exterior massissa dominant serà de:

Pedra de Cadaqués col·locada en sec o amb morter de C.P. formant mur (no aplacada).

Revestiment d'arrebossat de C.P. per a ser pintat de color blanc mate.

3.- El color dominant de les superfícies massisses serà el blanc mate o el propi de la pedra de Cadaqués, admetent-se el pintat de blanc mate sobre la pedra natural de Cadaqués.

4.- Les portes i finestres seran de:

Fusteria per al seu posterior pintat.

Alumini oxilacat o imprimat per immersió de color o tonalitats que no siguin discordants amb la resta d'edificis veïns. Els gruixos i proporcions de marcs i pre-marcs de les zones 1 (Nucli Antic), 2 (Conservació de l'Estructura Urbana) i 3 (Eixample) s'assemblaran als de la construcció tradicional en fusta i no podran mostrar-se en exteriors amb el seu acabat metal·litzat.

Els tancaments de protecció solar seran de persianes o porticons de fusta per a pintar i la seva composició a base d'encadellat o de lamel·les o peces tipus llibret seguint les característiques tradicionals.

També s'admetran d'acer o d'alumini amb acabat pintat, amb color segons la gamma cromàtica tradicional, mai metal·litzat. Resten expressament prohibides les persianes de tambor enrotllables.

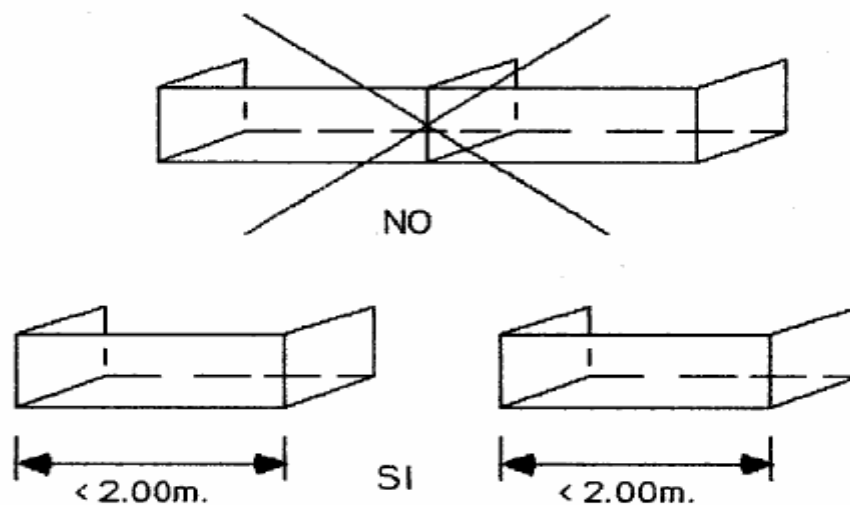
Quan la normativa obligui al tractament de parets exteriors a base de pedra de Cadaqués, els elements dels apartats b) i c) anteriors es pintaran de colors foscos que facilitin la integració en el Paisatge, i pel mateix motiu la coberta serà de teula vella o imitació amb colors i textura.

5.- Balcons, baranes i escopidors.

a) Els balcons s'ajustaran quant al vol i dimensions a la normativa prevista per a cada zona. Tanmateix mantindran les característiques tradicionals pròpies de Cadaqués, i el seu gruix serà de 18 – 12 cm.

No es permetran els balcons continus compartits per diferents usuaris i separats per mampares, reixes o d'altres elements separadors.

En qualsevol cas la llargada màxima dels balcons no ultrapassarà els 2,00 m. (veure gràfic número 15).



GRAFIC NUM. 15

b) Les baranes seran massisses o amb barrots de ferro col·locats verticalment, rematats per un passamà metàl·lic.

El remat de les baranes massisses es farà amb escopidor o jardineres incorporades.

c) Els escopidors seran de llosa de Cadaqués o de peces ceràmiques.

6.- Les xemeneies i elements de ventilació tindran un tractament tradicional fet amb obra de fàbrica arrebossada i pintada o amb pedra de Cadaqués. Els conductes tipus "Shunt" es revestiran igualment amb un tractament tradicional.

7.- No es permetran parets divisòries de les terrasses d'alçada superior a 1 m. havent-se d'instal·lar jardineres de 0,90 m. d'amplada mínima a fi de respectar les servituds de vistes al veí. Tampoc podran instal·lar-se barbacoes, safareigs, o d'altres elements semblants que puguin ultrapassar aquestes mides.

Art. 3.130.- : Rètols exteriors, toldos i marquesines.

1.- Mentrestant no es reguli, mitjançant l'oportuna Ordenança municipal, la col·locació de rètols exteriors, serà d'obligat compliment el que segueix:

2.- Els rètols visibles des del carrer o qualsevol espai d'ús públic respectaran façanes i cobertes de l'edifici i hauran de situar-se dins l'espai de les obertures exteriors sense que ultrapassin el pla de la façana o bé en el perímetre exterior de les obertures damunt el pla de la façana sempre que en aquest cas no tinguin llum pròpia i el tamany de les lletres no superi els 30 cms.

Es prohibeix expressament els rètols col·locats tipus "bandera" i els rètols lluminosos a base de lletres damunt un plafó de plàstic.

3.- Els toldos podran dur rètols impresos solament en el seu davantal i les marquesines solament en el seu perímetre inferior -davant i costats- en una franja no més gran de 30 cm. D'alçada.

4.- Els toldos i marquesines d'un mateix edifici hauran de presentar idèntica tonalitat cromàtica.

5.- Aquestes instal·lacions necessitaran de prèvia llicència municipal que podrà ser denegada en el cas que pel seu tamany, forma, composició o tipus de reclam publicitari sigui d'aplicació el que estableix l'art. 73 de la vigent Llei del Sòl.

6.- D'acord amb que disposa l'art. 25.2 de la Llei 7 / 1983, de 18 d'abril de Normalització Lingüística a Catalunya, l'Ajuntament podrà aplicar reduccions o exempcions fiscals als rètols en català.

Art. 3.131.- : Condicions d'arbrat.

1.- Per tal de mantenir i potenciar les minses àrees d'arbrat actualment existents a Cadaqués o bé per a possibilitar la replantació d'aquells indrets que pel seu caràcter punyent en el paisatge caldria dotar d'arbrat, s'estableix com a condició estètica especial en alguns sectors, l'obligació de plantar i/o del manteniment d'arbrat dins les parcel·les edificables en una proporció mínima establerta per a cada sub-zona en funció de les característiques de l'indret.

2.- No obstant això, quan les característiques rocoses del terreny facin impossible la plantació de cap arbre allí on assenyali aquesta condició, substitutòriament s'hauran de tractar les parets exteriors de les edificacions amb pedra de Cadaqués, si no s'hagués establert normativament aquest imperatiu, i si així fos, aleshores l'Ajuntament plantarà el mateix nombre d'arbres que correspondrien a la parcel·la, en una zona verda pública o espai públic proper al sector i a càrrec del sol·licitant de la llicència d'edificació de la parcel·la corresponent, o bé substitutòriament l'Ajuntament podrà amb el mateix pressupost, executar obres d'urbanització o d'elements de jardineria en els esmentats espais lliures.

Capítol Segon: TIPUS D'ORDENACIÓ

Art. 3.201.-: Definició.

S'entén per tipus d'ordenació les diferents maneres bàsiques de relacionar, i per tant, de regular, mitjançant paràmetres específics, les condicions d'edificació d'acord amb la parcel·la sobre la qual es recolza i l'espai públic que la delimita. Com a condicions generals a tots els tipus d'ordenació es particularitza tot el que fa referència a les condicions d'edificació comunes a tots els tipus d'ordenació definides al Capítol Primer d'aquest mateix Títol III.

Art. 3.202.- : Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació que es preveuen són els següents:

Ordenació segons l'alineació del vial.

Ordenació en edificació aïllada.

Ordenació en volumetria específica.

Aquesta classificació i el seu desenvolupament normatiu pretén donar resposta als objectius assenyalats a la Memòria.

Secció Primera: Ordenació segons l'alineació de vial.

Art. 3.203.- : Definicions.

1.- L'alineació de vial és la que assenjala el límit entre els espais públics destinats a vials, carrers, parc o jardins i les parcel·les o solars de titularitat pública o privada.

2.- L'alineació de l'edificació és el límit a partir del qual es podrà construir l'edificació i que coincidirà o no segons la zona, amb l'alineació del vial.

La separació entre l'alineació de l'edificació i la del vial serà reculada de l'edificació.

3.- L'alineació de façana és l'alineació d'edificació a cada parcel·la.

4.- En l'ordenació segons l'alineació de vial la línia continua de façana de les edificacions coincideix amb l'alineació del vial.

No obstant això, donades les peculiars característiques d'algunes illes del nucli de Cadaqués, el Pla preveu en determinats casos, unes excepcions que si bé mantenen tots els mateixos paràmetres i característiques d'aquest tipus d'ordenació, permeten la reculada de la línia d'edificació des de l'alineació de vial, i paral·lelament a aquesta segons els casos previstos i grafiats en els plànols d'ordenació.

En tot cas l'alineació de vial delimita l'espai públic del privat.

Les alineacions de la vialitat estan grafiades en els plànols d'ordenació

E 1/1000 així com també les excepcions o reculades.

5.- Aquest tipus d'ordenació apareix a les zones de Nucli Antic (1), Conservació de l'Estructura Urbana, (2) i Eixample (3) (Subzones 3a, 3b, i 3c).

Art. 3.204.- : Paràmetres.

1.- Els paràmetres que regulen les edificacions amb l'alineació de vial venes determinats per a cada zona o subzona i s'aplicaran com s'especifica en el Capítol Primer del present Títol III d'aquestes Normes.

2.- La fondària edificable només és paràmetre regulador en les zones 2 i 3 i està assenyalada en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000. En la zona 4 es regula l'edificabilitat neta per parcel·la, sense determinar la fondària edificable.

Art. 3.205.- : Condicions.

1.- Les partions i mitgeres compliran les condicions següents:

- a) No s'admeten construccions en les quals l'angle format per alguna mitgera i l'alineació del vial sigui inferior a 70°, llevat del cas que es juxtaposin a mitgeres existents en el moment de l'execució de l'obra.
- b) Quan per qualsevol causa aparegui una mitgera al descobert, s'haurà de recobrir amb tractament de façana cega o optativament retirar-se la distància necessària per a permetre l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana. Aquesta distància serà com a mínim de 4 m. de l'edificació veïna i si aquesta no coincidís amb la mitgera, s'haurà de mantenir aquesta separació mínima entre les edificacions podent-se apropar fins a 2 m. de la partió.

2.- Els elements i còssos sortints compliran les condicions i limitacions imposades als articles 3.117 i 3.118.

Secció Segona: Ordenació en edificació aïllada.

Art. 3.206.- : Definició.

1.- Aquest tipus d'ordenació, en preveure les edificacions separades entre elles i en relació als límits de la parcel·la, permet que l'edificació estableixi la seva volumetria de forma individualitzada, en estar físicament desvinculada de les edificacions veïnes, depenent del seu entorn només en les condicions i paràmetres fixats per a cada zona on es disposi aquest tipus d'ordenació, com ara, densitat, ocupació, edificabilitat, alçades, separacions als límits de la parcel·la o veïns, etc.

2.- Aquest tipus d'ordenació es preveu en dues tipologies edificatòries: L'edificació unifamiliar aïllada o aparionada i l'edificació aïllada destinada a equipament, i apareix, en una o altra tipologia, en la zona "4": sub-zones 4a, 4b, 4c, 4d, 4e i 4f.

3.- Tanmateix, per criteris de conformació urbana, s'especifica en alguns casos en els plànols de zonificació, l'obligatorietat d'alineació de façanes, o s'assenyalen àrees definides on hauran de situar-se les edificacions.

Art. 3.207.- : Paràmetres.

Els paràmetres que regulen les edificacions aïllades venen determinats per a cada zona o subzona, i es regularan com s'especifica en el Capítol Primer del present Títol III d'aquestes Normes.

Art. 3.208.- : Condicions.

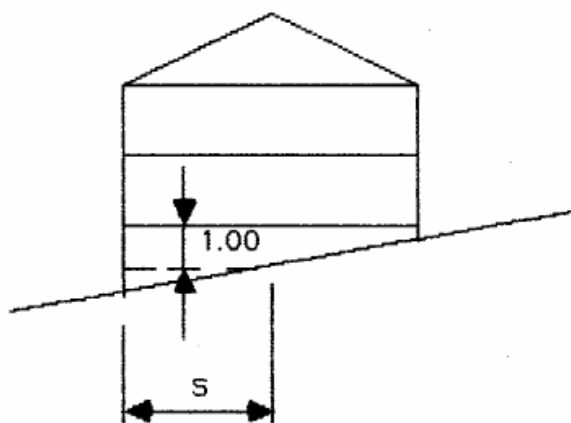
1.- Les edificacions aïllades hauran d'adaptar-se al pendent del terreny de manera que no es superposin en cap punt de l'edificació un nombre de plantes superior al previst per les Normes en cada zona.

2.- La dimensió màxima de l'edificació no serà superior als 30 m.

3.- Els elements i còssos sortints no podran envair les separacions mínimes als límits de parcel·la entre edificacions fixades per la Normativa de la zona o sub-zona.

4.- Es permet la construcció d'una planta soterrani com a màxim que no tindrà mai el caràcter d'habitable i la llum interior màxima serà d'una alçada de 2,60 m. Aquesta planta soterrani computarà als efectes d'edificabilitat i volum en la part que quedi vista a partir d'una alçada d'1,00 m. per sota del forjat de la planta baixa i des del pendent natural del terreny.

"S" COMPTARA EN LA SUPERFICIE EDIFICABLE.



"S" COMPTARA EN LA SUPERFICIE EDIFICABLE.

GRAFIC NUM. 16

5.- Les tanques de parcel·la seran de paret massissa amb tractament de pedra de Cadaqués fins una alçada màxima de 0,70 m. a partir del nivell natural del terreny.

Aquestes tanques podran completar-se amb elements vegetals fins a una alçada màxima total de 2,00 m. del nivell natural del terreny. En les tanques que donguin front al vial podran construir-se els accessos amb les condicions següents:

La paret de pedra podrà augmentar-se fins a una alçada màxima d'1,50 m. per a servir de suport i emmarcar les portes d'accés.

Es permetrà la construcció d'un accés a la parcel·la que podrà recular-se de l'alineació del carrer amb les condicions de cessió a l'Ajuntament de l'espai resultant establertes a l'art. 3.111. Aquest accés a la parcel·la podrà cobrir-se en forma de portaló amb la condició que el material opac de paret tingui el mateix tractament que el mur.

6.- No es podrà alterar el nivell natural del terreny en els límits de la parcel·la.

7.- Un cop executada l'edificació podrà aportar-se terres fins als seus tancaments sempre que no suposin uns talusos sobre el nivell natural del terreny superior al 10 % d'inclinació. Aquests talusos mai no podran justificar ni donar lloc a un major aprofitament, edificabilitat o volum de l'edificació.

8.- Els habitatges unifamiliars aïllats sempre podran agrupar-se formant unitats pariades, llevat de la zona 4f, amb la condició que el conjunt segueixi un projecte únic, de conjunt, pel que fa al concepte i construcció de l'edificació aïllada resultant, la qual, si no s'especifica altra cosa en les condicions particulars de cada zona, afectarà a les dues parcel·les corresponents com si es tractés d'una sola parcel·la de superfície la suma de les dues, als efectes urbanístics. Desaparició física –que no legal- de la partió entre ambdues parcel·les, etc.

La composició serà lliure, però en tot cas sota la condició que la composició volumètrica i arquitectònica del conjunt no expressi semànticament el caràcter de vivenda pariada.

9.- Es considerarà com a edificació auxiliar aquella edificació complementària vinculada a l'habitatge o edificació principal i que s'utilitza per a usos de garatge-magatzem. Quan a la normativa particular de la zona es faci referència a l'edificació auxiliar, li seran aplicables els paràmetres específics assignats. Tanmateix, quan no se'n faci cap referència, s'entendrà que s'inclou dins l'edificació total (principal més auxiliar) i l'edificació auxiliar participa dels paràmetres totals assignats.

L'edificació auxiliar respectarà també les separacions mínimes als límits de la parcel·la llevat de les excepcions previstes en la normativa del present Pla General.

10.- En les parcel·les en les zones d'edificació aïllada que per la configuració topogràfica tinguin la cota natural del terreny en el límit al vial a una alçada per damunt de la rasant d'aquest de 2 o més metres, podrà ubicar-s'hi alineada a vial l'edificació auxiliar de caràcter no habitable destinada a garatge, magatzem i usos semblants amb la condició que quedi soterrada almenys en un 90% del seu volum i el seu paviment inferior no estarà per sota de la rasant de la vorera del carrer.

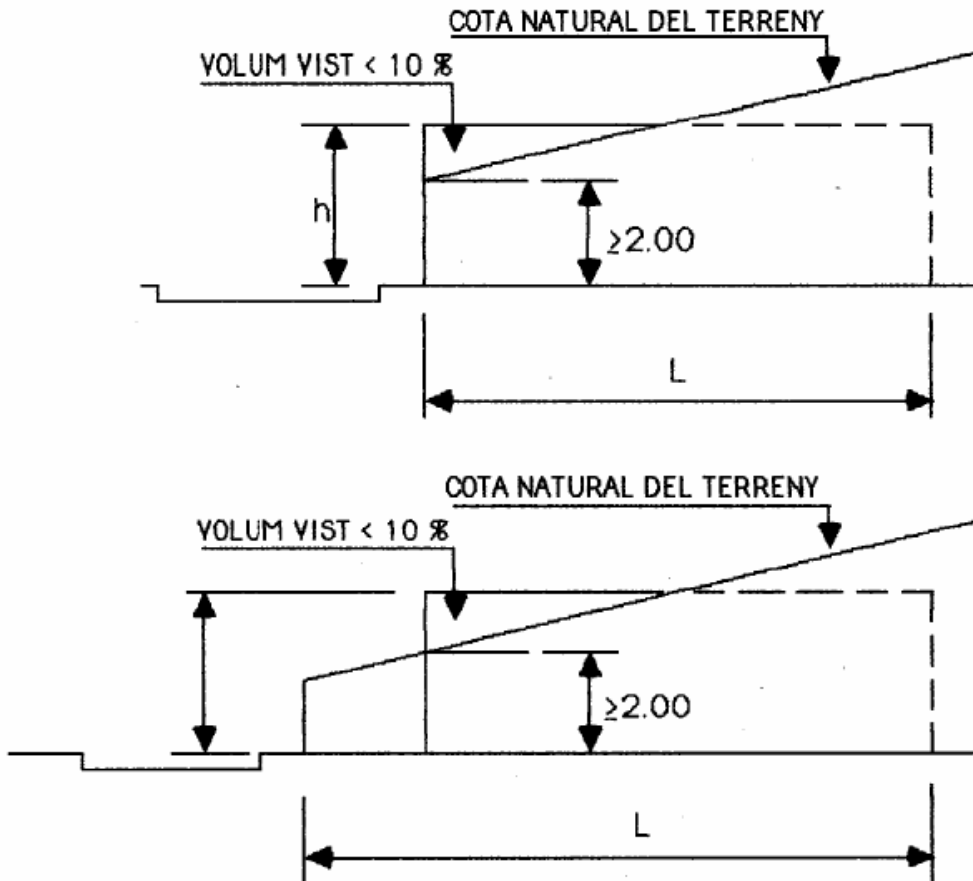
L'alçada màxima del mur de contenció de terres en aquests casos no podrà ultrapassar en cap cas els 2,60 m. i tindrà un tractament de pedra de Cadaqués. Per damunt del mur de contenció podrà situar-se la tanca de parcel·la en les condicions fixades a l'apartat 5 d'aquest article.

En les parcel·la on l'alçada des de la rasant del carrer fins la cota natural del terreny no assoleixi els 2 m., podrà recular-se l'edificació auxiliar de l'alineació al vial i situar-

se dins la parcel·la fins que assoleixi aqueta alçada. En aquest supòsit es tractaran els murs laterals que apareixin com la resta del mur amb front al carrer.

En qualsevol dels casos l'edificació auxiliar tindrà una amplada no més gran d'un terç de la façana de la parcel·la i una fondària no més gran de 15,00 m. ambdues referències preses de l'alineació inicial al vial.

En els supòsits previstos en aquest apartat la part de construcció que pugui quedar vista (frontis, coberta, etc.) tindrà un tractament a base de pedra de Cadaqués, evitant-se el color blanc o qualsevol altre que pugui dificultar un correcte camuflatge envers la integració cromàtica amb el paisatge natural.



GRAFIC NUM. 17

Secció Tercera: Ordenació en volumetria específica.

Art. 3.209.- : Definició.

1.- Aquest tipus d'ordenació està previst per a resoldre les necessitats urbanístiques de l'edificació, atorgant-li una especificitat que la singularitza de la resta d'edificacions mitjançant una definició concreta del resultat que es persegueix. Generalment s'aplica a les zones destinades a l'ús residencial i equipaments, on donada la diversitat d'usos possibles es limiten al mínim les condicions d'edificació.

2.-L'ordenació en volumetria específica configura la volumetria de l'edificació, definit en alguns casos la divisió parcel·lària, la disposició de l'edificació en el solar i la tipologia arquitectònica.

Aquest tipus d'ordenació s'inclou en les subzones 3b, 3d i 3e que no tenen les seves façanes alineades a vial.

Art. 3.210.- : Paràmetres.

Els paràmetres reguladors d'aquest tipus d'ordenació estan definits en els plànols d'ordenació a escala 1 / 1000 i en les normes corresponents a cada zona o subzona.

Art. 3.211.- : Condicions.

1.- El tipus d'ordenació en volumetria específica es desenvoluparà mitjançant Estudis de Detall quan calgui justificar les alçades projectades per a l'edificació, o els paràmetres edificatoris que ultrapassin el promig zonal del sector. Serà preceptiu l'estudi de l'impacte que aquestes edificacions poden produir en el medi on es situen , que inclourà la justificació dels acabats i materials de construcció coma garantia d'adequació a l'entorn.

2.- En determinades zones aquest tipus d'ordenació no té fixades l'ocupació ni l'edificabilitat o el nombre màxim de plantes per tal de facilitar l'adequació amb el futur projecte que desenvolupi l'ús concret a que es destini l'edificació, que en aquest cas s'haurà de desenvolupar mitjançant l'oportú Estudi de Detall.

TITOL IV- SOL URBÀ.

Capítol Primer : DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 4.101.- : Delimitació.

El Pla General delimita com a sòl urbà aquells terrenys que per disposar amb els elements d'urbanització senyalats a l'art. 78 de la Llei del Sòl i 21 del Reglament de Planejament o per estar compresos en àrees consolidades per l'edificació en les seves dues terceres parts mereixen aquella classificació.

Art. 4.102.- : Execució del Pla General en sòl urbà.

1.- L'ordenació en sòl urbà és d'aplicació directa i permet l'edificació de les parcel·les en l'exercici de la facultat d'edificar sense més limitacions que les previstes a l'art. 83 de la Llei del Sòl i l'art. 39 del Reglament de Gestió Urbanística.

2.- Seran excepció d'aquesta aplicació directa aquelles parcel·les incloses en polígons o Unitats d'Actuació, Estudis de Detall i Plans Especials en els que d'acord amb el que preveu la Secció Segona del Capítol Segon del Títol II d'aquestes Normes caldrà prèviament aprovar i executar els instruments urbanístics que han de desenvolupar el sòl urbà, i per tant seran previs a l'atorgament de cap llicència d'edificació, l'aprovació dels indicats planejaments i l'aprovació de la reparcel·lació.

3.- En tot cas seran d'aplicació els conceptes generals del Títol II: "Disposicions generals" exposats en la Secció Segona: "Desenvolupament del Pla" del Capítol Segon: "Desenvolupament del Pla General" i també en la Secció Primera: "Actuació Urbanística" del Capítol Tercer: "Execució del Planejament", d'aquestes Normes.

Art.- 4.103.- : Unitats d'Actuació Urbanística i Plans Especials de Reforma Interior.

1.- Els plànols d'ordenació del sòl urbà de la Sèrie J a escala 1 / 1000 es localitzen els polígons o àmbits afectats per les actuacions previstes pel Pla General per tal de facilitar l'obtenció d'espais lliures i/o equipaments i fins i tot assegurar la urbanització de la vialitat o aparcament annexe del sector quan així s'estableixi; en el ben estès que l'obligació de la urbanització inclou, si no s'especifica altra cosa, els serveis urbanístics i conceptes expressats en l'art. 59 del reglament de Gestió Urbanística.

2.- La major part de les actuacions són Unitats d'Actuació Urbanística en les quals es determinen les zones de cessió, la vialitat, etc.

Tanmateix hi ha vuit actuacions que, per la seva problemàtica específica, és preferible desenvolupar mitjançant Plans Especials de Reforma Interior, en els quals s'haurà de resoldre l'ordenació interna pel que fa a la vialitat, ubicació d'equipaments, reparcel·lació, etc. A aquests efectes, els plànols d'ordenació a escala 1 / 1000 i 1 / 2000 han grafiat els àmbits afectats per Plans Especials de Reforma Interior amb el grafisme de sòl vinculat a l'edificació o solars, en el ben entès que dins aquests àmbits es resoldrà l'ordenació interna amb la disposició de vials, ubicació dels terrenys de cessió, zones verdes, etc. Les zones verdes, equipaments o aparcaments grafiatos dins aquests àmbits són obligatoris, quant al seu emplaçament i superfície, amb independència de la resta d'aquestes cessions de sistema local que haurà de definir i emplaçar el Pla Especial, d'acord amb les superfícies mínimes que preveu el Pla General per a cada àmbit.

La previsió d'aquests Plans Especials resoldrà la problemàtica concreta de cada sector segons les necessitats del moment en que es desenvolupin. D'altra banda qualsevol concreció que determinés ara el Pla General en aquests sectors podria hipotecar greument la necessària acomodació a les seves necessitats futures i que ara són de difícil previsió. No obstant això, el Pla dona les directrius necessàries a les que s'hauran d'ajustar en els seu moment els Plans Especials de Reforma Interior previstos, per a garantir la necessària coherència en l'ordenament de conjunt.

3.- Tal i com es preveu en l'article anterior, a l'interior de les actuacions urbanístiques no es podrà atorgar cap llicència sense que s'hagin fet efectives les cessions dels sòls públics i, en el seu cas, les obligacions específiques que s'imposin a cada actuació, que corresponen, si no s'assenyala altra cosa, al conjunt dels propietaris afectats per l'actuació, prèvia la corresponent reparcel·lació, llevat que aquesta no fos necessària per reconeixement de tots els propietaris afectats en document públic ingressat a l'Ajuntament, i en el que s'adjudiquin les noves finques reparcel·lades.

4.- El sistema d'execució d'aquestes actuacions serà el de compensació. Si dins el termini previst pel Programa d'actuació la iniciativa privada no ha aprovat i executat les reparcel·lacions i cessions corresponents, l'Ajuntament podrà actuar per subrogació, tot canviant el sistema d'actuació pel de cooperació o d'expropiació, d'acord amb que preveu l'art. 119 de la Llei del Sòl.

5.- Els paràmetres establerts per a les actuacions que preveu el Pla dins el sòl urbà són els que s'exposen tot seguit:

| NUM. | NOM | TIPUS D'ACTUACIO | SUP. TOTAL m2 | SOLARS m2 | VIALITAT m2 | EQUIPAMENT m2 | ZONA VERDA m2 | EDIFICABILITAT BRUTA m2 / m2 |
|------|---------------------------------|------------------|---------------|-----------|-------------|---------------|---------------|------------------------------|
| 1 | "SA CONCA" | U. D'ACTUACIO | 9700 | 3545 | 2900 | ----- | 3255 | ----- |
| 2 | "LA PINEDA" | P.E.R.I. | 32000 | 26700 | 2100 | ----- | 3200 | 0,23 |
| 3 | "ROCAMAR" | U. D'ACTUACIO | 17320 | 14400 | ----- | 2920 | ----- | |
| 4 | "EL LLANE" | U. D'ACTUACIO | 10800 | 8290 | 670 | 1400 | 440 | |
| 5 | "CARRER TRILLA" | U. D'ACTUACIO | 4700 | 2010 | 400 | 2040 | 250 | |
| 6 | "RIERA SANT VIÇENS" | U. D'ACTUACIO | 16200 | 1795 | 700 | 8400 | 5305 | |
| 7 | "SA TARONGETA - 1" | P.E.R.I. | 9200 | ----- | ----- | ----- | ----- | 1,58 |
| 8 | "SA TARONGETA - 2" | U. D'ACTUACIO | 4090 | 2020 | 660 | ----- | 1410 | |
| 9 | "SA TARONGETA - 3" | U. D'ACTUACIO | 3280 | 2110 | 170 | ----- | 1000 | |
| 10 | "CARRERS DE LA UNIO - VIGILANT" | U. D'ACTUACIO | 2900 | 2340 | ----- | ----- | 560 | |
| 11 | "CARITAT SERINYANA" | U. D'ACTUACIO | 2080 | 920 | 660 | ----- | 500 | |
| 12 | "RIERASSA" | U. D'ACTUACIO | 3530 | 2490 | 360 | ----- | 680 | |

| | | | | | | | | |
|----|---------------------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 13 | "SOL DE L'ENGIROL" | U. D'ACTUACIO | 1680 | 1106 | 264 | ----- | 310 | |
| 14 | "CTRA. A PORT-LLIGAT – 1" | U. D'ACTUACIO | 4320 | 2596 | 1404 | ----- | 320 | |
| 15 | "CTRA. A PORT-LLIGAT – 2" | U. D'ACTUACIO | 1700 | 1380 | ----- | ----- | 320 | |
| 16 | "CTRA. A PORT-LLIGAT – 3" | U. D'ACTUACIO | 1880 | 1670 | 210 | ----- | ----- | |
| 17 | "SA GUARDA – 1" | U. D'ACTUACIO | 4490 | 3240 | 550 | ----- | 700 | |
| 18 | "CARPEDIEM CLUB" | U. D'ACTUACIO | 17900 | 15290 | 1580 | ----- | 1030 | |
| 19 | "ZONA CAMPING" | U. D'ACTUACIO | 11220 | 9389 | 1463 | 368 | ----- | |
| 20 | "ES COLOM" | U. D'ACTUACIO | 39550 | 31911 | 3614 | ----- | 4025 | |
| 21 | "PUIG D'EN SANES" | P.E.R.I. | 52200 | 36810 | 7560 | ----- | 7830 | 0,22 |
| 22 | "SES OLIVERES" | P.E.R.I. | 20760 | 16146 | 1500 | 1038 | 2076 | 0,25 |
| 23 | "PLATJA D'EN PERE FET" | U. D'ACTUACIO | 38100 | 33783 | 528 | 2632 | 1157 | |
| 24 | "PLATJA CONFITERA" | P.E.R.I. | 46150 | 36403 | 5810 | ----- | 3937 | 0,28 |
| 25 | "CAIALS – 1" | U. D'ACTUACIO | 91640 | 70940 | 11940 | 3310 | 7960 | |
| 26 | "CAIALS – 2" | P.E.R.I. | 20230 | 15285 | 2922 | ----- | 2023 | 0,22 |
| 27 | "CAIALS – 3" | U. D'ACTUACIO | 95390 | 70062 | 11208 | ----- | 14120 | ----- |
| 28 | "PUNTA D'EN BAILEU" | U. D'ACTUACIO | 31020 | 10420 | 560 | ----- | 20040 | ----- |
| 29 | "PUIG DE SA GUINEU" | U. D'ACTUACIO | 64800 | 52610 | 4750 | 420 | 7020 | ----- |
| 30 | "PLATJA DE S'ALQUERIA" | U. D'ACTUACIO | 28600 | 21290 | 2640 | ----- | 4670 | ----- |
| 31 | "S'OLIGUERA – 3" | P.E.R.I. | 12340 | 8638 | 1234 | 1234 | 1234 | 0,25 |
| 32 | "S'OLIGUERA – 4" | P.E.R.I. | 13760 | 9632 | 2064 | ----- | 2064 | 0,25 |
| 33 | "SA GUARDA – 2" | P.E.R.I. | 15000 | 10500 | 2250 | ----- | 2250 | 0,25 |
| 34 | "DR. BARTOMEUS" | U. D'ACTUACIO | 14370 | 10710 | 2260 | ----- | 1400 | ----- |
| 35 | "SA TARONGETA – 4" | U. D'ACTUACIO | 5080 | ----- | ----- | ----- | ----- | 0,79 |

6.- Les actuacions que s'assenyalin a cada polígon s'ajustaran, en tot cas, a les previsions del Pla General grafiades en els plànols d'ordenació de la sèrie J, a escala 1 / 1000 i d'acord amb els paràmetres mínims de cessions establerts al quadre-resum de l'apartat anterior.

7.- Pel que fa a les edificacions existents en els àmbits dels Plans Especials que es desenvolupin en el sòl urbà, els Plans Especials podran preveure'n llur enderrocament i substitució per les que prevegi el Pla o bé incloure-les en l'ordenació, i en aquest supòsit, la superfície edificada i el nombre d'habitatges existents, així com les ampliacions que poguessin ser objecte, entraran en el còmput general d'aquests paràmetres, però les edificacions existents que tinguin un sostre edificat superior al que els correspondria segons la seva parcel·la d'acord amb el Pla Especial, es computaran d'acord amb l'edificabilitat permesa en lloc de la construïda i la diferència entre la construïda i la permesa pel Pla Especial solament admetrà obres de consolidació, reparació i millora de les seves condicions higièniques i estètiques.

Art. 4.104.- : (1) Unitat d'Actuació Urbanística "SA CONCA"

S'ha reduït l'àmbit del pla parcial aprovat d'acord amb la Disposició Transitòria Primera de la Llei sobre Protecció de la Legalitat Urbanística, regularitzant-se les zones verdes públiques, mantenint-se els vials existents i assenyalant-se l'emplaçament de les noves edificacions previsibles.

En el polígon assenyalat pel present Pla es mantenen les obligacions derivades del pla parcial per part de la promoció, consistents en la cessió de la totalitat dels carrers i urbanitzats d'acord amb les previsions del pla parcial aprovat i cessió de la superfície de zona verda prevista pel present Pla General. Tanmateix, s'exigirà un grau d'urbanització superior al previst en el pla parcial, per la qual cosa es redactarà

un projecte d'urbanització que actualitzi la urbanització d'acord amb els criteris i els plecs generals de condicions tècniques dels projectes d'urbanització aprovats per l'Hble. Sr. Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat. La resta de la urbanització no assumible pel promotor haurà de costejar-se per la totalitat dels propietaris del polígon.

1.- Objectius:

- a) Regularització de les cessions i urbanització a que està obligada la promoció del pla parcial "Sa Conca" que originà les edificacions actualment existents.
- b) Cessió a l'Ajuntament a càrrec de la promoció de les zones verdes i vialitat d'acord amb les previsions del Pla General.
- c) Urbanització de les cessions a càrrec de l'esmentada promoció del pla parcial i/o propietaris del polígon.

2.- Condicions: Les parets exteriors de les edificacions que es vegin des del mar seran tractades amb pedra de Cadaqués.

Art. 4.105.- : (2) Pla Especial de Reforma Interior "LA PINEDA"

1.- Objectius:

- a) Determinació de la vialitat interna de l'àmbit afectat per tal de donar accés a les parcel·les resultants.
- b) Cessió a l'Ajuntament a càrrec del conjunt de propietaris del sector, de la zona verda i vialitat d'acord amb les previsions del Pla General, a més de la vialitat interior definida pel Pla Especial de Reforma Interior.
- c) Urbanització a càrrec del conjunt de propietaris del sector, de la xarxa viària interior.

2.- Condicions:

- a) Alçada de les noves edificacions limitada a una sola planta (planta baixa).
- b) Les parets exteriors tindran un tractament de pedra de Cadaqués.
- c) Manteniment de l'arbrat existent amb l'obligació de replantar dos arbres per a cada un que sigui necessari talar (de la mateixa espècie i de 2 m. d'alçada mínima.).

Art. 4.106 (3) Unitat d'Actuació Urbanística "ROCAMAR"

1.- Objectius:

- a) L'obtenció d'un espai d'aparcament destinat al servei de la platja de "Sa Conca" com a compensació per la qualificació urbanística assignada a les propietats afectades per l'actuació.
- b) Cessió a l'Ajuntament a càrrec del conjunt de propietaris, del polígon, dels terrenys destinats a aparcament públic segons les precisions del Pla General.

2.- Condicions:

Cap d'especial. La cessió es farà dins el termini fixat pel Programa d'Actuació del Pla.

Articles 4.107, 4108 i 4109.-

Deixats sense efecte per Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 30 de novembre de 1989.

Art. 4.110.- (7) P.E.R.I. "Sa Tarongeta 1"

1.- Objectius:

a) Definició de les alineacions i rasants de la vialitat prevista en el polígon.

b) Ordenació de l'edificació segons la normativa de la zona 3 establint els sòls privats edificables i no edificables i definint les fondàries edificables i l'ordenació volumètrica del conjunt, sense ultrapassar una index d'eficabilitat bruta del 1,80 m²/m² que es distribuirà en 0,54 m²/m² d'ús comercial, i de 1,26 m²/m² d'ús residencial (en el cas d'illa tancada, el pati interior podria edificar-se en planta baixa fins el 100% d'ocupació). Tot això, d'acord amb les alçades màximes que fixa l'art. 4.220 per a aquesta zona.

c) Cessió a l'Ajuntament, a càrrec del conjunt de propietaris del polígon de la zona verda i vialitat d'acord amb les previsions del Pla General, a més de la possible vialitat complementària que pot definir el Pla Especial de Reforma Interior.

d) Urbanització, a càrrec del conjunt de propietaris del polígon, del carrer Sant Vicenç des de la Riera de Sant Vicenç fins a l'hotel "Sa Tarongeta" i del carrer de nova creació des de l'hotel fins als aparcaments públics i de la resta de la vialitat del polígon.

En el vial d'accés a l'aparcament públic primer i segon la urbanització anirà a càrrec de l'Ajuntament.

2.- Condicions:

Cap d'especial

Art. 4.111.- :

Deixat sense efecte per Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 30 de novembre de 1989.

Art. 4.112.- : (9) Unitat d'Actuació Urbanística "SA TARONGETA-3"

1.- Objectius:

Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública

i el tram de carrer que hi dóna accés, d'acord amb les previsions del Pla General.

2.- Condicions:

Urbanització de la zona verda i del tram de carrer esmentat a càrrec del conjunt de propietaris de les dues illes que el limiten, mitjançant contribucions especials.

Art. 4.113.- (10) Unitat d'Actuació Urbanística "CARRERS DE LA UNIO-VIGILANT"

1.- Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament de l'espai interior d'illa per a destinar-ho a zona verda pública, d'acord amb les previsions del Pla General.
- b) Urbanització de la zona verda esmentada a càrrec del conjunt dels propietaris del polígon.

2.- Condicions:

S'assegurarà l'accessibilitat de la zona verda pública mitjançant el pas peatonal que travessarà l'illa tal i com es grafia en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.
Amplada mínima del pas: 2,50 m.

Art.4.114.- :

Deixat sense efecte per Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 30 de novembre de 1989.

Art. 4.115.- : (12) Unitat d'Actuació Urbanística "RIERASSA"

1.- Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament de l'espai interior d'illa per a destinar-lo a zona verda pública i tram de carrer d'acord amb les previsions del Pla General.
- b) Urbanització a càrrec del conjunt de propietaris del polígon.

2.- Condicions:

- a) S'assegurarà l'accessibilitat de la zona verda pública mitjançant el pas peatonal que travessarà l'illa i connectarà amb la zona verda i aparcament esmentats a l'article anterior tal i com es grafia en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.
- b) La urbanització de l'aparcament i tram de carrer que separa aquesta illa de l'esmentada a l'article anterior anirà a càrrec de la totalitat dels propietaris d'ambdues illes, a través de contribucions especials.

Art. 4.116.-: (13) Unitat d'Actuació Urbanística "SOL DE L'ENGIROL"

1.- Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública i tram de carrer, d'acord amb les previsions del Pla General.
- b) Urbanització del tram de carrer inclòs en el polígon.

2.- Condicions:

Cap d'especial.

Art. 4.117.-: (14) Unitat d'Actuació Urbanística "CTRA. A PORT-LLIGAT – 1"

1.- Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública i vialitat, d'acord amb les previsions del Pla General.
- b) Urbanització de la vialitat a càrrec del conjunt de propietaris del polígon.

2.- Condicions:

Cap d'especial.

Art. 4.118.- : (15) Unitat d'Actuació Urbanística "CTRA. A PORT-LLIGAT – 2"

1.- Objectius:

Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública, d'acord amb les previsions del Pla General.

2.- Condicions:

Cap d'especial

Art. 4.119.-: (16) Unitat d'Actuació Urbanística "CTRA. A PORT-LLIGAT – 3"

1.- Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats al vial que a cota superior està destinat a connectar amb la Ctra. d'accés a Cadaqués en el sector dels "Arrels" d'acord amb les previsions del Pla General.
- b) Urbanització a càrrec del propietari del polígon, del vial esmentat.

2.- Condicions:

El propietari del polígon compensarà la qualificació dels terrenys edificables amb la cessió de part d'aquests al propietari de la parcel·la 003 de l'illa 5, polígon 2, afectada de zona verda pública.

Art. 4.120.- : (17) Unitat d'Actuació Urbanística "SA GUARDA"

1.- Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública i vialitat, d'acord amb les previsions del Pla General.
- b) Urbanització a càrrec del conjunt de propietaris del polígon, del vial i places d'aparcament incloses dins la unitat d'actuació.

2.- Condicions:

Cap d'especial.

Art. 4.121.- : (19) Unitat d'Actuació Urbanística "CARPEDIEM CLUB"

1.- Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública i a vial que li dóna accés per la cota superior, així com també destinats al carrer que limita el polígon amb el camp de futbol municipal, d'acord amb les previsions del Pla General.
- b) Urbanització de la vialitat esmentada a càrrec del conjunt de propietaris del polígon.

2.- Condicions:

Cap d'especial.

Art. 4.122.- : (19) Unitat d'Actuació Urbanística "AREA CAMPING"

1.- Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a vialitat i aparcaments públics, d'acord amb les previsions del Pla General.
- b) Urbanització a càrrec del conjunt de propietaris del polígon dels espais públics esmentats.

2.- Condicions:

Cap d'especial.

Art. 4.123.- : (20) Unitat d'Actuació Urbanística "ES COLOM"

Es regularitzen les zones verdes públiques i vialitat d'acord amb la modificació del pla parcial aprovat, tot mantenint-se les obligacions per part de la promoció derivades del pla parcial aprovat, consistents en la cessió de la totalitat dels carrers i urbanitzats d'acord amb les previsions de l'esmentada modificació del pla parcial aprovat i cessió de la superfície de zona verda prevista en la modificació. Tanmateix, s'exigirà un grau d'urbanització superior al previst en el pla parcial per la qual cosa es redactarà un projecte d'urbanització que actualitzi la urbanització d'acord amb els criteris i els plecs generals de condicions tècniques dels projectes d'urbanització aprovats per l'Hble. Sr. Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat. La resta de la urbanització no assumible pel promotor, haurà de costejar-se per la totalitat dels propietaris del polígon.

1.- Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública i vialitat segons les previsions del Pla General.
- b) Urbanització de la vialitat prevista incloent-hi els passatges de vianants i escales grafiades als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.

2.- Condicions:

- a) Les parets exteriors que es vegin des del mar de les noves edificacions que s'emplacin a les parcel·les situades a la primera línia de mar seran tractades a base de pedra de Cadaqués.
- b) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del polígon en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m2. De solar o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima.).

Art.4.124.-:(21)Pla Especial de Reforma Interior “PUIG D'EN SANÉS”

1.- Objectius:

- a) Determinació de la parcel·lació, i zona verda pública segons les previsions del Pla General.
- b) Complementació, si escau, de la vialitat prevista.
- c) Cessió dels terrenys destinats a vialitat i zona verda pública.
- d) Urbanització dels carrers resultants.

2.- Condicions:

- a) La zona verda pública, de superfície mínima 7830 m2 es situarà en el Puig a fi de protegir-lo de l'edificació.
- b) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del sector en una proporció no inferior d'un arbre cada 250 m2 de superfície de solar o fracció. (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima).

ART. 4.125.-:(22) Pla Especial de Reforma Interior “SES OLIVERES”

1.- Objectius:

- a) Determinació d'una zona verda pública de superfície no inferior a 2.076 m2.
- b) Determinació d'un aparcament públic de superfície mínima 1.038 m2 que haurà de situar-se tocant al vial perimetral del sector per tal de facilitar l'accés a la platja, a la qual haurà de servir.
- c) Determinació de la parcel·lació, d'acord amb la zonificació assignada pel Pla General i, si escau, de la vialitat mínima necessària per a dotar d'accés a les parcel·les resultants.
- d) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a vialitat interna, zona verda i aparcaments públics que es determinin d'acord amb les previsions del Pla General.
- e) Urbanització a càrrec del conjunt dels propietaris del sector de la vialitat interna que es determini.

2.- Condicions:

- a) La zona verda pública es situarà al costat de la zona verda existent al sector d'ES COLOM per tal de fer-la més aprofitable.
- b) Les parets exteriors que es vegin des del mar de les noves edificacions que s'emplacin dins el sector seran tractades a base de pedra de Cadaqués.
- c) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del sector en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m2. de solar o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima).

Art. 4.126.- : (23) Unitat d'Actuació Urbanística "PLATJA D'EN PERE FET"

1.-Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública i a aparcament públic segons les previsions del Pla General.
- b) Urbanització, a càrrec dels propietaris del polígon, del vial i zona verda d'accés a la Platja d'en Pere Fet.

2.-Condicions:

- a) Les parets exteriors de les noves edificacions que s'emplacin dins el polígon seran tractades a base de pedra de Cadaqués, allí on ho especifiquin els plànols de la sèrie J a escala 1 / 1000.
- b) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del sector en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m2. de superfície de solar o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada).

Art. 4.127.- : (24) Pla Especial de Reforma Interior "PLATJA CONFITERA".

1.- Objectius:

- a) Determinació d'una zona verda pública que haurà de complementar la grafiada assolint una superfície total de 3.060 m2. Aquesta zona verda es situarà tocant el vial perimetral que envolta exteriorment el sector, preferentment en la banda de l'aparcament públic o bé reforçant les zones verdes grafiades, segons les Previsions dels plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.
- b) Determinació de la vialitat interior que haurà de complementar la prevista pel Pla General.
- c) Determinació de la parcel·lació resultant.
- d) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública i vialitat.
- e) Urbanització, a càrrec del conjunt de propietaris del sector, de la vialitat.

2.- Condicions:

- a) Les parets exteriors de les noves edificacions que s'emplacin a les parcel·les situades a la primera línia de mar seran tractades a base de pedra de Cadaqués.

- b) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del sector en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m². de superfície de solar o fracció (espècies autòctones i de 2m. d'alçada mínima).

Art. 4.128.- : (25) Unitat d'Actuació Urbanística "CAIALS – 1"

Es regularitzen les zones verdes públiques ampliant-ne la superfície i situant-les en llocs aprofitables, tot mantenint-se les obligacions, per part de la promoció, derivades del pla parcial aprovat, consistents en la cessió de la totalitat dels carrers, i urbanitzats d'acord amb les previsions del pla parcial aprovat, i cessió de la superfície de zona verda prevista en l'esmentat pla parcial. Tanmateix, s'exigirà un grau d'urbanització superior al previst en el pla parcial per la qual cosa es redactarà un projecte d'urbanització que actualitzi la urbanització d'acord amb els criteris i els plecs generals de condicions tècniques dels projectes d'urbanització aprovats per l'Hble. Sr. Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat. La resta de la urbanització no assumible pel promotor, haurà de costejar-se per la totalitat dels propietaris del polígon. Així mateix la resta de la zona verda haurà d'ésser cedida per la totalitat dels propietaris.

1.- Objectius:

- a) L'objecte d'aquesta Unitat d'Actuació és assegurar que per part de la promoció del pla parcial aprovat "URCASA-CAIALS" es cedeixi la zona verda pública grafiada entre aquest sector i l'actuació núm. 26 ("CAIALS-2") així com també la totalitat de la vialitat grafiada, mantenint-se l'obligació del promotor a la urbanització a que obligava el pla parcial aprovat.
- b) Cessió dels terrenys destinats a zones verdes, vialitat i aparcament segons les previsions del Pla General.
- c) La urbanització de la vialitat inclourà l'obligació, també pel promotor, d'urbanització dels aparcaments grafiats als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.

2.- Condicions:

- a) Les parets exteriors de les noves edificacions que s'emplantin dins les parcel·les situades a la primera línia de mar seran tractades a base de pedra de Cadaqués.
- b) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del polígon en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m² de superfície de solar o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima).
- c) Les zones verdes privades grafiades als plànols de zonificació seran considerades com a espai verd privat i inedificables a tots els efectes. Aquests espais estaran subjectes a ésser conservats obligatòriament en bones condicions d'higiene i neteja i no podran ésser parcel·lats. No es permetrà cap tipus d'edificació o instal·lació que no sigui la pròpia de jardí, quedant expressament prohibides les marquesines, pèrgoles, piscines, pistes de tennis, frontó, squash i similars".

Art. 4.129.- : (26) Pla Especial de Reforma Interior “CAIALS-2”

1.- Objectius:

- a) Determinació, si escau, de la vialitat interior que haurà de complementar la prevista pel Pla General.
- b) Determinació de la parcel·lació resultant, d'acord amb la zonificació assignada pel Pla General.
- c) Cessió dels terrenys destinats a zona verda pública i vialitat.
- d) Urbanització de la vialitat de tot el sector.

2.- Condicions:

- a) Les parets exteriors de les noves edificacions que s'emplacin dins les parcel·les situades a la primera línia de mar seran tractades a base de pedra de Cadaqués.
- b) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del sector en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m². De solar o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima)

Art. 4.130.- : (27) Unitat d'Actuació Urbanística “CAIALS-3”

1.- Objectius:

- a) Aquesta Unitat d'Actuació té per objecte la regularització d'aquest sector amb pla parcial aprovat (“URCASA-CAIALS”) mitjançant el reconeixement de la vialitat executada de forma diferent a la prevista en el pla parcial, així com, donat el grau d'urbanització i consolidació del sector, se li reconeix el seu caràcter de sòl urbà.

No obstant això, es regularitzen les zones verdes públiques ampliant-en la superfície i situant-les en llocs aprofitables, tot mantenint-se les obligacions per part de la promoció derivades del pla parcial aprovat, consistents en la cessió de la totalitat dels carrers i urbanitzats d'acord amb les previsions del pla parcial aprovat i cessió de la superfície de zona verda prevista en l'esmentat pla parcial. Tanmateix, s'exigirà un grau d'urbanització superior al previst en el pla parcial per la qual cosa es redactarà un projecte d'urbanització que actualitzi la urbanització d'acord amb els criteris i els plecs generals de condicions tècniques dels projectes d'urbanització aprovats per l'Hble. Sr. Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat.

La resta de la urbanització no assumible pel promotor, haurà de costejar-se per la totalitat dels propietaris del polígon. Així mateix la resta de la zona verda haurà d'ésser cedida per la totalitat dels propietaris.

2.- Condicions:

- b) Les edificacions que s'emplacin dins les parcel·les afectades per l'àrea del Patronat del Port-Lligat seran tractades a base de pedra de Cadaqués i solament es permetran en una sola planta (planta baixa).
- c) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del sector en una proporció mínima d'un arbre cada 500 m². de superfície de solar o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima) en el ben entès que a les parcel·les on les característiques rocoses del terreny impossibilitin el

compliment d'aquesta condició, serà d'aplicació el que disposa l'apartat 2 de l'Art. 3.131.

Art.4.131.-:(28) Unitat d'Actuació Urbanística “PUNTA D'EN BAILET”

1.- Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública i a vial, segons les previsions del Pla General.
- b) Urbanització, a càrrec del conjunt de propietaris del polígon, del vial grafiat als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.

2.-Condicions:

- a) Les edificacions seran d'una sola planta (planta baixa) i amb tractament de pedra de Cadaqués.
- b) Plantació i/o manteniment d'arbrat dina les parcel.les del sector en una proporció mínima d'un arbre cada 500 m2. de superfície de solar o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima) en el ben entès que a les parcel.les on les característiques rocoses del terreny impossibilitin el compliment d'aquesta condició, serà d'aplicació el que disposa l'apartat 2 de l'Art. 3.131.

Art.4.132.- (29) Unitat d'Actuació Urbanística “PUIG DE SA GUINEU”

1.-Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública i vialitat segons les previsions del Pla General.
- b) Urbanització, a càrrec del conjunt de propietaris del polígon, de la vialitat.

2.-Condicions:

- a) Dins el polígon, les parets exteriors de les noves edificacions seran tractades a base de pedra de Cadaqués quan s'emplacin allí on ho especifiquin els plànols de la sèrie J a escala 1 / 1000.
- b) Les noves edificacions que s'emplacin dins la zona d'influència del Patronat del Port-Lligat seran tractades a base de pedra de Cadaqués i d'una sola planta (planta baixa).
- c) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel.les del polígon en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m2. de superfície de solar o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima), en el ben entès que a les parcel.les on les característiques rocoses del terreny impossibilitin el compliment d'aquesta condició, serà d'aplicació el que disposa l'apartat 2 de l'art. 3.131.

Art. 4.133.- : (30) Unitat d'Actuació Urbanística “PLATJA DE S'ALQUERIA”

1.- Objectius:

- a) Cessió a l'Ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública i vialitat, segons les previsions del Pla General.

b) Urbanització, a càrrec del conjunt de propietaris del polígon, de la vialitat.

2.-Condicions:

- a) Les parets exteriors de les noves edificacions seran tractades a base de pedra de Cadaqués, quan s'emplacin allí on ho especifiquin els plànols de la sèrie J a escala 1 / 1000.
- b) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del sector en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m2. de solar o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima).

Art. 4.134.- (31) Pla Especial de Reforma Interior “S’OLIGUERA-3”

1.-Objectius:

- a) Determinació de la parcel·lació, equipament i zona verda pública segons les previsions del Pla General.
- b) Complementació de la vialitat prevista.
- c) Cessió dels terrenys destinats a vialitat, equipament i zona verda pública.
- d) Urbanització dels carrers resultants, equipament i zona verda pública.

2.-Condicions:

- a) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del sector en una proporció no inferior d'un arbre cada 350 m2 de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2m d'alçada mínima).

Art. 4.135.- : (32) Pla Especial de Reforma Interior “S’OLIGUERA-4

1.- Objectius:

- a) Determinació de la parcel·lació i zona verda pública segons les previsions del Pla General.
- b) Complementació de la vialitat prevista.
- c) Cessió dels terrenys destinats a vialitat i zona verda pública.
- d) Urbanització dels carrers resultants i zona verda pública.

2.-Condicions:

- a) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del sector en una proporció no inferior d'un arbre cada 350 m2 de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2m d'alçada mínima).

Art. 4.136.- : (33) Pla Especial de Reforma Interior “SA GUARDA-2”

1.- Objectius:

- a) Determinació de la parcel·lació i zona verda pública segons les previsions del Pla General.
- b) Complementació de la vialitat prevista.
- c) Cessió dels terrenys destinats a vialitat i zona verda pública.
- d) Urbanització dels carrers resultants i zona verda pública.

2.-Condicions:

- a) L'alçada de les edificacions dins la zona 4d prevista en el sector es restringirà a una sola planta (planta baixa).
- b) Les parets exteriors de les noves edificacions que s'emplacin dins les parcel·les afectades per la zona 4d seran tractades a base de pedra de Cadaqués (4dip)
- c) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del sector en una proporció no inferior d'un arbre cada 350 m2 de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2m d'alçada mínima).

Art. 4.137.- : (34) Unitat d'Actuació Urbanística "DR. BARTOMEUS"

1.-Objectius:

- a) Cessió a l'ajuntament dels terrenys destinats a zona verda pública i a vialitat segons les previsions del Pla General.
- b) Urbanització, a càrrec del conjunt de propietaris del polígon, de la vialitat.

2.- Condicions:

- a) La disposició i emplaçament de les edificacions s'ajustarà a la grafiada en els plànols de la sèrie J a escala 1 / 1000.
- b) Plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les del sector en una proporció no inferior d'un arbre cada 250 m2 de solar o fracció (espècies autòctones i de 2m d'alçada mínima).

Art. 4.138.- : (35) Unitat d'Actuació Urbanística "SA TARONGETA-4"

1.- Objectius:

- a) Definició, mitjançant un Estudi de Detall, de l'ordenació volumètrica de les edificacions d'acord amb la zona 3 i amb l'índex d'edificabilitat bruta de 0,79 m2/m2 assignat per a aquest polígon.
- b) Completar les alineacions i rasants assenyalades pel Pla General i definir, si escau, la vialitat privada d'accés a les edificacions.
- c) Cessió i urbanització dels terrenys destinats a vialitat.

Capítol Segon: ZONES.

Secció Primera: Zona 1. Nucli Antic.

Art. 4.201.- : Definició i condicions.

1.- Comprèn el sòl assenyalat amb "1" en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000 i abasta l'antic nucli urbà de Cadaqués, que pel seu caràcter històric, arquitectònic, paisatgístic o tradicional i la seva significació simbòlica requereix un tractament específic i acurat, de protecció i respecte a la morfologia urbana i a la tipologia edificatòria. Caldrà en conseqüència, mantenir el caràcter de les construccions actuals, llur composició i material, així com també els usos dominants.

2.- A fi d'aconseguir els objectius de conservació, rehabilitació i/o dinamització d'aquesta zona, podran redactar-se els plans especials a que es refereix la Secció segona del Títol II d'aquest Pla General.

3.- En aquesta zona no es concedirà cap llicència d'enderroc si no es justifica fefaentment, mitjançant estudi signat per tècnic competent, la seva necessitat en funció del possible perill d'enfonsament o amenaça a la seguretat pública, o per imperatiu de l'execució d'obres permeses dins la zona en aquells casos d'impossibilitat de restauració que en tot cas caldrà justificar.

Es permetran les obres següents:

- a) Conservació i restauració dels exteriors de l'edifici sense modificar-en el caràcter ni materials originals, tot respectant els elements arquitectònics originàriament existents.
- b) Obres de reforma interior, sempre i quan millorin les condicions higièniques i/o de confort dels edificis i s'executin, a l'ensem, les obres de restauració dels exteriors de l'edifici, d'acord amb l'establert a l'epígraf anterior.
- c) Les obres descrites als epígrafs anteriors hauran d'incloure, si escau, la substitució d'aquells elements arquitectònics, materials o instal·lacions aliens al caràcter de l'edifici o entorn, per d'altres adients.
- d) Obres d'ampliació, sempre i quan mantinguin l'equilibri volumètric i de composició amb l'edifici original i l'entorn, i es faci amb elements arquitectònics i materials adients amb els existents, i dins dels límits màxims autoritzats per la normativa. En aquestes obres serà d'aplicació la diferenciació de façanes que preveu l'epígraf g) per a façanes de llargada superior als 9 m.

Les mitgeres que poguessin resultar-ne hauran de tractar-se com a façanes.

- e) Els edificis en estat de ruïna podran reconstruir-se i/o rehabilitar-se amb la mateixa ocupació i seguint les disposicions de l'epígraf "a").
- f) Obres de nova planta dins els solars buits amb les condicions d'edificació previstes dins la zona.
- g) No es permetran noves construccions que ocupin dos o més parcel·les de les grafiades als plànols parcel·laris de la sèrie C si no tenen un tractament diferenciat per a cada una de les parts de l'edificació que n'ocupi una de les esmentades parcel·les, considerant-se cada part com a una edificació

independent als efectes de composició, volumetria i tractament estètic, evitant la continuïtat de cobertes i la repetició de façanes. Es procedirà de igual manera si la parcel·la té una llargada de façana superior als 9 m.

- h) Els espais de parcel·la no edificats entre la xarxa viària i les línies d'edificació que formen espais privats intersticials que consoliden i configuren l'estructura urbana existent, segons les determinacions dels plànols d'ordenació de la sèrie J, hauran de mantenir-se com a espais lliures d'edificació a tots els efectes, i estaran subjectes a ésser conservats obligatòriament i no podran ésser parcel·les.

Art. 4.202.- : Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és segons l'alineació de vial i les alineacions seran les assenyalades als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.

Art. 4.203.- : Edificabilitat.

La que resulta d'aplicar els paràmetres volumètrics d'aquesta zona sobre cada parcel·la.

Els edificis que siguin objecte de restauració, conservació o rehabilitació podran mantenir les seves volumetries actuals encara que superin la màxima establerta per aquest Pla.

Art. 4.204.- : Condicions d'edificació.

1.- Serà d'obligat compliment el Capítol Primer: "Normes Generals per a tots els tipus d'ordenació" corresponent al Títol III: "Regulació de l'Edificació".

2.- Parcel·la mínima: No s'estableix.

L'ocupació de dos o més parcel·les donarà lloc a la diferenciació de cada part de l'edificació esmentada a l'apartat 3g) de l'art. 4.201.

No s'estableix façana mínima de parcel·la però per als solars de façanes inferiors a 4,50 m solament es permetrà l'ús de vivenda unifamiliar o bifamiliar i comercial, oficines garatge vinculat a l'habitatge o petit taller artesanal compatible amb vivenda a la planta baixa.

3.- Ocupació màxima en planta:

L'existent, o pels casos d'obra nova o ampliació, el promig existent en els solars de l'illa o tram de carrer corresponent.

4.- Alçada reguladora màxima:

- a) Cada solar de la zona 1 tindrà dret a una alçada reguladora màxima de 9,00 m. equivalent a tres plantes (PB+2) considerada des del punt d'intersecció del centre de la façana anterior o posterior amb la rasant de carrer de cota més baixa o, en el seu cas, amb la cota natural més baixa del terreny. Tot això sens perjudici de la forma de prendre's les alçades

que regula l'art. 3.115 i del que assenyala al punt d) d'aquest mateix apartat.

- b) La relació entre l'alçada i el nombre de plantes s'estableix en l'art. 3.114 i es mesuraran com estableix l'art. 3.115.
- c) En tot cas, el ràfec de la nova edificació no serà mai continuació del ràfec de l'edificació contigua procurant-se trencar el nivell de la barbacana o coronament de la façana per a aconseguir l'adequada discontinuïtat.
- d) Seran excepcions al dret d'alçada de 9,00 m. equivalent a tres plantes que assenyala el punt a) anterior, els casos que s'assenyalen en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000 que, per les seves característiques especials, se'ls assigna una alçada específica, d'acord amb les alçades tradicionalment existents, així com l'habitatge d'en Salvador Dalí, que pel seu caràcter de catalogat, mantindrà les alçades actuals.

5.- Fondària edificable màxima:

L'existent o pels casos d'obra nova o d'ampliació, el promig de la dels edificis existents contigus, considerant-ne els dos més propers a banda i banda (4 edificis en total).

Aquest promig es determinarà segons el procediment previst a l'art. 99 del Reglament de Planejament però restringit als edificis esmentats.

Art. 4.205.- Condicions estètiques.

A més del que estableix la Secció Segona del Capítol Primer del Títol III seran d'aplicació les determinacions dels apartats següents:

1.- Obertures:

Predominarà la dimensió vertical sobre la horitzontal. En les finestres la relació entre l'amplada i l'alçada del buit serà inferior a 3 / 4. En les balconeres la relació entre l'amplada i l'alçada del buit serà inferior a 2/3.

La proporció de buits i matisos a les façanes es mantindrà per sota dels límits següents:

- a) El 40% de la superfície de façana.
- b) El promig de les proporcions, pres per plantes, que presentin les edificacions contigües existents amb un 10% de flexibilitat com a increment admissible.

2.-Façanes:

A més dels materials dominants previstos a l'art. 3.129 del Títol III s'admetran també altres materials secundaris o complementaris com ara la pedra, ceràmica vidriada, enrajolats, etc.

Les cobertes seran a base de teula vella i els canalons i baixants per a les aigües pluvials seran de ceràmica.

3.- La decoració dels fronts dels locals de planta baixa serà dins les línies que formen els buits arquitectònics de l'edifici i es prohibeix envair superiorment o lateralment amb dita decoració la resta de la façana.

Pel que fa a la instal·lació de toldos regirà el previst als articles 3.117 i 3.130.

4.- Els projectes hauran de preveure les característiques, qualitats, colors, etc. dels materials de façana, prohibint-se l'ús de gelosies de vidre i ceràmica, parets de vidre, plafons de plàstic i en general qualsevol material que desdigni de l'entorn. Les xemeneies i sortides de fums seran del tipus tradicional.

L'Ajuntament rebutjarà els materials, mètodes o elements que no compleixin aquesta norma en acord discrecional però justificat.

Art. 4.206.- Regulació d'usos.

1.- Es permetran els usos següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar amb un màxim de 2 vivendes per planta i escala.
- Residencial: hostals, apartaments, etc.
- Comercial en planta baixa o semisoterrani amb locals fins a 250 m2 en total.
- Oficines compatibles amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.
- Sociocultural i docent.
- Sanitari-assistencial.
- Tallers artesanals a les plantes baixes o semi-soterranis en situació de combinat amb la vivenda sense que ultrapassin els 250 m2 de local i no més de 35 dB (dia) de nivell sonor.
- Serveis.
- Recreatiu compatible amb la vivenda prohibint-se expressament les discoteques, sales de joc, espectacles, etc.
- Religiós.
- Garatge-aparcament vinculat a la vivenda o a l'ús residencial, d'acord amb el que estableix l'art. 3.120.

2.- La modificació de l'ús de l'edificació necessària la prèvia llicència municipal, d'acord amb que preveu l'art. 2.317. En cap cas no es permetran els usos que generin un nivell de so superior als 35 dB o que emetin olors, bafs o fums.

Art. 4.207.- : Sòl lliure d'edificació.

Serà d'aplicació el que disposa l'art. 3.121, permetent-se les construccions auxiliars per a estris de jardineria, etc. amb una alçada total no més gran de 2,30 m. i una ocupació màxima del 5% de pati o jardí privat, amb un màxim de 5 m2.

Art. 4.208.- : Documentació.

1.- Sens perjudici de la presentació del corresponent Projecte Bàsic i de la documentació administrativa annexa a la instància de sol·licitud de llicència, caldrà presentar la documentació següent:

- a) Alçat de conjunt a escala mínima 1/50 on hi figurin, a més de l'edifici projectat del qual es sol·licita la llicència, els dos edificis veïns contigus o

més propers al mateix, tot especificant-se llur fondària edificada així com també els materials i colors projectats en relació als existents. Així mateix s'adjuntaran fotografies que mostrin l'estat actual del conjunt i també s'aportaran fotos-composició de l'estat resultant previst després de les obres.

- b) Plànol d'alineacions i pendents de la vialitat corresponent al solar objecte del projecte, on s'assenyalarà el perfil transversal a escala mínima 1 / 100 en relació a la façana de l'edifici per tal de facilitar la medició de les alçades. Aquest plànol haurà d'ajustar-se al plànol d'alineacions i rasants de la sèrie J a escala 1 / 1000 que facilitarà l'Ajuntament.
- c) Plànol altimètric que inclogui les dues finques contigües al solar on es pretén edificar.
- d) Justificació del compliment de les condicions d'edificació i paràmetres fixats per la present Normativa en aquesta zona.

2.- En casos justificats l'Ajuntament podrà demanar facultativament fins i tot una maqueta o la prèvia resolució de determinades problemàtiques mitjançant la redacció i tramitació de l'oportú Estudi de Detall, si el cas ho requereix.

3.- Tanmateix l'Ajuntament quan ho cregui oportú sol·licitarà prèviament a la concessió de la llicència un informe dels Serveis Territorials de Cultura de Girona. També es podrà demanar aquest informe previ si les obres poden afectar l'aspecte exterior de les façanes existents sigui per enderroc, reforma o substitució.

4.- Per a atorgar llicències d'enderroc caldrà que el sol·licitant justifiqui la necessitat i convivència, havent-se de presentar els plànols de l'edificació que es pretén enderrocar a escala mínima 1/50 i fotografies de detall dels elements arquitectònics més destacables com ara obertures, dintells, barbacanes, balconeres, escuts, enrajolats, etc.

Secció Segona: Zona 2. Conservació de l'Estructura Urbana.

Art. 4.209.- : Definició i condicions.

1.- aquesta zona comprèn els sectors de sòl urbà configurats per una estructura urbana i una tipologia d'edificació resultants del creixement del nucli antic i presenta unes característiques físiques molt semblants al nucli originari.

La normativa del Pla preveu el manteniment i la protecció de les actuals tipologies de l'edificació i de la conservació de la morfologia urbana, per tal de consolidar les característiques pròpies que s'han anat configurant durant un determinat període històric. Tanmateix aquesta zona no ha assolit una regularitat de parcel·lació ni una uniformitat edificatòria com la del nucli antic, atès que apareixen determinades seqüències o agrupacions que han merescut un tractament diferenciat. És per això que dins d'aquesta zona, la Normativa del Pla General distingeix tres sub-zones: a, b i c.

La Sub-zona 2 a: “Illes compactes entre carrers”, abasta, com el seu nom indica, aquelles illes que dins la zona 2 es diferencien de la resta perquè les edificacions ocupen la totalitat de la parcel·la i aquesta està delimitada generalment per dos carrers paral·lels consecutius.

La Sub-zona 2b : “Illes amb pati exterior”, abasta les illes de la zona 2 que generalment estan configurades per una agrupació d'edificacions entre mitgeres que presenten una de les façanes alineada al vial i disposen d'un espai no edificat que es reserva com a pati exterior o jardí privat.

La Sub-zona 2c: “Illes amb pati interior” , com comprèn les illes de la zona 2 configurades per edificacions entre mitgeres amb les façanes amb l'alineació del vial i que disposen d'un espai no edificat que s'utilitza com a jardí o pati privat, el qual podrà edificar-se en planta baixa quan així ho determini la documentació gràfica (plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000). Aquestes illes presenten generalment una ordenació tancada, però també pot ésser semi-tancada o oberta per alguns dels seus costats quan així s'assenyali gràficament. La documentació gràfica preveu que els patis interiors corresponents a aquesta Sub-zona tindran el caràcter de pati privat lliure d'edificació, pati edificable en planta baixa o pati públic destinat generalment a zona verda pública, segons el que s'assenyali en els plànols d'ordenació de la Sèrie J a escala 1 / 1000.

L'àmbit de la zona 2 abasta tot el sòl assenyalat als plànols d'ordenació amb qualsevol de les sub-zones 2 a, 2b i 2c.

2.- a fi d'aconseguir els objectius de conservació, rehabilitació i/o dinamització d'aquesta zona, podran redactar-se els plans especials a que es refereix la Secció Segona del Títol II d'aquest Pla General.

3.- En aquesta zona 2 no es concedirà cap llicència d'enderroc si no es justifica fefaentment, mitjançant estudi signat per tècnic competent, la seva necessitat en funció de possible perill d'enfonsament o amenaça a la seguretat pública, o per imperatiu de l'execució d'obres permeses dins la zona.

Es permetran les obres següents:

- a) Conservació i restauració dels exteriors de l'edifici sense modificar-en el caràcter ni materials originals, tot respectant els elements arquitectònics originàriament existents.
- b) Obres de reforma interior, sempre i quan millorin les condicions higièniques i/o de confort dels edificis i s'executin, a l'ensem, les obres de restauració dels exteriors de l'edifici, d'acord amb l'establert a l'epígraf anterior.
- c) Les obres descrites als epígrafs anteriors hauran d'incloure, si escau, la substitució d'aquells elements arquitectònics, materials o instal·lacions aliens al caràcter de l'edifici o entorn, per d'altres adients.
- d) Obres d'ampliació, sempre i quan mantinguin l'equilibri volumètric i de composició amb l'edifici original i l'entorn, i es faci amb elements arquitectònics i materials adients amb els existents, i dins dels límits

màxims autoritzats per la normativa. En aquestes obres serà d'aplicació la diferenciació de façanes que preveu l'epígraf h).

Les mitgeres que poguessin resultar-ne hauran de tractar-se com a façanes.

- e) Els edificis en estat de ruïna podran reconstruir-se i/o rehabilitar-se amb la mateixa ocupació en planta i seguint les disposicions de l'epígraf a).
- f) Obres de nova planta dins els solars buits amb les condicions d'edificació previstes dins la zona.
- g) Obres de substitució de l'edificació actual quan l'obra existent es trobi en estat ruïnós o sigui disconforme amb les previsions del Pla, o presenti un aprofitament manifestament inadequat, havent-se de justificar en tot cas mitjançant un estudi signat per tècnic competent.
En les obres de substitució, les llicències d'enderroc s'atorgaran conjuntament amb la construcció de l'obra nova i aquesta haurà d'executar-se totalment dins el termini de l'atorgament de les llicències conjuntes.
- h) No es permetran noves construccions que ocupin dos o més parcel·les de les grafiades als plànols parcel·laris de la sèrie C si no tenen un tractament diferenciat per a cada una de les parts de l'edificació que n'ocupi una de les esmentades parcel·les, considerant-se cada part com a una edificació independent als efectes de volumetria, composició arquitectònica i tractament estètic, evitant la continuïtat de cobertes i la repetició de façanes. Es procedirà d'igual manera si la parcel·la té una llargada de façana superior als 9 m. per a la sub-zona 2 a, superior als 12 m. per a la sub-zona 2b, i superior als 14 m. per a la sub-zona 2c.
- i) Els espais de parcel·la resultants entre la xarxa viària i les línies d'edificació un cop esgotada l'ocupació permesa de parcel·la tindran el caràcter de jardins privats, llevat de les excepcions previstes a la documentació gràfica i es mantindran lliures d'edificació a tot els efectes. Aquests espais estaran subjectes a ésser conservats obligatòriament i no podran ésser parcel·lats.

Art. 4.210.- : Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és segons l'alineació de vial i les alineacions seran les assenyalades als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000. La línia d'edificació de les plantes baixes podrà recular de l'alineació de vial formant porxos d'ús públic d'acord amb que preveu l'art. 3.111. L'espai sota porxo no comptabilitzarà als efectes de superfície edificada.

Art. 4.211.- : Edificabilitat.

La que resulta d'aplicar els paràmetres volumètrics d'aquesta zona sobre cada parcel·la. Els edificis que siguin objecte de restauració, conservació o rehabilitació podran mantenir les seves volumetries actuals encara que superin la màxima establerta per aquest Pla.

Art. 4.212.- : Condicions d'edificació.

1.-Serà d'obligat compliment el Capítol Primer: "Normes Generals per a tots els tipus d'ordenació" corresponent al Títol III: "Regulació de l'edificació".

2.- Parcel·la mínima: No s'estableix. L'ocupació de dos o més parcel·les de les grafiades als plànols parcel·laris de la sèrie C donarà lloc a la diferenciació de cada part de l'edificació esmentada a l'apartat 3h) de l'art. 4.209.

No s'estableix façana mínima de parcel·la però per als solars de façanes inferiors a 4,50 m. solament es permetrà l'ús de vivenda unifamiliar o bifamiliar i comercial, oficines, garatge vinculat a l'habitatge o petit taller artesanal compatible amb vivenda a la planta baixa.

3.- Ocupació màxima en planta: L'existent, o pels casos d'obra nova o ampliació, s'estableix el que segueix:

- a) per a la sub-zona 2 a: Ocupació total de la parcel·la (100%).
- b) Per a la sub-zona 2b: El límit màxim de l'ocupació en planta del solar per l'edificació vindrà determinat per la condició que no comporti la desaparició del pati o jardí privat, que en tot cas, s'haurà de mantenir, pel cap baix, en les dimensions mínimes definides pel promig de les dimensions dels patis veïns més propers comptabilitzant-se en aquest còmput un màxim de 4 patis (dos per banda). Els solars per edificar s'exclouran d'aquest còmput.

Quan l'ocupació estigui determinada gràficament en els plànols d'ordenació, aquesta serà l'ocupació màxima admissible.

- c) per a la sub-zona 2c: L'ocupació màxima assenyalada als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.

4.- Planta soterranis. Es permet a totes les sub-zones sempre que no ultrapassi els límits de la projecció vertical de l'edificació permesa.

5.- Alçada reguladora màxima:

- a) Cada solar de la zona 2 tindrà dret a una alçada reguladora màxima de 9,00 m. equivalent a tres plantes (P.B. +2) considerada des del punt d'intersecció del centre de la façana anterior o posterior amb la rasant de carrer de cota més baixa, o en el seu cas, amb la cota natural més baixa del terreny. Tot això sens perjudici de la forma de prendre's les alçades que regula l'art. 3.115 (A.T.E.) i del que s'assenyala al punt d) d'aquest mateix apartat.
- b) La relació entre l'alçada i el nombre de plantes s'estableix en l'art. 3.114 i es mesuraran com disposa l'art. 3.115.
- c) En tot cas, el ràfec de la nova edificació no serà mai continuació del ràfec de l'edificació contigua, procurant-se trencar el nivell de la barbacana o coronament de la façana per a aconseguir l'adequada discontinuïtat.
- d) Seran excepcions al dret d'alçada de 9,00 m. equivalent a tres plantes que assenyala el punt a) anterior, els casos que assenyalen en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000 que, per les seves característiques especials, se'ls assigna una alçada específica, d'acord amb les alçades tradicionalment existents o amb el model edificatori previst pel Pla en determinats indrets.

6.- Fondària edificable màxima:

- a) Per a la sub-zona 2 a: La compresa entre les alineacions dels vials que limiten la parcel·la, o en el seu cas, la grafiada als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.
- b) Per la sub-zona 2b: L'existent o, pels casos d'obra nova o d'ampliació, prevaldrà la fixada a la documentació gràfica.
- c) Per la sub-zona c: La grafiada en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1/ 1000.

Art. 4.213.- : Condicions estètiques.

A més del que estableix la Secció Segona del Capítol Primer del Títol III seran d'aplicació les determinacions dels apartats següents:

1.- Obertures:

- Predominarà la dimensió vertical sobre la horitzontal. En les finestres i balconeres la relació entre l'amplada i l'alçada del buit serà inferior a 3 / 4.
- La proporció de buits i massissos a les façanes es mantindrà per sota dels límits següents:
 - a) el 45 % de la superfície de façana.
 - b) El promig de les proporcions, pres per plantes, que presentin les edificacions contigües existents amb un 10% de flexibilitat com a increment admissible.
- Els edificis que s'hagin d'emplaçar als solars que donguin front a la Riba o a la primera línia de mar es regiran, quant a condicions estètiques, per l'art. 4.205.

2.- Façanes: A més dels materials dominants previstos a l'art. 3.129 del Títol III s'admetran també altres materials secundaris o complementaris com ara la pedra, ceràmica vidriada, enrajolats, etc. Les cobertes seran a base de teula vella i els canalons i baixants per a les aigües pluvials seran de ceràmica.

3.- La decoració dels fronts dels locals de planta baixa serà dins les línies que formen els buits arquitectònics de l'edifici i es prohibeix envair superiorment o lateralment amb dita decoració la resta de la façana.

Pel que fa a la instal·lació de toldos regirà el previst als articles 3.117 i 3.130.

4.- Els projectes hauran de preveure les característiques, qualitats, colors, etc. dels materials de façana, prohibint-se l'ús de gelosies de vidre i ceràmica, parets de vidre, plafons de plàstic i, en general, qualsevol material que desdigni de l'entorn. Les xemeneies i sortides de fums seran del tipus tradicional.

L'Ajuntament rebutjarà els materials, mètodes o elements que no compleixin aquesta norma en acord discrecional però justificat.

Art. 4.214.- : Regulació dels usos.

1.- Es permetran els usos següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Residencial: hotels, hostals, apartaments, etc.
- Comercial en planta baixa o semi-soterrani amb locals fins a 250 m2 de sostre en total.
- Oficines compatibles amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.
- Socio-cultural i docent.
- Sanitari-assistencial.
- Tallers artesanals a les plantes baixes o semi-soterranis en situació de combinat amb la vivenda, sense que ultrapassin els 250 m2 de local i no més de 35 dB (dia) de nivell sonor.
- Serveis.
- Recreatiu compatible amb la vivenda, prohibint-se expressament les discoteques.
- Religiós.
- Garatge-aparcament vinculat a la vivenda o a l'ús residencial, d'acord amb el que estableix l'art. 3.120.

2.- La modificació de l'ús de l'edifici necessitarà la prèvia llicència municipal, d'acord amb el que preveu l'art. 2.317. En cap cas no es permetran els usos que generin un nivell de so superior als 35 dB o que emetin olors, bafs o fums.

Art. 4.215.- : Sòl lliure d'edificació.

1.- Per a la sub-zona 2 a mentre no s'esgoti l'ocupació total del solar, l'espai no edificat serà considerat com a espai de verd privat i haurà de conservar-se en bones condicions higièniques i de neteja.

2.- Per a la sub-zona 2b serà d'aplicació el que disposa l'art. 3.121, permetent-se les construccions auxiliars per a estris de jardineria, etc. amb una alçada total no més gran de 2,30 m. i una ocupació màxima del 5% del pati o jardí privat, amb un màxim de 5 m2.

3.- Per a la sub-zona 2c serà d'aplicació el que disposa l'art. 3.121 només en aquells casos en que l'espai interior de l'illa sigui inedificable en planta baixa i quan aquest espai no es destini a zona verda pública.

Art. 4.216.- : Documentació.

1.- Sens perjudici de la presentació del corresponent Projecte Bàsic i de la documentació administrativa annexa a la instància de sol·licitud de llicència, caldrà presentar la documentació següent:

- a) Alçat de conjunt a escala mínima 1/50 on hi figurin, a més de l'edifici projectat del qual es sol·licita la llicència, els dos edificis veïns contigus o més propers al mateix, tot especificant-se llur fondària edificada –quan aquesta es reguli pel promig- així com també els materials i colors projectats en relació als existents. Així mateix s'adjuntaran fotografies que

mostrin l'estat actual del conjunt i també s'aportaran fotos-composició de l'estat resultant previst després de les obres.

- b) Plànol d'alineacions i pendents de la vialitat corresponent al solar objecte del projecte, on s'assenyalarà el perfil transversal a escala mínima 1 / 100 en relació a la façana de l'edifici per tal de facilitar la medició de les alçades. Aquest plànol haurà d'ajustar-se al plànol d'alineacions i rasants de la sèrie J a escala 1 / 1000 que facilitarà l'Ajuntament.
- c) Plànol altimètric que inclogui les dues finques contigües al solar on es pretén edificar.
- d) Justificació del compliment de les condicions d'edificació i paràmetres fixats per la present Normativa en aquesta zona.

2.- En casos justificats l'Ajuntament podrà demanar facultativament fins i tot una maqueta o la prèvia resolució de determinades problemàtiques mitjançant la redacció i tramitació de l'oportú Estudi de Detall, si el cas ho requereix.

3.- Tanmateix, l'Ajuntament quan ho cregui oportú sol·licitarà prèviament concessió de la llicència, un informe del Serveis Territorials de Cultura de Girona. També es podrà demanar aquest informe previ si les obres poden afectar l'aspecte exterior de les façanes existents sigui per enderroc, reforma o substitució.

4.- Per a atorgar llicències d'enderroc caldrà que el sol·licitant justifiqui la necessitat i conveniència, havent-se de presentar els plànols de l'edificació que es pretén enderrocar a escala mínima 1/50 i fotografies de detall dels elements arquitectònics més destacables com ara obertures, dintells, barbacanes, balconeres, escuts, enrajolats, etc.

Secció tercera : Zona 3. Eixample.

Art. 4.217.- : Definició i condicions.

Aquesta zona abasta la resta de sòl urbà que es configura en edificació agrupada a partir del teixit urbà més antic que ocupa majoritàriament els dos turons principals i les ribes, i que el present Pla inclou dins les zones 1 de "Nucli Antic" i 2 de "Conservació de l'Estructura Urbana".

Tal i com determinen els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000, aquesta zona 3 comprèn diferents tipus d'ordenació i tipologies, coma conseqüència de l'heterogeneïtat de la morfologia urbana consolidada o en projecte, que inclou o preveu, respectivament; abastant indrets tan diferents com ara el turó de les Creus, les segones línies de mar de les Ribes, la zona d'eixample pròpiament dita que s'estén entre els dos nuclis històrics, cap a la riera de Sant Vicenç o a la carretera d'accés, les edificacions al voltant de la carretera cap a Port-Lligat, i, en general, els espais intersticials entre les zones més consolidades.

El seu àmbit abasta tot el sòl assenyalat coma zona 3 als plànols d'ordenació, i el tractament urbanístic diferenciat que requereix l'esmentada heterogeneïtat ha generat cinc sub-zones: a, b, c, d i e.

La Sub-zona 3 a: “Illes compactes entre carrers”, abasta com el seu nom indica, aquelles illes que dins la zona 3 es diferencien de la resta perquè les edificacions ocupen la totalitat de la parcel·la i aquesta està delimitada generalment per dos carrers paral·lels consecutius.

La Sub-zona 3b: “Illes amb pati exterior”, abasta les illes de la zona 3 que generalment estan configurades per una agrupació d'edificacions entre mitgeres que presenten una de les façanes alineada al vial i disposen d'un espai no edificat que es reserva com a pati exterior o jardí privat. També inclou les illes obertes amb pati destinat a zona verda pública. El pati exterior podrà edificar-se en planta baixa quan així ho determini la documentació gràfica.

La Sub-zona 3c: “Illes amb pati interior”, comprèn les illes de la zona 3 configurades per edificacions entre mitgeres amb les façanes amb l'alineació del vial i que disposen d'un espai no edificat que s'utilitza generalment com a jardí o pati privat, el qual podrà edificar-se en planta baixa quan així ho determini la documentació gràfica (plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1/ 1000).

Aquestes illes presenten generalment una ordenació tancada, però també pot ésser semi-tancada o oberts per alguns dels seus costats quan així s'assenyali gràficament. La documentació gràfica preveu que els patis interiors corresponents a aquesta sub-zona tindran el caràcter de pati privat lliure d'edificació, pati edificable en planta baixa o pati públic destinat generalment a zona verda pública, segons el que s'assenyali en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.

La Sub-zona 3d: “Agrupació en filera de l'edificació”, comprèn, com el seu nom indica, les agrupacions en filera de les edificacions, les quals tindran les característiques següents: tindran caràcter unifamiliar i entre mitgeres, amb l'alineació del vial i pati exterior, generalment posterior, lliure d'edificació, que es destina a jardí privat. Quan ho determini la documentació gràfica, mantindran la línia de l'edificació de façana reculada de l'alineació de vial, apareixent un pati davanter que serà també destinat a jardí privat.

La Sub-zona 3e: “Edificació escalonada”, comprèn aquelles edificacions que per les seves característiques tipològiques o d'ubicació en la parcel·la es diferencien de la resta i requereixen un tractament específic. Les edificacions corresponents a aquesta Sub-zona poden ésser unifamiliars o plurifamiliars, entre mitgeres o formant petits blocs aïllats o agrupats i es caracteritzen perquè generalment es troben situades en terrenys en pendent, que fa necessària la previsió d'una tipologia escalonada a base de plantes reculades o desplaçades una en relació a l'altra, per tal de possibilitar la màxima adaptació al terreny sobre el que s'assenta l'edificació.

Les edificacions poden mantenir l'alineació de vial o bé estar-ne reculades d'acord amb el que determini la documentació gràfica. El pati restant sempre serà d'ús privat i lliure d'edificació.

L'àmbit de la zona 3 abasta tot el sòl assenyalat als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000 amb qualsevol de les sub-zones 3 a, 3b, 3c, 3d i 3e.

2.- El perímetre de l'edificació dins les parcel·les de la sub-zona 3d i 3e s'ha assenyalat de forma indicativa dins el qual podran ubicar-se les edificacions

admetent-se reculades de façanes, ajustaments o desplaçaments de les escales i passos assenyalats, etc, amb el grau de flexibilitat que això comporta, sempre i quan es mantingui inalterable la fondària edificable màxima grafiada als plànols d'ordenació, ni s'augmenti l'ocupació en planta, havent-se de partir les agrupacions mitjançant separacions, passos per a vianants, o escales, a fi de complir amb les dimensions màximes fixades a l'apartat 3 de l'art. 4.220. Per a la resta de les subzones caldrà respectar els perímetres grafiats, sens perjudici dels oportuns ajustaments, que podran fer-se mitjançant un Estudi de Detall. En aquestes subzones 3 a, 3b i 3c es respectaran les separacions, passos per a vianants o escales grafiades en els plànols d'ordenació, amb l'amplada fixada gràficament.

En qualsevol cas les separacions, passos per a vianants, o escales per a tota la zona 3, si bé són indicatives, respectaran una amplada mínima de 3' 00m.

3.- En aquesta zona 3 es permetran les obres següents:

- a) Actuacions en els edificis existents: Com ara les obres de rehabilitació, de reforma interior, etc. En aquestes actuacions es seguiran les disposicions d'aquest Pla General i a més serà obligatori incloure, en les obres previstes, les obres de substitució d'aquells elements arquitectònics, materials o instal·lacions exteriors disconformes amb les previsions del present Pla per d'altres admesos per la Normativa.
- b) Actuacions en solars buits o obres de nova planta.:
S'actuarà amb estricta compliment de les disposicions del present Pla.

4.- No es permetran noves construccions que ocupin dos o més parcel·les de les grafiades als plànols parcel·laris de la sèrie C si no tenen un tractament diferenciat per a cada una de les parts de l'edificació que n'ocupi una de les esmentades parcel·les, considerant-se cada part com a una edificació independent als efectes de volumetria, composició arquitectònica i tractament estètic, evitant la continuïtat de cobertes i la repetició de façanes.

Es procedirà de igual manera si la parcel·la té una llargada de façana superior a les mides següents:

- Per a la Sub-zona 3 a = 12 m.
- Per a la Sub-zona 3 b = 15 m.
- Per a la Sub-zona 3 c = 18 m.
- Per a la Sub-zona 3 d = 30 m. o 6 habitatges.
- Per a la Sub-zona 3 e = 30 m. o la grafiada als plànols.

5.- Per a esgotar al màxim les possibilitats de tractament específic que requereix la casuística de la zona 3 s'ha flexibilitzat la Normativa, mitjançant un tractament singularitzat d'algunes sub-zones que requereixen una ordenació especial. Així en determinats casos s'ha fixat la tipologia, ocupació o volumetria de l'edificació restringida a l'existent, s'han respectat les edificacions consolidades a partir d'un pla parcial aprovat, o qualsevol altra peculiaritat. Aquest tractament especial s'assenyala als plànols d'ordenació afegint-hi un asterisc "*" a continuació del grafisme corresponent a la sub-zona: Com ara 3 a*, 3 b*, 3 c*...etc.

6.- Els espais de parcel·la resultants entre la xarxa viària i les línies d'edificació un cop esgotada l'ocupació permesa de parcel·la, quan tinguin el caràcter de jardins

privats es mantindran lliures d'edificació a tots els efectes. Aquests espais estaran subjectes a ésser conservats obligatòriament i no podran ésser parcel·lats.

Art. 4.218.-: Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és segons l'alineació de vial.

Tanmateix les sub-zones 3b, 3d, i 3e també podran presentar l'ordenació segons volumetria específica en aquells casos en que la documentació gràfica preveu una disposició de l'edificació dins la parcel·la no coincident amb l'alineació del vial i envoltada, generalment d'espai lliure d'edificació d'ús públic o privat.

En l'ordenació segons l'alineació de vial, les alineacions seran les assenyalades als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000. La línia d'edificació de les plantes baixes haurà de recular de l'alineació de vial formant porxos d'ús públic quan així ho fixi la documentació gràfica.

Quan aquesta reculada no assenyalï en els plànols també podrà fer-se lliurament d'acord amb el que preveu l'art. 3.111. L'espai sota porxo no comptabilitzarà als efectes de superfície edificada.

Art. 4.219.- : Edificabilitat.

La que resulta d'aplicar els paràmetres volumètrics d'aquesta zona sobre cada parcel·la.

Els edificis que siguin objecte de restauració, conservació o rehabilitació podran mantenir les seves volumetries actuals encara que superin la màxima establerta per aquest Pla.

Art. 4.220.- : Condicions d'edificació.

1.- Serà d'obligat compliment el Capítol Primer:

“Normes Generals per a tots els tipus d'ordenació” corresponent al Títol III: “Regulació de l'Edificació”.

2.- Parcel·la mínima:

No s'estableix. Tanmateix es fixa una façana mínima de parcel·la de 4,50 m. per als habitatges unifamiliars i de 6,50 m. per als plurifamiliars.

3.- Llargada màxima de les edificacions:

La llargada màxima de les agrupacions previstes serà de 30 m. per a les sub-zones 3d i 3e havent-se de separar físicament les agrupacions amb creació de noves façanes. Aquesta separació serà de 3,00 m. com a mínim.

4.- Separacions:

La separació mínima entre les edificacions agrupades previstes a les sub-zones 3b, 3d i 3e entre les edificacions i els límits de parcel·la serà de 3 m.

5.- Ocupació màxima en planta:

Per a la sub-zona 3 a: Ocupació total de parcel·la (100%). Per a la resta de sub-zones: L'ocupació màxima permesa serà la grafiada als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.

6.- Planta soterranis:

Es permet a totes les sub-zones sempre que no ultrapassi els límits de la projecció vertical de l'edificació permesa.

7.- Alçada reguladora màxima:

- a) a) Cada solar de la zona 3 tindrà dret a una alçada reguladora màxima de 9,00 m. equivalent a tres plantes (P.B. + 2) considerada des del punt d'intersecció del centre de la façana anterior o posterior amb la rasant de carrer de cota més baixa, o en el seu cas, amb la cota natural més baixa del terreny. Tot això sens perjudici de la forma de prendre's les alçades que regula l'art. 3.115 i del que s'assenyala al punt e) d'aquest mateix apartat.
- b) En qualsevol cas l'alçada reguladora màxima serà la fixada en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.
- c) La relació entre l'alçada i el nombre de plantes s'estableix en l'art. 3.114 i es mesuraran com disposa l'art. 3.115.
- d) En tot cas, el ràfec de la nova edificació no serà mai continuació del ràfec de l'edificació contigua, procurant-se trencar el nivell de la barbacana o coronament de la façana per a aconseguir l'adequada discontinuïtat.
- e) Seran excepcions al dret d'alçada de 9,00 m. equivalent a tres plantes que assenyala el punt a) anterior, els casos que s'assenyalen en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000 que, per les seves característiques especials, se'ls assigna una alçada específica, d'acord amb les alçades tradicionalment existents.

8.- Fondària edificable màxima:

-La grafiada en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000 per a cada sub-zona.

Les reculades o separacions en l'edificació escalonada de la sub-zona 3e tindran una dimensió mínima de 3,00 m. i podran tenir tractament de teulada o bé de terrassa. En aquest segon cas la barana podrà ser formada per l'arrencada de teulada o bé tenir les característiques descrites a l'apartat 5b) de l'art. 3.129.

Art. 4.221.- : Condicions estètiques.

A més del que estableix la Secció Segona del Capítol Primer del Títol III seran d'aplicació les determinacions dels apartats següents:

1.- Obertures:

En les façanes predominarà la dimensió vertical sobre la horitzontal en finestres i balconeres, i el massís sobre el buit, llevat de la planta baixa i la planta superior.

La planta baixa admetrà excepcionalment en les seves obertures, unes proporcions en les que predomini l'amplada sobre l'alçada per als accessos de vehicles o d'altres necessitats funcionals sempre i quan es justifiquin en el corresponent projecte.

En el conjunt de la façana la proporció de buits i massissos es mantindrà per sota dels límits següents:

- a) el 50 % de la superfície de façana.
- b) El promig de les proporcions, pres per plantes, que presentin les edificacions contigües existents amb un 10% de flexibilitat com a increment admissible.

2.- Façanes:

A més dels materials dominants previstos a l'art. 3.129 del Títol III s'admetran també altres materials secundaris o complementaris com ara la pedra, ceràmica vidriada, enrajolats, etc. Les teulades seran preferentment a base de teula vella. A la sub-zona 3 a s'estableix aquesta teula com a obligatòria així com també a la resta de sub-zones situades per sobre de la cota de 25 m. del terreny natural.

Els canalons i baixants per a les aigües pluvials seran de ceràmica.

3.- La decoració dels fronts dels locals de planta baixa (marquesines, etc.) i la instal·lació de toldos i rètols es regularà per les disposicions dels articles 3.117 i 3.130.

4.- Els projectes hauran de preveure les característiques, qualitats, colors, etc. dels materials de façana, prohibint-se l'ús de gelosies de vidre i ceràmica, parets de vidre, plafons de plàstic i, en general, qualsevol material que desdigni de l'entorn. Les xemeneies i sortides de fums seran del tipus tradicional.

L'Ajuntament rebutjarà els materials, mètodes o elements que no compleixin aquesta norma en acord discrecional però justificat.

Art. 4.222.- : Regulació dels usos.

1.- Es permetran els usos següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar. A la sub-zona 3d solament habitatge unifamiliar.
- Residencial: Hotels, hostals, apartaments, etc. A la sub-zona 3d es prohibeixen expressament els apartaments.
- Comercial en planta baixa compatible amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.
- Oficines compatibles amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.
- Socio-cultural i docent.
- Sanitari-assistencial.
- Tallers artesanals a les plantes baixes en situació de combinat amb la vivenda, sense que ultrapassin els 35 dB (dia) de nivell sonor.
- serveis.
- Recreatiu compatible amb la vivenda prohibint-se expressament les discoteques.

-Religiós.

-Garatge-aparcament vinculat a la vivenda o a l'ús residencial, d'acord amb el que estableix l'art. 3.120.

2.- La modificació de l'ús de l'edifici necessitarà la prèvia llicència municipal, d'acord amb el que preveu l'art. 2.317. En cap cas no es permetran els usos que generin un nivell de so superior als 35 dB o que emetin olors, bafs, o fums.

Art. 4.223.- : Sòl lliure d'edificació.

1.- Per a la sub-zona 3 a mentre no s'esgoti l'ocupació total del solar, l'espai no edificat serà considerat com a espai de verd privat i haurà de conservar-se en bones condicions higièniques i de neteja.

2.- Per a les sub-zones 3b i 3c l'espai de parcel·la no ocupat per l'edificació pot ésser destinat a pati o jardí privat o a zona verda pública.

En el cas de pati o jardí privat podrà ser lliure d'edificació o edificable en planta baixa, segons el que s'assenyali als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000. Quan el pati sigui edificable en planta baixa aquesta podrà dedicar-se als usos comercial, sociocultural, sanitari-assistencial, recreatiu i garatge-aparcament vinculat a la vivenda o a l'ús residencial. Per sota de la planta baixa podrà construir-se una planta soterranis destinada a garatge-aparcament.

En el cas de pati destinat a zona verda pública, podrà disposar-se d'una planta soterranis de propietat pública destinada a garatge-aparcament i/o magatzem vinculats als usos o serveis públics.

3.- Per a les sub-zones 3d i 3e l'espai de parcel·la no ocupat per l'edificació serà destinat a pati o jardí privat lliure d'edificació.

Art. 4.224.- : Documentació.

1.- Sens perjudici de la presentació del corresponent Projecte Bàsic i de la documentació administrativa annexa a la instància de sol·licitud de llicència, caldrà presentar la documentació següent:

- a) Alçat de conjunt a escala mínima 1 / 50 on hi figurin a més de l'edifici projectat del qual es sol·licita la llicència, els dos edificis veïns contigus o més propers al mateix, en el seu cas, tot especificant-se els materials i colors projectats en relació als existents. Així mateix s'adjuntaran fotografies que mostrin l'estat actual del conjunt i també s'aportaran fotos-composició de l'estat resultant previst després de les obres.
- b) Plànol d'alineacions i pendents de la vialitat corresponent al solar objecte del projecte, on s'assenyalarà el perfil transversal a escala mínima 1 / 100 en relació a la façana de l'edifici per tal de facilitar la medició de les alçades. Aquest plànol haurà d'ajustar-se al plànol d'alineacions i rasants de la sèrie J a escala 1 / 1000 que facilitarà l'Ajuntament.
- c) Justificació del compliment de les condicions d'edificació i paràmetres fixats per la present Normativa en aquesta zona.

2.- En casos justificats l'Ajuntament podrà demanar facultativament un plànol altimètric que inclogui, en el seu cas, les dues finques contigües al solar on es pretén edificar, i fins i tot la prèvia resolució de determinades problemàtiques mitjançant la redacció i tramitació de l'oportú Estudi de Detall, si el cas ho requereix.

3.- Tanmateix l'Ajuntament quan ho cregui oportú sol·licitarà prèviament concessió de la llicència, un informe dels Serveis Territorials de Cultura de Girona.

Secció Quarta: Zona 4. Residencial aïllada.

Art. 4.225.- : Definició i condicions.

1.- Aquesta zona comprès els sectors de sòl urbà configurats per una ordenació aïllada de l'edificació i en els seu àmbit abasta el sòl assenyalat amb "4" en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000.

Atesa la diversitat de parcel·lacions existents el Pla adapta les previsions a la casuística detectada, i per tal d'atorgar-li el tractament adient, s'ha diversificat l'ordenació proposada en les sub-zones: a, a(bis), b, b (bis), c, d, e, f.

La Sub-zona 4 a, comprèn l'ordenació en edificació aïllada que conté la parcel·lació de menor superfície i per tant genera una ciutat jardí intensiva. Aquesta sub-zona ve a ser el resultat de considerar les edificacions aïllades generalment unifamiliars que s'han anat consolidant en determinats indrets de Cadaqués, com ara els sectors de pla parcial aprovat ("Es Colom", "Caials, etc) i zones consolidades sense l'oportú desenvolupament de pla parcial com la de la Platja de Ses Oliveres, zones properes a la torre de les Creus i al voltant de les cases barates, etc.

La subzona 4a bis, Sector Unitat d'Actuació núm. 34.

La Sub-zona 4 b, comprèn l'ordenació en l'edificació aïllada que conté la parcel·lació menys freqüent que existeix, concentrant-se principalment a la banda esquerra de l'Avinguda del Pi i al voltant del carrer Eugeni d'Ors. El Pla ha respectat aquesta parcel·lació existent però no l'ha previst de nova creació perquè correspon a un tamany de parcel·la poc adient amb la demanda i/o oferta del mercat immobiliari de Cadaqués.

La subzona 4b bis, Sector Unitat d'actuació núm. 34.

La Sub-zona 4c, abasta l'ordenació en edificació aïllada que presenta un tamany de parcel·lació molt acceptat (800 m2), configurant els sectors consolidats més allunyats del nucli de Cadaqués com a resultat de les previsions, en aquest sentit, del Pla General d'Ordenació Urbana aprovat l'any 1959.

El present Pla respecta aquesta tendència sense potenciar-la, per considerar que cal actualitzar aquest tamany de parcel·la engrandint-lo fins a 1000 m2 i per tant el Pla no fa cap nova previsió d'aquell tipus de parcel·lació, limitant-se a recollir i consolidar les zones actualment existents.

La Sub-zona 4d, comprèn l'ordenació en edificació aïllada que presenta un tamany de parcel·lació de 1000 m2. Si bé el Pla General de l'any 59 no preveia cap parcel·la d'aquesta superfície mínima, el present Pla li dóna una gran importància, considerant

aquest tipus de parcel·la com l'actualització de la parcel·la de 800 m² anterior i per tant es potencien noves àrees amb parcel·la mínima de 1000 m², de manera que arriben a abastar la major part de la zona 4, tal i com es recull en els plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1/ 1000.

La Sub-zona 4e, abasta l'ordenació en edificació aïllada del "Puig d'en Sanés" on s'han consolidat per l'edificació unes parcel·lacions existents. L'establiment d'aquesta Sub-zona pretén conjugar la necessària protecció dels turons amb una mínima consolidació dels sectors ja construïts, per la qual cosa se li assigna una parcel·la mínima de 2000 m² que correspon a l'esmentat tractament específic.

La Sub-zona 4f, comprèn les àrees més extensives de l'ordenació aïllada i respon a la necessitat de respectar les zones afectades pel Patronat del Port-Lligat segons l'àmbit assenyalat pel Pla General de 1959 i recollit en el present Pla segons els plànols d'ordenació de les sèries H i J complementades amb la sèrie I. S'ha inclòs dins d'aquesta sub-zona el petit àmbit de sòl urbà que es preveu a l'illa de S'arenella.

2.- L'heterogeneïtat dels diferents indrets del sòl urbà on es preveu l'ordenació aïllada, quant a la forma i tamany de la parcel·la, grau de consolidació, impacte paisatgístic, etc. ha fet necessària la introducció d'altres elements de diferenciació, en el tractament urbanístic, independentment de les sub-zones previstes, per tal d'adaptar millor les previsions del Pla a les exigències del territori.

Això s'ha fet mitjançant un tractament específic que possibilita diverses variants en afegir noves condicions a les ja previstes. Aquestes condicions són les següents:

-Construcció limitada a una sola planta (en planta baixa). S'assenyala als plànols d'ordenació afegint-hi un "l" a continuació del grafisme corresponent a la sub-zona: Com ara 4al, 4bl, 4cl... etc. Aquest grafisme no assenyala quan la sub-zona restringeix l'alçada a una sola planta. (4f).

-Construcció que s'obliga al tractament exterior de parets a base de pedra de Cadaqués. Aquesta condició s'obliga generalment a les variants de sub-zones que estan determinades per la limitació anterior (a una sola planta). S'assenyala als plànols d'ordenació afegint-hi una "p" a continuació del grafisme corresponent: Com ara 4alp, 4blp, 4clp,... etc. Aquest grafisme no s'assenyala quan la sub-zona ja obliga al tractament de pedra sense admetre'n cap altre.

D'altra banda, per tal d'esgotar al màxim les possibilitats de tractament específic que requereix la casuística de l'ordenació aïllada en el sòl urbà, s'ha flexibilitzat la Normativa, mitjançant un tractament singularitzat d'algunes zones que requereixen una ordenació especial. Així, en determinats casos, s'ha anul·lat la separació a vial, o s'ha determinat l'ocupació de l'edificació restringida a l'existent o... qualsevol altra peculiaritat. Aquest tractament especial s'assenyala als plànols d'ordenació de la sèrie J a escala 1 / 1000 afegint-hi un asterisc "*" a continuació del grafisme corresponent a la sub-zona: Com ara 4 a*, 4b*, 4c*,...etc.

3.- En aquesta zona 4 es permetran les obres següents:

- a) Actuació en els edificis existents: Com ara les obres de rehabilitació, de reforma interior, etc. En aquestes actuacions es seguiran les disposicions d'aquest Pla General i a més serà obligatori incloure, en les obres previstes, les obres de substitució d'aquells elements arquitectònics, materials o instal·lacions exteriors disconformes amb les previsions del present Pla per d'altres admesos per la Normativa.
- b) Actuacions en solars buits o obres de nova planta:
S'actuarà amb estricta compliment de les disposicions del present Pla.

4.- Els terrenys de solar afectat per l'edificació que restin sense edificar un cop esgotats els paràmetres edificatoris assignats pel present Pla, seran considerats com a espais de verd privat al servei de l'edificació, i inedificables a tots els efectes. Aquests espais estaran subjectes a ésser conservats obligatòriament en bones condicions d'higiene i neteja i no podran ésser parcel·lats. Solament es permetran les marquesines amb elements vegetals per a protegir els vehicles en els aparcaments dins el solar vinculat a l'establiment hotel·ler o turístic permès dins l'ús residencial i les instal·lacions annexes a l'edificació principal destinades al jardí o esbarjo, com ara piscina, tennis, frontó, "squash", etc.

5.- Serà d'obligat compliment el Capítol Primer: "Normes Generals per a tots els tipus d'ordenació", corresponent al Títol III: "Regulació de l'Edificació".

6.- La relació entre l'alçada i el nombre de plantes s'estableix en l'art. 3.114 i es mesuraran com disposa l'art. 3.115.

7.-Pels casos de terrenys amb pendent, cap punt de l'edificació no ultrapassarà en alçada la cota fixada per una superfície paral·lela al terreny i situada a una distància en vertical igual a l'alçada màxima total permesa de l'edificació (ATE) i per aplicació d'aquesta regla no podrà resultar un volum superior al que permeti el solar en posició horitzontal.

8.-L'edificació auxiliar formarà part integrant de l'edificació principal en les sub-zones 4 a i 4b. En la resta de sub-zones 4c, 4d, 4e i 4f podrà formar-se una edificació independent o separada de la principal que aplegui els usos secundaris, que haurà de respectar les franges de protecció als límits de la parcel·la.

Quan es prevegi un frontó aquest formarà part integrant de l'edificació i el seu coronament no ultrapassarà l'alçada màxima de 2,5 m. sobre la cota natural del terreny.

Les tanques metàl·liques dels frontons, pistes de tennis i similars no ultrapassaran l'alçada de 2,50 m. des de la cota natural del terreny i s'hauran de camuflar mitjançant un color semblant al de l'entorn i recobertes amb elements vegetals. Els "squash" formaran també part integrant de l'edificació (la principal o la d'usos secundaris, segons el cas). L'edificació que aplegui els usos secundaris tindrà una sola planta i les mateixes característiques a tots els efectes (estètics de materials, etc) que l'edificació principal, fixant-se l'alçada màxima total fins al carener de la teulada a 4,00 m. des de la cota natural del terreny.

9.- Les tanques s'ajustaran al que disposen els apartats 1, 2, 3 i 4 de l'art. 3.123.

10.- Quan la Normativa permeti agrupacions en filera es considerarà la parcel·la mínima referida al conjunt de l'edificació, assignant-se a cada habitatge component de l'agrupació una superfície mínima de 250 m².

Art. 4.226.- : Documentació.

1.- Sens perjudici de la presentació del corresponent Projecte Bàsic i de la documentació administrativa annexa a la instància de sol·licitud de llicència, caldrà presentar la documentació següent:

- a) Alçats de l'edificació amb expressió dels materials i colors previstos.
- b) Justificació del compliment de les condicions d'edificació.
- c) Plànol topogràfic de l'estat actual dels terrenys i plànol del moviment de terres previst.

2.- En casos justificats l'Ajuntament podrà demanar facultativament la prèvia resolució de determinades problemàtiques mitjançant la redacció i tramitació de l'oportú Estudi de Detall, si el cas ho requereix.

Art. 4.227. 1.- : Sub-zona 4 a.

-Tipus d'ordenació: aïllada, permetent-se la disposició aparionada.

-Edificabilitat: 0,50 m² / m².

0,45 m² / m² per a la sub-zona 4a.

-Parcel·la mínima: 400 m².

-Façana mínima i diàmetre inscrit dins la parcel·la: 15 m.

-Ocupació màxima de la parcel·la: 30 % en planta baixa.

20 % en planta pis.

45 % per a la sub-zona 4a.

-Llargada màxima de les edificacions: 30 m.

-Separacions: carrers: 3 m.

veïns: 3 m.

entre edificacions: 6 m.

En el cas que l'edificació es destini a l'ús residencial subjecte al règim hotel·ler, podrà ultrapassar la llargada fixada de 30 m., sempre i quan s'estableixi un retranqueig de l'edificació amb un mínim d'un metre.

-Alçada màxima total de l'edificació (ATE): 7,50 m. (PB + 1P)

5,00 m (PB) per a la sub-zona 4a

-Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.

-Densitat neta per parcel·la: 25 habitatges / Ha.

-Regulació dels usos:

a) Habitatge unifamiliar.

b) Residencial subjecte al règim hotel·ler. Apartaments no.

- c) Comercial en planta baixa compatible amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.
- d) Oficines compatibles amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.
- e) Socio-cultural i docent.
- f) Sanitari-assistencial.
- g) Tallers artesanals a les plantes baixes en situació de combinat amb la vivenda, sense que ultrapassin els 35 dB (dia) de nivell sonor.
- h) Serveis.
- i) Religios.
- j) Garatge-aparcament vinculat a la vivenda o a l'ús residencial. S'obliga a un aparcament per vivenda dins de l'edifici. Per a l'ús residencial s'exigirà un nombre de places d'aparcament dins el solar no inferior al que estableix la legislació específica vigent aplicable.

-La modificació de l'ús de l'edifici necessitarà la prèvia llicència municipal, d'acord amb el que preveu l'art. 2.317.

En cap cas no es permetran els usos que generin un nivell de so superior als 35 dB o que emetin olors, bafs, o fums.

-Condicions d'arbrat: En aquesta sub-zona 4 a, d'acord amb el preveu l'art. 3.131, d'aquesta Normativa s'obliga a la plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m² de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2m. d'alçada mínima).

Art. 4.227.2.-: Sub-zona 4a bis.

Tipus d'ordenació: aïllada

Edificabilitat: 0,5 m²s/m²s.

Parcel·la mínima: 360 m².

Façana mínima i diàmetre inscrit dins la parcel·la: 15 m.

Ocupació màxima de parcel·la: 25%.

Separacions als carrers: 3 m.

als veïns: 3 m.

Entre edificacions: 6 m.

Alçada màxima total de l'edificació (ATE): 7,5 m (PB+1PP).

Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.

Regulació dels usos: a) Habitatge unifamiliar

b) Garatge-aparcament vinculat a la vivenda.

Condicions d'arbrat: En aquesta subzona 4 a bis, d'acord amb el que preveu l'article 3.131 de la normativa del Pla General de Cadaqués s'obliga a la plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m² de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima).

Art. 4.228.1.- : Sub-zona 4b.

-Tipus d'ordenació: aïllada, permetent-se la disposició aparionada.

-Edificabilitat: 0,40 m² / m².

-Parcel·la mínima: 600 m².

-Façana mínima i diàmetre inscrit dins la parcel·la: 17 m.
-Ocupació màxima de parcel·la: 25 % en planta baixa.
15 % en planta pis.

-Llargada màxima de les edificacions: 30 m.
-Separacions als carrers: 3 m.
als veïns: 3 m.
entre edificacions: 6 m.

En el cas que l'edificació es destini a l'ús residencial subjecte al règim hotel·ler, podrà ultrapassar la llargada fixada de 30 m., sempre i quan s'estableixi un retranqueig de l'edificació amb un mínim d'un metre.

-Alçada màxima total de l'edificació (ATE): 7,50 m. (PB + 1P)
-Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.
-Densitat neta per parcel·la: 16 habitatges/Ha.
-Regulació dels usos:

- a) Habitatge unifamiliar.
- b) Residencial subjecte al règim hotel·ler. Apartaments no.
- c) Comercial en planta baixa compatible amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.
- d) Oficines compatibles amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.
- e) Socio-cultural i docent.
- f) Sanitari-assistencial.
- g) Tallers artesanals a les plantes baixes en situació de combinat amb la vivenda, sense que ultrapassin els 35 dB (dia) de nivell sonor.
- h) Serveis.
- i) Religiosos.

Garatge-aparcament vinculat a la vivenda o a l'ús residencial. S'obliga a un aparcament per vivenda dins de l'edifici. Per a l'ús residencial s'exigirà un nombre de places d'aparcament dins el solar no inferior al que estableix la legislació específica vigent aplicable.

-La modificació de l'ús de l'edifici necessitarà la prèvia llicència municipal, d'acord amb el que preveu l'art. 2.317. En cap cas no es permetran els usos que generin un nivell de so superior als 35 dB o que emetin olors, bafos o fums.

-Condicions d'arbrat: En aquesta sub-zona 4b, d'acord amb el que preveu l'art. 3.131 d'aquesta Normativa s'obliga a la plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m² de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima).

Art. 4.228.2.-: Sub-zona 4b bis:

Tipus d'ordenació: aïllada
Edificabilitat: 0,5 m²s/m²s.
Parcel·la mínima: 600 m².
Façana mínima i diàmetre inscrit dins la parcel·la: 17 m.
Ocupació màxima de parcel·la: 25%.
Separacions als carrers: 3 m.

als veïns: 3 m.

Entre edificacions: 6 m.

Alçada màxima total de l'edificació (ATE): 7,5 m (PB+1PP).

Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.

Regulació dels usos: a) Habitatge unifamiliar

b) Garatge-aparcament vinculat a la vivenda.

Condicions d'arbrat: En aquesta subzona 4 b bis, d'acord amb el que preveu l'article 3.131 de la normativa del Pla General de Cadaqués s'obliga a la plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les en una proporció mínima d'un arbre cada 250 m² de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2 m. d'alçada mínima).

Art. 4.229 Sub-zona 4c:

-Tipus d'ordenació: aïllada, permetent-se la disposició aparionada assignant una superfície mínima de 800 m² per habitatge.

-Edificabilitat: 0,35 m² / m².

-Parcel·la mínima: 800 m².

-Façana mínima i diàmetre inscrit dins la parcel·la: 20 m.

-Ocupació màxima de parcel·la: 20 % en planta baixa.

15 % en planta pis.

-Llargada màxima de les edificacions: 30 m.

-Separacions als carrers: 3 m.

als veïns: 3 m.

entre edificacions: 6 m.

En el cas que l'edificació es destini a l'ús residencial subjecte al règim hotel·ler, podrà ultrapassar la llargada fixada de 30 m., sempre i quan s'estableixi un retranqueig de l'edificació amb un mínim d'un metre.

-Alçada màxima total de l'edificació (ATE): 7,50 m. (PB + 1P)

-Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.

-Densitat neta per parcel·la: 12,5 viv / Ha.

Per a la sub-zona 4 C1 es permetrà l'ús unifamiliar en disposició aparionada amb l'assignació d'una parcel·la mínima de 400 m² per a cada habitatge aparellat, amb una densitat neta màxima per parcel·la de 25 viv / Ha. En cas d'un habitatge aïllat la parcel·la mínima es mantindrà a 800 m².

-Regulació dels usos:

a) Habitatge unifamiliar.

b) Residencial subjecte al règim hotel·ler. Apartaments no.

c) Comercial en planta baixa compatible amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.

d) Oficines compatibles amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.

e) Socio-cultural i docent.

f) Sanitari-assistencial.

g) Tallers artesanals a les plantes baixes en situació de combinat amb la vivenda, sense que ultrapassin els 35 dB (dia) de nivell sonor.

h) Serveis.

i) Religiosos.

- j) Garatge-aparcament vinculat a la vivenda o a l'ús residencial. S'obliga a un aparcament per vivenda dins de l'edifici. Per a l'ús residencial s'exigirà un nombre de places d'aparcament dins el solar no inferior al que estableixi la legislació específica vigent aplicable.

-La modificació de l'ús de l'edifici necessitarà la prèvia llicència municipal, d'acord amb el que preveu l'art. 2.317.

En cap cas no es permetran els usos que generin un nivell de so superior als 35 dB o que emetin olors, bafs o fums.

-Condicions d'arbrat: En aquesta sub-zona 4c, d'acord amb el que preveu l'art. 3.131 d'aquesta Normativa s'obliga a la plantació i / o manteniment d'arbrat dins les parcel·les en una proporció mínima d'un arbre cada 300 m² de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2m. d'alçada mínima).

Art. 4.230.- : Sub-zona 4d.

-Tipus d'ordenació aïllada, permetent-se la disposició aparionada assignant una superfície mínima de 1000 m² per a cada habitatge.

-Edificabilitat: 0,35 m²/m².

-Parcel·la mínima: 1000 m².

-Façana mínima i diàmetre inscrit dins la parcel·la: 25 m.

-Ocupació màxima de parcel·la: 20 % en planta baixa.

15 % en planta pis.

Per a la sub-zona 4dl: 35%.

-Llargada màxima de les edificacions: 30 m.

-Separacions: als carrers: 5 m.

als veïns: 5 m.

entre edificacions: 10 m.

En el cas que l'edificació es destini a l'ús residencial subjecte al règim hotel·ler, podrà ultrapassar la llargada fixada de 30 m., sempre i quan s'estableixi un retranqueig de l'edificació amb un mínim d'un metre.

-Alçada màxima total de l'edificació (ATE): 7,5 m. (PB+1P)

Per la sub-zona 4dl: ATE = 5,00 m. (PB)

-Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.

-Densitat neta per parcel·la: 10 viv./Ha.

Per a la sub-zona 4d1 es permetrà l'ús unifamiliar en disposició aparionada amb l'assignació d'una parcel·la mínima de 500 m² per a cada habitatge aparellat, amb una densitat neta màxima per parcel·la de 20 viv./Ha. En cas d'un habitatge aïllat la parcel·la mínima es mantindrà a 1000 m².

-Regulació dels usos:

a) Habitatge unifamiliar.

b) Residencial subjecte al règim hotel·ler. Apartaments no.

c) Comercial en planta baixa compatible amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.

- d) Oficines compatibles amb l'ús d'habitatge en el mateix edifici.
- e) Socio-cultural i docent.
- f) Sanitari-assistencial.
- g) Tallers artesanals a les plantes baixes en situació de combinat amb la vivenda, sense que ultrapassin els 35 dB (dia) de nivell sonor.
- h) Serveis.
- i) Religios.
- j) Garatge-aparcament vinculat a la vivenda o a l'ús residencial. S'obliga a un aparcament per vivenda dins de l'edifici. Per a l'ús residencial s'exigirà un nombre de places d'aparcament dins el solar no inferior al que estableixi la legislació específica vigent aplicable.
- k) La modificació de l'ús de l'edifici necessitarà la prèvia llicència municipal, d'acord amb el que preveu l'art. 2.317. En cap cas no es permetran els usos que generin un nivell de so superior als 35 dB o que emetin olors, bafs o fums.
- l) Condicions d'arbrat: En aquesta sub-zona 4d, d'acord amb el que preveu l'art. 3.131 d'aquesta Normativa, s'obliga a la plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les en una proporció mínima d'un arbre cada 350 m2 de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2m d'alçada mínima).

Art. 4.231.-: Sub-zona 4e.

-Tipus d'ordenació aïllada, permetent-se la disposició apartada assignant una superfície mínima per parcel·la de 2000 m2 per a cada habitatge.

-Edificabilitat: 0,23 m2/m2

-Parcel·la mínima: 2000 m2

-Façana mínima i diàmetre inscrit dins la parcel·la: 30 m.

-Ocupació màxima de parcel·la: 15 % en planta baixa.
8 % en planta pis.

-Llargada màxima de les edificacions: 30 m.

-Separacions: als carrers: 6 m.
als veïns: 6 m.
entre edificacions: 12 m.

-Alçada màxima total de l'edificació (ATE): 7,50 m. (PB +1P)

-Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.

-Densitat neta per parcel·la: 5 viv/Ha.

-Regulació dels usos:

- a) Habitatge unifamiliar.
- b) Socio-cultural i docent.
- c) Sanitari-assistencial.
- d) Tallers artesanals a les plantes baixes en situació de combinat amb la vivenda, sense que ultrapassin els 35 dB (dia) de nivell sonor.
- e) Serveis.
- f) Religios.
- g) Garatge-aparcament vinculat a l'habitatge o a altres usos. S'obliga a un aparcament per vivenda dins de l'edifici.

-La modificació de l'ús de l'edifici necessitarà la prèvia llicència municipal, d'acord amb el que preveu l'art. 2.317. En cap cas no es permetran els usos que generin un nivell de so superior als 35 dB o que emetin olors, bafs o fums.

-Condicions d'arbrat: En aquesta sub-zona 4d, d'acord amb el que preveu l'art 3.131 d'aquesta Normativa, s'obliga a la plantació i/o manteniment d'arbrat dins les parcel·les en una proporció mínima d'un arbre cada 500 m² de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2m. d'alçada mínima).

-Condicions de tractament exterior: parets de pedra de Cadaqués formant mur (aplacat no), fusteria de portes i obertures de color fosc i coberta de teula vella o imitació amb colors i textura.

Art. 4.232.- : Subzona 4f.

-Tipus d'ordenació: aïllada permetent-se l'ús unifamiliar.

S'admetrà un habitatge auxiliar o secundari dins o annexe a l'edificació principal, formant un sol volum, amb un límit d'ocupació màxima del 2% de la superfície de parcel·la, dins del percentatge total d'ocupació permès i sense possibilitat de segregació o subdivisió de la parcel·la.

-Edificabilitat: 0,10 m² / m²

-Parcel·la mínima: 4000 m²

-Façana mínima i diàmetre inscrit dins la parcel·la: 50 m.

-Ocupació màxima de parcel·la: 10 % en planta baixa.

-Llargada màxima de les edificacions: 30 m. en l'ús unifamiliar aïllat.

-Separacions: als carrers: 10 m.

als veïns: 10 m.

entre edificacions: 20 m.

-Alçada màxima total de l'edificació (ATE): 5,00 m. (PB)

-Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.

-Densitat neta per parcel·la: 2,5 viv./Ha.

-Regulació dels usos:

a) Habitatge unifamiliar.

b) Socio-cultural i docent.

c) Sanitari-assistencial.

d) Tallers artesanals a les plantes baixes en situació de combinat amb la vivenda, sense que ultrapassin els 35 dB (dia) de nivell sonor.

-Serveis.

-Religiós.

-Garatge-aparcament vinculat a l'habitatge o als altres usos. S'obliga a una parcament per vivenda dins de l'edifici.

-La modificació de l'ús de l'edifici necessitarà la prèvia llicència municipal, d'acord amb el preveu l'art. 2.317. En cap cas no es permetran els usos que generin un nivell de so superior als 35 dB o que emetin olors, bafs o fums.

-Condicions d'arbrat: En aquesta sub-zona 4d, d'acord amb el que preveu l'art. 3.131 d'aquesta Normativa, s'obliga a la plantació i / o manteniment d'arbrat dins les parcel·les en una proporció mínima d'un arbre cada 500 m² de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2m. d'alçada mínima).

-Condicions de tractament exterior: parets de pedra de Cadaqués formant mur (aplacat no); fusteria de portes i obertures de color fosc i coberta de teula vella o imitació amb colors i textura.

Art. 4.233.- : Ordenació específica.

1.- Aquest Pla General preveu una ordenació específica que singularitza el tractament normatiu en diferents zones o sub-zones per tal de resoldre o recollir ordenacions existents que, per no adaptar-se estrictament a cap de les zones previstes requereixen unes condicions específiques a fi d'assimilar o integrar les edificacions existents a la Normativa del Pla.

Això s'ha fet mitjançant la introducció, allí on els plànols de la sèrie J a escala 1 / 1000 ho grafien, d'un asterisc (*), el qual per a cada una de les esmentades zones o sub-zones adquireix el significat que s'exposa tot seguit:

-Sector Pla Parcial "l'Heretat": Afecta a les parcel·les 009, 010, 011, 012, 013, 014, 018, 028, 029, 031, 032, i 033, de l'illa 16, polígon 2 dels plànols de la sèrie C a escala 1 / 1000, assenyalades amb el grafisme 3d* en els plànols de la sèrie J. Havent-se executat totalment el pla parcial d'ordenació "l'Heretat", aprovat definitivament en data 20.11.79 (B.O.P. nº 34 de 18.3.80.), la present Revisió del Pla General reconeix el seu caràcter de sòl urbà mantenint la seva ordenació.

-"Es Quers", afecta a les parcel·les 002 i 003 de l'illa 12 del polígon 7 i la totalitat de les parcel·les incloses a les illes 13 i 14 del mateix polígon, assenyalades amb el grafisme 4ap* en els plànols de la sèrie J a escala 1 / 1000.

El Pla reconeix en aquestes parcel·les l'ordenació existent en les ja edificades. Les parcel·les no edificades s'ordenaran segons la sub-zona 4ap amb les especificacions següents:

-Les edificacions podran alinear-se al vial.

-L'alçada es limitarà a una sola planta presa des de la rasant del carrer o cota superior del terreny. Per sota d'aquesta planta podrà aparèixer com a màxim una altra planta en la cota inferior del terreny quan el pendent topogràfic ho permeti.

2.- Zones d'edificació restringida a l'existent. Afecta a les parcel·les següents:

Parcel·la 46 de l'illa 14 polígon 5.

Parcel·les 023, 024 i 033 de l'illa 4 polígon 7.

Parcel·la 005 de l'illa 6 polígon 7.

Parcel·les 13 i 14 de l'illa 15 polígon 6.

Parcel·les 12 i 13 de l'illa 17 polígon 6.

Aquestes parcel·les s'assenyalen en els plànols de la sèrie J amb el grafisme 4* i estan condicionades a no poder edificar més que el volum d'ampliació corresponent a un 10 % del seu sostre actualment existent.

-Parcel·la 022 bis de l'illa 4 polígon 7: Aquesta parcel·la està grafiada amb el grafisme 4 a* i el Pla li atorga l'especificació de poder edificar segons l'alineació de vial.

-Parcel·la 020 de l'illa 16 polígon 2: Aquesta parcel·la està grafiada amb el grafisme 3d* i per tant estarà subjecte a l'ordenació de la sub-zona 3d amb les següents especificacions:

Ocupació màxima: 40 % en planta baixa i planta primera i 25 % en planta segona.
Índex d'edificabilitat neta: 1,05 m² / m². Separació mínima de l'edificació als límits de la parcel·la: 3m.

3.- Ordenació específica per als equipaments hotelers:

-“Carpediem Club”: Afecta a la parcel·la 030 de l'illa 1 polígon 2.

-“Rocamar”: Afecta a la parcel·la 003 de l'illa 7 polígon 7.

-“Llané petit”: Afecta a la parcel·la 008 de l'illa 7 polígon 7.

-Hotel “Port-Lligat”: Afecta a la parcel·la 001 de l'illa 1 polígon 6.

Aquests equipaments privats estan grafiats en els plànols de la sèrie J amb el grafisme 4 a* i per tant estan subjectes a l'ordenació de la sub-zona 4 a amb les especificacions següents:

- Per a l'Hotel “Port-Lligat” seran d'aplicació les condicions estètiques que fixa la zona 4f amb la particularitat d'establir el tractament exterior de pedra de Cadaqués obligatòriament en la planta baixa i opcionalment en la planta pis.
- El Pla respecta les edificacions existents encara que en alguns casos ultrapassin els paràmetres edificatoris assignats en aquesta sub-zona. En aquests casos no es consideraran edificis fora d'ordenació sinó disconformes amb el Pla, amb la qual cosa podran executar obres de consolidació, conservació i millora.

-Hotel “Port-Lligat”: Afecta a la parcel·la 001 de l'illa 2 polígon 6.

Aquest equipament privat està grafiat en el plànol de la sèrie J amb el grafisme 4* subjecte a l'ordenació que s'estableix tot seguit:

- Tipus d'ordenació i paràmetres edificatoris:
 - Tipus d'ordenació: aïllada.
 - Parcel·la mínima: l'existent.

Ocupació màxima de parcel·la = 60 %

- Índex d'edificabilitat neta = 1,14 m² / m².
- Alçada màxima total de l'edificació (ATE): 7,50 m. (PB + 1P)
- Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.

b) Regulació dels usos: Residencial i hotelers. Apartaments no.

Comercial en planta baixa.

Oficines compatibles amb els usos previstos en el mateix edifici.

Socio-cultural i recreatiu.

Garatge-aparcament vinculat als usos permesos.

- Condicions estètiques: Les assenyalades per a la zona 4f, amb la particularitat d'establir el tractament exterior de pedra de Cadaqués obligatòriament en la planta baixa i opcionalment en la planta pis.

4.- Ordenació específica per a l'equipament públic escolar:

Afecta a la parcel·la 23 de l'illa 16 polígon 2 i s'assenyala en els plànols d'ordenació de la sèrie J amb el grafisme "D".

Estarà subjecte a l'ordenació que s'estableix tot seguit:

- Tipus d'ordenació: aïllada.
- Parcel·la mínima: l'existent.
- Ocupació màxima de parcel·la = 60 %.
- Índex d'edificabilitat neta = 1,20 m²/m²
- Alçada màxima total de l'edificació (ATE) = 7,50 m. (PB + 1P).
- Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.
- Usos: escolar, docent i socio-cultural.
- Condicions estètiques: les assenyalades a la Secció Segona del Títol

III. La primitiva escola Caritat Serinyana s'inclourà dins el catàleg d'edificis a protegir.

5.- Ordenació específica per a l'equipament públic esportiu:

Afecta a la parcel·la 006 de l'illa 2 polígon 2 i s'assenyala en els plànols d'ordenació de la sèrie J amb el grafisme "E".

Estarà subjecte a l'ordenació que s'estableix tot seguit:

- Tipus d'ordenació: aïllada.
- Parcel·la mínima: l'existent.
- Ocupació màxima de parcel·la = 60 %.
- Índex d'edificabilitat neta = 1,20 m² / m²
- Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.
- Usos: esportiu.
- Condicions estètiques: les assenyalades a l'art. 3.126 del present Pla General.

6.- Ordenació específica per a l'equipament públic Sanitari:

Afecta a la parcel·la 001 de l'illa 2 polígon 2 i s'assenyala en els plànols d'ordenació de la sèrie J amb el grafisme "S".

Estarà subjecte a l'ordenació que s'estableix tot seguit:

- Tipus d'ordenació: aïllada.
- Parcel·la mínima: l'existent.
- Ocupació màxima de parcel·la = 60 %
- Índex d'edificabilitat neta = 1,20 m² / m²
- Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.
- Usos: Residència geriàtrica.
- Condicions estètiques: les assenyalades a la secció Segona del Títol III.

7.- Ordenació específica per a l'equipament socio-cultural i recreatiu "L'Amistat":

Afecta a la parcel·la 005 de l'illa 18 polígon 2 i s'assenyala en els plànols d'ordenació de la sèrie J amb el grafisme "Sc".

Estarà subjecte a l'ordenació que s'estableix tot seguit:

- Tipus d'ordenació: aïllada.

- Parcel·la mínima: l'existent. No podrà edificar-se més que el volum d'ampliació corresponent a un 10 % del seu sostre actual i l'ampliació no ultrapassarà l'alçada existent.
- Planta soterranis: Es permet amb la condició que no ultrapassi els límits fixats per la projecció vertical del perímetre ocupat per l'edificació.
- Usos: socio-cultural i recreatiu.
- Condicions estètiques: Les assenyalades a la secció Segona del Títol III.

TITOL V : SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

Art. 5.101.- : Definició i sectors.

1.- El present Pla General qualifica de sòl urbanitzable programat els terrenys que d'acord amb els criteris i objectius que propugna, està previst d'urbanitzar segons el seu Programa d'Actuació.

Aquest tipus de sòl es divideix en 15 sectors els quals s'identifiquen en els plànols d'ordenació de la sèrie I a escala 1 / 5000 i són els següents:

| | |
|-----------|----------------------|
| Sector 1 | “El Llané” |
| Sector 2 | “Pla d'en Llorens” |
| Sector 3 | “Els Arrels 1” |
| Sector 4 | “Els Arrels 2” |
| Sector 5 | “Sòl de l'Engirol” |
| Sector 6 | “Sa Guarda” |
| Sector 7 | “Quatre camins Nord” |
| Sector 8 | “Quatre camins Sud” |
| Sector 9 | “Port-Lligat” |
| Sector 10 | “S'Oliguera 1” |
| Sector 11 | “Turó d'es Calders” |
| Sector 12 | “S'Oliguera 2” |
| Sector 13 | “Racó d'es Calders” |
| Sector 14 | “Caials 4” |
| Sector 15 | “Embarcador” |

2.- Els primers catorze sectors es desplegaran mitjançant els corresponents plans parcials d'ordenació, sens perjudici del desenvolupament, per subsectors d'acord amb el que preveu l'art. 13 de la Llei 3 / 84 de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic a Catalunya. El Sector 15, de 4,41 Ha., corresponent a l'embarcador, ateses les seves característiques especials es desenvoluparà mitjançant un Pla Especial, i el projecte corresponent haurà de sotmetre's a la Comissió Tècnica del Patrimoni Artístic del Departament de Cultura de la Generalitat.

3.- Per al desenvolupament i execució dels sectors de sòl urbanitzable programat d'acord amb les previsions del present Pla General serà d'aplicació allò que disposa el Títol II “Disposicions de caire generals”, especialment la Secció Segona i Tercera del Capítol Segon i la Secció Primera del Capítol Tercer en el que es refereix al sòl urbanitzable programat.

4.- Els plànols d'ordenació de la sèrie H a escala 1 / 2000 complementada amb la sèrie "I" a escala 1 / 5000, i de la sèrie J a escala 1 / 1000, defineixen la vialitat bàsica local, la localització dels sistemes locals determinats per les zones verdes i aparcaments i els espais de protecció d'accidents geogràfics, zona marítime-terrestre i franges de protecció a la vialitat i al cementiri. Aquestes determinacions previstes pel Pla General per al sòl urbanitzable programat tenen per objecte garantir una ordenació coordinada entre els diferents sectors orientant-la segons els criteris i objectius del Pla. Aquestes determinacions previstes pel Pla General en cada sector han de complementar-se mitjançant els corresponents plans parcials.

5.- Els plans parcials que es redactin o es modifiquin prendran com a referència les condicions d'edificació definides per a les zones de sòl urbà que preveu aquest Pla General si bé amb els paràmetres definits a l'art. 5.102.

6.- Els sectors afectats per la traça del vial de penetració des del cementiri a Caials ("Sol Ixent") estan subjectes a la cessió obligatòria i gratuïta del sòl necessari per a la seva ampliació, i d'acord amb les previsions del Pla tindrà caràcter de sistema general als efectes de la seva execució i urbanització, per tal de facilitar la justa distribució de beneficis i càrregues, segons preveu l'Estudi Econòmic i Financer del Pla.

7.- L'ús hotel·ler es permet en tots els sectors, llevat de l'UP 8 i UP 9.

Art. 5.102.-: Paràmetres dels sectors.

1.- El Pla General estableix per a cada sector definit a l'article anterior, les característiques i paràmetres generals que hauran d'acomplir en el seu desenvolupament i que s'expressen en el quadre següent:

| P.P. | Nom | Sup. Bruta Has. | Densitat bruta Viv.Ha | Edificabilitat bruta màxima m2 / m2 | Parcel·la mínima m2 | Alçada nombre de plantes | Ocupació Vivenda aïllada % |
|------|-------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1/2 | El Llané | 3,48 | 7 | 0,15 | --- | P. baixa | --- |
| 2/1 | Pla d'en Llorens | 4,10 | --- | 0,40 | 200 | P. baixa | --- |
| 3/1 | Els Arrels 1 | 5,82 | 10 | 0,15 | --- | P. baixa | --- |
| 4/2 | Els Arrels 2 | 2,18 | 10 | 0,15 | --- | P. baixa | --- |
| 5/1 | Sòl de l'Engirol | 2,56 | 15 | 0,25 | --- | P.B.+P.P. | --- |
| 6/2 | Sa Guarda | 15,00 | 7 | 0,15 | --- | P. baixa | --- |
| 7/2 | Quatre camins | | | | | | |
| | Nord | 12,98 | 2 | 0,08 | | | |
| | Area A | 5,77 | | | 4000 | P. baixa | 10 |
| | Area B | 7,21 | | | --- | P. baixa | --- |
| 8/1 | Quatre camins Sud | 13,00 | 2 | 0,08 | 4000 | P. baixa | 10 |
| 9/1 | Port-Lligat | 23,94 | 2 | 0,08 | | | |
| | Area A | 4,97 | | | 4000 | P. baixa | 10 |
| | Area B-Zona 1 | 11,84 | | | --- | P. baixa | --- |
| | Area B-Zona 2 | 7,13 | | | --- | P.B.+P.P. | --- |
| 10/1 | S'Oliguera 1 | 7,92 | 7 | 0,15 | --- | P.B.+P.P. | --- |
| 11/1 | Turó | | | | | | |
| | D'es Calders | 10,25 | 6 | 0,13 | | | |

| | | | | | | | |
|--|---------------|------|--|--|------|-----------|-----|
| | Area A | 0,95 | | | 4000 | P. baixa | 10 |
| | Area B-Zona 1 | 5,02 | | | --- | P. baixa | --- |
| | Area B-Zona 2 | 4,28 | | | --- | P.B.+P.P. | --- |

| Ocupació vivenda aparonada % | Edificabilitat vivenda aïllada m2/m2 | Edificabilitat vivenda aparonada m2 / m2 | Densitat neta viv.aïllada viv./Ha | Densitat neta viv.aparonada viv./Ha | Total habitatges Nombre | P.P. |
|------------------------------------|---|---|--------------------------------------|---|----------------------------|------|
| --- | --- | --- | --- | --- | 24 | 1/2 |
| --- | -- | --- | --- | --- | --- | 2/1 |
| --- | --- | --- | --- | --- | 58 | 3/1 |
| --- | --- | --- | --- | --- | 21 | 4/2 |
| --- | --- | --- | --- | --- | 38 | 5/1 |
| --- | --- | --- | --- | --- | 105 | 6/2 |
| | | | | | | 7/2 |
| | | | | | 26 | |
| 10 | 0,10 | 0,10 | 2,5 | 2,5 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | | |
| 10 | 0,10 | 0,10 | 2,5 | 2,5 | 26 | 8/1 |
| | | | | | 47 | 9/1 |
| 10 | 0,10 | 0,10 | 2,5 | 2,5 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | 55 | 10/1 |
| | | | | | | 11/1 |
| | | | | | 61 | |
| 10 | 0,10 | 0,10 | 2,5 | 2,5 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | | |

| P.P. | Nom | Sup Bruta Has | Densitat Bruta viv./Ha | Edificabilitat bruta màxima m2 / m2 | Parcel·la mínima M2 | Alçada nombre de plantes | Ocupació Vivenda aïllada % |
|------|--------------|---------------------|------------------------------|--|------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 12/1 | S'Oliguera 2 | 4,44 | 7 | 0,15 | --- | P.B.+P.P. | --- |
| 13/2 | Racó | | | | | | |
| | d'es Calders | 5,12 | 5 | 0,10 | | | |
| | Area A | 2,59 | | | 4000 | P. baixa | 10 |
| | Area B | 2,53 | | | --- | P.B.+P.P. | --- |
| 14/2 | Caials 4 | 5,40 | 5 | 0,10 | | | |
| | Area A | 1,59 | | | 4000 | P. baixa | 10 |
| | Area B | 3,81 | | | --- | P.B.+P.P. | --- |

| Ocupació vivenda aparionada % | Edificabilitat vivenda aïllada m2/m2 | Edificabilitat vivenda aparionada m2/m2 | Densitat Neta viv.aïllada m2/m2 | Densitat Neta viv.aparionada viv./Ha | Total Habitatges Nombre | P.P. |
|-------------------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------|
| --- | --- | --- | --- | --- | 31 | 12/1 |
| | | | | | | 13/2 |
| | | | | | 25 | |
| 10 | 0,10 | 0,10 | 2,5 | 2,5 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | | |
| | | | | | 27 | 14/2 |
| 10 | 0,10 | 0,10 | 2,5 | 2,5 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | | |

2.- Tots els terrenys de sistemes, dotacions, viari i tots els demés que no siguin solars privats hauran d'ésser cedits gratuïtament pel conjunt de propietaris del sector, sens perjudici de la reparcel·lació que entre ells pugui correspondre.

3.- Quan aquest Pla General permeti la disposició en filera en algun dels sectors del sòl urbanitzable programat, s'ha d'entendre que aquestes agrupacions estaran limitades a un màxim de 30 m. de dimensió màxima o 6 habitatges agrupats.

4.- Tots els plans parcials que desenvolupin sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial obligaran a la previsió de places d'aparcament dins les parcel·les en un nombre no inferior a una plaça per a cada 100 m² d'edificació o vivenda.

5.- Als sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial nùms. 7, 8, 9, 11, 13 i 14 en les zones contingudes dins l'àmbit del patronat de Port-Lligat, de parcel·la mínima 4000 m² s'admetrà un habitatge auxiliar o secundari dins o annexa a l'edificació principal formant un sol volum, amb un límit d'ocupació màxima del 2% de la superfície de parcel·la, dins del percentatge total d'ocupació permès i sense possibilitat de segregació o subdivisió de la parcel·la.

6.- A fi d'evitar que es desvirtuï el perfil de Cadaqués, els sistemes locals de zones verdes dels Plans Parcials que limitin amb el vial de penetració a la península de Caials (sectors 11, 12 i 13) s'acumularan al voltant d'aquest, i les edificacions se separaran d'aquest vial un mínim de 20 m. per la banda sud o de cota inferior.

Art. 5.103.-: Ordenació específica dels sectors.

A més a més de les condicions i paràmetres fixats als articles anteriors, els sectors de sòl urbanitzable programat hauran d'acomplir unes determinacions específiques que el Pla General preveu per a cada sector d'acord amb els criteris i objectius del Pla. Aquestes determinacions seran d'obligat compliment i s'hauran d'incloure en la normativa específica dels plans parcials i són les que s'expressen tot seguit:

Sector 1: "El Llané" :

La zonificació assignada pel pla parcial s'ajustarà a la normativa particular per a aquest sector segons el quadre de l'art. 5.102. Es restringirà l'alçada a una sola planta (planta baixa).

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada amb l'ús d'unifamiliar i hoteler. El Pla General disposa la previsió, dins el Pla Parcial, d'una zona verda pública i d'un

equipament destinat a aparcament públic al voltant del “rec dels Jornets” tal i com es localitza en els plànols d'ordenació. La zona verda tindrà una superfície mínima de 9200 m² i l'aparcament 1240 m². Aquestes cessions que haurà d'assumir el pla parcial substituiran la suma de les superfícies mínimes de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de l'art. 17 de la Llei de Catalunya 3 / 1984 de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic. Aquest Pla es desenvoluparà durant el segon quadrienni.

Sector 2: “Pla d'en Llorens”:

Aquest sector té una superfície total de 4,10Ha. I és l'únic del terme municipal destinat a l'ús industrial, per la qual cosa el Pla General li assigna una ordenació específica en establir-hi la zona 5 d'ús industrial, determinada pels següents paràmetres:

- Tipus d'ordenació: edificacions entre mitgeres amb alineació de vial.
- Parcel·la mínima: 200 m².
- L'índex d'edificabilitat bruta del sector és de 1,45 m²/m².

En aquesta zona no s'admetran indústries catalogades com nocives o perilloses segons el que disposa el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses (Decret 2414/1961 de 30 de novembre) i les seves Normes d'Aplicació Reglamentària desenvolupades en la corresponent Instrucció (Ordre de 15 de març de 1963) havent-se de preveure en cas d'activitats molestes i/o insalubres, les oportunes mesures correctores.

- L'índex d'edificabilitat neta: 3 m²/m².
- Alçada màxima de l'edificació (ATE): 12.00m.
- Ocupació màxima de parcel·la: 100%.
- El Pla Parcial obligarà a la previsió d'una franja perimetral d'arbrat per la banda de la carretera.
- La carretera de circumval·lació de Cadaqués a Roses per la costa que afecta a aquest sector té caràcter de sistema general.
- Número de plantes: planta baixa + 2 plantes pis.

Sector 3 i sector 4: “Els Arrels 1” i “Els Arrels 2”:

La zonificació assignada pels plans parcials respectius s'ajustarà a la normativa particular per a aquests sectors segons el quadre de l'art. 5.102. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada o apartada, amb l'ús unifamiliar. En tots dos sectors es restringirà l'alçada a una sola planta (planta baixa) i serà obligatori el tractament exterior de parets a base de pedra de Cadaqués.

El sector 3 es desplegarà durant el primer quadrienni i el sector 4 durant el segon.

Sector 5: “Sòl de l'Engirol”

La zonificació assignada pel pla parcial s'ajustarà a la normativa particular per a aquest sector segons el quadre de l'art. 5.102. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada o apartada, amb l'ús unifamiliar, plurifamiliar o hotel·ler. Les cessions del pla parcial corresponents als sistemes d'espais lliures de domini i ús

públic, als equipaments i al 10 % de l'aprofitament mitjà es situaran al costat de l'equipament escolar ja existent. Es destinarà una superfície mínima de 1000 m² per a equipament escolar. Aquest sector es desenvoluparà en el primer quadrienni.

Sector 6: "Sa Guarda"

La zonificació assignada pel pla parcial s'ajustarà a la normativa particular per a aquest sector segons el quadre de l'art. 5.102. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada o aparionada, restringida a una sola planta amb tractament exterior de pedra de Cadaqués. L'ús serà el d'habitatge unifamiliar.

Les cessions del pla parcial corresponents als sistemes d'espais lliures de domini i ús públic, els equipaments i el 10 % de l'aprofitament mitjà, es situaran enfront de l'equipament esportiu previst a l'àrea dels quatre camins.

El vial que travessa el sector i connecta els quatre camins amb la carretera de Port-Lligat a l'alçada de l'Hotel "Sa Guarda" pel darrera de l'àrea hotelera del Carpediem Club, té caràcter de sistema local.

La cessió de terrenys destinats a equipaments no serà inferior al 5 % de la superfície total del sector i se situaran enfront dels terrenys destinats a l'equipament sanitari. Aquest sector es desenvoluparà en el segon quadrienni.

Sector 7: "Quatre camins Nord"

La zonificació assignada pel pla parcial s'ajustarà a la normativa particular per a aquest sector segons el quadre de l'art. 5.102. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada a l'àrea A grafiada en els plànols d'ordenació (zona Patronat del Port-Lligat) i aïllada o aparionada a l'àrea B. L'ús serà el d'habitatge unifamiliar. En tot el sector es restringirà l'alçada a una sola planta (planta baixa) i s'obliga al tractament exterior de les parets a base de pedra de Cadaqués.

Les cessions derivades del pla parcial es localitzaran al costat de la zona d'equipament dels Quatre camins. La cessió de terrenys destinats a equipaments no serà inferior al 5 % de la superfície total del sector. Aquest sector es desenvoluparà durant el segon quadrienni.

Sector 8: "Quatre camins Sud"

La zonificació assignada pel pla parcial s'ajustarà a la normativa particular per a aquest sector segons el quadre de l'art. 5.102. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada amb l'ús unifamiliar. En tot el sector es restringirà l'alçada a una sola planta (planta baixa) i s'obliga al tractament exterior de les parets a base de pedra de Cadaqués.

Les cessions derivades del pla parcial es localitzaran al costat de la zona d'equipament dels Quatre camins, entre els dos vials paral·lels grafiats als plànols d'ordenació de les sèries H i J a escales 1 / 2000 i 1 / 1000 respectivament, llevat de les zones verdes de sistema local grafiades als plànols que s'ubicaran al Sud del sector i de les zones verdes de sistema local grafiades als plànols que s'ubicaran al Sud del sector i de les zones verdes de sistema general que s'ubicaran al llarg del vial perimetral a l'embarcador i a l'extrem nord d'aquest, en la següent quantificació:

Zona verda de sistema general: 7.950 m² equivalents al 6,11% de la superfície total del sector, segons es determina en els plànols de la sèrie H a escala 1 / 2000.

Els aparcaments grafiats dins aquest sector als plànols d'ordenació de les sèries H i J formaran part del sistema local i tindran una superfície no inferior a 1300 m².

En total les cessions de terrenys destinats a equipaments no seran inferiors al 5% de la superfície total del sector. Aquest sector es desenvoluparà durant el primer quadrienni.

Sector 9: "Port-Lligat" i 11: Turó d'es Calders"

Les zonificacions assignades pels plans parcials respectius s'ajustaran a la normativa particular per a aquests sectors segons el quadre de l'art. 5.102. El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada a l'àrea A grafiada en els plànols d'ordenació (zona Patronat del port-Lligat) i aïllada o aparionada a l'àrea B, amb l'ús unifamiliar per al sector 9 "Port-Lligat" i l'ús unifamiliar i hoteler per al sector 11: "Turó d'es Calders".

Es restringirà l'alçada de les edificacions a una sola planta (planta baixa) i s'obliga al tractament exterior de les parets a base de pedra de Cadaqués, llevat de la subàrea 2 de l'àrea B on es permet que les edificacions tinguin dues plantes (PB + PP) i no es condiciona especialment el tractament exterior de les parets.

Les cessions derivades del pla parcial es localitzaran a les zones grafiades segons els plànols d'ordenació de les sèries H i J a escales 1 / 2000 i 1 / 1000 respectivament. Es reservarà un 23% de l'àmbit del sector de planejament per sòls cessió pública per a parcs i espais lliures de protecció del paisatge.

Els sectors 9 i 11, independentment de les cessions obligatòries i gratuïtes derivades dels corresponents plans parcials, estaran subjectes a les cessions següents:

En el sector 9: "Port-Lligat" es fixa una cessió de 10.870 m² de sistema general entre aparcament i zones verdes segons determinen els plànols de la sèrie H a escala 1 / 2000.

En el sector 11 "Turó d'es Calders", es fixa una cessió de 5.000 m² de sistema general de zona verda segons determinen els plànols de la sèrie H i J a escales 1 / 2000 i 1 / 1000 respectivament. La resta de zona verda del pla parcial es situarà tocant el vial de penetració a la península de Caials d'acord amb l'apartat 6 de l'art. 5.102.

Aquests sectors 9 i 11 es desenvoluparan durant el primer quadrienni.

La densitat mitjana del sector 9 es fixa en 2'70 habitatges/ hectàrea. En els sòls dels àmbits "A" de Portlligat, la densitat serà d'un habitatge sobre parcel·la mínima de 4.000 m², i en els sòls de l'àmbit "B" la densitat serà d'un habitatge sobre parcel·la mínima de 2.000 m².

Sectors 10: "S'Oliguera 1" i 12: "S'Oliguera 2"

La zonificació assignada pels plans parcials respectius s'ajustarà a la normativa particular per a aquests sectors segons el quadre de l'art. 5.102.

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada o aparionada amb l'ús unifamiliar i hotelier.

El Pla General fixa per al sector 10 "S'Oliguera 1 " una cessió de 4.080 m² de sistema general de zona verda, que se situarà d'acord amb el que determinin els plànols d'ordenació de les sèries H i J, davant el cementiri. Les zones verdes de sistema local del sector 10 se situaran al costat de l'esmentat sistema general de zona verda. Pel que fa al sector 12, se situaran al costat del vial de penetració a la península de Caials, d'acord amb l'apartat 6 de l'art. 5.102.

La cessió de terrenys destinats a equipaments no serà inferior al 10 % de la superfície total de cada sector. Aquests sectors es desenvoluparan en el primer quadrienni.

Sectors 13: "Racó d'es Calders" i 14: "Caials 4"

La zonificació assignada pels plans parcials respectius s'ajustarà a la normativa particular per a aquest sector segons el quadre de l'art. 5.102.

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada per a l'àrea A grafiada als plànols d'ordenació (zona patronat del Port-Lligat) i el d'edificació aïllada o aparionada per a l'àrea B.

Per ambdós sectors l'ús serà el d'habitatge unifamiliar.

A l'àrea A es restringirà l'alçada de les edificacions a una sola planta (planta baixa) i s'obliga al tractament exterior de les parets a base de pedra de Cadaqués. A l'àrea B es permet que les edificacions tinguin dues plantes (PB + PP) i no es condiona especialment el tractament exterior de les parets.

Part de les cessions corresponents a zona verda pública del sector 13 s'emplaçarà com es grafia en els plànols d'ordenació de les sèries H i J a escales 1 / 2000 i 1 / 1000 respectivament i part de les cessions corresponents a zona verda pública del sector 14 s'emplaçarà al costat de la zona verda de sistema general grafiada en els esmentats plànols.

Aquests sectors es desenvoluparan durant el segon quadrienni.

Art. 5.104.-: Aprofitament mitjà.

1.- L'aprofitament mitjà de cada sector s'estableix d'acord amb la relació següent:

| | | | |
|---------------|-----------|---------------------------------|--|
| Sector | 1: | "El Llané"..... | 0.15 m ² /m ² . |
| Sector | 2: | "Pla d'en Llorens" | 1.45 m²/m². |
| Sector | 3: | "Els Arrels-1" | 0.15 m ² /m ² . |
| Sector | 4: | "Els Arrels-2" | 0.15 m ² /m ² . |
| Sector | 5: | "Sol de l'Engirol" | 0.25 m ² /m ² . |
| Sector | 6: | "Sa Guarda " | 0.15 m ² /m ² . |
| Sector | 7: | "Quatre Camins Nord" | 0.08 m ² /m ² . |
| Sector | 8: | "Quatre Camins Sud" | 0.08 m ² /m ² . |
| Sector | 9: | "Port-Lligat" | 0.08 m ² /m ² . |
| Sector | 10: | "S'Oliguera-1" | 0.15 m ² /m ² . |
| Sector | 11: | "Turó d'es Calders" | 0.13 m ² /m ² . |
| Sector | 12: | "S'Oliguera-2" | 0.15 m ² /m ² . |
| Sector | 13: | "Racó d'es Calders" | 0.10 m ² /m ² . |
| Sector | 14: | "Caials-4" | 0.10 m ² /m ² . |

2.- L'aprofitament mitjà s'aplicarà a tot l'àmbit del sector i per tant els sistemes generals que hi són inclosos dins dels sectors 8, 10 i 11 seran de cessió gratuïta d'acord amb el que queda establert a l'art. 18.1 de la Llei 3 / 1984 de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic.

Art. 5.105.- : Edificacions existents.

Pel que fa a les edificacions existents en els sectors de sòl urbanitzable programat, els Plans Parcial podran preveure'n llur enderrocament i substitució per les que ordeni el Pla o bé incloure-les en l'ordenació i, en aquest supòsit, la superfície edificada i el nombre d'habitatges existents així com les ampliacions que poguessin ser objecte entraran en el còmput general d'aquests paràmetres, però les edificacions existents que tinguin un sostre edificat superior al que els correspondria segons la seva parcel·la d'acord amb el nou Pla Parcial, es computaran d'acord amb l'edificabilitat permesa en lloc de la construïda i la diferència entre la construïda i la permesa pel Pla Parcial solament admetrà obres de consolidació, reparació, i millora de les seves condicions higièniques i estètiques.

Art. 5.106.- : Arbrat.

D'acord amb els criteris objectius assenyalats a l'art 3.131, els plans parcials que es formulin en el desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable programat hauran d'establir l'obligació de plantar i/o mantenir l'arbrat dins les parcel·les edificables en una proporció no inferior d'un arbre cada 250 m² de superfície de solar o fracció (espècies autòctones i de 2m. d'alçada mínima) llevat del sector 2, que pel seu caràcter industrial i paràmetres d'ocupació de parcel·la no es correspon aplicar-hi aquesta condició dins les parcel·les, però en aquest cas el pla parcial obligarà a la previsió d'un perímetre arbrat de camuflatge i protecció

de vistes de la carretera.

Art_ 5.107.-: Pla Especial de l'embarcador del Port-Lligat

El sector 15, malgrat estar inclòs dins el sòl urbanitzable programat, el seu desenvolupament no està subjecte a la redacció de cap pla parcial, sinó que, ateses les seves característiques especials, es desenvoluparà mitjançant un Pla especial, que haurà de tenir en compte la màxima adequació a l'entorn i l'estudi de la dinàmica del litoral i la seva incidència en les àrees costaneres adjacents, així com l'estudi ecològic corresponent al sector ocupat per l'embarcador i la seva zona d'influència.

Així mateix l'execució d'aquest Pla Especial es durà a terme d'acord amb les prescripcions de l'Estudi del Pla de Ports Esportius redactat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

Concretament es fixen els següents objectius que haurà de complir el Pla Especial que a tal efecte desenvolupi l'esmentat port:

El mirall d'aigua, abastarà la superfície de 15.000 m² a comptar des del límit de la zona Marítimo-Terrestre, amb les dimensions i proporció màxima que recullen els plànols de la sèrie J a escala 1 / 1000 tenint en compte que el criteri seguit en la seva delimitació ha estat el de no ultrapassar la proporció de pendent entre la cota natural i la sistematització dels marges naturals amb un pendent d'un 35 %. A les condicions del Pla Parcial s'afegirà l'aportació d'un estudi batimètric per a analitzar el canal d'accés a l'embarcador així com un informe geològic del paratge.

Al voltant del nivell d'aigua que es projecti, caldrà mantenir una zona pública de 6 metres al llarg de tota la zona dels molls.

Tota actuació a l'exterior de la Zona Marítimo-Terrestre que caldrà sigui sotmesa a les autoritzacions derivades del corresponent pla d'ordenació portuària, d'acord amb les disposicions legals que regulen els ports marítims i amb independència de les competències de la Comissió d'Urbanisme de Girona per l'aplicació dels plans i projectes de la Llei del Sòl, no serà objecte de cap obra civil que suposi la instal·lació d'amarraments o altres usos del port que privatitzin la badia del port-Lligat i afectin l'actual configuració d'aquest paratge.

TITOL VI: SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT

Art. 6.101.- : Definició i sectors.

1.- El sòl urbanitzable no programat inclou aquells sòls que no es preveu que siguin necessaris pel creixement de la població durant els vuit anys següents a la vigència del present Pla General, però que per les seves característiques pròpies de posició en el territori, de condicions topogràfiques o de qualitats naturals són susceptibles d'assumir, en un futur més enllà del programat pel Pla, el procés de creixement de la població com a expansió dels sòls urbans i urbanitzables programats.

Per tant, en principi no és convenient programar el desenvolupament i execució d'aquests sòls, però per llur característiques, se'ls assigna el destí urbanístic de sòls urbanitzables.

El sòl urbanitzable no programat es divideix en cinc sectors els quals s'identifiquen en els plànols d'ordenació de la sèrie I a escala 1 / 500 i són els següents:

- Sector 1: "Pins del Rector" (residencial)
- Sector 2: "Riera de Sant Vicenç" (industrial)
- Sector 3: "Rierassa" (sistema general d'aparcament a l'aire lliure)
- Sector 4: "Càmping" (residencial)
- Sector 5: "Barral" (industrial)

2.- Aquests sectors, mentre no s'aprovin programes d'actuació urbanística, estaran subjectes a les limitacions establertes a l'art. 85 de la Llei del Sòl i a l'art. 44 del Reglament de Gestió Urbanística.

3.- El desenvolupament i l'execució dels sectors de sòl urbanitzable no programat s'ajustarà al que disposen els capítol 2 i 3 del Títol II de la Normativa del present Pla.

Art. 6.102.- : Programa d'Actuació Urbanística.

1.- Els programes d'Actuació Urbanística es formularan i executaran d'acord amb allò que determinen els articles. 146 al 153 de la Llei del Sòl i els articles 71 al 75 del Reglament de Planejament Urbanístic.

2.- Els Programes d'Actuació Urbanística i els corresponents plans parcials podran ser redactats, tramitats i aprovats simultàniament.

Art. 6.103.- : Condicions i limitacions.

1.-Aquest Pla estableix les condicions i limitacions que s'hauran de respectar i les determinacions a que s'hauran de subjectar les actuacions mitjançant Programes Urbanístics, per a la realització d'unitats urbanístiques integrades que coincideixin amb cada un dels cinc sectors previstos.

2.- Les determinacions establertes en el Pla General per als Programes són les següents:

a) Unitat mínima d'actuació:

- Sector 1: "Pins del Rector" : 23,70 Ha.
- Sector 2: "Riera de Sant Vicenç" : 3,20 Ha.
- Sector 3: "Rierassa" : 1,08 Ha.
- Sector 4: "Càmping" : 2,79 Ha.
- Sector 5: "Barral" : 2,23 Ha.

b) Edificabilitat bruta:

- Sector 1: "Pins del Rector" : 0,15 m² / m².
- Sector 2: "Riera de Sant Vicenç" : 0,39 m² / m².
- Sector 3: "Rierassa" : 0,- m² / m².
- Sector 4: "Càmping" : 0,30 m² / m².
- Sector 5: "Barral" : 0,39 m² / m².

c) Densitat bruta màxima d'habitatges:

- Sector 1: "Pins del Rector" : 6 habitatges / Ha.
- Sector 2: "Riera de Sant Vicenç" :-----
- Sector 3: "Rierassa" : -----
- Sector 4: "Càmping" : 15 habitatges / Ha.
- Sector 5: "Barral" : -----

d) Vials, espais lliures i dotacions mínimes.

-Previsió i cessió de les vies que afecten els sectors i de la vialitat complementària que determinin els plans parcials respectius. La previsió i cessió dels espais lliures i dotacions mínimes seran les que determini la legislació urbanística vigent.

S'estableix l'obligatorietat de respectar les franges i zones de protecció grafiedes als plànols, mantenint-les lliures d'edificació. N'és una excepció el sector 3: "Rierassa" que per tractar-se d'un sistema general d'aparcament a l'aire lliure es desenvoluparà mitjançant un pla especial, que haurà de tenir en compte la màxima adequació a l'entorn.

e) Tipus d'ordenació.

- Sector 1: "Pins del Rector": 4dlp d'ordenació aïllada restringida a una sola planta amb tractament exterior de pedra de Cadaqués.
- Sector 2: "Riera de Sant Vicenç": Edificacions entre mitgeres amb alineació de vial.
- Sector 3: "Rierassa": -----
- Sector 4: "Càmping": 4 a d'ordenació aïllada.
- Sector 5: "Barral": Edificacions entre mitgeres amb alineació de vial.

f) Usos prohibits:

- Sector 1: "Pins del Rector": Els no permesos a la zona 4d.
- Sector 2: "Riera de Sant Vicenç": Les indústries catalogades com nocives o perilloses segons el que disposa el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses (Decret 2414 / 1961 de 30 de novembre).
 - L'ús residencial desvinculat de les instal·lacions industrials.
 - L'ús hotelier.

- L'ús sociocultural i docent.
- Sector 3 : "Rierassa" : -Qualsevol ús desvinculat al d'aparcament públic
- Sector 4 : "Càmping" : Els no permesos a la zona 4 a.
- Sector 5 : "Barral" :
 - Les indústries catalogades com nocives o perilloses segons el que disposa el Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses (Decret 2414 / 1961 de 30 de novembre).
 - L'ús residencial desvinculat de les instal·lacions industrials.
 - L'ús hotel·ler.
 - L'ús sociocultural i docent.

3.- Els programes d'Actuació Urbanística hauran de preveure la solució tècnica de tots els serveis necessaris i, especialment els de portada d'aigua i electricitat, i canalització i desguàs de les aigües residuals, llevat del sector 3 "Rierassa" destinat a aparcament.

També establiran les previsions oportunes sobre els accessos i l'arbrat.

TITOL VII: SÒL NO URBANITZABLE.

Capítol Primer: DISPOSICIONS GENERALS.

Secció Primera: Definicions i condicions comunes d'edificació i ús del sòl.

Art. 7.101.- : Definició.

1.- El sòl no urbanitzable està format pels terrenys que el Pla preveu protegir de l'obra urbanitzadora, atenent als seus valors intrínsecs (agrícola, forestal, ecològic, paisatgístic) i que no s'inclouen en els altres tipus de sòl (urbà i urbanitzable) per la doble raó de no ser necessaris pel creixement urbà del municipi i de requerir un tractament especial de protecció.

2.- Atès el grau de diversitat del sòl no urbanitzable del municipi de Cadaqués quant a característiques físiques o naturals, d'ús o explotació i de situació en el paisatge, el Pla estableix diferents graus o nivells de protecció amb un tractament específic per a cada una de les sis zones determinades pel Pla en els plànols de la sèrie "I" a escala 1 / 5000.

Aquestes zones són les següents:

- Zona 6 : Perafita.
- Zona 7 : Guillola.
- Zona 8 : Rústica.
- Zona 9 : de Reserva Forestal.
- Zona 10 : d'Espècial Protecció.
- Zona 11 : de Reserva Integral.

Art. 7.102.- : Condicions comunes de protecció.

Cadascuna de les zones del sòl no urbanitzable estarà subjecte a les condicions de protecció següents:

- a) Es respectarà en tot moment la morfologia del paisatge: marges, parets i murs tradicionals, feixes, cabanes o aixoplucs, etc.
- b) No es permetran els usos extractius de cap mena, ni de superfície, ni subterrànies, ni tampoc subaquàtics.
- c) No es permetran les activitats o instal·lacions que puguin malmetre la qualitat paisatgística. Qualsevol rompuda d'arbres exigirà l'autorització expressa del Departament d'Agricultura.
- d) Es respectaran les franges o àrees de protecció assenyalades en els plànols de la sèrie I a escala 1/5000 que tindran el caràcter d'inedificables a tots els efectes.
- e) Les rieres, recs o torrents estaran lliures d'edificació finsb a una franja del llit equivalent a la que determini la legislació específica vigent i en tot cas no inferior a 15 m. a cada banda del llit del curs de l'aigua.
- f) Les fonts disposaran d'un cercle de protecció de 50 m. de radi centrat en la font.
- g) Les carreteres disposaran d'una franja de protecció lliure

d'edificació d'acord amb la legislació específica vigent i en tot cas no inferior a 18 m. de la vora exterior (línia blanca).

h) Els camins tindran una franja de protecció de 3 metres a cada banda a partir del límit exterior.

i) Els usos agrícola i forestal en les zones on ho permeti la normativa es restringiran a les espècies autòctones, rebutjant-se la plantació d'espècies alienes al territori.

j) Es prohibeix qualsevol activitat ramadera.

k) La reconstrucció i rehabilitació de les edificacions existents es permetran en totes les zones sempre que es respecti l'edificació original i s'adapti al paisatge. El tractament exterior serà a base de parets de pedra de Cadaqués formant mur (aplacat no), fusteria de portes i obertures de color fosc i coberta de teula vella o imitació amb colors i textura.

l) Les construccions de nova planta a les zones on ho permeti la normativa s'integraran al paisatge quant a volumetria, materials i colors:

El tractament exterior serà el descrit a l'apartat anterior.

Els habitatges unifamiliars es projectaran en una sola planta.

m) Les línies d'alta tensió disposaran d'una franja de protecció de 25 m. d'amplada, centrada en el traçat de la línia.

n) Es prohibeix la instal·lació de cartells o d'altres mitjans publicitaris quan per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació del paisatge o alterin la seva harmonia.

En qualsevol cas no es permetran cartells de dimensions superiors a 2 m² de superfície.

o) Les tanques que delimitin propietats seran a base de pedra de Cadaqués segons el costum tradicional i compliran les disposicions dels apartats 1, 2 i 4 de l'art. 3.123, especialment pel que fa a les servituds de pas entre finques i no podran impedir ni obstaculitzar el trànsit pels camins o espais públics o l'accés a les platges o a qualsevol indret del terme municipal que sigui d'ús públic.

p) Solament podran ésser susceptibles d'edificació les finques emplaçades en les zones on es permeti l'edificació sempre i quan a més d'acomplir-se les corresponents condicions, limitacions i requisits de tràmit que s'imposin, els terrenys tinguin un pendent topogràfic inferior al 50 %, i es compliran les disposicions dels apartats 3 i 4 de l'art. 3.124.

Es consideren ineducables les àrees on es situen els talusos inestables grafiats en el plànol A-3.

Art. 7.103.- : Finques mínimes i segregacions.

1.- Es prohibeixen les divisions o segregacions de finques que donguin lloc a dominis de superfície inferior a les establertes específicament com a mínimes en el Decret 169 / 83 de 12 d'abril sobre unitats mínimes de conreu. També es prohibeixen les que donguin lloc a finques sense accés directe a vies o camins existents), i aquelles que no tinguin els seus límits definits per accidents topogràfics existents (marges, barrancs, torrents, rieres o camins).

2.- S'autoritzaran les segregacions necessàries per al desenvolupament de plans especials en el sòl no urbanitzable.

Art. 7.104.- : Instal·lacions o activitats autoritzables.

1.- Totes les instal·lacions o activitats autoritzables exigiran l'adopció de les mesures necessàries per a evitar la degradació del medi ambient o del paisatge i per a aconseguir una total adequació al medi on s'instal·li.

La llicència d'edificació o d'activitat no es podrà atorgar si prèviament no es justifica que s'han estudiat els accessos, la presa d'aigua potable, el desguàs i depuració d'aigües residuals, i el subministre d'energia elèctrica.

2.- El titular de l'edificació o l'activitat es farà responsable del compliment de les condicions previstes en el projecte o imposades en l'autorització o llicència i quedarà obligat a la conservació de la instal·lació i el seu entorn, per tal de garantir la seguretat, salubritat i ornat públic.

3.- Totes les instal·lacions o activitats que, poguessin autoritzar-se hauran d'acomplir a més a més les normatives específiques que els siguin aplicables i entre d'altres les següents:

Agricultura: Llei de "Reforma y desarrollo agrarios" 118 / 73 de 12 de gener i legislació vigent concordant aplicable.

Explotació forestal: Llei de "Montes" de 8 de juny de 1957 i legislació vigent concordant aplicable.

Camping i caravanings: Decret 55 / 1982 de 4 de febre del Departament de Comerç i Turisme de la Generalitat i Ordre de 14 d'abril de 1982 que el desenvolupa i legislació vigent concordant aplicable.

Llei 16 / 1985 d'11 de juliol, d'ordenació de les carreteres de Catalunya.

Art. 7.105.- : Nucli de població.

Als efectes d'allò que preveuen l'article 85.1. 2 a en relació a l'art. 86.1 de la Llei del Sòl i l'art. 44.1.2 en relació a l'art. 45.1 del Reglament de Gestió Urbanística i d'allò que preveu l'article tercer del Decret 169 / 1983 de 12 d'abril, sobre Unitats Mímines de Conreu, es defineix coma nucli de població qualsevol assentament humà generador de requeriments de necessitats assistencials i de serveis urbanístics, constituït per qualsevol agrupació d'habitatges que excedeixi l'autoritzat en aquest Títol VII i, en tot cas, aquelles que excedeixin de la limitació següent:

L' autorització per a la construcció d'un habitatge familiar, en les zones on el Pla ho permeti, requerirà necessàriament que la finca on estigui ubicat tingui una superfície mínima de 15.000 m².

Una vegada autoritzada la construcció de 4 edificis corresponents a habitatges familiars aïllats en finques contigües, la Comissió d'Urbanisme de Girona valorarà la conveniència de no concedir més autoritzacions per a edificacions emplaçades a una determinada distància de les construccions ja fetes, que no serà en general inferior a 500 m.

Art. 7.106.- : Condicions generals de l'edificació.

1.- Les masies existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla podran augmentar la seva superfície de sostre edificat en un 20 % de la seva superfície actual, en còssos que no ultrapassin en cap punt els 7 metres d'alçada. També es poden reconstruir sobre els fonaments existents els masos en ruïnes, fins a una alçada màxima de set metres.

2.- Totes les edificacions i instal.lacions que s'autoritzin en aquest tipus de sòl tindran un caràcter adient amb la seva condició aïllada, amb la façana als quatre vents i tractament estètic exterior com assenyalen els apartats k) i l) de l'art. 7.102 i s'abstindran de produir desmunts, desfeta de marges, desforestació o altres alteracions visualment o ecològicament negatives en el seu entorn.

3.- Les construccions tindran l'accés des dels camins existents i en cas d'ubicar-s'hi en zona agrícola es construiran en situació marginal respecte dels camps de conreu, tal com s'ha fet tradicionalment, de manera que no entorpeixin la seva possible explotació.

4.- Les autoritzacions d'aquestes construccions seguiran el procediment previst a l'art. 44.2 del Reglament de Gestió Urbanística.

5.- Els avantprojectes que es sotmetin a la Comissió d'Urbanisme de Girona hauran d'expressar el tractament estètic exterior previst, assenyalant materials i colors i hauran de preveure també i justificar l'autosuficiència en relació a les necessitats i requeriments de la parcel.la pel que fa als serveis urbanístics: subministre d'aigua potable i energia elèctrica i sistema de depuració o evacuació d'aigües residuals, a concretar tècnicament mitjançant el corresponent projecte objecte de la sol.licitud de llicència a l'ajuntament, un cop s'hagi autoritzat l'avantprojecte per la Comissió d'Urbanisme de Girona. L'esmentat projecte s'ajustarà a les normes generals per a tots els tipus d'ordenació establertes al Títol III d'aquesta Normativa.

Secció Segona: Plans Especials i protecció del sòl no urbanitzable.

Art. 7.107.- : Plans Especials.

1.- Per al desenvolupament del present Pla General en el sòl no urbanitzable es formularan plans especials que tinguin per objecte les següents finalitats:

- Protecció, conservació i millora del paisatge i/o medi físic.
- Protecció, conservació, millora o ordenació de la xarxa de camins: camins de ronda o itineraris de vianants, camins d'accés a cales, etc.
- Execució directa d'obres corresponents a la infraestructura bàsica del territori: comunicacions terrestres, marítimes i aèries, abastament d'aigua, sanejament, subministre d'energia elèctrica, etc.
- Protecció del medi ambient i natural.
- Ubicació, delimitació i concreció d'àrees aptes per a camping-caravaning allí

on el Pla prevegi aquest ús.

-Catalogació i protecció dels espais naturals, edificis o instal·lacions d'interès, troballes arqueològiques, etc.

-Ubicació de serveis tècnics públics com ara repetidors o instal·lacions de telecomunicació, línies d'alta tensió, abocadors d'escombraries, etc.

-Concreció, delimitació i protecció d'àrees d'especial interès per a la riquesa paisatgística, geològica, de vegetació o de fauna.

-Qualsevol altra finalitat anàloga o prevista a la normativa específica de cada zona.

2.- D'acord amb allò que preveu l'art. 17.3 de la Llei del Sòl, els plans especials contindran les determinacions necessàries per al desenvolupament del Pla Director Territorial de Coordinació o del present Pla General d'Ordenació, i, en tot cas, les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

3.- Els Plans especials contindran una justificació de les bases que hagin servit per a l'establiment de les infraestructures o de les mesures de protecció que determinin, expressaran els efectes que produirà la seva implantació en l'ordenació integral del territori i definiran les limitacions que s'hagin d'adoptar quant als usos del sòl afectat.

4.- En cap cas els Plans especials podran substituir als Plans Directors Territorials de Coordinació o al present Pla General, en la seva funció d'instruments d'ordenació integral del territori i per tant no podran classificar sòl, sens perjudici de les limitacions d'ús que puguin establir-se.

5.- Els Plans especials contindran els documents que estableix l'art. 77 del Reglament de Planejament i el contingut de la documentació tindrà el grau de precisió adient amb els seus objectius i s'acomodarà a allò disposat a la Secció Tercera del Capítol IX el Reglament de Planejament.

6.- Els Plans especials podran incloure a la documentació els catàlegs referits a monuments, vegetació, parcs naturals o paisatges que pels seus singulars valors o característiques, hagin de ser objecte d'una protecció especial. L'aprovació d'aquests catàlegs complementaris de les determinacions dels plans especials, s'efectuarà simultàniament amb la d'aquests.

Art. 7.108.- : Protecció especial del terme municipal.

Al publicar-se al Diari Oficial de la Generalitat núm. 331 de data 25 de maig de 1983 entra en vigència la Resolució de 20 de març de 1983, per la qual s'incoa expedient de declaració de Conjunt Natural d'Interès Cultural a favor del sector de la Serrea de Rodes i el Cap de Creus limitat a migdia, nord i llevant pel mar, i a ponent, per una línia definida per: La carretera de Roses a Garriguella, fins a la seva cruïlla amb la de Figueres a Portbou, seguint per aquesta, en direcció nord, fins a Llançà i el mar. Aquest sector inclou el terme municipal de Cadaqués i per tant, d'acord amb el que prescriuen l'article 2 del Decret 266 / 1982, de 3 d'agost, i la Llei 16/1985, de 25 de juny, de Patrimoni Històric Espanyol, totes les obres, moviments de terres o actes que incideixin sobre el patrimoni arquitectònic, urbanístic, natural o paisatgístic, dins les àrees afectades per aquella incoació, necessitaran l'autorització prèvia del Director General del Patrimoni Artístic.

Art. 7.109.- : Protecció especial de l'àrea del Cap de Creus.

1.- A partir de l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Girona de l'any 1980 en el que s'aprova una Notació Preventiva en Catàleg del Cap de Creus, la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques, mitjançant la Direcció General d'Urbanisme encarrega un Pla Especial de Protecció de tota l'àrea del Cap de Creus, abastant entre d'altres, la totalitat del terme municipal de Cadaqués. D'altra banda, al mes de juny de 1983 el Parlament de Catalunya aprovà una resolució no de Llei (104 / 1) per un pla de mesures d'urgència per a la conservació i utilització de la zona de Cap de Creus, que té com a fruit la constitució d'una comissió d'estudi interdepartamental per a aquest tema, a l'ensens que s'endega la redacció de l'esmentat Pla Especial de Protecció, promogut per la Discrecció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

2.- En conseqüència amb el que recull l'apartat anterior, mentrestant no entri en vigència el Pla o Plans Especials que es formulin des de l'Administració com a resultat dels acords i resolucions esmentats o dels possibles acords posteriors, prevaldran les determinacions del present Pla General, sens perjudici del seu desenvolupament a través dels plans especials que es puguin redactar amb les finalitats i determinacions assenyalades a l'art. 7.107 i del compliment de la Resolució de 20 de març de 1983 esmentada a l'art. 7.108.

3.- Els plans especials que es formulin un cop entri en vigència aquest Pla General hauran de subjectar-se a les seves determinacions, llevat que per les seves característiques i contingut fóssin jeràrquicament superiors, en quin cas haurien d'explicar aquest caràcter i les corresponents disposicions o previsions en relació a la possible afectació al present Pla General.

Capítol Segon: ZONES.

Art. 7.201.- : Zona 6: Perafita.

1.- Aquesta zona està situada a l'extrem oriental del terme municipal de Cadaqués i lliandant amb els de Roses i el Port de la Selva. El Pla li atorga un tractament específic en el qual no es tindrà en compte la formació de nucli de població atès que Perafita disposa d'un projecte de parcel·lació rústica tramitat per l'Ajuntament del Port de la Selva, malgrat afectar també terrenys del municipi de Cadaqués. L'expedient fou aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme a l'any 1974.

2.- Donat l'estat actual de la parcel·lació i infraestructura existent, així com un cert grau de consolidació de l'edificació, aquest Pla estableix per a aquesta zona un criteri respectuos amb la realitat física i jurídica existent, per la qual cosa, s'estableix que podrà edificar-se amb les condicions següents:

- a) Superfície mínima de finca: 10000 m2.
- b) Sostre màxim edificable per parcel·la: 400 m2.

- c) Tipus d'ordenació: Habitatge unifamiliar aïllat: Es permet la disposició aparionada sempre que l'edificació afecti una superfície no inferior a 20000 m2. (10000 m2 per a cada habitatge).
- d) L'alçada màxima es restringirà a una sola planta: ATE: 5,00 m.
- e) Usos: Habitatge unifamiliar, Socio-cultural i docent, Sanitari-assistencial, tallers artesanals a les plantes baixes en situació de combiant amb la vivenda, sense que ultrapassin els 35 dB (dia) de nivell sonor.
 - Serveis.
 - Religiós.
 - Garatge-aparcament vinculat a l'habitatge o als altres usos.S'obligarà a un aparcament per vivenda dins l'edificació.
- f) Tractament estètic exterior: Pareds de pedra de Cadaqués formant mur (aplacat no). Les portes, finestres i tancaments de protecció solar s'ajustaran a les determinacions de l'apartat 4 de l'article 3.129. La coberta serà de teula vella o imitació amb colors i textura.

3.- Les possibilitats edificatòries previstes als apartats anteriors solament afectaran a les parcel·les incloses dins l'àmbit del projecte de parcel·lació rústica aprovat l'any 1974 i les llicències s'atorgaran segons el procediment previst a l'art. 44.2 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 7.202.-: Zona 7: Guillola.

1.- Aquesta zona afecta part dels terrenys costaners que envolten la cala Guillola i es diferencia perquè per voluntat municipal el Pla li atorga un tractament específic que no tindrà en compte la formació de nucli de població a l'ensens que permet la construcció d'habitatges unifamiliars d'acord amb la realitat existent. Aquest tractament específic té per objecte la canalització i l'ordenació de la tendència edificatòria que experimenta aquest paratge, per tal de preservar-lo d'una densificació ja incipient que, sense aquest tractament, podria arribar a alterar la qualitat paisatgística de l'indret.

La possibilitat d'edificació en aquesta zona es restringirà a les finques cadastrals del polígon I, 201, 202, 214, 215, 216, 217, 221, 223 i 225 sense ultrapassar la cota 30, 227 i 228, per quant aquest perímetre defineix l'entorn on existeixen totes les edificacions realitzades amb anterioritat a l'aprovació del present Pla General.

2.- En aquesta zona no es permeten obertures de nous camins rodats llevat dels estrictament imprescindibles per a donar accés a les finques. El vial de penetració existent passarà a ser de propietat municipal per tal de facilitar l'accés públic a les platges de la cala Guillola, mitjançant la formulació d'un pla especial d'accessos a aquesta cala.

3.- Solament es permetran construccions destinades a habitatges familiars aïllats amb les condicions següents:

- a) Superfície mínima de finca: 10.000 m2.
- b) Sostre màxim edificable per parcel·la: 400 m2.
- c) Tipus d'ordenació: Habitatge unifamiliar aïllat.

- d) L'alçada màxima es restringirà a una sola planta: ATE = 5.00 m.
- e) Usos: Habitatge unifamiliar.
-Garatge vinculat a l'habitatge. S'obliga a un aparcament per vivenda dins l'edificació.
- f) Tractament estètic exterior: Parets de pedra de Cadaqués formant mur (aplacat no). Les portes, finestres i tancaments de protecció solar s'ajustaran a les determinacions de l'apartat 4 de l'art. 3.129. La coberta serà de teula vella o imitació amb colors i textura.
- g) Condicions d'arbrat: D'acord amb el que preveu l'art. 3.131 d'aquesta Normativa, s'obliga a la plantació i / o manteniment d'arbrat dins les parcel·les en una proporció mínima d'un arbre cada 1000 m2 de parcel·la o fracció (espècies autòctones i de 2m. d'alçada mínima).

Art. 7.203.- : Zona 8: Rústica.

1.- La zona rústica abasta el territori que dins el sòl urbanitzable del terme municipal de Cadaqués està sotmès al règim general que el Pla estableix per a aquest tipus de sòl i per tant no li afecta cap tractament especial de protecció o d'edificació i usos del sòl.

2.- En aquesta zona es permeten els usos agrícola i forestal sempre que respectin la morfologia del paisatge i es restringiran al conreu i plantació o explotació forestal de les espècies autòctones, rebutjant-se la plantació d'espècies alienes a l'indret. També es permeten les instal·lacions d'utilitat pública. Les activitats de colònies de vacances, hostals i artesanat s'autoritzen en els masos existents.

3.- Es permeten les construccions d'habitatges familiars vinculades a finques no inferiors a les unitats mínimes de conreu establertes al Decret 169 / 1983 de 12 d'abril de la Presidència de la Generalitat (D.O.G. Núm. 330 de data 20 de maig de 1983) i que per a Cadaqués són de 4,5 Ha. En secà i 1,00 Ha. En regadiu.

També s'admetran finques de secà de superfície no inferior a 1,50 Ha. Sempre que la segregació s'hagués efectuat abans de la data d'entrada en vigència de l'esmentat Decret 169 / 1983 o bé que s'hagués efectuat a l'empar d'allò que preveu l'apartat 2n. de l'article tercer del mateix Decret i sota les condicions que aquest imposa.

4.- En aquesta zona es permet l'ús de camping-caravaning prèvia redacció de l'oportú pla especial a fi d'assegurar les condicions següents:

- a) La finca estarà situada a recer de vistes i d'esventades climatològiques i amb accés a través de camins existents, sense que se n'hagi d'obrir de nous.
- b) S'assegurarà l'autosuficiència quant a les necessitats i requeriments que generi la instal·lació, especialment pel que fa als serveis, tractament d'aigües residuals, etc.
- c) Es garantirà la integració de la instal·lació al paisatge i es faran les oportunes previsions de camuflatge.

Art. 7.204.- : Zona 9: Reserva Forestal.

1.- Aquesta zona correspon, conceptualment, al grau de protecció propi de les àrees d'interès botànic i paisatgístic descrites a l'apartat III.2.a de l'Avenç del Pla. Aquestes àrees han incrementat el seu àmbit per tal de facilitar la potenciació de les minses àrees boscoses més enllà de les àrees on aquestes són actualment existents.

2.- Els usos agrícola i forestal respectaran la morfologia del paisatge i es restringiran al conreu i plantació o explotació forestal de les espècies autòctones, rebutjant-se la plantació d'espècies alienes a l'indret.

3.- S'impediran les activitats que puguin malmetre la qualitat del bosc i del sotabosc.

La tala d'arbres i repoblació forestal es realitzaran acomplint les condicions legals que, per a la seva conservació i millora, estableix la legislació específica sobre la matèria, i l'autorització que caldrà obtenir prèviament a l'inici d'aquelles activitats serà comunicada a l'ajuntament abans del començament de la tala o repoblació indicades.

4.- Solament es permetran les construccions vinculades a l'explotació forestal de la zona i les instal.lacions d'utilitat pública.

S'autoritza la reconstrucció o rehabilitació dels masos i construccions existents per a l'ús d'habitatge familiar sempre que no es generi una segregació de finca per sota de les unitats mínimes de conreu establertes al Decret 169 / 1983 de 12 d'abril de la Presidència de la Generalitat (D.O.G. núm. 330 de data 20 de maig de 1983) i que per a Cadaqués són de 4,5 Ha. En secà i 1,00 Ha. En regadiu.

Les activitats de colònies de vacances, hostals i artesanat s'autoritzaran només en els masos existents.

5.- Es prohibeix l'obertura de nous carrils, llevat dels destinats a l'explotació forestal autoritzada. La petició de llicència municipal inclourà la justificació i autoritzacions necessàries a la tala prevista, el traçat del camí que es sol.liciti d'obrir estarà dibuixat a escala 1 / 5000 i amb els detalls necessaris per a la seva definició sobre una còpia del topogràfic, que l'Ajuntament facilitarà. L'obertura d'aquest camí no podrà produir terraplens de més de quatre metres d'amplada, desmunts superiors a tres metres d'alçada, desfeta de marges existents, desforestació parcial, modificació de les escorrenties ni creació d'erosions en el sòl vegetal.

6.- L'Ajuntament podrà demanar informes al Departament d'Agricultura, Medi Natural o altres especialistes per tal d'assegurar la conservació botànica i la dels elements que configuren la morfologia visual del territori.

7.- Les àrees limítrofes al recisnte de la Zona Tècnica del Ministeri de Defensa estan subjectes a les limitacions que determinen l'Ordre num. 17 / 1982 d'11 de febrer en la que s'assenyala la Zona de Seguretat de Zona Tècnica del E.V.A. núm. 4 i l'Ordre 92 / 1981 de 12 de juny, on es defineix la Zona de seguretat radioelèctrica del mateix, per la qual cosa, les possibles instal.lacions d'utilitat pública i les construccions vinculades a les explotacions forestals de finques, que es poguessin

construir hauran d'acomplir les normes que estableixen les ordres ministerials esmentades.

Art. 7.205.- : Zona 10: d'Espacial Protecció.

1.- La zona 10 correspon, conceptualment, al grau de protecció propi de les Àrees d'interès geològic i paisatgístic i zones de protecció especial descrites a l'apartat III.2.a de l'Avenç del Pla, si bé s'ha acomodat el seu àmbit en una petita part d'acord amb les necessitats del municipi, obtenint-se globalment un major grau de protecció.

2.- En aquesta zona 10, a més de les condicions generals establertes per a tot el sòl no urbanitzable, s'estableixen les següents solucions generals específiques:

- a) L'ús agrícola i forestal respectarà la morfologia del paisatge i es restringirà al conreu i plantació o explotació forestal de les espècies autòctones, rebutjant-se la plantació d'espècies alienes a l'indret.
- b) S'impediran les instal·lacions, activitats o usos del sòl que puguin malmetre la morfologia del territori o qualitat paisatgística, especialment les activitats referides a moto-cros, auto-cros, trial, acampada lliure, recol·lecció de pedres, etc.

3.- Solament es permetran les instal·lacions d'utilitat pública i les construccions d'habitatges familiars vinculades a finques no inferiors a les unitats mínimes de conreu establertes al Decret 169 / 1983 de 12 d'abril de la Presidència de la Generalitat (D.O.G. Núm. 330 de data 20 de maig de 1983) i que per a Cadaqués són de 4,5 Ha. En secà i 1,00 Ha. En regadiu, sempre que aquests habitatges es destinin a residència rural familiar vinculada a l'explotació de la finca. Les activitats de colònies de vacances s'autoritzen només en els masos existents.

4.- Les àrees limítrofes al recinte de la Zona Tècnica del Ministeri de Defensa estan subjectes a les limitacions que detrimen l'Ordre núm. 17 / 1982 d'11 de febrer, en la que s'assenyala la Zona de Seguretat de Zona Tècnica del E.V.A. núm. 4 i l'Ordre 92 / 1981 de 12 de juny, on es defineix la Zona de seguretat radioelèctrica del mateix, per la qual cosa, les possibles instal·lacions d'utilitat pública i les construccions que es dediquin a residència rural familiar, vinculades a les explotacions de finques, que es poguessin construir hauran d'acomplir les normes que estableixen les ordres ministerials esmentades.

Art. 7.206.- : Zona 11: de Reserva Integral.

1.- Correspon, conceptualment, al grau de protecció propi de les Àrees d'interès científic excepcional i paratges d'extraordinari valor paisatgístic (reserves integrals) que ultrapassa l'àmbit establert inicialment per a aquestes àrees en el plànol A-3, a fi de dotar d'un major grau de protecció les àrees adjacents, atenent la seva qualitat paisatgística i així assimilar-les al grau màxim de protecció.

2.- En aquesta zona 11, a més de les condicions generals per a tot el sòl no urbanitzable, s'estableixen les següents solucions generals específiques:

- a) L'ús agrícola respectarà la morfologia del paisatge i es restringirà el conreu de les espècies autòctones, rebutjant-se la plantació d'espècies alienes a l'indret.
- b) Es prohibirà qualsevol activitat d'explotació forestal.
- c) No es permetrà la creació de nova vialitat rodada privada, ni de camins per a vianants que afectin o alterin elements geològics.
- d) S'impediràn les instal·lacions, activitats o usos del sòl que pugui malmetre la morfologia del territori o qualitat paisatgística, especialment les activitats referides a moto-cros, auto-cros, trial, acampada lliure, recol·lecció de pedres, etc.

3.- No es permetrà cap mena de construcció de nova planta, llevat que es demostrï i justifiqui una manifesta utilitat pública i social. En tot cas la construcció s'haurà d'ajustar a les disposicions generals del present Títol VII.

4.- S'autoritza la reconstrucció o rehabilitació dels masos i construccions existents, permetent-se en aquests casos els següents usos: residencial, de colònies de vacances, artesanat, hotel·ler, bar-restaurant, assistencial, recreatiu, educatiu-cultural, sanitari i de serveis. Les discoteques i clubs s'admeten vinculats a l'ús hotel·ler.

5.- En el camping sòlid del Club Mediterranee, en concordança amb els criteris i objectius fixats a l'Avenç del Pla, no s'admetrà cap obra o instal·lació que suposi la seva consolidació i per tant no podran autoritzar-se obres d'augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixin les condicions higièniques o de conservació.

Cadaqués, 11 d'octubre de 2005

Santiago Ripollès i Artola
L'Arquitecte Municipal

TÍTOL VIII : PRE-CATÀLEG

Art. 8.101.- : Relació d'edificis i elements a protegir.

D'acord amb l'informe de la Comissió Tècnica del Patrimoni Artístic del Departament de Cultura de la Generalitat, núm. 335 de data d'entrada 3.2.86, el Pla preveu la protecció d'elements, edificis i conjunts que es relacionen tot seguit:

- Es Portal.
- Es Baluard.
- Oratori De Sant Pius V.
- Castell De Sant Jaume o Santes Creus
- Molí de Port-Lligat.
- Caserna de Cap de Creus.
- Ermita de Sant Baldiri.
- Santa Maria de Cadaqués.
- Cementiri de Cadaqués.
- Mas de La Senyora.
- Barraca semi-rupestre de Sa Rierassa.
- Casa Serinyana des Poal.
- Casa des Portal.
- Casa Dalmau.
- Casino L'Amistat.
- Casa Rahola.
- Voltes des Podritxó.
- Far de Cap de Creus.
- Far de Calanans.
- "Sa Barraca d'en Llimo".
- "Sa Barraca d'en Duran".
- Barraca de Culip.
- El Corral d'en Morell.
- Ruïnes del Coll de la Freita i roca amb creu gravada.
- Barraca coberta amb llosa del Puig Ferral.
- Mas de la Gomeia.
- Barraca i roca amb gravats de la Sureda de la Perafita.
- Barraca del Puig Carallot.
- Corral de la Plana.
- Mas Duran.
- Mas Rabassers de Baix.
- Els Convents.
- "Els Convents", restes d'edificis aïllats.
- La Font Coberta.
- Font de Maidéu.
- Font de la Senyora.
- Creu del Cementiri de Cadaqués.
- Norai d'en Tits.
- Norai des Pianc.
- Norai des Podritxó.
- Retaule de l'altar de Sant Antoni.
- Retaule de l'altar de Sant Pere.

- Retaule de l'altar de Sant Sebastià.
- Retaule de l'altar de Sant Joan.
- Retaule de l'altar de Sant Isidre.
- Retaule de l'altar de La Mare de Déu del Roser.
- Retaule de l'altar dels Sants Angels.
- Retaule Major de Santa Maria de Cadaqués.
- Panteó de la Família Serinyana.
- Els Bancs dels Consols.
- Trona de l'església de Santa Maria de Cadaqués.
- El Pou d'en Martinet.
- Es Piló.
- Museu P. Moore, antic Hotel Cap de Creus. (Amb les cases anteriors i una altra, tota la façana encarada al mar de la Plaça de les Herbes)
- Escoles públiques: "Grup Escolar Caritat Serinyana"
- Casa Pont.
- Teatre "Art i Joia".
- Casa Pitxot.
- Torre sobre Cala Ros.
- Casa Dalí, a Port-Lligat.
- Mas d'en Baltre.
- Mas de la Sala.
- Ermita de Sant Sebastià de Pení: església, casa, cova, font i jardí.
- Edifici "El Colom"
- Casa Senillosa – de Coderch i Valls.
- Casa Julià – de Correa i Milà.
- Antiga Fàbrica d'anxoves: C/ Hort d'en Sanés núm. 13.
- Casa Ibarz – de I. Bonet Correa.
- Casa Costa (al Llane Petit).
- Casa Surroca (a Portdoguer).
- Casa Gasch (passat Port-Lligat).
- Casa Bacchelli (Cala St. Antoni).
- Botigues o barraques de pesca de Cala Jonquet, Cala Jugadora i Cala Portaló.
- Casa, portal adovellat, escut comtes d'Empúries-carrer Portal d'Amunt.
- Hospital Municipal.
- Casa S. XIX, carrer Unió, 385.
- Oratori dels Dolors.
- Mas de L'Espunya – ruïnes.
- Mas Griera – ruïnes.
- Mas d'en Pere Joan – ruïnes.
- Mas de la Regullosa Vella – ruïnes.
- Gran construcció de paret seca al paratge de Sant Vicenç.
- Cruïlla de Sant Tomàs: conjunt del camí vell i construccions de paret seca del paratge .
- Cases de la Pl. de les Herbes o F. Rahola, veïnes de la Casa Rahola (cases Rahola – Sastre, Museu P. Moore i una altra).
- Casal a sa Rierassa (ruïnes).
- Casa del carrer des Portal.
- El carrer Solitari.
- Apartaments al Sortell.
- Conjunt cases s. XIX – XX al Llané Petit i Llané Gran.

Els paratges pintorescs declarats i que el Pla hauria de recollir són els següents:

- Muntanya que tanca la població i ambdues ribes de llur badia.
- Cala d'es Jonquet.
- Cala Culip.
- Cala Guillola.
- Cala Portaló.
- Punta Oliguera.
- Port-Lligat.
- Cap de Creus.

Quant als jaciments arqueològics amb independència dels assenyalats a la declaració del Conjunt del Cap de Creus s'han de contemplar tanmateix els següents:

Jaciments Pprehistòrics:

1.- Cova del Traire.

Jaciments Romans:

2.- El Morro de l'Espunya.

3.- Paratge de l'Espunya (Romà i/o Medieval)

Jaciments Medievals:

5.- Ruïnes del paratge de Santsus.

6.- Ruïnes al turó de Calders o del Molí, sobre Port-Lligat.

7.- Ruïnes al Puig del Colomer.

8.- Nucli antic de la vila (turó del Fondal) - encontorns de l'església – troballes probables.

Elements d'Arqueologia Industrial:

9.- Forns de calç i ponts del camí a Calanans – Cala de Sa Sabolla.

Altres Elements:

10.- Roques amb creus gravades a la Muntanya Negra i al Coll de les Portes.

Cadaqués, 11 d'octubre de 2005

Santiago Ripollès i Artola
L'Arquitecte Municipal