

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE BLANES

NORMATIVA

Text Refós actualitzat a data:

Febrer 2016

(sols a efectes de consulta. La verificació de les seves dades poden ser contrastades en els corresponents expedients originals)

DOCUMENT BASE:

Expedient "POUM de Blanes":

- Aprovació definitiva: acord CTUG d'11 de febrer de 2010
- Aprovació Text refós: acord CTUG de 14 d'abril de 2010
- Executivitat: publicació DOGC núm. 5643 –4.6.2010

MODIFICACIONS VIGENTS INCORPORADES:

Expedient "Modificació delimitació Polígon d'Actuació PA.9-S'Abanell"
Aprovació definitiva: acord JGL de data 24 de març de 2011
Publicació: BOPG núm. 72 – 13.4.2011.

Expedient "Modificació delimitació Polígon d'Actuació PA.10- Cristòfol Colom"
Aprovat definitiva: acord JGL de data 24 de març de 2011
Publicació: BOPG núm. 72 – 13.4.2011

Expedient "Modificació puntual del POUM de Blanes- Pla de Millora Urbana Paradís-Av. Europa"
Aprovació definitiva: acord CTUG de data 4 d'octubre de 2012
Publicació: DOGC núm. 6291 – 11.1.2013

Expedient "Modificacions puntuals i correcció d'errades materials varies del Pla d'ordenació urbanística municipal"
Aprovació definitiva: acord CTUG de data 21 de març de 2013
Publicació: DOGC núm. 6424 – 24.7.2013

INCORPORACIONS D'OFICI

Incorporació d'ofici de la Sentència de data 25 de setembre de 2015, dictada per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el recurs contenciós administratiu núm. 177/2011, en relació al Polígon d'actuació PA-2-Cala Sant Francesc, article 194 de les Normes urbanístiques del POUM.

ÍNDEX

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	10
CAPÍTOL PRIMER - NATURALESIA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA	10
Art. 1. Naturalesia, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	10
Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió	10
Art. 3. Abast normatiu, i contingut.....	10
Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	10
Art. 5. Interpretació del seu contingut	11
TÍTOL II: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT. GESTIÓ URBANÍSTICA	12
CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS	12
Art. 6. Execució del Planejament.....	12
Art. 7. Polígons d'actuació urbanística	12
Art. 8. Precisió dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel Pla	12
Art. 9. Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística	12
Art. 10. Sistemes d'actuació	12
Art. 11. Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge	13
Art. 12. Cessions de terrenys destinats a sistemes	13
Art. 13. Aplicació de contribucions especials	13
Art. 14. Pla d'etapes	13
Art. 15. Projectes d'Urbanització	14
Art. 16. Conservació de les obres d'urbanització	14
CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ.....	15
Art. 17. Plans i projectes en sòl urbà.....	15
Art. 18. Cessions en sòl urbà	15
CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE.....	15
Art. 19. Execució del pla en sòl urbanitzable. Plans Parcials	15
Art. 20. Contingut.....	15
Art. 21. Determinacions	16
Art. 22. Plans Parcials d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat . Obligacions.....	16
Art. 23. Compromisos.....	17
CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE	17
Art. 24. Plans de Millora del medi rural	17
Art. 25. Estudis d'Impacte Ambiental i de prevenció d'incendis.....	18
TÍTOL III: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS	20
CAPÍTOL PRIMER - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....	20
Art. 26. Actes subjectes a llicència.....	20
Art. 27. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic.....	20
Art. 28. Innecessariament de l'obtenció de llicència	20
Art. 29. Responsabilitats.....	20
Art. 30. Llicències presumptes	20
Art. 31. Classificació de les llicències.....	21
Art. 32. Procediment.....	21
Art. 33. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	21
Art. 34. Contingut de les llicències	22
Art. 35. Condicions de l'atorgament de llicències.....	22
Art. 36. Documents per a la sol·licitud.....	23
Art. 37. Llicències en zones de risc.....	23
Art. 38. Obligacions del titular de la llicència.....	23
Art. 39. Establiment de terminis per edificar per part de l'ajuntament.....	24
Art. 40. Execució de les obres.....	24
Art. 41. Llicència de primera ocupació	24
Art. 42. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic	25

CAPÍTOL SEGON - L·LICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.....	25
Art. 43. Edificis i instal·lacions de fora d'ordenació.....	25
Art. 44. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	25
Art. 45. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	26
Art. 46. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	26
CAPÍTOL TERCER - INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS.....	27
Art. 47. Infracció Urbanística.....	27
CAPÍTOL QUART - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS.....	27
Art. 48. Classes d'usos.....	27
Art. 49. Definició dels usos.....	27
Art. 50. Usos provisionals.....	30
Art. 51. Usos disconformes.....	30
CAPÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS INDUSTRIALS, RECREATIVES O ALTRES D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE.....	30
Art. 52. Regulació de les activitats.....	30
Art. 53. Activitats recreatives, restauració o altres de baixa potència elèctrica, que poden produir molèsties a l'habitatge.....	31
CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT.....	31
Art. 54. Definició.....	31
Art. 55. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.....	31
Art. 56. Previsió d'aparcament en les edificacions.....	31
CAPÍTOL SETÈ – ÚS DEL SUBSÒL.....	33
Art. 57. Regulació del subsòl.....	33
Art. 58. Interès públic del subsòl.....	33
Art. 59. Aprofitament urbanístic del subsòl.....	33
TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	34
CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.....	34
Art. 60. Definició dels tipus d'ordenació.....	34
Art. 61. Paràmetres bàsics.....	34
CAPÍTOL SEGON - DEFINICIÓ DE CONCEPTES.....	34
Art. 62. Parcel·la i solar.....	34
Art. 63. Planta baixa.....	35
Art. 64. Planta soterrani.....	35
Art. 65. Planta pis, i planta àtic.....	35
Art. 66. Alçada lliure mínima entre plantes.....	35
Art. 67. Elements tècnics de les instal·lacions.....	36
Art. 68. Cossos sortints.....	36
Art. 69. Elements sortints i ràfecs de coberta.....	37
Art. 70. Patis de ventilació i il·luminació.....	37
CAPÍTOL TERCER - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.....	37
Art. 71. Alineació d'edificació a vial (Línia de façana).....	37
Art. 72. Façana mínima.....	37
Art. 73. Alçada reguladora màxima (ARM) i nombre de plantes.....	38
Art. 74. Volum sota coberta.....	39
Art. 75. Profunditat edificable.....	39
Art. 76. Espai lliure interior d'illa.....	39
CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....	40
Art. 77. Terreny natural.....	40
Art. 78. Ocupació màxima de parcel·la.....	40
Art. 79. Espai lliure de la parcel·la.....	40
Art. 80. L'índex d'edificabilitat net.....	40

Art. 81.	Alçada reguladora màxima (A.R.M.) Planta baixa i planta soterrani.....	40
Art. 82.	Volum sota coberta.....	42
Art. 83.	Construccions auxiliars i instal·lacions esportives.....	42
Art. 84.	Adaptació topogràfica i moviments de terres.....	42
CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA		
ESPECÍFICA.....		43
Art. 85.	Paràmetres urbanístics.....	43
TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....44		
CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC.....44		
Art. 86.	Disposicions comuns.....	44
CAPÍTOL SEGON – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....44		
Art. 87.	Classificació del sòl.....	44
Art. 88.	Qualificació en zones o sistemes.....	44
Art. 89.	Determinacions dels polígons d'actuació i sectors de planejament.....	44
CAPÍTOL TERCER – ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. ELS		
SISTEMES.....45		
Art. 90.	Sistemes.....	45
Art. 91.	Delimitació.....	45
Art. 92.	Règim de cessions.....	45
CAPÍTOL QUART – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES.....46		
Art. 93.	Definició.....	46
TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES.....48		
CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA VIARI (Clau V).....48		
Art. 94.	Sistema viari. Definició.....	48
Art. 95.	Tipus de vies i règim jurídic.....	48
Art. 96.	Via verda – Carril bici.....	48
Art. 97.	Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari.....	48
Art. 98.	Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial.....	49
Art. 99.	Disciplina urbanística de la publicitat.....	49
Art. 100.	Sistema d'aparcaments (Clau Vap).....	50
CAPÍTOL SEGON – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA FERROVIARI (Clau Fv) ...50		
Art. 101.	Sistema ferroviari. Definició i servituds.....	50
Art. 102.	Intervenció en l'edificació.....	50
CAPÍTOL TERCER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA PORTUARI (Clau P) .....51		
Art. 103.	Sistema portuari. Definició i regulació.....	51
CAPÍTOL QUART – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq).....51		
Art. 104.	Definició.....	51
Art. 105.	Usos permesos (públics i privats).....	51
Art. 106.	Condicions de l'edificació dels equipaments públics.....	52
Art. 107.	Condicions de l'edificació dels equipaments privats.....	52
CAPÍTOL CINQUÈ – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS – SUBSISTEMA SERVEIS		
TÈCNICS (clau St).....		52
Art. 108.	Serveis tècnics.....	52
CAPÍTOL SISÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS – PARCS I JARDINS URBANS (Clau EII) 53		
Art. 109.	Definició.....	53
Art. 110.	Ordenació i ocupació dels espais lliures.....	53
Art. 111.	Jardins urbans resultants de sistemes locals.....	54
CAPÍTOL SETÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS - SUBSISTEMA HIDRÀULIC (Clau H) 54		
Art. 112.	Sistema hidràulic - Definició.....	54
Art. 113.	Sistema hidràulic - Usos.....	54

CAPÍTOL VUITÈ – SISTEMA D'ESPais LLIURES PÚBLICS – SUBSISTEMA MARÍTIM (Clau M)	
54	
Art. 114. Definició.....	54
Art. 115. Condicions d'ús i d'edificació.....	54
CAPÍTOL NOVÈ.- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau D).....	55
Art. 116. Definició.....	55
TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ.....	56
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS.....	56
Art. 117. Qualificació de sòl urbà.....	56
Art. 118. Zones.....	56
Art. 119. Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos. 56	56
Art. 120. Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM.....	56
Art. 121. Plans de millora, polígons d'actuació i cessions gratuïtes en el sòl urbà.....	57
Art. 122. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció.....	57
Art. 123. Projectes i obres d'urbanització complementàries.....	57
Art. 124. Adequació estètica i mediambiental.....	57
CAPÍTOL SEGON – FRONT DE MAR (Clau 1).....	57
Art. 125. Definició.....	57
Art. 126. Condicions d'edificació.....	58
Art. 127. Densitat màxima d'habitatges.....	60
Art. 128. Condicions de parcel·la.....	60
Art. 129. Condicions d'ús.....	61
CAPÍTOL TERCER – RECINTE EMMURALLAT (Clau 2).....	61
Art. 130. Definició.....	61
Art. 131. Condicions d'edificació.....	61
Art. 132. Condicions de parcel·la.....	62
Art. 133. Densitat màxima d'habitatges.....	62
Art. 134. Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació.....	62
Art. 135. Condicions d'ús.....	64
CAPÍTOL QUART – RAVALS (Clau 3).....	65
Art. 136. Definició.....	65
Art. 137. Condicions d'edificació.....	65
Art. 138. Condicions de parcel·la.....	66
Art. 139. Densitat màxima d'habitatges.....	66
Art. 140. Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació.....	66
Art. 141. Condicions estètiques en les subzones de S'Auguer i Sa Carbonera.....	66
Art. 142. Condicions d'ús.....	68
CAPÍTOL CINQUÈ – CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i dels JARDINS PRIVATS (Clau 4)....	69
Art. 143. Definició.....	69
Art. 144. Condicions d'edificació.....	69
Art. 145. Condicions d'ús.....	69
CAPÍTOL SISÈ – EIXAMPLE (Clau 5).....	70
Art. 146. Definició.....	70
Art. 147. Condicions d'edificació.....	70
Art. 148. Condicions d'edificació per a la subzona hotelera (Clau 5-H).....	71
Art. 149. Condicions de parcel·la.....	72
Art. 150. Densitat màxima d'habitatges.....	72
Art. 151. Condicions d'ús.....	72
Art. 152. Condicions d'ús per a la subzona hotelera (Clau 5-H).....	73
Art. 153. Condicions d'ús per a la subzona d'habitatges de protecció pública (Clau 5-HPP).....	73
CAPÍTOL SETÈ – BLOCS AÏLLATS (Clau 6).....	73
Art. 154. Definició.....	73
Art. 155. Condicions d'edificació.....	74
Art. 156. Condicions d'edificació per a la subzona hotelera (Clau 6-H).....	74

Art. 157.	Condicions de parcel·la	75
Art. 158.	Densitat màxima d'habitatges.....	75
Art. 159.	Condicions d'ús.....	75
Art. 160.	Condicions d'ús per a la subzona hotelera (Clau 6-H).....	76
CAPÍTOL VUITÈ – CASES AGRUPADES (Clau 7)		76
Art. 161.	Definició	76
Art. 162.	Condicions d'edificació	76
Art. 163.	Condicions de parcel·la	77
Art. 164.	Condicions d'ús.....	78
CAPÍTOL NOVÈ – CASES AÏLLADES (Clau 8)		78
Art. 165.	Definició	78
Art. 166.	Tipus d'ordenació.....	78
Art. 167.	Subzona 8a (Parc. mín. 120 m2).....	78
Art. 168.	Subzona 8b (Parc. mín. 400 m2).....	78
Art. 169.	Subzona 8c (Parc. mín. 600 m2).....	79
Art. 170.	Subzona 8d (Parc. mín. 800 m2).....	79
Art. 171.	Subzona 8e (Parc. mín. 2.000 m2).....	79
Art. 172.	Condicions d'ús.....	80
CAPÍTOL DESÈ – ACTIVITATS ECONÒMIQUES (Clau 9)		80
Art. 173.	Definició	80
Art. 174.	Condicions d'edificació	80
Art. 175.	Condicions de parcel·la	81
Art. 176.	Condicions d'ús.....	81
CAPÍTOL ONZÈ – INDUSTRIAL (Clau 10)		81
Art. 177.	Definició	81
Art. 178.	Condicions de l'edificació	81
Art. 179.	Condicions de parcel·la.....	82
Art. 180.	Condicions d'ús.....	82
CAPÍTOL DOTZÈ – COMERCIAL (Clau 11)		82
Art. 181.	Definició	82
Art. 182.	Condicions de l'edificació	83
Art. 183.	Condicions de parcel·la	83
Art. 184.	Condicions d'ús.....	83
CAPÍTOL TRETZÈ – GESTIÓ EN SÒL URBÀ.....		84
Art. 185.	Plans de millora urbana	84
Art. 186.	PMU.1.- PARADÍS – AV. EUROPA (discontinú)	84
Art. 187.	PMU.2.- MAS FERRER	85
Art. 188.	PMU.3.- NYLSTAR 2	85
Art. 189.	PMU.4 - RHODIA IBERIA.....	86
Art. 190.	PMU.5 – PEIXOS ROS.....	87
Art. 191.	PMU 6 - PORTAL COSTA BRAVA.....	87
Art. 192.	Polígons d'actuació.....	88
Art. 193.	PA.1.- CÀMPING LA SARDANA	88
Art. 194.	PA. 2 - CALA SANT FRANCESC	89
Art. 195.	PA. 3 - VALLDOLITG 1.....	89
Art. 196.	PA. 4 - VALLDOLITG 3.....	89
Art. 197.	PA. 5 - PUIG DE LA DONA	90
Art. 198.	PA. 6 - MAS GÜELO.....	90
Art. 199.	PA. 7 - NYLSTAR 1	90
Art. 200.	PA. 8 - CARRETERA DE LLORET.....	91
Art. 201.	PA. 9 - S'ABANELL.....	91
Art. 202.	PA. 10 - CRISTÒFOL COLOM	92
Art. 203.	PA. 11 - FORMENTERA.....	93
Art. 204.	PA. 12 - SANT JOAN – MOLI DE VALL (discontinú)	93
Art. 205.	PA. 13 – SA MASSANEDA.....	94
Art. 206.	PA. 14 – MAS MASSONET	94
Art. 207.	PA.15.- CARRER VILA DE LLORET	94

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE	97
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS	97
Art. 208. Sòl urbanitzable	97
Art. 209. Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable	97
Art. 210. Conservació de la urbanització.....	98
Art. 211. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.....	98
Art. 212. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció	98
Art. 213. Delimitació de sectors.....	98
Art. 214. Sectors residencials. Usos admesos.....	99
Art. 215. Sectors industrials. Usos admesos.....	99
Art. 216. Sectors turístics. Usos admesos	99
CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS.....	100
Art. 217. SUD 1 – Sector Costa Brava	100
Art. 218. SUD 2a – Sector Valldolitg 1	100
Art. 219. SUD 2b – Sector Valldolitg 2 (discontínu).....	101
Art. 220. SUD 3 – Sector Vall de Burg (discontínu).....	101
Art. 221. SUD 4 – Sector Racó Blau	102
Art. 222. SUD 5 – Sector Mas Martí (discontínu)	103
Art. 223. SUD 6 – Sector Cal Parrado (discontínu)	103
Art. 224. SUD 7 – Sector Ctra Costa Brava Centre (discontínu).....	104
Art. 225. SUD 8 – Sector Horta d'en Beia (discontínu)	105
Art. 226. SUD 9 – Sector Les mimoses.....	106
Art. 227. SUD 10 – Industrial Ronda Oest	107
Art. 228. SUD 11 – Activitats turístiques	108
CAPÍTOL TERCER – SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	108
Art. 229. Condicions pel desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat.	108
Art. 230. - Paràmetres urbanístics del sòl urbanitzable no delimitat.	109
TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE.....	111
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS	111
Art. 231. Definició del sòl no urbanitzable	111
Art. 232. Qualificació del sòl no urbanitzable	111
Art. 233. Catàleg de masies i edificis rurals.	111
Art. 234. Protecció del paisatge i regulació d'usos singulars	111
Art. 235. Regulació de les activitats agrícoles o ramaderes	112
Art. 236. Divisió i segregacions de terrenys	113
CAPÍTOL SEGON – PARATGE NATURAL D'INTERÈS NACIONAL (Clau 16).....	113
Art. 237. Definició i objecte.....	113
Art. 238. Regulació transitòria d'usos.....	113
Art. 239. Condicions d'edificació	113
CAPÍTOL TERCER – PLA D'ESP AIS D'INTERÈS NATURAL (Clau 17).....	113
Art. 240. Definició i objecte.....	113
Art. 241. Regulació transitòria d'usos.....	114
Art. 242. Condicions d'edificació	114
CAPÍTOL QUART – COSTANER-1 (Clau NU-C1).....	114
Art. 243. Definició.	114
Art. 244. Definició. Règim d'ús del sòl no urbanitzable costaner 1	114
Art. 245. Disposicions comunes per a les subcategories del Sòl No Urbanitzable Costaner 1. 115	
Art. 246. Regulació específica NU-C1 COSTANER I CÀMPING	115
CAPÍTOL CINQUÈ – ESPAI DE CONNECTIVITAT ECOLÒGICA (Clau 19)	116
Art. 247. Definició	116
Art. 248. Regulació d'usos.....	117
Art. 249. Condicions d'edificació	117
CAPÍTOL SISÈ – ESPAI AGRÍCOLA DELTAIC (Clau 20).....	117

Art. 250.	Definició i usos.....	117
Art. 251.	Condicions de l'edificació.	118
CAPÍTOL SETÈ – ESPAI AGRÍCOLA (Clau 21)		118
Art. 252.	Definició i usos.....	118
Art. 253.	Condicions de l'edificació.	118
CAPÍTOL VUITÈ – AGROFORESTAL (Clau 22)		119
Art. 254.	Definició i usos.....	119
Art. 255.	Condicions de l'edificació.	119
CAPÍTOL NOVÈ – FORESTAL (Clau 23)		119
Art. 256.	Definició i usos.....	119
Art. 257.	Regulació de la tala i gestió forestal.....	120
Art. 258.	Condicions de l'edificació.	120
TÍTOL X: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA.....		121
CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....		121
Art. 259.	El paisatge urbà com a bé d'interès col·lectiu	121
Art. 260.	Carta del paisatge del municipi.....	121
Art. 261.	Conservació de finques, parcel·les i edificis.....	121
Art. 262.	Protecció del paisatge urbà i el seu entorn	121
Art. 263.	Soterrament de línies elèctriques i de telecomunicacions.....	122
Art. 264.	Espai lliure de la parcel·la.....	122
Art. 265.	Façanes i mitgeres.....	122
Art. 266.	Tanques	122
Art. 267.	Publicitat	124
CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES		124
Art. 268.	Distribució i consum d'aigua potable	124
Art. 269.	Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la.....	124
Art. 270.	Protecció de les aigües subterrànies.....	124
Art. 271.	Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.....	125
Art. 272.	Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades.....	125
Art. 273.	Condicions dels abocaments d'aigües	125
CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS		125
Art. 274.	Tipus de residus sòlids	125
Art. 275.	Tractament de residus	125
CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS		126
Art. 276.	Aïllament acústic.....	126
Art. 277.	Protecció contra la contaminació acústica.....	126
CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA		126
Art. 278.	Activitats potencialment contaminadores	126
Art. 279.	Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.....	127
Art. 280.	Límits de les emissions a l'atmosfera	127
CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA		127
Art. 281.	Mesures de protecció contra la contaminació lumínica.....	127
CAPÍTOL SETÈ. EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.		128
Art. 282.	Estalvi energètic en l'edificació	128
Art. 283.	Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions.....	128
DISPOSICIONS.....		131
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....		131
Primera:	.....	131
Segona:	.....	131
Tercera:	.....	131
Quarta:	.....	131
Cinquena:	.....	132
Sisena:	.....	132
Setena:	.....	132

CAPÍTOL SEGON – DISPOSICIONS ADDICIONAL	132
Primera	132
Segona	132
Tercera	132
Quarta.....	133
Cinquena	133
CAPÍTOL TERCER – DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA.....	133
Primera	133
ANNEX 1	135
ACTIVITATS ADMESES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM DE BLANES.....	135
ANNEX 2	Error! No s'ha definit el marcador.
PLA PARCIAL COSTA BRAVA	Error! No s'ha definit el marcador.
PLA PARCIAL VALLDOLITG 1.....	Error! No s'ha definit el marcador.
CONDICIONS ESTÈTIQUES I D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LA MUNTANYA DE SANT JOAN	Error! No s'ha definit el marcador.
ANNEX 3	Error! No s'ha definit el marcador.
CONVENIS URBANÍSTICS	Error! No s'ha definit el marcador.

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL PRIMER - NATURALESA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1.- L' objecte d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és l'ordenació urbana i territorial del Municipi de Blanes.

2.- Aquest Pla, pel seu àmbit i objecte, s'adequa al previst a l'art. 57 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2.005) i està adaptat al que es regula en l'esmentada llei, i limitat al terme municipal de Blanes.

3.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en endavant POUM, tindrà vigència indefinida fins a la seva revisió.

Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió

Motivarà la revisió d'aquest POUM, l'acompliment d'algun dels supòsits en que vingui obligada per disposició legal, o la culminació de les seves previsions de creixement i d'estructuració urbana. Tanmateix, motivarà la revisió, el desequilibri en les hipòtesis d'evolució de magnituds bàsiques com població, ocupació, renda, etc... sobre les que es fonamenten les previsions de creixement del municipi.

La seva revisió s'ajustarà al previst a l'art, 93 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2.005).

Art. 3. Abast normatiu, i contingut

Els particulars, així com l'Administració, queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present POUM de manera que qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se al previst el mateix, i a la legislació urbanística vigent.

L'abast normatiu del POUM, és el dels documents que les integren, i que es relacionen a continuació:

- a) Memòria descriptiva i justificativa del Pla, amb els estudis complementaris.
- b) Memòria social
- c) Informe de sostenibilitat ambiental
- d) Estudi hidràulic del riu Tordera i la riera de Blanes
- e) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- f) Plànols d'informació.
- g) Plànols d'ordenació urbanística :
 - n-1.- Estructura del territori – Règim del sòl i infraestructures generals (e:1/20.000)
 - n-2.- Estructura general i orgànica del territori (e:1/5.000)
 - n-3.- Classificació del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable (e:1/5.000)
 - n-4.- Zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable (e:1/1.000)
 - n-5.- Serveis Urbanístics (e:1/5.000)
- h) Normes Urbanístiques
- i) Catàleg del patrimoni arquitectònic i elements d'interès històric i artístic
- j) Catàleg de masos i cases rurals en sòl no urbanitzable
- k) Programa d'actuació urbanística municipal (PAUM)

Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM, s'ajustarà al previst als arts. 94 i 95 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 5. Interpretació del seu contingut

Les Normes d'aquest POUM s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix. En els casos d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'equipaments comunitaris. En quan a la documentació gràfica, prevaldrà la d'escala gràfica de major precisió.

En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2.005).

TÍTOL II: EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT. GESTIÓ URBANÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS.

Art. 6. Execució del Planejament

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments de Planejament correspon a l'ajuntament de Blanes, sens perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts en la legislació urbanística, i de les demés Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.

2. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directa dels sistemes generals, o a través dels polígons d'actuació urbanística definits en els instruments de planejament o delimitats d'acord amb el que disposa l'art. 112 del DL 1/2.005.

Art. 7. Polígons d'actuació urbanística

Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 112 DL 1/2.005).

Es podrà modificar l'àmbit dels Polígons d'Actuació Urbanística amb l'objecte de facilitar la seva gestió efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'art. 112 DL 1/2.005.

Art. 8. Precisió dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats pel Pla

S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

La precisió de límits d'un Polígon es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat.

Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartogràfica, o en aspectes similars.

Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un projecte de delimitació de Polígon amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb l'art. 112 DL 1/2.005.

Art. 9. Noves delimitacions de Polígons d'Actuació Urbanística

Per a la delimitació de nous Polígons no previstos en aquest POUM es requerirà la tramitació prevista a l'art. 112 DL 1/2.005.

Aquells Polígons que es delimitin en sòl urbà consolidat amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUM, s'hi incorporaran automàticament al Pla. Els que es delimitin en el sòl urbà no consolidat tindran per objecte la cessió de carrers i vies.

Art. 10. Sistemes d'actuació

Els nous Polígons que es delimitin d'acord amb el que preveu l'article anterior, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.

Els Plans que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determinaran expressament - en el cas que no s'hagin fixat - el sistema o sistemes d'actuació per a llur execució dintre els previstos en la legislació urbanística vigent.

L'administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmic-financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i

altres circumstàncies que hi concorrin, i donarà preferència als sistemes de reparcel·lació per compensació bàsica i cooperació, llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'expropiació. No obstant això, els Plans Parcials d'iniciativa particular s'executaran pel sistema de reparcel·lació per Compensació bàsica o de Compensació per concertació.

En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Pla corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments generals.

Quan per a l'execució d'un Pla o d'un Polígon no sigui necessària l'expropiació del domini i fos suficient la constitució d'alguna servitud sobre el mateix, prevista pel Dret privat o Administratiu, es podrà imposar aquesta, si no s'obtingués conveni amb el propietari, d'acord amb el procediment de la Llei d'Expropiació Forçosa, i complint els requisits establerts al DL 1/2.005.

Art. 11. Creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge

D'acord al que estableix l'art.156 de la Llei 1/2005, l'ajuntament constituirà el seu Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, en el que s'inclourà el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com urbanitzable.

La gestió d'aquest sòl s'ajustarà a l'establir a l'art.156 i ss. de la Llei 1/2005, i art.220 i ss. del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Art. 12. Cessions de terrenys destinats a sistemes

1.- En els Plans Parcials o Plans de Millora Urbana que s'aprovin en desenvolupament del present Pla, s'haurà de preveure la cessió gratuïta i obligatòria a favor de l'ajuntament de tots els terrenys destinats a sistemes per aplicació dels estàndards regulats en aquest POUM.

2.- La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes, o del 10% d'aprofitament urbanístic es produirà en execució dels sistemes d'actuació previstos en l'instrument de planejament o en la delimitació del polígon d'actuació, d'acord amb el previst al DL 1/2.005, i sens perjudici del procediment d'ocupació directa previst en l'art. 150 de la mateixa llei.

3.-Les obres d'urbanització executades i els serveis instal·lats es cediran en tot cas, i al marge que la seva conservació correspongui al propietaris dels terrenys. Aquesta cessió s'efectuarà una vegada executades i instal·lades en la seva totalitat o per parts que constitueixin unitats funcionals directament urbanitzables. Les cessions s'instrumentaran en actes administratives.

Art. 13. Aplicació de contribucions especials

1.- Els sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, quan no sigui possible delimitar polígons, s'executaran mitjançant expropiació forçosa.

2.- Quan de l'execució dels mateixos es derivin especials beneficis per altres propietaris confrontants o pròxims, l'administració actuant podrà repercutir els costos d'expropiació, a través de les contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, d'acord amb el que disposa l'art. 103.4 del DL 1/2.005.

Art. 14. Pla d'etapes

Els Plans Parcials i els Plans de Millora Urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons, així com els terminis màxims per a la urbanització i construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del Planejament i les previsions del present Pla.

L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons d'Actuació facultarà a l'administració actuant, d'acord amb el que disposa l'art 178 DL 1/2005, per adoptar l'acord de canvi de sistema d'actuació (art. 113) o iniciar l'expropiació (art. 104 - Llei 1/2005)

Art. 15. Projectes d'Urbanització

Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'Urbanització per l'execució de les obres d'urbanització (art. 87 DL 1/2.005 i art. 96 RLU D 305/2006).

Així mateix es podran redactar projectes d'obres ordinàries quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

Els projectes d'Urbanització no podran modificar les previsions dels instruments del planejament que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.

Els plans i projectes d'urbanització que es redactin per a l'execució dels polígons hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les noves tecnologies, i a les diferents legislacions reguladores de les infraestructures de serveis, producció de residus, contaminació lumínica, etc ...Els plans incorporaran a més les noves tècniques que millorin l'efectivitat dels serveis, tal com la recollida pneumàtica, la canalització d'instal·lacions o altres que apareguin en el mercat i determini l'ajuntament.

Els projectes d'urbanització, incorporaran una xarxa de reg d'aigües regenerada, independitzada de la xarxa de subministrament d'aigua potable, per tal de possibilitar l'enllaç amb una xarxa general d'aigües terciària que s'anirà conformant paulatinament en el nucli urbà, procedent de l'EDAR de Blanes.

Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Els projectes hauran de comprendre la documentació assenyalada en l'art. 87 DL 1/2.005, i art. 96 i ss RLU D 305/2006, i les previsions assenyalades en la legislació sectorial vigent en cada moment.

Art. 16. Conservació de les obres d'urbanització

1.- En el sectors de sòl urbanitzable delimitat, i polígons d'actuació, que la seva situació sigui exterior al casc urbà de la població, la conservació de les obres d'urbanització i el manteniment de les dotacions e instal·lacions dels serveis públics serà a càrrec dels propietaris dels terrenys, que a tal efecte hauran d'integrar-se preceptivament en una Entitat Urbanística de Conservació.

2.- Aquesta obligació podrà ésser assumida voluntàriament pels propietaris del Polígon d'actuació, o imposada pel Pla Parcial en els termes establerts en el DL 1/2.005 i reglament aprovat pel D 305/2006.

3.- En els planejaments anteriors en els que a l'entrada en vigor del present Pla l'ajuntament no hagi procedit encara a la recepció de les obres, els propietaris queden obligats a la conservació, constituent amb caràcter preceptiu la corresponent Entitat Urbanística de Conservació. En tot cas, serà factible la subscripció d'un conveni entre propietaris i Ajuntament per ampliar voluntàriament aquests terminis.

CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Art. 17. Plans i projectes en sòl urbà

Els Plans, Projectes i Estudis que es redactin en sòl urbà, tant en el consolidat com en el no consolidat, hauran de subjectar-se al que especifiqui la legislació urbanística, tant en el que es refereix als aspectes de formulació com en els dels drets, obligacions i cessions.

Art. 18. Cessions en sòl urbà

1.- D'acord amb el DL 1/2.005, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat als sistemes urbanístics generals i locals inclosos dins el sector o Polígon d'Actuació Urbanística.

D'acord amb l'art. 43 de l'esmentada Llei, els propietaris hauran de cedir a més, el 10% de l'aprofitament urbanístic corresponent als nous usos i a l'edificabilitat addicional permesa per aquest POUM.

2.- Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació hauran de cedir a l'ajuntament els terrenys destinats a carrers o a ampliació de vials, d'acord amb les condicions assenyalades a l'art. 44.2 i .3 de l'esmentada Llei i art 40.3 Decret 305/2006.

3.- Per a les noves edificacions, tot propietari de sòl urbà consolidat tindrà l'obligació de cedir a l'ajuntament els terrenys destinats a l'ampliació de vials. En tots els casos, els propietaris de sòl urbà hauran d'executar la part de la vorera confrontant amb la façana del seu solar.

CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 19. Execució del pla en sòl urbanitzable. Plans Parcial

1.- L'execució del planejament en sòl urbanitzable requereix la prèvia aprovació del Pla Parcial.

2.- Quan es tracti d'un Pla Parcial d'iniciativa privada el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica. En tot cas, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el mateix Pla Parcial, havent-ne de justificar la seva elecció.

Els Plans Parcial garantitzaran l'execució de les infraestructures i equipaments al servei del sector, i la realització de l'obra urbanitzadora, de manera que s'asseguri la urbanització prèvia o simultàniament a l'edificació, fixant els corresponents terminis.

Art. 20. Contingut

1.-Els Plans Parcial de sòl urbanitzable delimitat desenvoluparan les directrius d'ordenació previstes en aquest Pla i per això:

a) Precisaran els sòls de cessió obligatòria i gratuïta, quan no vinguin ja precisats per el propi POUM, aplicant-se els estàndards establerts en la legislació vigent.

b) Assenyalaran l'espai destinat a la xarxa viària i als demés sistemes de l'estructura urbana, atenent als condicionants de localització previstos.

c) Disposaran, atenent a les condicions d'edificació assenyalades en el present Pla, l'ordenació de l'edificació que sigui susceptible al sector segons la seva edificabilitat.

d) Les construccions existents amb anterioritat al desenvolupament del Pla Parcial, que no quedin afectades d'expropiació, cessió gratuïta o demolició, podran conservar-se amb la mateixa tipologia d'edificació, ús i característiques que tinguin, comptant la seva superfície de sostre a efectes dels còmputos establerts en aquest Pla.

e) Pormenoritzaran, en el seu cas, les condicions d'ús del sector, i precisaran la localització concreta dels usos en l'edificació, així com els demés paràmetres que han de permetre l'atorgament de llicències.

g) Definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, que pot adoptar una forma alternativa, que s'haurà de concretar en la reparcel·lació o en el moment d'atorgar les llicències d'edificació.

h) Precisaràn les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, avaluant-ne el cost i dividint l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, i establint uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització complementàries.

i) Incorporaran l'informe ambiental del pla, que justificarà la seva adequació a les determinacions de l'informe de sostenibilitat ambiental (ISA) d'aquest POUM.

j) Contindran totes les demés determinacions i documentació que exigeix la legislació urbanística en l'art. 97 del DL 1/2.005, per als plans d'iniciativa privada.

2.- En els àmbits de sòl urbanitzable no delimitat es podrà promoure la seva transformació a partir del moment en que es procedeixi a la seva delimitació i hagin quedat establertes les condicions per el seu desenvolupament d'acord amb la legislació vigent, tramitant-ne el Pla Parcial de delimitació corresponent(art. 84 DL 1/2.005).

Art. 21. Determinacions

Aquest Pla reconeix a la propietat del sòl urbanitzable el seu aprofitament amb un índex d'edificabilitat expressat en metres quadrats de sostre/metres quadrats de superfície del sector, que s'especifiquen per cada sector, en concepte de coeficient d'aprofitament mig als efectes de cessions i repartiment de beneficis i càrregues del planejament que s'originin entre els propietaris afectats.

Aquest Pla també determina la densitat d'habitatges per hectàrea per a cada sector, i els usos admesos.

Respecte al sòl urbanitzable no delimitat es contemplen les determinacions de l'art. 58.8 DL 1/2.005.

Art. 22. Plans Parcial d'iniciativa privada en sòl urbanitzable delimitat . Obligacions

En els plans parcials d'iniciativa privada, els propietaris s'obliguen com a mínim a:

a) Ordenar la urbanització i edificació de tal manera que, a través de la idònia ocupació del sòl, aportin i cedeixin gratuïtament al municipi en ple domini i lliure de càrregues els terrenys destinats a equipaments i infraestructures al servei del sector: vials, jardins urbans, espais lliures públics, dotacions per equipaments en la proporció que exigeixi la normativa urbanística, inclosos els sistemes generals.

b) Cedir gratuïtament al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, el sòl necessari per materialitzar l'edificació equivalent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

c) Costejar les obres d'urbanització previstes en el pla parcial corresponent, comprnent aquestes obres el següent:

1.- El cost de les obres de vialitat, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, gas i telecomunicacions, arbrat i jardineria amb sistema automàtic de reg. D'aquests costos podran reintegrar-se en quant a les despeses d'instal·lació de les xarxes de subministrament d'aigua, energia elèctrica, gas i telecomunicacions, amb càrrec a les empreses que prestin el servei, excepte aquella part en que hagin de contribuir els usuaris segons la reglamentació dels serveis.

2.- Costejar i, en el seu cas, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació i, en el seu cas, les obres necessàries per a l'ampliació o reforç dels esmentats sistemes, d'acord amb les necessitats previstes en el pla parcial.

3.- Sufragar les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions que exigeixi l'execució del pla, així com del trasllat forçós d'activitats.

4.- Costejar les despeses produïdes per la formació del pla parcial i projectes d'urbanització i reparcel·lació.

5.- Les contemplades amb caràcter general en els arts. 44 i 114 DL 1/2.005. així com el cost d'adquisició dels terrenys exteriors al sector, d'acord amb el que disposa l'art. 35 del Decret 305/2006.

d) En els plans parcials d'iniciativa privada hauran d'establir-se també garanties econòmiques suficients pel compliment de les obligacions de planejament que corresponguin al sector, i haurà d'expressar-se el compromís de fer constar l'existència d'aquestes obligacions en totes les transmissions intervius de terrenys compresos en el sector, en tant no s'hagin completat aquelles, segons el que estableix la normativa urbanística vigent. Aquestes garanties responen igualment de les sancions i hauran d'ésser reposades en cas d'execució.

L'incompliment de les obligacions dels particulars en l'execució dels plans parcials, en especial l'incompliment dels terminis d'execució i edificació, podrà determinar el canvi del sistema d'actuació, i l'execució del pla per iniciativa municipal.

Art. 23. Compromisos

Per presentar a l'aprovació inicial els plans d'iniciativa privada, aquests hauran de contenir, com a mínim, les següents condicions, modalitats y terminis:

a) Obligació del promotor de presentar els pertinents projectes d'urbanització complementaris en un termini no superior a sis mesos a comptar des de la data d'aprovació definitiva dels plans, així com procedir a la presentació dels estatuts i bases d'actuació.

b) Terminis de finalització de cada una de les obres d'urbanització a executar de conformitat amb el respectiu projecte d'urbanització i amb el que estableix l'article anterior.

c) Maneres de formalitzar les garanties que assegurin la correcta execució i conservació de les obres d'urbanització, segons el que disposa la normativa urbanística.

d) Obligació del promotor de cedir gratuïtament al municipi, en ple domini i lliure de càrregues, els sòls de cessió obligatòria, amb caràcter previ a l'execució de la urbanització i de l'edificació.

e) Compromís del promotor, urbanitzador i propietari del sòl, de fer constar en els documents d'alienació de les parcel·les, terrenys o construccions, el subjecte que assumeix les obligacions urbanístiques inherents al planejament o en el seu cas la subrogació en les obligacions que aquest imposa.

Els plans parcials d'iniciativa particular hauran de concretar expressament els compromisos i obligacions que, en relació a la urbanització, contraguin els promotors amb l'ajuntament i amb els futurs adquirents dels solars, terrenys o construccions, qualsevol que sigui la relació jurídica que es proposin contraure per l'alienació, encara que aquestes obligacions o compromisos tinguin per objecte, exclusivament, la conservació de les obres i serveis urbanístics.

CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 24. Plans de Millora del medi rural

El sòl no urbanitzable és objecte d'especial protecció que pot completar-se mitjançant Plans Especials o sectorials que tinguin per objecte:

- La protecció del paisatge i dels elements concordats amb el mateix.
- La promoció de plans d'explotació agrícola i/o forestal
- La delimitació i promoció d'una xarxa de camins d'accés per a vianants i/o de bicicletes.
- La promoció dels elements més singulars, en especial les masies i cases rurals incorporades al Catàleg corresponent, i la seva promoció turística.

S'estableixen amb les finalitats abans esmentades dos àrees específiques a regular mitjançant un pla especial en el sòl no urbanitzable: Pla Especial del Delta del Tordera, i Pla Especial de Protecció dels Tres Turons.

El Pla Especial del Delta del Tordera amb la finalitat de potenciar el seu ús com a parc agrari, regular l'ordenació dels camins d'accés i l'ús públic de la zona del delta i la mota del Tordera, així com la protecció i foment de l'activitat agrícola i hortícola de la zona. Els documents de l'avanç d'aquest pla especial, es trametran al Departament de Medi Ambient i Habitatge per a determinar el procediment d'avaluació ambiental que s'escaigui.

El Pla Especial de Protecció dels Tres Turons amb la finalitat de la seva protecció paisatgística i el foment del seu accés i gaudi com a espai forestal d'interès paisatgístic, i de activitats lligades a la promoció del coneixement de la natura.

D'acord amb el que disposen els arts. 47 i 48 del DL 1/2.005, es podran tramitar projectes d'actuacions específiques d'interès públic.

Art. 25. Estudis d'Impacte Ambiental i de prevenció d'incendis.

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb el que preveu la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Tanmateix seran d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis contemplades en la Llei 5/2.003, de 22 d'abril, especialment en el que fa referència a la franja de protecció de les urbanitzacions perifèriques o separades del nucli urbà.

TÍTOL III: L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS

CAPÍTOL PRIMER - L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 26. Actes subjectes a l·licència

Estan subjectes a prèvia l·licència municipal tots els actes referits a l'article 179 del DL 1/2.005 i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

En general, estarà subjecte a l'obtenció de l·licència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest Pla o per a les figures de planejament que es desenvolupin o complementin, i les ordenances reguladores corresponents.

La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no deixa sense efecte l'exigència d'obtenir l·licència municipal, i aquesta s'atorga sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin preceptives.

Les l·licències tindran caràcter públic. Les l·licències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.

Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també l·licència, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que siguin pertinents atorgar per els titulars del domini públic.

Art. 27. Actes de l'Estat, Comunitats Autònomes o altres Entitats de Dret Públic.

En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic, serà també preceptiva l'obtenció de la corresponent l·licència municipal, i serà d'aplicació el que disposa l'art. 182 DL 1/2005.

Art. 28. Innecessariament de l'obtenció de l·licència

Les obres d'urbanització, construcció i/o enderroc que s'executin d'acord amb un Projecte d'Urbanització aprovat per a l'ajuntament; i les que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, no requeriran la preceptiva l·licència municipal.

Tampoc les parcel·lacions o divisions de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.

Art. 29. Responsabilitats

Les l·licències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Art. 30. L·licències presumptes

D'acord amb el que estableix l'article 82 del Decret 179/95 de 13 de juny pel qual s'aprovà el Reglament d'Obres, Activitats, i Serveis dels Ens Locals, les l·licències presumptes es subjectaran al règim següent.

Transcorreguts els terminis assenyalats en l'article 81 de l'esmentat Reglament, i, si s'escau, d'esmena de deficiències, sense haver-ne notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de la l·licència o autorització, llevat que la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al

domini públic o al servei públic, o una llei estableixi que no es poden adquirir per silenci facultats en contra del planejament (art. 5 DL 1/2.005).

Quan la llicència tingui per objecte una altra actuació diferent de les previstes a l'article 81 de l'esmentat Reglament, s'entendrà estimada la sol·licitud transcorregut el termini establert a la normativa aplicable, sempre que l'acte presumpte no transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic, o una llei estableixi que no es poden adquirir per silenci facultats en contra del planejament.

L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general aplicable sobre procediment administratiu.

Art. 31. Classificació de les llicències

Es preveuen, com a mínim, els següent tipus de llicències:

- Llicència d'obres majors.
- Llicència d'obres menors.
- Llicència de parcel·lació.
- Llicència de primera ocupació.
- Llicència de modificació d'ús.
- Llicència d'instal·lació de grues-torre i aparells elevadors per a les obres.
- Llicència d'enderroc.
- Llicència de rètols i elements tècnics que afecten a la façana.
- Llicència de divisió horitzontal de les edificacions.

Aquest llistat no exclou que l'Ordenança Municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.

Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats per la legislació vigent, i en concret pel Decret 179/1995 (ROAS) i la Llei 3/98, d'intervenció integral de l'administració ambiental, i l'art. 180 DL 1/2.005, i les Ordenances Municipals aprovades amb anterioritat o posterioritat a aquest POUM:

En quan a les activitats o usos comercials, serà d'aplicació el que disposa el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Art. 32. Procediment

Les sol·licituds de llicència es resoldran d'acord amb el procediment establert pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (Decret 179/1995 de 13 de juny), d'acord amb aquest Pla i, en el seu cas, pel que disposin les Ordenances Municipals corresponents. Això sense perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres Administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

Tanmateix serà d'aplicació el procediment establert en la Llei 3/1.998, de 27 de febrer d'intervenció integral de l'administració ambiental i el seu Reglament que la desenvolupa, aprovat pel decret 136/1999, de 18 de maig i modificat pel Decret 143/2.003

En quan a les activitats o usos comercials, serà d'aplicació el que disposa el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Art. 33. Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les, d'acord amb el Decret 179/1995 de 13 de juny i en el seu defecte, s'estarà al que preveu l'art. 181 DL 1/2.005. La llicència ha d'incorporar l'avertiment de caducitat.

Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència, s'entén que són concedides, en virtut de la llei per la meitat del termini de que es tracti, si la sol·licita

d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts, d'acord amb el que estableix l'art 181.4 DL 1/2005.

En el cas de no complir els terminis assenyalats en aquest article i, en el seu cas, els de pròrroga, la llicència caducarà, i per començar-les o bé per acabar-les, caldrà demanar i obtenir una llicència ajustada a l'ordenació en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de les llicències.

L'ajuntament ha de declarar la caducitat i l'arxivament de les actuacions amb audiència prèvia del titular.

Art. 34. Contingut de les llicències

El document administratiu correspon a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, condicions, garanties i altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar dels plànols, croquis o projecte tècnic el qual serà la descripció gràfica de les obres autoritzades.

El document incorporarà obligatòriament, un plànol topogràfic de la parcel·la, amb el suficient grau de precisió, per a reflectir les cotes del terreny natural, i els nivells d'implantació de l'edificació, en referència al mateix.

Tot el que es disposa en aquest Pla en matèria de condicions d'edificabilitat i ús, si s'escau, respecte a les condicions estètiques, higièniques o d'una altra naturalesa, s'entendrà inclòs en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquest Pla, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Codi Tècnic d'Edificació, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

Art. 35. Condicions de l'atorgament de llicències

Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que es disposa en aquest Pla respecta a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament i ús.

Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es podrà atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i costejament de la urbanització legalment procedents.

No obstant això, i d'acord amb el que disposa l'art. 237 RLU podrà atorgar-se la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'exercici simultani o successiu de la urbanització, mitjançant la constitució d'una caució en metàl·lic o fons públic dipositats a la Caixa Municipal de Dipòsits, aval bancari o hipoteca.

La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents, imputables al sol·licitant de la llicència, d'acord amb els informes dels Serveis Tècnics Municipals.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elaborin en execució de les previsions d'aquest Pla, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Art. 36. Documents per a la sol·licitud

Els diferents documents a presentar per a cada una de les llicències queden especificats a en les normes de procediment assenyalades en els anteriors apartats i en la legislació aplicable.

Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecte adequació de Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres Projectes autoritzats per a les altres Administracions.

A la sol·licitud s'haurà d'acompanyar el certificat d'alineació i rasants, i dotació de serveis.

Art. 37. Llicències en zones de risc.

Les zones de risc són les que apareixen identificades en els plànols d'ordenació del POUM d'acord amb l'estudi realitzat per l'ajuntament. La modificació o complementació d'aquest estudi comportarà la incorporació de les noves zones afectades a les disposicions d'aquesta normativa.

Les parcel·les situades dins zones de risc o que limitin amb aquestes, podran ser edificades d'acord amb els paràmetres previstos en el present instrument de planejament, sempre que la futura construcció no alteri el perfil de la muntanya o zona de risc delimitada, el que s'haurà de justificar en el projecte de sol·licitud de llicència..

En el supòsit que el projecte, si bé no alteri el perfil de la muntanya o la zona de risc, però si l'afecti, el projecte tècnic haurà de justificar amb els estudis geològics i geotècnics pertinents, que queda garantida la seguretat i, per tant, la inexistència de risc futur, i havent-ne d'incloure en el projecte les solucions tècniques necessàries per la consolidació de la zona, és a dir, tant de la pròpia parcel·la com de les que estiguin situades a l'entorn.

Art. 38. Obligacions del titular de la llicència

La llicència d'obres obliga al seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes, al següent:

Satisfer totes les despeses ocasionades a l'administració Municipal com a conseqüència de les activitats de tramitació de la mateixa.

Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins el termini de conclusió de l'obra, i restituir les senyals viàries o serveis afectats.

Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escossells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.

Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera de 0,90 metres d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària, l'ajuntament podrà dispensar d'aquesta obligació, quan l'escassa amplada del carrer, no permeti una correcta aplicació d'aquesta mesura, compatible amb la circulació de vehicles.

Assumir les despeses d'obertura i reposició de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i xarxa de telecomunicacions.

Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.

Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.

Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'ajuntament.

Art. 39. Establiment de terminis per edificar per part de l'ajuntament

L'ajuntament podrà aplicar allò previst en el articles 167 al 178 del D.L. amb l'objectiu d'incentivar al sector de la construcció i d'evitar la retenció especulativa dels solars.

El present Pla i els derivats estableixen els terminis per edificar els solars. En el seu cas, es podran establir en els programes d'actuació urbanística.

L'ajuntament atorgarà, fins a un màxim de dos pròrrogues d'ampliació dels terminis d'execució de llicència, passats els quals s'haurà de sol·licitar nova llicència.

Amb aquesta finalitat, l'ajuntament podrà constituir el Registre Municipal de Solars, d'acord amb el que determina l'art. 169 DL 1/2.005.

Art. 40. Execució de les obres

Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes a aquesta Norma i al Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, les condicions següents:

Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció, que no permetin el despreniment de terres, o materials d'obra que puguin alterar la via pública.

Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament.

Observar les Normes establertes en l'Ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables.

Notificar immediatament a l'ajuntament, si fos el cas, la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, per el seu reconeixement pel personal competent designat per a l'ajuntament, i altres Administracions competents en la matèria, en aplicació de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

A l'obra s'haurà de col·locar en lloc visible la placa d'obres que emet l'ajuntament, i tenir a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:

Fotocòpia de la llicència municipal, de les autoritzacions per a instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues-torre o aparells elevadors, etc, i d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança.

Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

Si durant la realització de les obres es produís alguna variació substancial en la llicència atorgada, s'haurà de sol·licitar una nova llicència, i s'hauran de suspendre les obres fins que no es disposi de la nova llicència. S'entén per variació substancial aquella que afecti modificació d'ús, augment de volum o de superfície construïda del projecte aprovat o altres paràmetres bàsics, o bé afecti altres normatives sectorials.

Si les obres no impliquen canvis substancials, no s'aturaran les obres, sens perjudici de l'obligació de tramitar la corresponent modificació de la llicència.

En cas de transmissió de llicències serà necessària la seva notificació a l'ajuntament perquè el primer titular quedi deslliurat de les obligacions contretes, d'acord amb l'art. 86 del ROAS. L'adquirent quedarà subrogat en els drets i deures de l'anterior titular.

Art. 41. Llicència de primera ocupació

Acabades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'ajuntament, sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva execució a la llicència atorgada i també si s'han reparat tot els danys i perjudicis causats en la via pública, desgassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei anàleg.

Resta prohibit als titulars de l'edifici construït la seva ocupació sense la prèvia obtenció de la llicència de primera ocupació.

L'empresa concessionària del subministrament de l'aigua potable, no podrà subministrar aigua per a l'ús domèstic en edificis que no comptin amb la llicència de primera ocupació.

Art. 42. Certificats sobre Aprofitament Urbanístic

Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim, de conformitat amb el que disposa l'art. 99 DL 1/2.005.

CAPÍTOL SEGON - L·LICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.

Art. 43. Edificis i instal·lacions de fora d'ordenació

Els edificis, les instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest P.O.U.M., que estiguin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i enderrocament o cessament d'activitat, per raó de les seves afectacions per vialitat, espais lliures, equipaments o afectació per la zona maritimoterrestre quedaran en situació de fora d'ordenació.

Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest instrument de planejament, podran mantenir-se mentre no s'executin obres d'urbanització, de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o vàries fases.

En les finques amb l'edifici situat amb retranqueig a vial, en les que aquest està afectat per la nova alineació de vial, solament s'exigirà la cessió gratuïta del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest Pla, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent.

Art. 44. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableix l'art. 102 DL 1/2.005:

1.- Obres prohibides:

Obres de consolidació

Obres d'augment de volum

Obres de rehabilitació

Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

2.- Obres autoritzades:

Amb caràcter general petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble

El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients, de reparació, compensació o expropiació.

L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat

corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

3.- Usos i activitats autoritzables:

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

Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari.

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

Art. 45. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.

Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per paràmetres imperatius del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti, sens perjudici del que es dirà en el proper article.

No es considerarà a efectes de volum disconforme, el paràmetre referent a distàncies a límit de parcel·la, de les edificacions existents emparades per llicències municipal o que hagués prescrit l'acció de restauració.

Art. 46. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1.- Obres autoritzables:

S'autoritzaran les obres de consolidació, rehabilitació, reformes, obres de reparacions i canvis d'usos admesos pel planejament.

S'exceptuaran, no obstant d'aquesta autorització, les edificacions afectades pel sistema viari, que es consideraran amb grau disconforme total, en les quals sòls s'admetran les petites reparacions ordinàries que exigeixin l'higiene, l'ornat i conservació de l'immoble. Aquesta darrera disposició no afectarà a les instal·lacions hoteleres mentre i tant, mantinguin aquest ús. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients, de reparació o expropiació.

En les autoritzacions de noves edificacions o ampliacions, la part de volum disconforme de la mateixa parcel·la, s'haurà d'enderrocar, o en altre cas restarà volum de l'edificabilitat total permesa en la mateixa.

Quan l'edificació existent no compleixi el paràmetre d'ocupació (el percentatge d'ocupació en edificació aïllada o la profunditat edificable en alineació a vial), es podrà permetre consolidar la major edificabilitat que li atorgui el planejament, però la nova construcció s'haurà d'adaptar a l'ocupació fixada en la normativa.

Quan en la tipologia d'edificació aïllada, l'edificació existent no compleixi el paràmetre de separació a vial, el nou volum que es pugui construir haurà de respectar la separació que assenyali la normativa.

2.- Usos i activitats autoritzables:

Quan la disconformitat radiqui en l'ús, no s'admetran ampliacions, no obstant, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas

que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixin aquest Pla i les Ordenances Reguladores corresponents.

En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

CAPÍTOL TERCER - INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

Art. 47. Infracció Urbanística

Constituirà infracció urbanística totes les accions o les omissions tipificades com a tals pel DL 1/2.005.

Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix l'article 191 DL 1/2.005, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació vigent.

CAPÍTOL QUART - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS

Art. 48. Classes d'usos

1.- Per la seva idoneïtat respecte dels fins de l'ordenació es divideixen els usos en permesos i prohibits.

Són usos permesos: Els que estan admesos expressament pel planejament en cada zona o qualificació urbanística.

Són usos prohibits: Aquells que no estan permesos en el planejament.

2.- Per raó del destinatari final o usuari, es distingeix entre usos públics, privats i col·lectius.

a) Es consideren d'ús públics els usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

b) Es considera ús privat el que es desenvolupa per particulars en béns de propietat particular.

c) Es considera ús col·lectiu el de caràcter privat, relacionats amb un grup indeterminat de persones quina relació es defineix normalment pel pagament de quotes, preus o entrades.

3.- Per raó de la seva vinculació es consideraran els usos com a principals o complementaris. L'ús complementari només es podrà autoritzar sempre que es doni prèvia o simultàniament l'ús principal al que acompanya.

4.- Per raó de la seva funció es distingeixen els usos especificats en l'article següent.

Art. 49. Definició dels usos (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:

1.- Usos residencials :

1.1 - Habitatge. Es refereix a l'allotjament familiar, incloent el destinat a l'allotjament turístic, i es distingeix entre ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

S'entén per ús d'habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a cada unitat familiar, amb edifici i accés independent.

S'entén per ús de d'habitatge plurifamiliar el de diferents allotjaments corresponents a diferents unitats familiars situades en un mateix edifici, amb accessos i elements comuns.

1.2 - Habitatge rural. Es aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

1.3 – Habitatge dotacional. Es el regulat per l'art. 34.3 de la Llei d'urbanisme 1/2005, i que compren les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

1.4.- Allotjament col·lectiu. Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els hotelers i equipaments comunitaris, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: residències de la 3era edat, albergs de joventut, cases de colònies, residències religioses, habitatges tutelats, etc.

1.5.- Hotelers. L'ús hotelers correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal com hotels, motels, pensions, apart-hotels, i en general tots els establiments d'hostaleria definits en la seva legislació específica.

1.6.- Turisme rural. Comprèn els allotjaments col·lectius en habitatges rurals.

1.7.- Residencial mòbil. Comprèn l'ús residencial en espais no edificats, com ara càmpings o similars, en el que es realitzen funcions d'allotjament temporal. S'inclou les funcions d'aparcament de "mòbil homes", "roulottes" o similars dins aquest ús.

2.- Usos terciaris i de serveis

2.1.- Oficines.- L'ús d'oficines compren les activitats administratives, serveis professionals, financers, d'assegurances, o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

2.2.- Petit comerç.- L'ús comercial compren els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que son a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall o a l'engròs. S'inclou dins aquest ús el magatzem lligat o complementari de l'activitat comercial

A efectes de regulació d'usos d'aquest POUM, s'entendrà com a ús de petit comerç el que s'exerceix en establiments comercials petits que tenen una superfície de venda inferior a 800m².

2.3.- Establiments comercials mitjans.- Son establiments comercials mitjans els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800m² i inferior a 1.300m².

L'autorització d'establiments comercials mitjans o grans s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2.4.- Grans establiments comercials.- D'acord amb el Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials són grans establiments comercials els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300m² i inferior a 2.500m². En cas dels establiments dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, i els dedicats essencialment, a la venda d'articles i material esportiu tindran la consideració de grans establiments comercials a partir d'una superfície de venda superior a 1.300m².

En tot cas, l'autorització d'establiments comercials s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2.5.- Restauració.- Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com son restaurants, bars, cafeteries, i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

2.6.- Recreatiu.- Comprèn les activitats relacionades amb l'oci, i l'espectacle, no incloses en cap altre qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment.

Inclou els locals tals com discoteques, bars-musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos cafès-teatres, salons recreatius, i similars.

2.7.- Prostitució .- Comprèn les activitats i locals lligats amb aquest ús, que es limitaran en tot el terme municipal a una superfície màxima de 300 m²., i que restarà prohibit en totes les zones a on l'habitatge sigui l'ús principal.

2.8.- Gasolineres.- Compren les instal·lacions destinades a la venda de carburants, així com els usos complementaris relacionats amb la pròpia instal·lació.

2.9.- Aparcament.- Compren l'ús d'aparcament, quant comporta una activitat específica o ús principal en un edifici. No s'inclou en aquesta regulació l'aparcament complementari i/o obligatori a altres usos, que ve regulat amb aquests al Art. 56.

3.- Usos Industrials, logístic i tecnològic.

3.1.- Taller artesanal.- Compren aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerats compatibles amb l'ús d'habitatge o residencials en qualsevol situació.

3.2.- Taller petit.- Compren aquells tallers de petita dimensió, menys de 300 m² de superfície, que permeten adoptar les mesures correctores adients per tal que resultin compatibles amb l'ús d'habitatge, o residencials en plantes baixes o edificis colindants al mateixos.

3.3.- Taller industrial.- Compren aquells tallers que per les seves activitats produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge, residencial o hotelier.

3.4.- Industrial.- Compren les indústries de qualsevol tipus i categoria, els magatzems connexes a les mateixes i els tallers de reparació i planxisteria, així com els de reparació i manteniment de camions o vehicles pesats.

La definició de categories, situació i compatibilitats amb l'ús d'habitatge, s'especifica en el capítol següent (Art. 52 i Art. 53).

3.5.- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers.- Compren els usos destinats al manteniment de vehicles lleugers en el ram mecànic i d'electricitat, que son compatibles amb l'ús residencial. (rentat, oli, pneumàtics, accessoris ...)

3.6.- Magatzems.- L'ús de magatzems compren els locals destinats al dipòsit de mercaderies.

3.7.- Noves tecnologies.- Compren aquells usos de producció i serveis, que incorporen un alt contingut en investigació, i/o venen relacionades amb els anomenats sectors tecnològics i de telecomunicacions.

4.- Usos d'equipaments

4.1.- Educatiu.- Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.

4.2.- Sanitari i sociosanitari.- Centres de salut i assistencials, centres residencials d'acció educativa i serveis de reinserció, centres de dia per a gent gran, residències assistides i habitatges tutelats, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com tots els establiments definits per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de Serveis Socials.

4.3.- Esportiu.- L'ús esportiu compren la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús.

4.4.- Sociocultural.- L'ús sociocultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars.

4.5.- Religios.- Compren les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

4.6.- Públic administratiu.- L'ús compren les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

4.7.- Proveïment i abastament.- Compren les activitats d'abastament i proveïment de caràcter o concessió pública, tals com mercats o centres similars

4.8.- Tanatori

4.9.- Cementiri

4.10.- Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans Instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, recuperació de runes, etc.

4.11.- Altres Espais o edificis destinats a altres usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans no previstos en els supòsits anteriors, i serveis de restauració complementaris dels usos que s'instal·lin.

5.- Usos agrícoles i d'explotació de recursos naturals

5.1.- Agrícola.- Compren les activitats pròpies de l'explotació dels camps, conreus i hortes agrícoles. Inclou l'explotació de les plantacions arbrades de ràpid creixement situades en àrees no boscoses

5.2.- Ramader.- Compren les activitats lligades a l'explotació ramadera, pròpies del sol no urbanitzable.

5.3.- Forestal.- Compren les activitats de l'explotació forestal dels boscos.

5.4.- Extractiu.- Compren les activitats d'extracció d'àrids, terres, roques i minerals de sorres i canteres.

5.5.- Ecoturisme, educació en el lleure. Comprèn les activitats pedagògiques i de lleure a l'aire lliure lligades al territori i al medi ambient.

Art. 50. Usos provisionals

1.- Es consideren usos condicionals o provisionals els que s'estableixen de manera temporal, no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les normes.

Només es podran autoritzar els usos previstos en l'art. 53 DL 1/2.005.

2.- Aquests usos poden autoritzar-se a precari. Els usos i obres hauran d'enderrocar-se, sense dret a indemnització quan l'ajuntament acordi la revocació de l'autorització. No podran iniciar-se les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscriuï sota les esmentades condicions en el Registre de la Propietat.

3.- L'autorització haurà de renovar-se cada dos anys, caducant en cas contrari, si bé serà necessari l'adopció per l'ajuntament de l'acord de caducitat.

Art. 51. Usos disconformes

Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, i que resultin disconformes amb el mateix, tindran el tractament previst en el règim de disconformitat o fora d'ordenació previstos en els anteriors articles.

CAPÍTOL CINQUÈ - REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS INDUSTRIALS, RECREATIVES O ALTRES D'ACORD AMB LA SEVA COMPATIBILITAT AMB L'HABITATGE.

Art. 52. Regulació de les activitats

Els usos admesos dins cada una de les zones d'aquest POUM, es fixen en la regulació de cada una d'elles, a partir de la definició genèrica d'usos del Art. 49, no obstant totes les activitats comercials, industrials, recreatives o altres que per les seves característiques poden ocasionar molèsties o que de forma general estan sotmeses a la Llei de la Intervenció Integral de L'Administració Ambiental o al seu reglament, quedaran limitades a les activitats i intensitats d'us que es regulen en l'annex 1 d'aquesta normativa, a partir de la classificació establerta en els annexes de l'esmentada Llei.

La regulació específica i condicions d'autorització per a les activitats que l'ajuntament estimi necessari, es podrà fixar mitjançant una ordenança específica que haurà de tenir en compte:

1. La situació de l'activitat en relació als usos residencials.

2. Les característiques específiques d'incidència de l'activitat en el medi en que se situï.

Art. 53. Activitats recreatives, restauració o altres de baixa potència elèctrica, que poden produir molèsties a l'habitatge.

Amb independència de la regulació dels articles precedents, les activitats recreatives, de restauració o altres de baixa potència elèctrica que puguin produir molèsties de sorolls, vibracions, emissions a l'atmosfera o altres, a l'habitatge o altres usos residencials, es regularan d'acord amb les condicions generals fixades en el Títol X d'aquesta normativa.

La regulació d'activitats i ordenances específiques per a les mateixes, s'adequarà a l'establir a la Llei 10/90 sobre policia d'espectacles públics, catàleg i ordre de 1 juliol 1994, o norma que les substitueixi.

CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT

Art. 54. Definició

1.- S'entén per estacionament o aparcament a l'aire lliure, l'àrea situada fora de la calçada destinada a parada temporal de vehicles.

2.- S'entén per aparcament aquells espais construïts situats en el subsòl o en edificacions, i les instal·lacions necessàries destinades a la guarda de vehicles automòbils.

Art. 55. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.

Els espais d'estacionament o aparcament de vehicles a l'aire lliure, previstos en aquest POUM, o reservats dins els plans parcials o plans de millora urbana, s'urbanitzaran per tal d'integrar-se en l'ordenació urbana prevista per aquest POUM i a tal efecte s'enjardinaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat (amb inclusió de reg per degoteig), per tal d'integrar-los en la millora del paisatge urbà prevista en aquest Pla.

Art. 56. Previsió d'aparcament en les edificacions

1.- En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum superior al 50%, els projectes hauran de preveure en l'interior de l'edifici o en la parcel·la de la mateixa propietat, com a mínim les places d'aparcament que s'especifiquen a continuació :

a) Edificis de habitatges:

Habitatge de superfície construïda igual o inferior a 60m ²	1 plaça/hab
Habitatge de sup. const. superior a 60 i inferior a 120m ²	1,5 places/hab
Habitatge de superfície construïda igual o superior a 120m ²	2 places/hab

S'exceptua d'aquesta obligatorietat les rehabilitacions d'edificis existents, situats en les zones de recinte emmurallat i ravals.

Per a les edificacions de nova planta situades en aquestes zones de recinte emmurallat i ravals es podrà substituir la construcció d'aquestes places obligatòries per l'adquisició de places sobrants o construcció de places d'aparcament en un radi no superior a 700 mts. que restaran vinculades a l'habitatge corresponent, o en altre cas, per l'abonament dels drets de places d'aparcament que fixarà l'ajuntament mitjançant la corresponent ordenança municipal, i que es destinarà per part de l'ajuntament a inversions i projectes per aquesta finalitat.

Les places d'aparcament es situaran preferentment a la planta soterrani, quedant prohibits els aparcaments a la planta baixa en les qualificacions d'eixample, i blocs aïllats. S'exceptuarà en aquest cas, els solars que per les seves escasses dimensions no permetin tècnicament la ubicació de la rampa i l'aparcament soterrani, i en aquest cas l'aparcament

es podrà situar en planta baixa, i/o amb les condicions fixades en l'apartat anterior per a les zones de recinte emmurallat i ravals.

En cas que per les dimensions de la parcel·la no sigui possible la ubicació del nombre mínim de places d'aparcament, dins la profunditat fixada en cada zona, l'ajuntament podrà autoritzar una major ocupació del subsòl de la parcel·la per a situar aquestes places d'aparcament mínimes obligatòries.

En sòl urbanitzable, els plans parcials hauran de preveure dins la seva normativa el mateix estàndard mínim de nombre de places d'aparcament, podent-se complementar aquesta previsió amb una reserva addicional de superfície d'estacionament a l'aire lliure.

b) Locals, oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda.

c) Establiments comercials: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda. Pels grans establiments comercials s'estarà al que disposa el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

d) Establiments hotelers: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dues habitacions de l'establiment.

e) Establiments d'allotjament col·lectiu: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada cinc places de residència.

f) Establiments d'ús industrial: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100m² de superfície construïda.

g) Activitats recreatives en edificis de superfície superior a 150m²: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 20 localitats o usuaris, i una plaça d'aparcament per cada 15 localitats o usuaris en locals amb aforament igual o superior a 500 localitats.

h) Els edificis d'equipaments disposaran de les places adequades en cada cas, a la seva ubicació i necessitats

i). Per tot ús legalment permès, que no figuri relacionat en aquesta Norma, hauran de preveure'ns en els projectes d'edificació, les places d'aparcament que precisi en cada cas l'ajuntament.

j) En tots els casos, el nombre de places d'aparcament s'adequarà a més, a la regulació sectorial específica per a cada activitat, i a la legislació vigent sobre mobilitat.

2.- Dimensions de les places d'aparcament.- Les places d'aparcament mínimes obligatòries tindran unes dimensions mínimes de 4,80 x 2,40m.

3.- Les places d'aparcament obligatòries que es fixin o concretin en els projectes tècnics per complir els anteriors estàndards s'hauran de vincular registralment als habitatges o establiments de nova construcció o rehabilitació, estiguin o no situats a la mateixa parcel·la o solar, el que s'haurà de justificar en el moment de sol·licitar-se la llicència de primera ocupació o la llicència d'obertura o ambiental corresponent.

Les places d'aparcament que es situïn en el mateix edifici, i que representin un escreix respecte al estàndard mínim necessari establert en aquest article, no caldrà que es vinculin a cap habitatge o establiment. En el supòsit que posteriorment l'esmentat escreix es destines al compliment de l'estàndard d'aparcaments, serà obligatòria igualment la vinculació registral de la placa amb l'habitatge o establiment.

En tot cas, serà necessària l'autorització municipal per deixar sense efecte qualsevol de les esmentades vinculacions.

4.- L'ajuntament, no obstant, podrà fixar a través de l'Ordenança reguladora dels Aparcaments, les condicions específiques per a les zones que estimi oportunes, en raó de les previsions de peatonalització, regulació de la circulació, activitats integrades dins la trama urbana o altres, encara que modifiquin les previsions aquí fixades, i substituir l'obligatorietat de preveure les places d'aparcament abans esmentades, per l'adquisició dels drets de places d'aparcament, quan per la dimensió de la parcel·la o de la xarxa viària no resulti tècnicament possible la seva ubicació dins l'edifici.

CAPÍTOL SETÈ – ÚS DEL SUBSÒL

Art. 57. Regulació del subsòl

Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes de transformació o utilització del subsòl, per a construcció d'obres, enderrocs de les existents o instal·lació de serveis en el mateix.

Art. 58. Interès públic del subsòl

Per tal de garantir la prestació dels serveis públics o d'interès públic, mitjançant la instal·lació de les infraestructures i xarxes de serveis necessàries per a tal fi, la utilització i aprofitament privat del subsòl quedarà supeditat a l'esmentada prestació de serveis que tindrà la consideració d'interès públic.

La prestació dels serveis públics, infraestructures i xarxes de serveis, es produirà sempre que sigui possible en el subsòl situat sota terrenys públics del sistema viari i sistema d'espais lliures.

La prestació de serveis públics, o d'interès públic dins l'àmbit de les zones d'aprofitament privat, comportarà la creació de les servituds administratives corresponents, sempre que aquestes siguin compatibles amb l'aprofitament urbanístic del subsòl privat, tal com es regula en l'article següent:

Per dessoria la fondària màxima fixada per a l'aprofitament privat en les diferents zones, la prestació de serveis públics mitjançant la instal·lació d'infraestructures i xarxes de serveis, no comportarà minvament de l'aprofitament urbanístic de les finques situades en la seva vertical, sempre que es garanteixi la preservació dels riscos naturals, geològics o d'altres en la seva construcció. La prestació de serveis públics o d'interès públic en el subsòl, comportarà la necessitat de procedir a l'expropiació total o parcial de les finques afectades, quan no siguin compatibles amb l'ús i aprofitament urbanístic de les mateixes.

Art. 59. Aprofitament urbanístic del subsòl *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

Les autoritzacions i llicències per a l'aprofitament urbanístic del subsòl, en les zones d'aprofitament privat, s'ajustaran a l'establert dins cada zona. En cas de no venir regulat específicament en la zona corresponent, s'admetrà l'ocupació del subsòl fins un percentatge del 30% més, de l'ocupació admesa per a l'edificació sobre rasant. Aquest percentatge no serà aplicable a la zonificació de la Clau 8 – Cases Aïllades.

Aquest ús i aprofitament del subsòl per a l'aprofitament privat, es podrà exercir fins a un màxim de tres plantes amb una fondària màxima de 10,00 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació, i sempre que no afecti a infraestructures existents i/o planejades.

En l'ordenació d'edificació aïllada, el soterrani mantindrà les separacions a veïns fixades en cada zona.

El subsòl dels terrenys destinats a sistemes es podrà destinar a altres usos compatibles amb la funcionalitat del sistema (aparcament, etc), sempre que així es reconegui en el present POUM i en els planejaments derivats.

TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Art. 60. Definició dels tipus d'ordenació

L'ordenació física de les zones, es regula a través de la definició dels tipus d'ordenació de l'edificació dins cada zona i dels paràmetres edificatoris que el regulen.

Els tipus d'ordenació de l'edificació que es defineixen per a la regulació de les diferents zones d'aquest POUM son les següents :

a) Edificació segons alineació de vial

Correspon al tipus d'edificació, entre mitgeres, al llarg del front d'un vial i quines condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i la alçada reguladora màxima.

b) Edificació aïllada

Correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i mida de les parcel·les quines condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'una densitat de habitatges màximes, una alçada màxima, un índex d'edificabilitat màxima, un percentatge màxim d'ocupació i unes distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de les parcel·les.

c) Volumetria específica

Correspon a l'edificació determinada mitjançant un coeficient d'edificabilitat net, que es concreta per a cada unitat d'edificació en el corresponent Pla Parcial, Pla Especial o projecte a través de la composició de volums específic per a cada cas.

Art. 61. Paràmetres bàsics

a) Índex d'edificabilitat brut o sectorial.

L'índex d'edificabilitat brut, fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada zona, i es la relació existent entre la superfície total de sostre edificable, i la superfície total del sector o polígon d'actuació.

b) Índex d'edificabilitat net

L'índex d'edificabilitat net és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de sòl apte per edificar o delimitat amb parcel·les edificables.

d) Superfície de sostre edificable

La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixa i pis i siguin de potencial edificació.

En el còmput de l'edificabilitat es tindrà en compte la superfície de totes les plantes pis, per sobre de les plantes que siguin soterranis, incloent les superfícies dels patis de llums i patis de ventilació i la dels cossos sortints que es mesuraran d'acord a l'establert a l'Art. 68 d'aquesta normativa, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que es conservin.

f) Densitat d'habitatges

La densitat d'habitatges és:

En el sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat, es el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que es pot construir en cada sector o polígon de referència.

En el sòl urbà consolidat, és el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en cada solar, en relació al sostre destinat a l'ús d'habitatge.

CAPÍTOL SEGON - DEFINICIÓ DE CONCEPTES

Art. 62. Parcel·la i solar

1.- S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície del sòl susceptible d'edificació.

2.- Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar, ha de complir les condicions establertes en l'art. 29 del DL 1/2.005, així com les condicions de superfície i dimensions mínimes estipulades en aquest POUM.

3.- Per la segregació de noves parcel·les, a més de complir les dimensions mínimes establertes, serà necessari que les parcel·les resultants compleixin tots els paràmetres que les facin susceptibles d'edificar.

4.- No es podrà segregar porcions de parcel·les edificades amb anterioritat a aquest POUM, quan per la concessió de la llicència per a construir l'edificació existent s'hagués tingut en compte la seva superfície total.

Art. 63. Planta baixa (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

1.- a) En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, s'entendrà per "planta baixa" aquella en què el paviment se situï 0'60m. per damunt, o per sota de la rasant del vial en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima. En els casos en què, a causa del pendent del vial, més d'un forjat o planta se situï dintre dels límits exposats, cada tram de la façana en què això s'esdevingui definirà una diferent planta baixa. Per les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa en cada front, es referirà com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals assoleix el punt mitjà de la illa de cases.

b) En els altres tipus d'ordenació serà "planta baixa" la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició donada en aquesta normativa.

2.- S'admeten altells a planta baixa amb les següents condicions:

a) Se separaran un mínim de tres (3.00) metres de totes les façanes a vials i espais lliures públics. Aquesta franja de tres metres quedarà totalment lliure (elements verticals de comunicació, distribucions, instal·lacions i altres).

b) Formaran unitat de dependència amb la planta baixa i, no es podran constituir en local separat.

c) Només tindran accés des del local de la planta baixa amb el qual formen local únic.

d) La seva superfície no computa als efectes d'edificabilitat.

Art. 64. Planta soterrani

És la planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa, que no comptabilitza a efectes de càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, però si en l'ocupació del subsòl, i en la que no s'admeten els usos d'habitatge ni d'allotjament.

Art. 65. Planta pis, i planta àtic

1. S'entendrà per planta pis la situada per sobre de la planta baixa.

2. S'entendrà per planta àtic aquella última planta pis edificable (en les zones on es permeti) i que tindrà la seva façana separada tres metres de l'alineació del vial o espai lliure públic al que dóna front. L'alçada total d'aquesta planta àtic, inclosa coberta, no superarà els 3,50 mts.

Aquesta planta àtic ha d'estar incorporada a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior i no s'admet la seva segregació com unitat independent.

La superfície d'aquesta planta àtic no computa a efectes d'establir el càlcul de la densitat màxima admesa en cada zona.

Art. 66. Alçada lliure mínima entre plantes

L'alçada lliure mínima entre plantes és la distància entre el paviment i el sostre, i que serà com a mínim la que assenyali la legislació vigent.

Art. 67. Elements tècnics de les instal·lacions (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

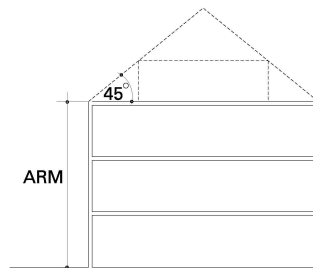
S'englobaran sota el terme "elements tècnics de les instal·lacions" els següents conceptes: filtres d'aire, aparells de calefacció i/o refrigeració, captadors solars tèrmics, plaques fotovoltaïques, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabats de murs, antenes de telecomunicacions, maquinària d'ascensor, espai per recorregut extra dels ascensors i, i fins i tot, per a l'accés d'aquests al terrat o coberta, elements de suport per estendre i assecat de la roba, i les caixes d'escala.

El volum dels elements, que sobresurten de la coberta en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, s'ordenarà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació.

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions (excepte la instal·lació d'antenes de telecomunicacions, plaques fotovoltaïques o de captadors solars tèrmics, que es regirà per la seva pròpia ordenança, pla especial i/o normativa sectorial), s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45° des de l'últim forjat.

Els aparells d'aire condicionat s'hauran de col·locar preferentment a la coberta, retirats un mínim de 1.50 m. de la línia de façana. L'espai a on es situen aquests aparells, no computarà com a percentatge d'ocupació de la terrassa en la teulada inclinada.

Els aparells d'aire condicionat no podran instal·lar-se al exterior de la façana, ni sobresortir per damunt del pla de façana.



L'ajuntament podrà fixar l'ordenança corresponent per a la regulació de tots aquests elements, que podrà modificar las condicions aquí assenyalades.

Art. 68. Cossos sortints

1.- Són els cossos habitables o ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten de la línia de façana

Es defineixen com tancats aquells cossos volats que tinguin tancats, mitjançant tancaments fixes i opacs, més de dos dels seus contorns laterals. Si tenen tancats únicament dos o menys dels seus contorns laterals són respectivament semitancats i oberts. Dintre dels tancats s'inclouen els miradors, les tribunes i d'altres similars; entre els semitancats i oberts, els balcons i les terrasses.

A fi de preservar la imatge i la qualitat urbana de la façana a carrer o espai públic, els cossos tancats es configuraran com a galeries vidriades de la sala d'estar, estudi o dormitori principal, prohibint-ne els tancaments massissos o de gelosies de cuines, safarejos o similars.

En tots els casos s'admetran tancaments de lames per a protecció solar.

2.- En els tipus d'ordenació d'edificació aïllada i de volumetria específica, la superfície en planta dels cossos sortints tancats (miradors), computaran a efectes del càlcul del sostre edificable i de l'ocupació màxima admesos. Els cossos sortints oberts i semitancats, computaran únicament al 50% de la seva superfície a efectes de càlcul del sostre edificable,

no obstant la seva projecció horitzontal computarà a efectes d'ocupació màxima admesa, i hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la.

3.- En el tipus d'ordenació d'alineació a vial, els cossos sortints es situaran a una alçada mínima de 3,20 metres sobre la rasant de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial, i a una alçada mínima de 2,80m. en altres casos.

Els cossos sortints es separaran un mínim de 1,00m. del límit de la paret mitgera o partió veïna.

En l'espai interior de l'illa de cases no es permetran cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable. Únicament s'admetran, cossos sortints oberts, el vol màxim dels quals no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscrivible en el punt on es projecta el cos sortint de l'espai interior illa, amb un vol màxim en tot cas de 1'20 m., i una separació mínima de 1m. de la mitgera veïna.

4.- Els porxos i les marquesines adossades a l'edificació amb capacitat portant, o susceptibles de cobriment, computaran al 100% de la seva superfície a efectes d'ocupació, i al 50% a efectes del càlcul d'edificabilitat.

5.- Millora del comportament energètic de les edificacions: L'ajuntament podrà fixar mitjançant l'ordenança corresponent l'autorització d'altres tipus de tancaments vidriats tipus galeria, per tal de millorar el comportament energètic dels habitatges i sempre que es projectin específicament com a espais entremitjos per aquesta finalitat.

Art. 69. Elements sortints i ràfecs de coberta.

S'entén per elements sortints, els que sobresurten del pla de façana i no són habitables, com per exemple sòcols, cornises, ràfecs, revestiments i similars.

S'admeten per regla general els elements sortints fins a un màxim de 20cms del pla de façana, amb una alçada mínima sobre la vorera de 2,50m.

Els ràfecs de la coberta, quant es situen a partir de la primera planta, podran volar fins a 45cms del pla de façana en els carrers de menys de 20 metres, i 90cms en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.

Art. 70. Patis de ventilació i il·luminació

Per a la ventilació i il·luminació d'estances interiors, s'admetrà la construcció de patis amb cel obert. Les dimensions dels patis seran les necessàries per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el Decret d'habitabilitat dels habitatges i el Codi Tècnic de l'Edificació.

CAPÍTOL TERCER - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 71. Alineació d'edificació a vial (Línia de façana)

És la línia que senyala el límit a partir del qual s'haurà d'aixecar l'edificació amb front a la via pública; en aquest tipus d'ordenació aquesta alineació coincideix amb la vialitat assenyalada en el POUM excepte en els casos de retranqueixos permesos o obligatoris.

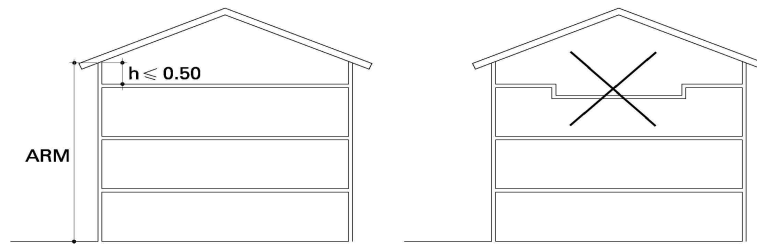
Art. 72. Façana mínima

És la distància mínima d'alineació de vial que pertany a una mateixa parcel·la. Quan la parcel·la doni front a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, caldrà que aquesta condició es compleixi en la suma de les dos façanes. Quan la parcel·la doni front a dos vials no contigus, caldrà que l'acompleixi en un qualsevol dels seus fronts.

Art. 73. Alçada reguladora màxima (ARM) i nombre de plantes

1.- L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació sobre rasant, excepte pels edificis d'activitat econòmica definit en l'apartat 4 d'aquest mateix article, es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, des de la cota de nivell de la vorera, fins la línia horitzontal situada a d'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta, en el cas de coberta inclinada, o fins al pla superior de l'últim sostre, en el cas de coberta plana.

El nivell del pla exterior de la coberta no podrà sobrepassar l'alçada de 0,50m del pla superior de l'últim sostre, el qual no podrà partir-se en diferents nivells per guanyar alçada sota coberta.

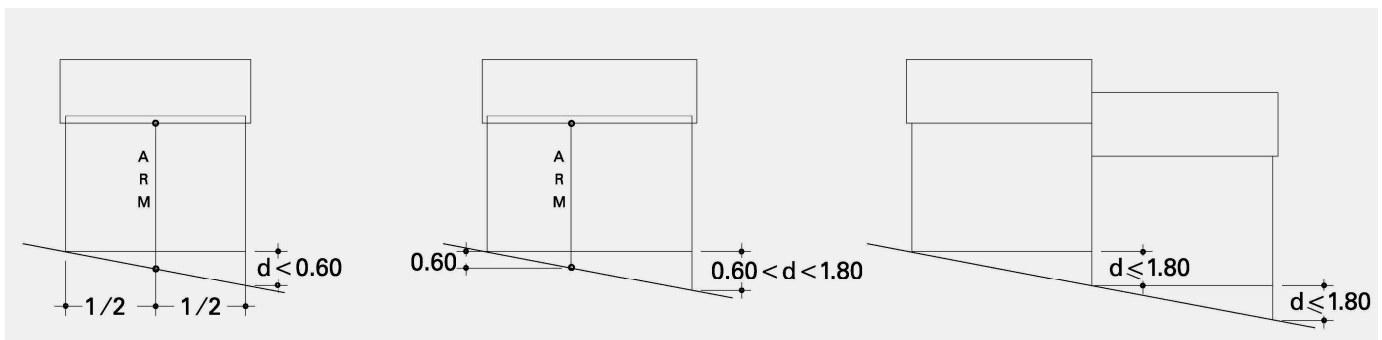


2.- La determinació del punt en que es mesurarà l'alçada serà diferent per cada un dels següents supòsits:

a) Edificis amb front a una sola via, amb pendent igual o inferior al 10%

Si la rasant del carrer, agafada en la línia de façana es tal que la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la mateixa es inferior a 0,60 m., l'ARM es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant la vorera en aquell punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60m. i no sobrepassa 1,80 m., l'ARM es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota, en l'extrem de la línia de façana situat a major alçada.

Quan la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la façana sobrepassi aquesta dimensió de 1,80 m., la façana es dividirà en els trams necessaris per no sobrepassar aquesta dimensió, considerant a efectes de càlcul de l'ARM, cada tram com a façana independent.



b) Edificis en solars amb front a dos o més vies amb pendent igual o inferior al 10%.

Els edificis en solars amb front a dos vies que no formin cantonada ni xamfrà es calcularà l'ARM independentment en cada carrer. L'alçada màxima mesurada en cada carrer prevaldrà fins a la meitat de la profunditat de la parcel·la.

En les formacions en edificacions en filera amb jardí es prendrà com vial de referència per l'aplicació de l'ARM el més pròxim a l'edificació principal.

En els edificis en alineació de vial, amb façanes donant front a dos o més vies formant xamfrà, pel càlcul de l'ARM, es desplegaran les façanes com si es tractés d'una sola, i s'aplicaran els mateixos criteris fixats en l'apartat anterior, per a edificis amb front a una sola via.

Si les alçades reguladores fossin diferents, la major d'elles assolirà als vials adjacents de menys ample, fins una longitud màxima equivalent a l'amplada del carrer secundari, comptada a partir de la cantonada o última flexió de xamfrà, i en cas d'acord corb a partir del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor ample.

c) Edificis amb front a carrers de pendent superior al 10%

En els edificis que donin front a carrers de pendent igual o superior al 10%, es procedirà amb les mateixes regles dels dos apartats anteriors, però amb intervals de 0,80 i 2,40m., en la diferència de nivells en els extrems de la façana.

3.- Per sobre de l'alçada reguladora sols es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta per cent (30%)

En cas que l'edifici es cobreixi amb coberta inclinada, i es destini una part a terrassa, aquesta es separarà un mínim d'1 m. del límit de cada pla de la coberta.

b) L'ampit en el cas de coberta inclinada, o la barana de protecció en cas de coberta plana amb una alçada màxima, en ambdós casos, de 1,10 m. pel cim de l'alçada reguladora màxima.

c) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçada màxima no podran tenir més de 1,80 m. d'alçada. si són opacs, ni més de 2,40 m. d'alçada si són reixes o similars.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, d'acord amb la regulació continguda en el article 67.

e) Les instal·lacions de telefonia mòbil amb les limitacions que determinin les legislacions sectorials en la matèria.

4.- Regulació de l'alçada dels edificis per activitats econòmiques (Claus 9)

L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació sobre rasant per activitats econòmiques (Clau 9), es mesurarà verticalment des de la cota de nivell de la vorera, fins a límit superior de la coronació de l'edificació, i per tant definirà l'alçada total màxima de l'edificació.

Art. 74. Volum sota coberta

El volum de l'edificació situat sota coberta es permet la seva utilització, sempre que estigui incorporat a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior. No s'admet la segregació com unitat independent d'aquest espai.

La superfície de l'edificació sota coberta no computa a efectes d'establir el càlcul de la densitat màxima admesa en cada zona, ni pel còmput del compliment del programa mínim dels habitatges.

Art. 75. Profunditat edificable

1.- S'entendrà per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació, i que defineix l'alineació interior del pati d'illa .

2.- La profunditat edificable de cada parcel·la sols podrà ser sobrepassada, per sobre de la planta baixa, amb cossos sortints oberts y amb elements sortints, quines dimensions es regulen pels paràmetres comuns.

Art. 76. Espai lliure interior d'illa

1.- S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai que, resultant de l'aplicació de les profunditats edificables, engloba els patis de les parcel·les.

2.- La planta baixa podrà sobrepassar la profunditat edificable en l'espai lliure interior d'illa solament en els casos en què es permeti de forma expressa en la representació gràfica dels plànols de zonificació del sòl urbà.

3.- La planta soterrani podrà ocupar la totalitat d'aquest espai lliure interior d'illa per l'ús d'estacionament.

4.- Els tancaments entre finques es permetrà mitjançant tanques opaques que no superin els 1,80 mts. d'alçada, i fins a 2,40 mts. amb reixes, tanques vegetals o similars, des de les cotes definitives del terreny o edificació.

5.- En els espais lliures interiors no edificables privats, es permetran construccions auxiliars que no superin el 5% d'ocupació (a aplicar a sobre la superfície lliure referida a cada finca i sempre que no es situïn adossades a façana). S'admetran a més les instal·lacions esportives a cel obert.

CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 77. Terreny natural

A efectes d'aquesta normativa, tindrà la consideració de terreny natural, el terreny existent, abans de l'inici de qualsevol moviment de terres o altres obres, i sempre que el seu perfil, no hagi estat alterat.

En cas que el terreny o parcel·la hagi estat alterat, tindrà la consideració de terreny natural, el perfil imaginari que reproduïx el perfil del terreny natural, en funció de la perllongació dels perfils dels terrenys confrontants i/o que es pugui deduir en els plànols topogràfics a escala 1/1000 d'aquest POUM.

Art. 78. Ocupació màxima de parcel·la

En les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.

L'ocupació dels soterranis es fixa per a cada zona en l'articulat de la seva regulació detallada, o en altre cas es fixa genèricament en l'Art. 59 d'aquesta normativa.

Les rampes d'accés al soterrani, sempre que no estiguin cobertes, no computaran a efectes d'ocupació del sòl i podran adossar-se als límits de parcel·la,.

Art. 79. Espai lliure de la parcel·la

Es l'espai privat per damunt de la rasant del terreny que no pot esser ocupat per a l'edificació, i que s'haurà de tenir enjardinat i en bones condicions d'ornat i manteniment. Els espais lliures de parcel·la s'arbraran i enjardinaran bàsicament amb espècies pròpies d'aquesta zona, d'acord al que estableix l'Art. 264 d'aquesta normativa..

Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les d'acord amb l'establert a l'Art. 269 d'aquesta normativa.

Art. 80. L'índex d'edificabilitat net

Dins cada una de les zones i subzones, es fixa com a paràmetre bàsic l'índex d'edificabilitat net. Aquest índex multiplicat per la superfície de cada parcel·la dona el sostre màxim admissible dins cada una d'elles.

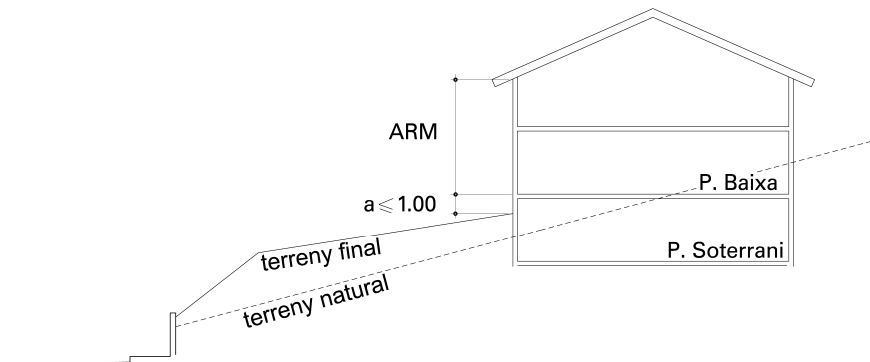
Art. 81. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) Planta baixa i planta soterrani.

1.- L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació, excepte pels edificis per activitats industrials i comercials regulats en el apartat 2 d'aquest mateix article, es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de planta que tingui tal consideració, i ve definida per a cada una de les zones juntament amb el número de plantes.

L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla superior del terrat o coberta plana.

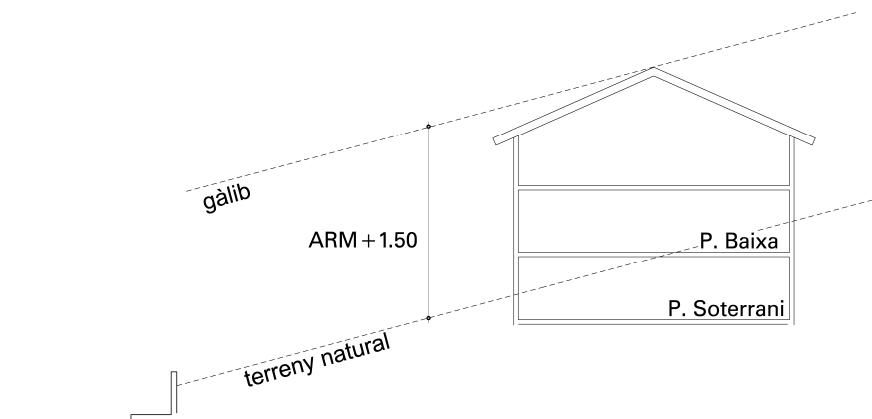
Tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició que segueix.

Tindrà la consideració de planta soterrani tota la planta o part de la planta que quedi enterrada i no sobresurti més de 1 m. del terreny final o d'acabat de la parcel·la. Únicament podrà ésser aparent en tota la seva alçada, l'entrada i la porta del garatge en una amplada màxima de 4,50 m.



La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.

Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1'50 mts.



Els nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament, s'inclouran en el projecte edificatori, per a la sol·licitud de la llicència d'edificació.

2.- Regulació de l'alçada dels edificis per activitats industrials i comercials (Claus 10 i 11)

L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació sobre rasant dels edificis de les Claus 10 i 11, es mesurarà verticalment des de la cota de nivell de la vorera, fins a límit superior de la coronació de l'edificació, i per tant, definirà l'alçada màxima total de l'edificació.

Art. 82. Volum sota coberta

La superfície de l'edificació sota coberta, a partir de que disposi d'una alçada lliure de 1,50 mts. i que sigui susceptible d'utilització, computarà a efectes de l'edificabilitat màxima admesa, i el nombre de plantes.

Art. 83. Construccions auxiliars i instal·lacions esportives *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

1.- Construccions auxiliars:

S'entén per construccions auxiliars les edificacions i cossos d'edificacions al servei dels edificis principals.

Aquestes construccions, que computaran dins del volum màxim autoritzat en cada cas, se separaran dels lindars de la parcel·la a la mateixa distància que les edificacions principals. (excepte en el cas de les piscines que la separació mínima serà d'1 metre).

Aquestes edificacions podran disposar-se aïllades, o bé, adossades a l'edifici principal.

En els terrenys en declivi, amb pendents superiors al 60%, s'admetrà que l'alineació del garatge en un ample màxim de 6 metres s'ajusti a l'alineació del vial. Sempre que això succeeixi l'edificació no podrà sobresortir d'un pla horitzontal situat a 2,70 metres de la rasant de la vorera.

En els terrenys amb pendent ascendent tan sols s'admetran garatges en el tancament de parcel·la, o amb separació inferior a l'assenyalada com a separació de vial, quan quedin encastats en el massís de terres natural sempre que no sobrepassi una línia paral·lela a 1 m. per damunt de la rasant natural, i sense sobresortir d'un pla horitzontal situat a 2,70 metres de la rasant de la vorera.

2.- Instal·lacions esportives:

Es permet la instal·lació en el solar d'instal·lacions esportives, piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs, sempre que l'alçada de les seves tanques sigui com a màxim la fixada per les tanques de parcel·la, quan es situïn dintre de la franja de terrenys fixada com a separació de la construcció als límits de parcel·la. Aquestes instal·lacions a l'aire lliure no computaran a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació.

Les instal·lacions de "barbacoa" es separaran un mínim de 3 mts. del lindars de la parcel·la.

Art. 84. Adaptació topogràfica i moviments de terres

1.- En les parcel·les amb pendents i en els casos en que sigui necessari l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

Les plataformes d'anivellació en els primers 3 mts. a comptar perpendicularment des del límit dels lindars, no podran situar-se a més de 1,50m. per damunt i a 2,20 mts. per dessota de la cota natural del lindar. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a 2,50 metres.

Excepcionalment, l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a una alçada de 2,50 m. en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit

Els murs interiors de parcel·la no superaran una alçada aparent de 2,50 mts. La distància mínima entre els murs serà de 3 mts. i els talussos entre murs respectaran el terreny natural o no podran superar el 30% de pendent.

2.-Tal com s'especifica en l'Art. 81 d'aquesta Normativa, el projecte edificatori per a la sol·licitud de llicència, haurà d'incorporar la indicació dels nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament. Aquesta anivellació de la parcel·la no servirà per mesurar l'alçada reguladora màxima de l'edificació, que d'acord amb l'establert a l'esmentat Art. 81, es mesurarà a partir de la planta baixa.

CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ PER VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art. 85. Paràmetres urbanístics

Els paràmetres propis d'aquesta classe d'ordenació són:

a) Índex d'edificabilitat bruta o zonal. Ve determinat unívocament en la regulació de cada zona i s'aplica sobre la superfície total del polígon o sector.

b) Condicions de parcel·la. A regular, en el seu cas, en el Pla Parcial o Especial, que fixa la parcel·la mínima, i en el seu cas la façana mínima de la parcel·la mesurada en el front del vial.

c) Índex d'edificabilitat net per parcel·la. Ve definit per a cada zona, i s'aplica sobre la superfície de cada parcel·la.

d) Gàlib de l'edificació. És l'àmbit a on s'ha de situar l'edificació, i vindrà delimitat en planta i alçada en els plànols de zonificació, o be fixat per la pròpia edificació en el cas que aquesta sigui existent.

El gàlib de l'edificació és únicament indicatiu de l'emplaçament de la mateixa, i no serveix per al còmput del sostre edificable, que vindrà determinar per l'índex d'edificabilitat corresponent.

e) Alçada màxima i nombre de plantes. En els sòls urbans es regula per cada zona l'alçada màxima i el nombre de plantes, i en els sòls urbanitzables s'establirà dins cada Pla Parcial.

f) Cota de referència de la planta baixa. Es defineix en el Pla Parcial o en la zona corresponent del sòl urbà que fixarà el nivell, l'adaptació topogràfica i moviment de terres.

En cas de no venir definit específicament en la zona corresponent, la cota de referència de la planta baixa, s'establirà d'acord amb l'establert a l'Art. 81 d'aquesta Normativa.

TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC

Art. 86. Disposicions comuns

El règim urbanístic del sòl es regula, de conformitat amb el que disposa el DL 1/2005, a través de:

- 1.- La classificació del sòl en classes segons règim jurídic (grafiat en el plànol n-1)
- 2.- La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori (grafiat en el plànol n-2)
- 3.- La qualificació del sòl en zones o sistemes (grafiat en els plànols n-3 i n-4)
- 4.- La determinació de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà (grafiat en el plànol n-4), i en sectors de planejament urbanístic derivat per al seu desenvolupament mitjançant plans de millora urbana o plans parcials.

CAPÍTOL SEGON – CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Art. 87. Classificació del sòl

El territori a que afecta aquest POUM, es classifica en: sòl urbà consolidat i no consolidat, sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, i sòl no urbanitzable, segons els criteris establerts per la Llei d'Urbanisme.

La citada classificació del sòl es delimita en aquest Pla, en el plànol de Estructura general i orgànica del territori. Classificació del sòl i sectors de planejament (E: 1/ 10.000).

Art. 88. Qualificació en zones o sistemes

1.- En el sòl urbà el POUM determina l'ordenació física de forma detallada, mitjançant la delimitació dels sòls segons el seu destí per:

- a) Sistemes de comunicacions.
- b) Sistemes d'espais lliures públics.
- c) Sistemes d'equipaments comunitaris.
- d) Sistema d'habitatges dotacionals públics.
- e) Sòls privats edificables qualificats en diferents zones segons el seu ús i intensitat.

Art. 89. Determinacions dels polígons d'actuació i sectors de planejament

1.- En el sòl urbà no consolidat la delimitació dels sector o polígons d'actuació té per finalitat la cessió dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta prevista en la legislació vigent i l'execució de les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars. En els sectors o polígons d'actuació de sòl urbà consolidat la finalitat és la d'ultimar les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars.

2.- En el sòl urbanitzable delimitat el POUM determina els sectors de planejament pel seu desenvolupament en Plans Parcial i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els sistemes generals, la regulació genèrica dels diferents usos globals i del seus nivells de densitat.

En aquesta classe de sòl , la disposició detallada del sòl per xarxa viària, aparcament, jardins urbans, dotacions i edificacions privades, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb aquest POUM.

3.- Respecte al sòl urbanitzable no delimitat, s'haurà de preveure la seva programació i condicions d'acord amb la legislació vigent.

4.- El sòl no urbanitzable està subjecte a les determinacions que estableix l'article 47 del DL 1/2.005. Els graus de protecció queden establertes en el present POUM, d'acord amb el que disposa l'art. 58.9 DL 1/2.005.

CAPÍTOL TERCER – ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. ELS SISTEMES

Art. 90. Sistemes

1.- A efectes de determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest POUM, i en el seu desenvolupament, els Plans Parcial o Especials, hauran d'assignar alguns sòls per:

- a) Sistema de comunicacions
 - Subsistema viari (Clau V)
 - Subsistema ferroviari (Clau F)
 - Subsistema portuari (Clau P)
- b) Sistema d'equipaments comunitaris
 - Subsistema d'equipaments i dotacions (Clau Eq)
 - Subsistema de serveis tècnics (Clau St)
- c) Sistema d'espais lliures públics
 - Subsistema de parcs i jardins urbans (Clau Ell)
 - Subsistema hidràulic (Clau H)
 - Subsistema marítim (Clau M)
- d) Sistema d'habitatges dotacionals públics

2.- Aquests sòls ordenats en "sistemes" presenten un especial grau d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar un desenvolupament urbà equilibrat i possibilitar la millora de la qualitat urbana.

Art. 91. Delimitació

1.- El POUM assegura l'ordenació esglaonada i flexible del territori mitjançant la contemplació de sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals. Els primers estan grafats en les present POUM en els plànols d'estructura general i orgànica del territori; els segons es regulen per Llei, i, en detall, per aquest POUM; quedant posposada la seva precisió pel moment en que es desenvolupi cada polígon o sector mitjançant el Pla corresponent, havent de recollir en el seu cas els assenyalats de forma indicativa en els plànols de zonificació.

2.- Els sistemes generals constitueixen en conjunt l'estructura orgànica del territori. Els sistemes generals tenen per finalitat assentar les bases territorials per la prestació de serveis d'interès general. En els sistemes locals, el seu àmbit de servei directe és del sector o zona en que s'enquadren.

Per el seu desenvolupament serà necessària la tramitació dels corresponents plans especials, a menys que el present POUM delimiti expressament el seu destí i condicions per a la seva execució.

Art. 92. Règim de cessions

1.- a) Els sòls reservats per sistemes generals que es localitzin en "sòl urbà" destinats al sistema de comunicacions, espais lliures, equipaments comunitaris i d'habitatges dotacionals públics, seran de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes, límits i condicions que estableix la Llei d'urbanisme, articles 35 i 44. Sense perjudici d'això, per aquests i d'altres sòls destinats a sistemes generals, l'administració podrà acudir a la seva expropiació, o a la delimitació de sectors o polígons d'actuació, per obtenir la cessió dels mateixos i a la redistribució quan sigui possible, de càrregues i beneficis entre els propietaris

afectats per l'actuació mitjançant reparcel·lació o permuta per altres terrenys edificables, d'acord amb l'establert a l'article 108 de la Llei d'urbanisme.

b) Els sòls destinats a equipaments i dotacions, aparcaments o serveis tècnics, que en el moment d'aprovació d'aquest POUM siguin de domini privat i es destinin al mateix ús previst per aquest pla, continuaran en règim de propietat privada mentre desenvolupin la seva actual funció i ús.

2.- En sòl urbanitzable, els terrenys fixats com a sistemes urbanístics, seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament, i es consideraran com a part integrant del sector, i com a tals se'ls hi aplicarà l'índex d'edificabilitat bruta corresponent al mateix.

CAPÍTOL QUART – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES

Art. 93. Definició

Els terrenys no destinats a sistemes, es delimiten en diferents zones segons el seu ús i intensitat.

Les zones d'aquest POUM comprenen les qualificacions urbanístiques que, segons règim jurídic, s'enumeren a continuació:

I.- SÒL URBÀ.

- Front de mar (Clau 1)
- Recinte emmurallat (Clau 2)
- Ravals (Clau 3)
- Conservació de l'edificació (Clau 4)
- Eixample – Illa tancada (Clau 5a) Illa oberta (Clau 5b)
- Blocs aïllats (Clau 6)
- Agrupacions de cases (Clau 7)
- Cases aïllades (Clau 8)
- Activitats econòmiques (Clau 9)
- Industrial (Clau 10)
- Comercial (Clau 11)

II.- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

- Sectors de desenvolupament residencial (Clau 12)
- Sectors de desenvolupament d'activitats econòmiques i industrials (Clau 13)
- Sectors de desenvolupament d'activitats turístiques (Clau 14)

III.- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

- Sectors de desenvolupament no delimitat (Clau 15)

IV.- SÒL NO URBANITZABLE

- Paratge natural d'interès nacional (Clau 16)
- Pla d'espais d'interès natural (Clau 17)
- Costaner 1 NU-C1 (Clau 18)
- Espai de connectivitat ecològica (Clau 19)
- Agrícola deltaic (Clau 20)
- Agrícola (Clau 21)
- Agroforestal (Clau 22)
- Forestal (Clau 23)
- Zona de protecció hidràulica (Clau 24)

TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA VIARI (Clau V)

Art. 94. Sistema viari. Definició

1.- La xarxa bàsica comprèn les instal·lacions i espais reservats pel sistema viari de caràcter fonamental, en ordre a mantenir els adequats nivells de mobilitat i accessibilitat.

2.- El règim de la xarxa viària bàsica serà el que correspongui amb subjecció a la legislació vigent, segons es tracti de vies autonòmiques o municipals.

3.- La xarxa viària secundària i local té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques.

Està constituïda per les vies no compreses en la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants assenyalades en el present Pla o, com desenvolupament de les mateixes, en els Plans Parcials o Plans de Millora Urbana.

Art. 95. Tipus de vies i règim jurídic

S'estableixen els següents tipus de vies:

a) Xarxa viària territorial que comprèn les autovies i les carreteres nacionals i comarcals, de titularitat d'altres administracions que connecten diferents termes municipals (carreteres GI-600, GI-682, GIP-6831, GIP-6837 i la futura C-32 que forma part de la xarxa bàsica de Catalunya).

b) Xarxa viària urbana que compren les vies de l'àrea urbana, i en la que es distingeixen:
Vies urbanes bàsiques fonamentals per la estructura urbana, en funció de la seva posició, de les activitats que localitza i dels sectors urbans que relaciona.
Vies de la xarxa local, de servei intern de les diferents àrees urbanes.
Xarxa de carrils bici

c) Xarxa de camins rurals.
Vies rurals bàsiques fonamentals que estructurin el territori, en funció de la seva connectivitat entre diferents àmbits en sòl no urbanitzable. Aquesta qualificació serà legitimació suficient cara a la necessitat d'establir la seva titularitat pública, mitjançant la declaració de la seva utilitat pública i d'interès social.

Art. 96. Via verda – Carril bici

La traça de la via verda, que uneix les poblacions de Blanes i Tordera, transcorre per a un espai específic i diferenciat per aquest ús. La traça de la via verda no estarà afectada per serveis urbanístics i aquests si hi són estaran soterrats.

Art. 97. Redacció de plans especials per al desenvolupament del sistema viari

1. Les vies definides en el apartat b de l'Art. 95, vies urbanes bàsiques fonamentals per a l'estructura urbana, podran ésser objecte d'un o més plans especials redactats per l'ajuntament, que tindran per objecte desenvolupar, fixar les característiques de disseny i materials, i precisar les determinacions d'aquest Pla respecte a les mateixes.

2. Aquest POUM, estableix amb aquesta finalitat l'àmbit a desenvolupar mitjançant Pla Especial, que s'esmenta a continuació :

Pla Especial de la carretera de Tordera i la GI-600, té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia que configura un dels principals accessos a Blanes, per a millorar la seva integració a la trama urbana, incorporar un passeig de vianants, i fixar els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa.

Pla Especial de la carretera GI-682 Est. té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia que configura un dels principals accessos a Blanes des de Lloret, per a

millorar la seva integració a la trama urbana, fixant els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa.

Pla Especial de la carretera GI-682 Oest.- Té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia que configura un dels principals accessos a Blanes des de Palafolls, per a millorar la seva integració a la trama urbana, fixant els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa.

Pla Especial de la carretera GI-6831 Oest té com a finalitat fixar les característiques d'aquesta travessia que configura un dels principals accessos a Blanes des de Malgrat de Mar, per a millorar la seva integració a la trama urbana, fixant els criteris de tractament paisatgístic per a millorar la imatge i la qualitat urbana de l'entorn de la mateixa.

Pla Especial urbanístic dels passejos per a vianants té com a finalitat fixar les característiques paisatgístiques i constructives en les diferents situacions i àmbits per on discorren els passejos per a vianants. Els diferents tipus de secció, arbrat, plantacions, materials, tractament de les voreres pavimentades urbanes, s'han d'adequar a les diferents àrees a on es situen, amb paviments tous, pavimentacions parcials, cunetes sense vorada, arbrat i plantacions abundants.

Pla especial urbanístic dels carrils bici te per objecte la definició de la xarxa de carrils bici del municipi, fixant les seves característiques i programar el seu desenvolupament.

3. Mentre no es redactin el plans especials abans esmentats, serà d'aplicació la normativa corresponent a cada un dels sistemes o zones assenyalades en els plànols de zonificació.

Art. 98. Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial

En les actuacions situades dins l'àrea d'influència de la xarxa viària territorial que afectin a vies de titularitat d'altres administracions de la municipal, estaran subjectes a l'establir a la Legislació sectorial de carreteres, i precisen autorització expressa de l'administració competent.

L'administració municipal exigirà amb caràcter previ a la concessió de la llicència, l'aportació de l'informa o autorització administrativa que en cada cas resulti necessària.

Aquestes construccions, instal·lacions i edificacions de la zona adjacent a les vies integrants del sistema viari, estan subjectes a més a la llicència municipal.

Les edificacions mantindran les separacions i condicions fixades per la legislació sectorial vigent per a cada tipus de via. Les edificacions llindants a camins rurals respectaran les separacions mínimes fixades a l'Art. 234.5 d'aquesta normativa.

Art. 99. Disciplina urbanística de la publicitat *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

1.- La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública, està sotmesa, a prèvia llicència municipal, i s'adequarà a l'establir a l'Art. 267 d'aquesta normativa.

2.- No es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques, incideixin negativament en la imatge i l'entorn urbà o del paisatge a on es situïn.

Els cartells s'hauran de rotular d'acord amb la Llei de política lingüística de la Generalitat.

3.- Dins la xarxa viària territorial, la xarxa bàsica i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent, (DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.).

L'Ajuntament podrà, mitjançant ordenances, establir la regulació de la gestió i de la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda.

Art. 100. Sistema d'aparcaments (Clau Vap)

1.- Comprèn el terreny destinats per aquest POUM, específicament per a aquesta finalitat, amb l'objecte de mantenir i completar la necessitat d'aquestes àrees de suport a l'activitat residencial, comercial i de serveis de població.

Aquestes àrees d'aparcament podran ésser de titularitats pública o privada.

Es prohibeix l'aparcament de vehicles de matèries perilloses a totes les zones de sòl urbà i urbanitzable.

2.- Condicions d'edificació: A les àrees previstes com a sistema d'aparcaments, s'admetran únicament les edificacions destinades a aquest us. Aquestes edificacions s'hauran d'adequar a les condicions de l'edificació i del paisatge urbà de l'entorn a on es situen.

Aquestes àrees es pavimentaran, s'ordenaran i s'adequaran els seus accessos, d'acord amb el seu funcionament propi.

En les àrees a on es fixen franges d'espais lliures, es sistematitzaran aquests, amb plantació d'arbrat, per tal de millorar-ne la qualitat ambiental de l'entorn, i facilitar la seva integració paisatgística amb l'àrea urbana propera d'acord amb les previsions d'aquest POUM.

CAPÍTOL SEGON – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA FERROVIARI (Clau Fv)

Art. 101. Sistema ferroviari. Definició i servituds.

En aquest sistema s'inclouen les infraestructures ferroviàries que formen part de la Red Ferroviaria de Interés General.

Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixin dins el Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert a la "Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario" i el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, i legislació concordant o que la substitueixi.

L'esmentada Llei estableix una zona de domini públic, una zona de protecció i límit d'edificació de 8, 70 i 50 m. en sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, i de 5, 8 i 20 m. en sòl urbà. Les autoritzacions d'edificacions i instal·lacions s'ajustaran a aquest règim de proteccions i servituds.

Per tal de procedir a l'obertura de la Ronda Oest que dona accés a l'estació de ferrocarril, s'afecta part de l'aparcament actual de l'estació. L'obertura d'aquest vial (Ronda Oest) quedarà condicionat a la prèvia desafectació dels sòls del servei públic ferroviari, i l'autorització de l'Administració General de l'Estat.

Art. 102. Intervenció en l'edificació.

Les construccions, instal·lacions i edificacions en la zona adjacent a la via de ferrocarril integrants del sistema ferroviari estan subjectes, a l'informe preceptiu del Ministeri de Foment o administració competent i a la llicència municipal, d'acord l'article 179 de la Llei d'Urbanisme.

CAPÍTOL TERCER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA PORTUARI (Clau P)

Art. 103. Sistema portuari. Definició i regulació.

En aquest sistema s'inclouen les infraestructures portuàries del Port de Blanes , així com les seves possibles reformes i ampliacions.

La seva regulació ve determinada per la legislació sectorial específica, i el seu desenvolupament i condicions d'edificació i usos s'adequarà a les determinacions del Pla especial del Sistema General Portuari de Blanes (aprovació definitiva C.T.U. de Girona, el 21 de desembre de 2006), i la seva Modificació (aprovació definitiva C.T.U.de Girona, el 21 de novembre de 2007).

CAPÍTOL QUART – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq)

Art. 104. Definició

Comprèn les superfícies o edificacions destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans, i que poden ésser de titularitat pública o privada.

Art. 105. Usos permesos (públics i privats)

1.- Docent.- Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.

2.- Sanitari i sociosanitari.- Centres de salut i assistencials, centres residencials d'acció educativa i serveis de reinserció, centres de dia per a gent gran, residències assistides i habitatges tutelats, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com tots els establiments definits per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de Serveis Socials.

3.- Esportiu.- L'ús esportiu compren la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús.

4.- Sociocultural.- L'ús sociocultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars. També inclou l'ús de jardí botànic i les instal·lacions o centre de recerca, lligats a aquest.

5.- Religiós.- Comprèn les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

6.- Públic administratiu.- L'ús compren les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

7.- Proveïment i abastament.- Comprèn les activitats d'abastament i proveïment de caràcter o concessió pública, tals com mercats o centres similars

8.- Tanatori

9.- Cementiri

10.- Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans Instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, recuperació de runes, etc.

11.- Altres Espais o edificis destinats a altres usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans no previstos en els supòsits anteriors, i serveis de restauració complementaris dels usos que s'instal·lin.

En les parcel·les que el POUM no especifiqui un ús concret, aquest s'haurà d'assignar mitjançant el corresponent pla especial urbanístic, d'acord amb l'article 67.1.d de la Llei d'Urbanisme.

Art. 106. Condicions de l'edificació dels equipaments públics.

1.- Els equipaments i dotacions públiques comunitaris, en general es regularan pel sistema d'ordenació d'edificació aïllada. L'edificabilitat neta màxima sobre sòl públic edificable per aquests usos, serà d'1,00 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl. La forma i distribució dels cossos d'edificació haurà de permetre a l'interior de cada parcel·la, la sistematització d'amplis espais d'arbrat i jardineria.

L'alçada màxima permesa serà de 9 metres sobre la cota natural del terreny, en tots els punts del solar.

No obstant, quan els equipaments estiguin localitzats en sectors de sòl urbà, que compreguin zones regulades per ordenació segons alineació de vial. S'ordenaran d'acord amb els paràmetres i característiques de les zones colindants.

Dins les àrees d'equipaments es podran instal·lar els serveis tècnics i aparcaments que fixi l'ajuntament.

2.- Mitjançant un pla de millora urbana d'ordenació de volums, l'ajuntament podrà modificar aquests paràmetres, per tal d'adequar-les a les necessitats funcionals de l'equipament.

Aquests paràmetres són d'aplicació a tot el municipi inclosos els equipaments de titularitat pública que formen part dels plans parcials vigents.

3.- Pel desenvolupament per l'àrea fixada com a nou cementiri es formularà i tramitarà el corresponent Pla Especial Urbanístic.

Art. 107. Condicions de l'edificació dels equipaments privats.

Els equipaments ja existents de titularitat privada, i recollits en aquest POUM, mantindran l'ús actual, pels qual han estat recollits.

1.- En els equipaments docents de titularitat privada i equipaments sanitari-assistencial, l'edificabilitat s'adequarà a les necessitats per desenvolupar el programa educatiu o assistencial d'acord amb la normativa sectorial vigent, prèvia tramitació del corresponent pla especial urbanístic que estableixi els paràmetres i la volumetria de l'edificació, que s'adequarà a les característiques de l'entorn.

2.- A les àrees d'equipaments privats amb instal·lacions destinades a les pràctiques esportives i no edificades, s'admetrà únicament el manteniment d'aquest ús esportiu. S'admetran com a usos complementaris els de restauració i el recreatiu. L'edificabilitat neta màxima per a les edificacions serà de 0,15 m²/m², amb una ocupació màxima del 15% de la parcel·la.

3.- Els edificis religiosos o altres equipaments privats situats en edificacions existents en sòl urbà mantindran la seva volumetria i edificabilitat actual.

4.- L'àrea d'equipament destinada a jardí botànic Marimurtra s'admetrà una edificabilitat de 0,07m²/m² per edificacions i instal·lacions de manteniment de l'activitat o centre de recerca.

CAPÍTOL CINQUÈ – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS – SUBSISTEMA SERVEIS TÈCNICS (clau St)

Art. 108. Serveis tècnics

1.- El present POUM conté l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigües, gas i telecomunicacions, sanejament, establint les precises reserves de sòl i les de protecció, sense perjudici de quedar subjectes aquests serveis, en el seu desenvolupament i execució a la legislació específica que els sigui d'aplicació.

Les edificacions necessàries per a la instal·lació d'aquests serveis, s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns, i s'integraran en la imatge de l'entorn a on s'ubiquin.

L'ajuntament podrà fixar a les diferents companyies de serveis, les condicions i mesures correctores més adients per a cada projecte o instal·lació.

Els espais lliures d'edificació que constitueixen el entorn d'aquests serveis, es consideraran i sistematitzaran com espais lliures verds.

2.- Serveis tècnics d'abastament d'aigua. Els projectes per a la instal·lació de nous dipòsits d'abastament d'aigua dins d'espais forestals incorporaran un anàlisi detallat dels impactes previstos en la construcció i en les infraestructures complementàries (accessos, tancaments, ...) i preveure un disseny i ubicació, que minimitzin l'impacte sobre els terrenys forestals i garanteixin la correcta inserció en el medi. L'expedient incorporarà una sol·licitud d'informe al Departament de Medi Ambient i Habitatge. La qualificació de finques o parcel·les com a serveis tècnics d'abastament d'aigua així com els seus accessos, facultarà a l'ajuntament la seva expropiació pel seu interès públic.

3.- Sistema de serveis tècnics ambientals. Les instal·lacions per a dipòsit controlat de residus, acopi de terres, àrids, runes, materials de construcció, incineradora, ecoparc es qualifiquen com a serveis tècnics ambientals.

4.- Sistema de telecomunicacions, estacions i antenes de telefonia s'adequaran a l'emplaçament i condicions establertes en el corresponent Pla Especial de Infraestructures de Telecomunicacions, que es redactarà per tal d'ordenar el desplegament d'aquestes infraestructures al municipi.

CAPÍTOL SISÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS – PARCS I JARDINS URBANS (Clau EII)

Art. 109. Definició

Comprèn els sòls destinats a zones verdes, places i passeigs arbrats en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics i no edificables, destinats a parcs o, amb destí a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població.

Art. 110. Ordenació i ocupació dels espais lliures

1.- Aquests sòls hauran d'ordenar-se majoritàriament amb espècies vegetals adaptades a l'entorn amb poques necessitats hídriques, i els elements accessoris necessaris, inclosos edificis o instal·lacions per a serveis annexes del parc, per a usos culturals o socials, sense que aquests últims no ocupin més del 5% de la seva superfície.

Quan per la seva extensió tinguin la consideració de parc, admetran instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el gaudiment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

Per tal de facilitar la percolació de l'aigua en el subsòl, i sempre que sigui possible, l'adequació dels parcs i jardins urbans reduirà al màxim la superfície a pavimentar, i s'utilitzaran preferentment paviments permeables (empedrats, graves o similars).

2.- L'ajuntament podrà destinar els espais lliures assenyalats en els plànols amb la clau EII/Ap per aparcaments en soterrani. En aquest cas la superfície del mateix s'adequarà per al destí d'espais lliures, i mantindrà el caràcter enjardinat i arbrat en la seva superfície.

3.- El POUM preveu en diversos vials principals la creació d'espais lliures longitudinals per a facilitar la implantació d'avingudes arbrades. En tots els casos, i en especial en aquests espais lliures longitudinals, l'ajuntament podrà autoritzar nous accessos privats a través d'aquests espais lliures, sempre que no perjudiquin la funcionalitat d'aquests passejos arbrats.

4.- Per a la formalització i arbrat dels espais lliures s'utilitzaran majoritàriament espècies autòctones de l'àmbit mediterrani i de baix consum hídric.

5.- En casos excepcionals i per raó de la seva funcionalitat, com en el cas dels jardins temàtics, l'ajuntament podrà cedir en règim de concessió, la gestió del parc o espai lliure.

Art. 111. Jardins urbans resultants de sistemes locals

El POUM contempla en la categoria de parcs i jardins urbans de sistemes locals, els sòls delimitats en el plànols de zonificació, amb caràcter indicatiu, però d'obligat desenvolupament per la seva condició complementaria a la dels sistemes generals.

No es disposaran en sòls amb pendents superiors a les mitjanes de la zona, ni podran disgregar-se en trossos sense identitat ni sentit. Les seves condicions mínimes s'adequaran a l'establir en aquest POUM, i en la legislació urbanística vigent.

En aquests sòls l'ajuntament podrà admetre serveis tècnics, quant no sigui possible la seva ubicació en altres terrenys específics per aquesta finalitat, sens perjudici del compliment de la legislació sectorial en cada cas.

CAPÍTOL SETÈ.- SISTEMA D'ESP AIS LLIURES PÚBLICS - SUBSISTEMA HIDRÀULIC (Clau H)

Art. 112. Sistema hidràulic - Definició

1.- El sistema hidràulic comprèn la zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

2.- La delimitació del sistema hidràulic ve determinat per l'administració hidràulica (Agència Catalana de l'Aigua) d'acord amb el Pla d'Espais Fluvials (PEF) de La Tordera, que aquest POUM incorpora. Les expropiacions o indemnitzacions derivades d'aquesta delimitació del sistema hidràulic correspondran a l'administració sectorial (Agència Catalana de l'Aigua).

Art. 113. Sistema hidràulic - Usos

1.- No s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

2.- L'espai inclòs dins la Xarxa Natural 2000 "Riu Tordera" (Codi ES5110007-1) s'adequarà a la gestió prevista per les aigües continentals que estableix l'annex 8 de l'acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC).

CAPÍTOL VUITÈ – SISTEMA D'ESP AIS LLIURES PÚBLICS – SUBSISTEMA MARÍTIM (Clau M)

Art. 114. Definició.

El sistema Marítim comprèn el sòl inclòs dins el domini públic maritimoterrestre (d.p.m.t.) regulat a la Llei 22/88 de Costes, i que s'identifica en els plànols d'ordenació del POUM amb la clau M.

La delimitació del domini públic maritimoterrestre correspon a l'administració de l'Estat, mitjançant el corresponent deslinde. Aquest POUM recull el deslinde aprovat en el moment de l'aprovació inicial del Pla.

Art. 115. Condicions d'ús i d'edificació.

1.- Els usos, instal·lacions i conservació dels terrenys del sistema marítim i de les seves zones de servituds es regularan, per allò que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i el reial decret 147/1989, de 1 de gener, pel qual s'aprova el Reglament General per al Desenvolupament i Execució de la Llei de Costes.

2.- La utilització del domini públic maritimoterrestre es regularà per l'especificat en el títol III de la Llei 22/88 de Costes.

3.- La zona de servitud de protecció del d.p.m.t. es defineix a l'art. 23 i a la disposició transitòria tercera de la Llei de Costes, i recau sobre una franja de 100 m en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable delimitat, i de 20 metres d'amplada al sòl urbà, mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar.

Els usos dins aquesta zona de servitud de protecció, s'ajustaran al establert als articles 24 i 25 de la Llei de Costes. Els usos permesos en aquesta zona, hauran de disposar de l'autorització de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el determinat en els articles 48.1 i 49 del Reial Decret 1112/92 per qual es modifica parcialment el Reglament de la Llei de Costes.

Les edificacions que estan dins la zona de servitud de protecció i constitueixen façana marítima, quedaran subjectes a l'establert a la Disposició Transitòria Tercera de la Llei de Costes, modificada per la "Ley 53/2002 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Als efectes d'aquesta D.T.3ª, aquest POUM delimita un pla de millora urbana (P.M.U.) per ordenar en detall les edificacions de la façana marítima de S'Auguer. En cas de noves edificacions en altres parcel·les dins aquesta zona de servitud, s'haurà d'ordenar també mitjançant el corresponent P.M.U. que abastarà els trams de façana següents:

c./ de la Costa Brava. –c./ Josep Tarradellas.

Façana marítima de S'Auguer (entre Passeig de la Marina i c./ de Sant Andreu de la Palomera)

4 - La zona de servitud de trànsit del d.p.m.t. es defineix a l'art. 27 de la Llei de Costes, i recau sobre una franja de 6 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar.

S'hauran de garantir les servituds de trànsit i accés al mar tal com disposen els articles 27 i 28 respectivament de la Llei de Costes.

5.- Les obres i instal·lacions existents en el domini públic o en la seva zona de servitud, es regularan per l'especificat en la Disposició Transitòria Quarta de la Llei de Costes.

6 - Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades a l'article 44.6 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament

7.- L'ajuntament proposarà el corresponent pla d'usos de temporada del sistema marítim.

CAPÍTOL NOVÈ.- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau D).

Art. 116. Definició

1.- Compren les actuacions d'habitatge públic destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o d'emancipació, d'acord al previst a l'art.34.3 del DL 1/2005 i art 66.1.c RLU305/2006.

2.- La tipologia d'aquests habitatges s'adequarà a les polítiques d'habitatge públic que es programin per al seu desenvolupament.

3.- Les seves condicions d'edificació, volumetria i situació dins la parcel·la, es podran fixar dins el planejament derivat a on s'ubiquen, i en qualsevol cas el projecte arquitectònic s'haurà d'integrar a l'entorn urbà mes immediat, adequant-se a la tipologia i alçades de les edificacions veïnes.

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 117. Qualificació de sòl urbà

1.- Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà d'acord amb les condicions establertes a la DL 1/2.005, sobre l'estat de l'edificació i de la urbanització dels terrenys.

2.- En les àrees de nova creació, o procedents d'anteriors Plans Parcial, en que resten pendents obres d'urbanització, o cessions de sòls públics, es delimita el corresponent polígon d'actuació per als esmentats fins.

Art. 118. Zones

En el sòl urbà la regulació detallada dels usos, i condicions d'edificació dels sòls d'aprofitament privat no adscrits als diferents sistemes esmentats en el títol anterior, es realitza per zones i subzones, que apareixen definides en els plànols normatius de zonificació a escala 1/1000, (plànols N.3-1 a N.3-42), d'acord amb la següent classificació:

- Front de mar (Clau 1)
- Recinte emmurallat (Clau 2)
- Ravals (Clau 3)
- Conservació de l'edificació (Clau 4)
- Eixample (Clau 5)
- Blocs aïllats (Clau 6)
- Agrupacions de cases (Clau 7)
- Cases aïllades (Clau 8)
- Activitats econòmiques (Clau 9)
- Industrial (Clau 10)
- Comercial (Clau 11)

Art. 119. Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos.

Dins cada una de les zones, aquest POUM, defineix les condicions d'edificabilitat i usos permesos per a cada una d'elles, a partir de la definició del tipus d'ordenació de l'edificació, i la concreció dels paràmetres edificatoris que el regulen en cada cas.

Els tipus d'ordenació de l'edificació son els següents:

- 1.- Edificació segons alineació de vial
- 2.- Edificació aïllada
- 3.- Volumetria específica

La definició d'aquests tipus edificatoris i dels paràmetres urbanístics que els regulen s'efectua en el títol anterior.(TÍTOL IV - Disposicions comuns als diferents tipus d'ordenació de l'edificació).

Dins cada una de les zones s'especifiquen els usos permesos, d'acord amb la definició dels mateixos efectuada en l'Art. 49 d'aquesta normativa.

Art. 120. Desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM

Pel desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM, es podran realitzar programes d'actuació urbanística, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, o projecte d'urbanització complementaris, amb les finalitats previstes en el DL 1/2.005.

Amb tot, l'ajuntament podrà atorgar llicències en el sòl urbà consolidat amb subjecció a aquest POUM sense l'aprovació prèvia d'aquests documents urbanístics, sempre que es

compleixin les condicions de cessió de sòls, i d'infraestructures de serveis urbanístics per assolir la condició de solar, tal com s'estableix en l'art. 29 del DL 1/2.0005.

Art. 121. Plans de millora, polígons d'actuació i cessions gratuïtes en el sòl urbà

Les cessions gratuïtes i obligatòries en el sòl urbà, es delimiten en funció dels Plans de millora urbana, i els polígons d'actuació que s'assenyalen, derivats d'anteriors Plans Parcials o Estudis de Detall, així com d'actuacions puntuals, en terrenys que s'incorporen de nou en el sòl urbà.

Aquestes cessions, d'acord amb el DL 1/2.005, abasten en el sòl urbà no consolidat, els sòls destinats a l'obertura o ampliació de la xarxa viària, així com els terrenys destinats als sistemes urbanístics assenyalats en el corresponent polígon d'actuació.

La cessió d'aquests terrenys serà condició prèvia per a l'obtenció de les llicències d'edificació.

Art. 122. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció

Els terrenys destinats a habitatges de protecció pública o altres d'estímul a l'habitatge assequible, i que el POUM determina amb el percentatge de sostre corresponent dins els polígons o sectors corresponents, es delimitarà la seva localització concreta dins el planejament derivat.

Per al còmput de la densitat o nombre d'habitatges corresponents al sostre destinat a HPP, s'estimarà el de 1 habitatge per cada 100 m² de sostre total construïble, excepte en els sectors o polígons en que es determini específicament una altra densitat. Aquest càlcul a efectes reparcel·ladoris s'efectua sens perjudici de que la superfície dels habitatges de protecció pública s'adeqüin a les dimensions i tipologia d'acord en el col·lectiu a qui s'adreça, i en el seu cas ajustar-se a les condicions establertes a l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme.

El planejament derivat fixarà els terminis per a la seva execució, que en cap cas poden ésser superiors al termini de dos anys per a l'inici de les obres i de tres per a la seva finalització, a partir de que la parcel·la tingui la condició de solar, tal com estableix l'article 68.2.h del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Art. 123. Projectes i obres d'urbanització complementàries

En totes les àrees incloses dins un polígon d'actuació, en que restin pendents obres d'urbanització, es tramitarà el corresponent projecte d'urbanització complementari.

L'execució de les obres d'urbanització d'acord amb l'esmentat projecte que aprovi l'ajuntament, es així mateix condició prèvia per a l'obtenció de les llicències d'edificació.

Art. 124. Adequació estètica i mediambiental

Totes les edificacions s'adequaran a la normativa específica d'aplicació autonòmica o estatal, així com a la normativa fixada en el Títol X - Protecció medi-ambiental i paisatgística -d'aquesta Normativa.

CAPÍTOL SEGON – FRONT DE MAR (Clau 1)

Art. 125. Definició *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

1.- Comprèn les parcel·les de sòl urbà que corresponen a la façana marítima del nucli antic de Blanes. Les seves característiques més destacades són l'arquitectura moderna, de façanes molt vidriades i amb grans balcons, on a la planta baixa hi ha activitats

complementaries al turisme. La seva configuració dóna la imatge més coneguda des del mar de Blanes juntament amb el promontori de Sa Palomera.

Per la seva composició formal es distingeixen dos subzones:

Clau 1 – Façana marítima

Clau 1* - conjunt “Morro Curt”

Art. 126. Condicions d'edificació (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols d'ordenació de sòl urbà.

2.- Regulació i alçades:

En els plànols d'ordenació es fixen per a cada illa la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb el següent quadre:

Planta baixa +1 : 7,00 m.

Planta baixa +2 : 10,10 m.

Planta baixa +3 : 13,20 m.

Planta baixa +4 : 16,30 m.

Planta baixa +5 : 19,40 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3.50 m.

3.- Àtics:

En les zones d'alçada igual o inferior a planta baixa + 2 plantes pis s'admetrà l'addició d'una planta àtic. Aquesta planta àtic quedarà reculada 3 m. respecte a les alineacions del front de vial i espais lliures públics.

Tal com s'estableix a l'Art. 65, aquesta planta àtic ha d'estar incorporada a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior i no s'admet la seva segregació com unitat independent.

4.- Cossos volats:

En carrers d'amplada superior a 5,00 metres s'admetran els cossos sortints oberts, que podran ocupar la longitud total de la façana de carrer, amb una volada màxima de 1,20 m., i que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1/10 de l'amplada del carrer, i hauran de separar-se un mínim de 1 m. de la mitgera veïna.

En carrers d'amplada igual o inferior a 5,00 metres, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb barana de barrot metàl·lic, i amb una volada màxima de 30 cm, i que no podran ocupar una longitud superior a dos terços de la longitud de façana, i hauran de separar-se un mínim de 1 m. de la façana veïna..

5.- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada. En el segon cas amb una pendent màxima del 30%. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45 cms del pla de façana en els carrers de menys de 20 metres , i 90cms en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45º des de l'alçada reguladora màxima.

Per a la Clau 1*- Conjunt “Morro Curt”, es mantindrà la seva volumetria actual. L'ordenació d'aquest conjunt es podrà modificar mitjançant la redacció d'un pla de millora urbana (PMU) d'ordenació volumètrica que no superi la volumetria actual i respecti l'“skyline” panoràmic urbà).

A la zona situada dins l'àmbit “Conjunt del Nucli Antic” l'hi seran d'aplicació les condicions estètiques següents del Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic:

a) Paraments exteriors a carrer : són d'aplicació tant als edificis a preservar com en els que es possible substituir elements o parts no catalogades o als edificis en que es permet el seu enderroc i nova construcció:

-Les portalades de planta baixa no superaran els 2,50 m. d'amplada i tindran proporcions verticals, Aquesta amplada podrà augmentar-se per raons de funcionalitat justificada.

- Les obertures de les plantes superiors seran amb finestres o balcons amb un vol màxim de 30 cm. i un cantell motllurat no superior al 12 cm. i una separació a les mitgeres mínima de 80 cm. Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals i una amplada no superior a 1,40 m., tot dominant en qualsevol cas els paraments plens sobre els buits.

- Les cornises i ràfecs tindran una alçada compresa entre 15 i 30 cm, i una volada màxima de 45 cm.

- Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.

- Els tancaments exteriors seran únics per a tota la façana exceptuant les plantes baixes i en el seu cas els badius de l'última planta.

- Els vidres seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès.

- En actuacions de rehabilitació no es permeten les persianes enrotllables de tambor.

b) Obertures : La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, la forma i la dimensió de les edificacions tradicionals de la zona. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit. Les obertures de les façanes tindran sempre unes proporcions verticals, i s'agruparan en eixos també verticals que podran ser centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m.

d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m, de més amplada que tingui l'edifici. Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.

c) Acabats de façana : totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades o amb paredat de pedra segons els tipus paredat comú, paredat adobat de sola o aplacat de pedra regular.

L'acabat exterior dominant serà únic per tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació a la resta.

S'admetrà també en les cases amb la façana arrebossada un sòcol que sobresurti un màxim de 4 cm. del pla de façana i tingui una alçada compresa entre 0,80 i 1,00 m. Aquest sòcol tindrà un acabat llis, tipus lliscat o aplaçat de pedra. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats plàstics o metàl·lic.

d) Colors de façana : totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que disposen del tipus paredat com a acabat exterior.

Color blanc o terrós.

En general, la resta d'elements de la façana com fusteria reixes, persianes, canalers i baixants, es complementaran adequadament al color de la façana.

e) Mitgeres : les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment i de materials aïllants vistos. Es podran emprar materials prefabricats en les parets mitgeres sempre que per la seva textura, color, o imatge s'integrin adequadament dins el paisatge urbà circumdant, i no comportin un impacte visual negatiu en el entorn, i que s'adeqüin a l'establir amb caràcter general a l'art. 264 d'aquesta normativa.

f) Cobertes: les cobertes dels edificis seran planes o inclinades. Quan siguin inclinades tindran un pendent uniforme per totes les vessants, variable entre un 25-30%, perpendicular a les línies de façana. El material de coberta serà teula àrab de color marró rogenc, abocant les aigües cap al carrer i pati d'illa.

Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres cossos que les xemeneies i fumerals. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar-hi les caixes d'escala, l'aire condicionat i d'altres

similars. En les cobertes planes els badalots d'escala s'hauran d'integrar dins el volum de la planta àtic, i els elements tècnics de les instal·lacions dins el gàlib de 45° des de l'últim forjat que assenyala l'art. 67 de la normativa.

Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran el 1,30 m. comptat des de l'encreuament inferior amb la línia de pendent de la teulada.

g) Portals d'entrada : tots els portals no comercial és a dir, portes d'entrada a patis, vestíbuls, etc. seran de fusta o planxa metàl·lica pintada de color.

h) Canaleres i baixants :

– Les canaleres podran quedar dintre la cornisa, o bé penjades, de ceràmica (tortugades) o metàl·lica.

– Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica. En la planta baixa, i fins a 2 m. d'alçada, serà obligat el de fosa o equivalent.

– Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc o equivalent hauran de pintar-se amb colors metàl·lics (oxiron o similar).

– Es prohibeixen expressament els materials plàstics i fibrociment.

i) Aparadors comercials en planta baixa : les plantes baixes destinades a botigues o locals comercials pel que respecte al seu tancament exterior, faran servir els següents materials:

– la fusta, el ferro i l'alumini pintats

– el llautó, el bronze i el coure

– el vidre transparent o glaçat

– la pedra del lloc com a paviment, quan l'aparador quedi reculat

– metacrilat transparent incolor

Pel que respecta a la col·locació d'aparadors, retolació, marquesines, rètols comercials, banderoles i veles, s'estarà al que regulin les respectives ordenances municipals aprovades a l'efecte. Transitòriament mentre aquestes no estiguin aprovades, serà d'aplicació la normativa continguda en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic.

Els edificis afectats parcialment per l'àmbit d'aplicació d'aquestes condicions estètiques, els hi serà d'aplicació sols a les façanes que, total o parcialment, restin situades dins aquest àmbit.

Art. 127. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m² de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper. A aquests efectes no computaran la planta àtic i el sotacoberta tal com especifica l'Art. 65 i l'Art. 74 d'aquesta normativa.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent.

Art. 128. Condicions de parcel·la

Es fixa una façana mínima de parcel·la de 4,50 metres.

Art. 129. Condicions d'ús (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

1.- Els usos permesos a la zona de front de mar són:

Habitatge plurifamiliar i unifamiliar

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Restauració

Petit comerç

Oficines

Taller artesanal

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Educatiu

Esportiu

Recreatiu

Socio-cultural.

2.- Ordenança d'usos : Els usos d'oficines o altres es podran restringir en determinades zones, mitjançant l'aprovació d'una ordenança municipal de regulació d'aquests usos, per tal d'afavorir polítiques de dinamització o altres, del centre històric i comercial de la ciutat, situat darrera d'aquest front de mar.

L'ordenança podrà fixar així mateix, la regulació de les dimensions i paràmetres dels locals i de les activitats comercials, així com criteris d'ubicació en funció dels usos.

CAPÍTOL TERCER – RECINTE EMMURALLAT (Clau 2)

Art. 130. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà que corresponen al interior del antic recinte emmurallat de la Vila de Blanes. Les seves característiques més destacades són una trama sensiblement ortogonal de carrers molt estrets, i edificacions basades en la casa de cos, amb parcel·les al voltant dels 5 metres d'amplada. El pla pretén mantenir el caràcter de centre comercial i vital de la ciutat, tot preservant la seva imatge i teixit urbà de transformacions desaforades, evitar la seva densificació i degradació, així com potenciar un ús de vianants en tot el recinte.

Art. 131. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols d'ordenació de sòl urbà.

2.- Regulació i alçades:

En els plànols d'ordenació es fixen per a cada illa la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb el següent quadre:

Planta baixa : 4,00 m.

Planta baixa+1 : 7,00 m.

Planta baixa+2 : 10,10 m.

Planta baixa+3 : 13,20 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 2,80m.

3.- Àtics:

Quan l'alçada permesa no sobrepassi PB+2PP es permetrà una planta àtic, la qual quedarà reculada 3 m. respecte a les alineacions del front de vial o espai lliure públic.

Tal com s'estableix a l'Art. 65, aquesta planta àtic ha d'estar incorporada a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior i no s'admet la seva segregació com unitat independent.

4.- Cossos volats:

Per regla general, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb barana de barrot metàl·lic, i amb vol màxim de 30cm. i un cantell motllurat no superior al 12 cm. i una separació a les mitgeres mínima de 80cm i que no podran ocupar una longitud superior a l'amplada dels forats de les obertures mes 20cm. a ambdós costats de l'obertura . Aquests balcons podran assolir una volada màxima de 60 cm en els carrers d'amplada igual o superior a 5 m..

5.- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada. En el segon cas serà de teula àrab i amb una pendent màxima del 30% i no es podran obrir terrasses ni forats que modifiquin la pendent en aquesta coberta. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45cms del pla de façana

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45° des d'alçada reguladora màxima.

Art. 132. Condicions de parcel·la

1.- Es fixa una façana mínima de parcel·la de 4,50 metres.

2.- Per tal de preservar la imatge urbana i l'adequació al teixit urbà existent, no es permetrà l'agrupació de dos o més parcel·les si ultrapassa una longitud màxima de façana de 12 mts. En cas d'agrupació de parcel·les, en la composició de la façana s'haurà de mantenir la partició formal de les diferents parcel·les, sempre que aquestes tinguin un mínim de 4,5m.

Art. 133. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m2 de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper. A aquests efectes no computaran la planta àtic i el sotacoberta tal com especifica l'Art. 65 i l'Art. 74 d'aquesta normativa.

En cas de solars de reduïda dimensió que no permetin 1 habitatge de 80 m2 per planta, es permetrà reduir la superfície de l'habitatge fins a un mínim de 50m2 construïts, sempre que l'habitatge ocupi la totalitat de la planta, exceptuant-ne els accessos comuns en cas d'ésser-hi.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent.

Art. 134. Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

No s'autoritzaran les obres de nova edificació que per la seva volumetria, materials o colors comportin un impacte negatiu en la percepció de la imatge del conjunt arquitectònic.

Les façanes seran de volums simples i planes. Els materials d'acabat i color de façana s'hauran de definir en el projecte de sol·licitud de llicència d'obres, justificant que s'adeqüen a l'entorn i a les condicions fixades per als "conjunts urbans" dins el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic del municipi, i que es reproduïxen a continuació.

La modificació per l'ajuntament d'aquestes condicions estètiques de l'esmentat Catàleg, comportarà automàticament l'adopció de les condicions modificades, sense necessitat de procedir a la modificació d'aquest POUM.

Condicions estètiques del Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic:

- a) Paraments exteriors a carrer : són d'aplicació tant als edificis a preservar com en els que es possible substituir elements o parts no catalogades o als edificis en que es permet el seu enderroc i nova construcció:
- Les portalades de planta baixa no superaran els 2,50 m. d'amplada i tindran proporcions verticals, Aquesta amplada podrà augmentar-se per raons de funcionalitat justificada.
 - Les obertures de les plantes superiors seran amb finestres o balcons amb un vol màxim de 30 cm. i un cantell motllurat no superior al 12 cm. i una separació a les mitgeres mínima de 80 cm. Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals i una amplada no superior a 1,40 m., tot dominant en qualsevol cas els paraments plens sobre els buits.
 - Les cornises i ràfecs tindran una alçada compresa entre 15 i 30 cm, i una volada màxima de 45 cm.
 - Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.
 - Els tancaments exteriors seran únics per a tota la façana exceptuant les plantes baixes i en el seu cas els badius de l'última planta.
 - Els vidres seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès.
 - En actuacions de rehabilitació no es permeten les persianes enrotllables de tambor.
- b) Obertures : La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, la forma i la dimensió de les edificacions tradicionals de la zona. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit. Les obertures de les façanes tindran sempre unes proporcions verticals, i s'agruparan en eixos també verticals que podran ser centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m. d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m, de més amplada que tingui l'edifici. Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.
- c) Acabats de façana : totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades o amb paredat de pedra segons els tipus paredat comú, paredat adobat de sola o aplacat de pedra regular.
L'acabat exterior dominant serà únic per tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació a la resta.
S'admetrà també en les cases amb la façana arrebossada un sòcol que sobresurti un màxim de 4 cm. del pla de façana i tingui una alçada compresa entre 0,80 i 1,00 m. Aquest sòcol tindrà un acabat llis, tipus lliscat o aplaçat de pedra. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats plàstics o metàl·lic.
- d) Colors de façana : totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que disposen del tipus paredat com a acabat exterior. Color blanc o terrós.
En general, la resta d'elements de la façana com fusteria reixes, persianes, canalers i baixants, es complementaran adequadament al color de la façana.
- e) Mitgeres : les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment i de materials aïllants vistos. Es podran emprar materials prefabricats en les parets mitgeres sempre que per la seva textura, color, o imatge s'integrin adequadament dins el paisatge urbà circumdant, i no comportin un impacte visual negatiu en el entorn, i que s'adeqüin a l'establer amb caràcter general a l'art. 264 d'aquesta normativa.
- f) Cobertes: les cobertes dels edificis seran planes o inclinades. Quan siguin inclinades tindran un pendent uniforme per totes les vessants, variable entre un 25-

30%, perpendicular a les línies de façana. El material de coberta serà teula àrab de color marró rogenc, abocant les aigües cap al carrer i pati d'illa.

Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres cossos que les xemeneies i fumerals. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar-hi les caixes d'escala, l'aire condicionat i d'altres similars. En les cobertes planes els badalots d'escala s'hauran d'integrar dins el volum de la planta àtic, i els elements tècnics de les instal·lacions dins el gàlib de 45° des de l'últim forjat que assenyala l'art. 67 de la normativa.

Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran el 1,30 m. comptat des de l'encreuament inferior amb la línia de pendent de la teulada.

- g) Portals d'entrada : tots els portals no comercial és a dir, portes d'entrada a patis, vestíbuls, etc. seran de fusta o planxa metàl·lica pintada de color.
- h) Canaleres i baixants :
 - Les canaleres podran quedar dintre la cornisa, o bé penjades, de ceràmica (tortugades) o metàl·lica.
 - Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica. En la planta baixa, i fins a 2 m. d'alçada, serà obligat el de fosa o equivalent.
 - Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc o equivalent hauran de pintar-se amb colors metàl·lics (oxiron o similar).
 - Es prohibeixen expressament els materials plàstics i fibrociment.
- i) Aparadors comercials en planta baixa : les plantes baixes destinades a botigues o locals comercials pel que respecte al seu tancament exterior, faran servir els següents materials:
 - la fusta, el ferro i l'alumini pintats
 - el llautó, el bronze i el coure
 - el vidre transparent o glaçat
 - la pedra del lloc com a paviment, quan l'aparador quedi reculat
 - metacrilat transparent incolor

Pel que respecta a la col·locació d'aparadors, retolació, marquesines, rètols comercials, banderoles i veles, s'estarà al que regulin les respectives ordenances municipals aprovades a l'efecte. Transitòriament mentre aquestes no estiguin aprovades, serà d'aplicació la normativa continguda en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic.

Els edificis afectats parcialment per l'àmbit d'aplicació d'aquestes condicions estètiques, els hi serà d'aplicació sols a les façanes que, total o parcialment, restin situades dins d'aquest àmbit.

Art. 135. Condicions d'ús (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

1.- Els usos permesos a la zona de recinte emmurallat són:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Restauració

Recreatiu

Petit comerç

Oficines

Taller artesanal

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari.

Educatiu

Esportiu

Socio-cultural.

2.- Ordenança d'usos : Els usos d'oficines o altres es podran restringir en determinades zones, mitjançant l'aprovació d'una ordenança municipal de regulació d'aquests usos, per tal d'afavorir polítiques de dinamització o altres, d'aquest centre històric i comercial de la ciutat. L'ordenança podrà fixar així mateix, la regulació de les dimensions i paràmetres dels locals i de les activitats comercials, així com criteris d'ubicació en funció dels usos.

CAPÍTOL QUART – RAVALS (Clau 3)

Art. 136. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà que corresponen al creixement en ravals fora del recinte emmurallat de la Vila de Blanes. Aquests creixements es produïren fins a la primera meitat del segle XX.. Les seves característiques més destacades són els carrers estrets, i edificacions basades en la casa de cos, amb parcel·les al voltant dels 5 metres d'amplada.

Se'n distingeixen diferents ravals: S'Auguer, Sa Massaneda, Sa Carbonera i el carrer Raval

Per les seves característiques d'homogeneïtat i bon estat de conservació es delimiten dos subzones amb caràcter diferenciat, en els antics barris de S'Auguer, i Sa Carbonera.

3a - S' Auguer,

3b - Sa Carbonera

Art. 137. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols d'ordenació de sòl urbà.

2.- Regulació i alçades

En els plànols d'ordenació es fixen per a cada illa la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb el següent quadre:

Planta baixa : 4,00 m.

Planta baixa+1 : 7,00 m.

Planta baixa+2 : 10,10 m.

Planta baixa+3 : 13,20 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 2,80m

3.- Àtics:

Quan l'alçada permessa no sobrepassi PB+2PP es permetrà una planta àtic, la qual quedarà reculada 3 m. respecte a les alineacions del front de vial o espai lliure públic.

Tal com s'estableix a l'Art. 65, aquesta planta àtic ha d'estar incorporada a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior i no s'admet la seva segregació com unitat independent.

4.- Cossos volats

Per regla general, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb barana de barrot metàl·lic, i amb vol màxim de 30cm., i una separació a les mitgeres mínima de 80cm i que no podran ocupar una longitud superior a l'amplada dels forats de les obertures mes 20cm. a ambdós costats de l'obertura .

Aquests balcons podran assolir una volada màxima de 60 cm en els carrers d'amplada igual o superior a 5 m..

En el carrer J. Ruyra s'admetran els cossos sortints oberts, que no podran ocupar més de dos terços de la longitud total de la façana, amb una volada màxima de 1,20 m., i que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1/10 de l'amplada del carrer, i hauran de separar-se un mínim de 1m. de la mitgera veïna.

En aquest carrer s'admetran a més, els cossos volats amb tancament de vidre (d'acord a l'especificat a l'Art. 68), sense ultrapassar un terç de la longitud de les façanes (anterior i posterior), amb una volada màxima de 1m., i la mateixa separació de la mitgera veïna. El conjunt dels cossos volats no ultrapassarà els dos terços del total de la longitud de cada façana.

5.- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada. En el segon cas serà de teula àrab i amb una pendent màxima del 30% i no es podran obrir terrasses ni forats que modifiquin la pendent en aquesta coberta. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45cms del pla de façana .

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45º des de l'alçada reguladora màxima.

Art. 138. Condicions de parcel·la

1.- Es fixa una façana mínima de parcel·la de 4,50 metres.

2.- Per tal de preservar la imatge urbana i l'adequació al teixit urbà existent, no es permetrà l'agrupació de dos o mes parcel·les si ultrapassa una longitud de façana màxima de 12 mts. En cas d'agrupació de parcel·les, en la composició de la façana s'haurà de mantenir la partició formal de les diferents parcel·les, sempre que aquestes tinguin un mínim de 4,5m.

Art. 139. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m2 de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper. A aquests efectes no computaran la planta àtic i el sotacoberta tal com especifica l'Art. 65 i l'Art. 74 d'aquesta normativa.

En cas de solars de reduïda dimensió que no permetin 1 habitatge de 80 m2 per planta, es permetrà reduir la superfície de l'habitatge fins a un mínim de 50m2 construïts, sempre que l'habitatge ocupi la totalitat de la planta, exceptuant-ne els accessos comuns en cas d'ésser-hi.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent.

Art. 140. Condicions estètiques de les intervencions en l'edificació

No s'autoritzaran les obres de nova edificació que per la seva volumetria, materials o colors comportin un impacte negatiu en la percepció de la imatge del conjunt arquitectònic.

Les façanes seran de volums simples i planes. Els materials d'acabat i color de façana s'hauran de definir en el projecte de sol·licitud de llicència d'obres, justificant que s'adeqüen a l'entorn

En les subzones de S'Auguer i Sa Carbonera, les edificacions hauran de complir a més les condicions fixades per als "conjunts urbans" dins el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic del municipi, i que es reproduïxen a continuació.

La modificació per l'ajuntament d'aquestes condicions estètiques de l'esmentat Catàleg, comportarà automàticament l'adopció de les condicions modificades, sense necessitat de procedir a la modificació d'aquest POUM.

Art. 141. Condicions estètiques en les subzones incloses dins l'àmbit delimitat pel Catàleg de Bens a protegir del Patrimoni Ambiental, paisatgístic, arquitectònic i

històric-artístic (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

Condicions estètiques del Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic:

- a) Paraments exteriors a carrer : són d'aplicació tant als edificis a preservar com en els que es possible substituir elements o parts no catalogades o als edificis en que es permet el seu enderroc i nova construcció:
- Les portalades de planta baixa no superaran els 2,50 m. d'amplada i tindran proporcions verticals, Aquesta amplada podrà augmentar-se per raons de funcionalitat justificada.
 - Les obertures de les plantes superiors seran amb finestres o balcons amb un vol màxim de 30 cm. i un cantell motllurat no superior al 12 cm. i una separació a les mitgeres mínima de 80 cm. Tots els balcons i finestres tindran proporcions verticals i una amplada no superior a 1,40 m., tot dominant en qualsevol cas els paraments plens sobre els buits.
 - Les cornises i ràfecs tindran una alçada compresa entre 15 i 30 cm, i una volada màxima de 45 cm.
 - Es podran col·locar reixats a les obertures sempre que no sobresurtin del pla de façana.
 - Els tancaments exteriors seran únics per a tota la façana exceptuant les plantes baixes i en el seu cas els badius de l'última planta.
 - Els vidres seran incolors, transparents i sense cap tipus de gravat, dibuix o imprès.
 - En actuacions de rehabilitació no es permeten les persianes enrotllables de tambor.
- b) Obertures : La disposició de les obertures en façana mantindrà els ritmes, la proporció, la forma i la dimensió de les edificacions tradicionals de la zona. S'haurà de mantenir el predomini del ple sobre el buit. Les obertures de les façanes tindran sempre unes proporcions verticals, i s'agruparan en eixos també verticals que podran ser centrats o no en relació a la façana. En façanes de fins a 5,50 m. d'amplada, el nombre màxim d'eixos serà de dos i se'n podrà afegir un per cada 2,50 m, de més amplada que tingui l'edifici. Els tancaments seran de fusta, ferro o alumini esmaltats amb color fosc que entoni amb el de la façana.
- c) Acabats de façana : totes les façanes exteriors i interiors aniran estucades, arrebossades o amb paredat de pedra segons els tipus paredat comú, paredat adobat de sola o aplacat de pedra regular.
L'acabat exterior dominant serà únic per tota la façana permetent-se només en la planta baixa una variació a la resta.
S'admetrà també en les cases amb la façana arrebossada un sòcol que sobresurti un màxim de 4 cm. del pla de façana i tingui una alçada compresa entre 0,80 i 1,00 m. Aquest sòcol tindrà un acabat llis, tipus lliscat o aplaçat de pedra. Seran prohibides les gelosies de ceràmica i/o vidre, les parets de vidre i els aplacats plàstics o metàl·lic.
- d) Colors de façana : totes les façanes aniran pintades sobre l'arrebossat, o bé estucades, llevat d'aquelles que disposen del tipus paredat com a acabat exterior. Color blanc o terrós.
En general, la resta d'elements de la façana com fusteria reixes, persianes, canalers i baixants, es complementaran adequadament al color de la façana.
- e) Mitgeres : les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permetran els envanets pluvials d'obra de fàbrica vista, de fibrociment i de materials aïllants vistos. Es podran emprar materials prefabricats en les parets mitgeres sempre que per la seva textura, color, o imatge s'integrin adequadament dins el paisatge urbà circumdant, i no comportin un impacte visual negatiu en el entorn, i que s'adeqüin a l'establir amb caràcter general a l'art. 264 d'aquesta normativa.

- f) Cobertes: les cobertes dels edificis seran planes o inclinades. Quan siguin inclinades tindran un pendent uniforme per totes les vessants, variable entre un 25-30%, perpendicular a les línies de façana. El material de coberta serà teula àrab de color marró rogenc, abocant les aigües cap al carrer i pati d'illa. Sobre la coberta inclinada no s'admetran altres cossos que les xemeneies i fumerals. Sota d'aquesta s'hauran d'englobar-hi les caixes d'escala, l'aire condicionat i d'altres similars. En les cobertes planes els badalots d'escala s'hauran d'integrar dins el volum de la planta àtic, i els elements tècnics de les instal·lacions dins el gàlib de 45° des de l'últim forjat que assenyala l'art. 67 de la normativa. Es podran mantenir les xemeneies existents en les operacions de renovació de coberta, a excepció d'aquelles de fibrociment o PVC. Les de nova construcció es faran amb obra arrebossada i pintada de color similar a la façana i amb remats tradicionals. Les alçades no superaran el 1,30 m. comptat des de l'encreuament inferior amb la línia de pendent de la teulada.
- g) Portals d'entrada : tots els portals no comercial és a dir, portes d'entrada a patis, vestíbuls, etc. seran de fusta o planxa metàl·lica pintada de color.
- h) Canaleres i baixants :
- Les canaleres podran quedar dintre la cornisa, o bé penjades, de ceràmica (tortugades) o metàl·lica.
 - Els baixants, si van a l'exterior, seran de planxa metàl·lica. En la planta baixa, i fins a 2 m. d'alçada, serà obligat el de fosa o equivalent.
 - Les canaleres i els baixants metàl·lics, llevat, dels formats amb planxa de zinc o equivalent hauran de pintar-se amb colors metàl·lics (oxiron o similar).
 - Es prohibeixen expressament els materials plàstics i fibrociment.
- i) Aparadors comercials en planta baixa : les plantes baixes destinades a botigues o locals comercials pel que respecte al seu tancament exterior, faran servir els següents materials:
- la fusta, el ferro i l'alumini pintats
 - el llautó, el bronze i el coure
 - el vidre transparent o glaçat
 - la pedra del lloc com a paviment, quan l'aparador quedi reculat
 - metacrilat transparent incolor

Pel que respecta a la col·locació d'aparadors, retolació, marquesines, rètols comercials, banderoles i veles, s'estarà al que regulin les respectives ordenances municipals aprovades a l'efecte. Transitòriament mentre aquestes no estiguin aprovades, serà d'aplicació la normativa continguda en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic.

Els edificis afectats parcialment per l'àmbit d'aplicació d'aquestes condicions estètiques, els hi serà d'aplicació sols a les façanes que, total o parcialment, restin situades dins aquest àmbit.

Art. 142. Condicions d'ús

1.- Els usos permesos a la zona de ravals són:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Restauració

Recreatiu

Petit comerç

Oficines

Taller artesanal, i taller petit

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Educatiu
Esportiu
Socio-cultural
Aparcament.

2.- Ordenança d'usos: Els usos d'oficines o altres es podran restringir en determinades zones, mitjançant l'aprovació d'una ordenança municipal de regulació d'aquests usos, per tal d'afavorir polítiques de dinamització o altres, d'aquest centre històric i comercial de la ciutat. L'ordenança podrà fixar així mateix, la regulació de les dimensions i paràmetres dels locals i de les activitats comercials, així com criteris d'ubicació en funció dels usos.

CAPÍTOL CINQUÈ – CONSERVACIÓ DE L'EDIFICACIÓ i dels JARDINS PRIVATS (Clau 4)

Art. 143. Definició

Comprèn el conjunt de parcel·les edificades i/o jardins privats, que pel seu interès històric, arquitectònic, artístic, i/o ambiental, aquest POUM preveu mantenir i conservar amb les edificacions actuals, com a part del paisatge urbà històric de la ciutat, i respecte dels quals estableix les mesures de protecció urbanística necessàries, i les inclou en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic de Blanes, per garantir el manteniment de les condicions actuals de l'edificació i de l'enjardinament o arbrat.

Art. 144. Condicions d'edificació

El tipus d'ordenació és segons volumetria específica, que s'adequa a les edificacions existents en cada cas.

S'hi admeten obres de consolidació, restauració, reutilització, rehabilitació, sanejament, ampliació o reestructuració, en la forma que queden definides en les fitxes del Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic de Blanes.

Aquest POUM incorpora dins la seva documentació i determinacions normatives, l'esmentat Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic de Blanes, que fixa per a cada cas, les condicions de protecció i d'intervenció, així com les mesures globals d'incentivació i beneficis fiscals per a fomentar el seu bon manteniment i conservació.

Les fitxes del catàleg defineixen les condicions d'intervenció en cada edificació o conjunt, i es consideren incorporades en aquest POUM, excepte en les referències al PGOU anterior.

De l'esmentat catàleg es consideren excloses les edificacions ja enderrocades, o modificades amb autorització municipal abans de l'entrada en vigència del pla especial, i que corresponen a les edificacions següents: c./ X. Brunet n°s 2, 13, 15 i 17, c./ Passeig de Dintre n° 46, i c./ Passeig de Roig i Jalpi n° 24, i c./ Esperança n°s 51, 53 i 55.

Les obres d'intervenció s'adequaran a les condicions fixades en l'esmentat Catàleg, i en les seves modificacions.

En les finques del carrer Esperança 16 i 18 s'adequarà l'edificació a la volumetria fixada en els plànols de zonificació d'aquest POUM, i a les condicions establertes en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic.

Art. 145. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona de conservació de l'edificació són:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
Allotjament col·lectiu
Hoteler

Restauració
Petit comerç
Oficines
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari
Educatiu
Recreatiu
Socio-cultural

CAPÍTOL SISÈ – EIXAMPLE (Clau 5)

Art. 146. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà que corresponen al procés urbanitzador recent, amb estructura viària d'eixample i edificació entre mitgeres, en alguns casos dispers i de clar origen suburbial però integrats ja en l'àrea urbana.

Per la seva composició formal es distingeixen dos subzones:

Eixample - Illa tancada(Clau 5a) i Eixample - Illa oberta (Clau 5b)

En funció del seu ús s'estableixen així mateix dues subzones:

Subzona hotelera (Clau 5-H)

Subzona d'habitatges de protecció pública (Clau 5-HPP)

Art. 147. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols d'ordenació de sòl urbà.

2.- Regulació i alçades

En els plànols de Zonificació de sòl urbà (sèrie n-4) es fixen per a cada illa la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb les següents correspondències:

PB : 4,50 m.

PB+1 : 7,00 m.

PB+2 : 10,10 m.

PB+3 : 13,20 m.

PB+4 : 16,30 m.

PB+5 : 19,40 m.

PB+6 : 22,50 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50 m., excepte en el cas d'habitatge en que l'alçada mínima s'ajustarà al que determini la normativa específica d'aplicació.

En les illes totalment edificables amb front a carrers, les alçades reguladores dels quals són diferents, s'ha senyalitzat en els plànols d'ordenació la màxima profunditat edificable amb front al carrer que permet major alçada.

3.- Àtic.

Quan l'alçada permesa no sobrepassi l'alçada de PB+2PP, es permetrà l'edificació complementària d'una planta àtic que se separarà 3 metres de totes les línies de façana a carrer o a espai lliure públics. Igualment es permetrà la construcció d'una planta àtic, quan així s'assenyali en els plànols d'ordenació a escala 1:1.000.

Tal com s'estableix a l'Art. 65, aquesta planta àtic ha d'estar incorporada a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior i no s'admet la seva segregació com unitat independent.

4.- Cossos sortints.

a) - En carrers d'amplada superior a 5,00 metres s'admetran els cossos sortints oberts, que podran ocupar la tota la longitud de la façana, amb una volada màxima de 1/10 de l'amplada

del carrer, i que no podrà sobrepassar, en cap cas, 1,20 m., i hauran de separar-se un mínim de 1m. de la mitgera veïna.

S'admetran a més els cossos semitancats o tancats, sense ultrapassar un terç de la longitud de les façanes a carrer o espais lliures públics, amb es mateixes condicions màximes de volada, i la mateixa separació mínima de la mitgera veïna, i que s'adequaran a les característiques fixades a l'Art. 68 d'aquesta normativa.

b) - En carrers d'amplada igual o inferior a 5,00 metres, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb una volada màxima de 30 cm, i que no podran ocupar una longitud superior a dos terços de la longitud de façana.

c) - En l'espai interior de l'illa de cases no es permetran cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable. Únicament s'admetran, cossos sortints oberts, el vol màxim dels quals no podrà excedir d'una vintena part del diàmetre de la circumferència inscrivible en el punt on es projecta el cos sortint de l'espai interior illa, amb un vol màxim en tot cas de 1'20 m., i una separació mínima de 1m. de la mitgera veïna.

5.- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada, en el segon cas serà amb una pendent màxima del 30%. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45cms del pla de façana en els carrers de menys de 20 metres, i 90cms en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45° des de l'alçada reguladora màxima.

6.- Tractament de les façanes en illes obertes (clau 5b).

En els sectors en què no s'ordena l'edificació en illa tancada, el parament vertical posterior rebrà igual tractament com si de la façana principal es tractés, en consideració de la seva pròpia situació.

7.- Planta baixa edificable en interior d'illa.

En els plànols d'ordenació a escala 1:1.000 queden definides la possibilitat o la prohibició d'edificar en Planta Baixa en l'interior d'illa.

No obstant això, l'ocupació de habitatge en planta baixa no podrà superar en cap cas la profunditat edificable establerta a partir de l'alineació de vial, implicant la no edificació del pati interior en una distància mínima de 4 m. de la façana posterior.

8.- Porxos a Mas Borinot.

En els fronts de parcel·la de les edificacions retirades 3 metres, dels carrers de Ca n'Illes, i camí de Sant Pere del Bosch del barri de Mas Borinot, es podran construir porxos oberts, cobrint l'entrada amb una alçada màxima de 3,00 metres.

Art. 148. Condicions d'edificació per a la subzona hotelera (Clau 5-H)

En la subzona hotelera les condicions d'edificació pels establiments hotelers de 3 o menys estrelles, seran les establertes en l'Art. 147.

No obstant, per tal d'incentivar la instal·lació d'establiments hotelers de 4 o més estrelles, es disposarà d'una edificabilitat addicional del 15% respecta a l'edificabilitat màxima admesa en la zona corresponent en cas d'augmentar la categoria de l'establiment per a obtenir la de 4 estrelles o més.

Els establiments d'aquesta categoria de 4 estrelles disposaran així mateix d'aquesta edificabilitat addicional del 15%, per a destinar-la exclusivament a augmentar el nivell de serveis i prestacions que ofereix l'establiment.

Aquesta edificabilitat addicional es podrà disposar sobrepassant l'alçada en una planta més i/o sobrepassant l'ocupació màxima, ocupant un 15% addicional de la superfície de la parcel·la de la zona corresponent.

Es permetrà l'ocupació del subsòl del solar amb usos d'aparcament i dependències auxiliars en funció dels requeriments funcionals de l'establiment, sense cap limitació de la seva superfície.

Aquesta edificabilitat addicional no es podrà destinar a altres usos residencials o diferents de l'hotelier.

La transformació de l'ús hotel·ler a altres usos, comportarà obligatòriament l'adequació de l'edifici a les condicions i paràmetres urbanístics fixats en el planejament vigent, amb l'enderroc si cal dels elements o edificabilitats addicionals que poguessin existir, i que en cap cas seran admissibles per a aquests nous usos.

No obstant, el fet de mantenir l'ús hotel·ler amb categoria de 4* o més durant un període mínim de 12 anys, permetrà la seva transformació a l'ús residencial o altres usos admesos dins la zona, podent mantenir el volum edificable que li correspon per la seva categoria hotel·lera, d'acord amb la normativa d'aquest POUM. El còmput d'aquest període de 12 anys, s'efectuarà a partir de l'obtenció de la llicència d'obertura per a les noves edificacions, o a partir de l'aprovació definitiva d'aquest POUM per als establiments ja existents i en funcionament.

En aquest darrer cas, la transformació de l'edifici hotel·ler a l'ús d'habitatge comportarà les obligacions que fixi la legislació urbanística vigent pel que fa a la cessió d'espais lliures, a l'aprofitament urbanístic, i a les reserves d'habitatge de protecció pública, en la part que suposi un increment sobre les edificabilitats admeses per l'ús residencial en aquest POUM. En cas que per la dimensió de la parcel·la o tipologia edificatòria, aquest sostre no es pugui enquibir en el mateix solar, es podrà materialitzar en altres solars o terrenys que s'adeqüin a la política d'habitatge de l'ajuntament, i en aquest cas caldrà tramitar una modificació del POUM a tal efecte i qualificar el sòl amb aquesta destinació.

Art. 149. Condicions de parcel·la *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

Façana mínima.

La longitud mínima de façana és de 7 metres.

Art. 150. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m² de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper. A aquests efectes no computaran la planta àtic i el sotacoberta tal com especifica l'Art. 65 i l'Art. 74 d'aquesta normativa.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent.

Art. 151. Condicions d'ús *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

1- Els usos permesos a la zona d'exemple són:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Allotjament col·lectiu

Hotel·ler

Restauració

Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials

Oficines

Taller artesanal, i taller petit

Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Educatiu

Esportiu

Recreatiu
Socio-cultural
Aparcament.

2- Ordenança d'ocupació i regulació d'usos: L'ajuntament podrà regular mitjançant una ordenança l'ocupació de la part de la parcel·la lliure d'edificació, tant en l'espai interior d'illa com al front de façana, per instal·lacions i serveis complementaris als usos de la planta baixa dels edificis vinculats al sector turístic.

Art. 152. Condicions d'ús per a la subzona hotelera (Clau 5-H) (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

Els usos permesos a la zona d'eixample - subzona hotelera són:

Hoteler

I com a complementaris de l'ús hoteler els següents :

Restauració

Esportiu

Recreatiu

Socio-cultural.

S'admetrà la transformació a l'ús d'habitatge plurifamiliar i/o allotjament col·lectiu, sempre que es mantingui l'ús hoteler amb categoria de 3* o més, durant un període mínim de 12 anys, i en tal cas la remodelació del edifici per aquest canvi d'us, podrà mantenir l'edificabilitat fixada per a la subzona hotelera, inclòsa l'edificabilitat addicional del 15% (una planta més) en el cas de transformació d'establiments hotelers de 4 estrelles. El còmput d'aquest període de 12 anys, s'efectuarà a partir de l'obtenció de la llicència d'obertura per a les noves edificacions, o a partir de l'aprovació definitiva d'aquest POUM per als establiments ja existents i en funcionament.

Art. 153. Condicions d'ús per a la subzona d'habitatges de protecció pública (Clau 5-HPP)

Els usos permesos a la zona d'eixample són:

Habitatge plurifamiliar de protecció pública. D'aquests habitatges 2/3 del sostre es destinaran a habitatge amb protecció oficial amb règim general i especial, i la resta a habitatges amb protecció oficial amb preu concertat

S'admeten en planta baixa els següents usos compatibles:

Restauració

Petit comerç

Oficines

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Socio-cultural.

Els usos admesos en planta baixa no disminuiran en cap cas el sostre mínim de reserva per habitatges amb protecció pública.

CAPÍTOL SETÈ – BLOCS AÏLLATS (Clau 6)

Art. 154. Definició

Comprèn els sectors del sòl urbà destinats predominantment a habitatge plurifamiliar, apartaments turístics o establiments hotelers, amb edificacions de blocs aïllats i espais lliures enjardinats privatis de les vivendes o establiments hotelers.

S'estableix una subzona per tal de diferenciar les parcel·les i àmbits destinats a l'ús exclusivament hoteler, la subzona hotelera (Clau 6-H)

Art. 155. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes a continuació.

2.- Edificabilitat i alçades

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,67 m² sostre/m² sòl

Ocupació màxima de parcel·la 30 %

Núm. màxim plantes PB + 6 PP

Alçada màxima de l'edificació 22,50 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50m

3.- Separació de l'edificació.

Els edificis es retiraran de tots els límits de parcel·la una distància mínima de 5 metres i se separaran de la resta dels edificis de la mateixa parcel·la una distància mínima de 10 metres.

Tota la superfície no construïda dintre de cada unitat de zona es destinarà a jardins privats, col·lectius i/o públics, i circulacions per a vianants, estan prohibits la circulació i aparcament de vehicles amb l'excepció dels accessos a garatges i/o aparcaments soterranis.

4.- Cossos sortints.

S'admetran els cossos sortints oberts, que podran ocupar la totalitat de la façana, amb una volada màxima de 1,50 m. i computaran a efectes del càlcul d'edificabilitat i ocupació tal com s'estableix a l'Art. 68 d'aquesta normativa. No s'admetran els cossos sortints tancats.

5.- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada, en el segon cas serà amb una pendent màxima del 30%. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45cms del pla de façana en els carrers de menys de 20 metres , i 90cms en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.

En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45° des de l'alçada reguladora màxima.

6.- Ocupació del subsòl

Es limita la superfície de subsòl ocupada per aparcaments al 70% de la superfície total de la parcel·la per tal de garantir una superfície mínima d'enjardinament. Per la mateixa circumstància, quan el jardí privat, doni front a vial no es permetrà l'ocupació del subsòl.

Art. 156. Condicions d'edificació per a la subzona hotelera (Clau 6-H)

1.- Edificabilitat i alçades

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la per a usos hotelers de categoria de 3* o menys, es fixa en 1,67 m² sostre/m² sòl.

El coeficient d'edificabilitat net per parcel·la per a l'ús d'habitatge plurifamiliar i/o allotjament col·lectiu es fixa en 0,90 m²sostre/m² sòl. Aquesta edificabilitat i l'ús d'habitatge no són admesos en els Polígons d'Actuació PA.9-S'Abanell, PA.10-Cristòfol Colom i PA.11-Formentera.

Ocupació màxima de parcel·la 30 %

Núm. màxim plantes PB + 6 PP

Alçada màxima de l'edificació 22,50 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50m

Es permetrà l'ocupació del subsòl del solar amb usos d'aparcament i dependències auxiliars en funció dels requeriments funcionals de l'establiment, sense cap limitació de la seva superfície.

2.- Edificabilitat addicional per a d'establiments hotelers de 4 o més estrelles

Per tal d'incentivar i facilitar la instal·lació d'establiments hotelers de 4 o més estrelles, es disposarà en cas d'edificis per aquest ús i categoria, d'una edificabilitat addicional del 37,7% sobre l'anterior edificabilitat per a usos hotelers, es a dir es disposarà d'una edificabilitat màxima de 2,30 m²/m² i d'una ocupació del 40% per a hotels de 4 o més estrelles. L'alçada

màxima en aquest cas serà de PB+7 que correspon a una alçada reguladora màxima de 27,00 m.

3.- Transformació de l'ús hotel·ler.

El fet de mantenir l'ús hotel·ler amb categoria de 4* o més, durant un període mínim de 12 anys, permetrà la seva transformació a l'ús residencial o altres usos admesos dins la zona, sense necessitat d'adequar i reduir el volum edificat, que podrà mantenir l'edificabilitat màxima de 2,30 m²/m². El còmput d'aquest període de 12 anys, s'efectuarà a partir de l'obtenció de la llicència d'obertura per a les noves edificacions, o a partir de l'aprovació definitiva d'aquest POUM per als establiments ja existents i en funcionament.

En aquest darrer cas, la transformació de l'edifici hotel·ler a l'ús d'habitatge comportarà les obligacions que fixi la legislació urbanística vigent pel que fa a la cessió d'espais lliures, a l'aprofitament urbanístic, i a les reserves d'habitatge de protecció pública, en la part que suposi un increment sobre les edificabilitats admeses per l'ús residencial en aquest POUM. En cas que per la dimensió de la parcel·la o tipologia edificatòria, aquest sostre no es pugui enquibir en el mateix solar, es podrà materialitzar en altres solars o terrenys que s'adeqüin a la política d'habitatge de l'ajuntament, i en aquest cas caldrà tramitar una modificació del POUM a tal efecte i qualificar el sòl amb aquesta destinació.

Art. 157. Condicions de parcel·la

La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m², havent de ser el costat menor no inferior a 40 metres.

Art. 158. Densitat màxima d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà el d'un habitatge per cada 80 m² de sostre que es preveu construir en el projecte edificatori sobre el que es sol·licita la llicència, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper. A aquests efectes no computaran la planta àtic i el sotacoberta tal com especifica l'Art. 65 i l'Art. 74 d'aquesta normativa.

Les promocions públiques d'habitatges protegits, s'adequaran a les polítiques d'habitatges fixades per als diferents col·lectius a que vagin destinades, i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent.

Art. 159. Condicions d'ús

1.- Els usos permesos a la zona de blocs aïllats son:

Habitatge plurifamiliar

Allotjament col·lectiu

Hotel·ler

Restauració

Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials

Oficines

Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers

Taller artesanal i taller petit

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Educatiu

Esportiu

Recreatiu

Socio-cultural

Aparcament.

2.- Ordenança d'ocupació i regulació d'usos: L'ajuntament podrà regular mitjançant una ordenança l'ocupació de la part de la parcel·la lliure d'edificació, tant en l'espai interior d'illa

com al front de façana, per instal·lacions i serveis complementaris als usos de la planta baixa dels edificis vinculats al sector turístic.

Art. 160. Condicions d'ús per a la subzona hotelera (Clau 6-H)

Els usos permesos a la zona de de blocs aïllats – subzona hotelera son:

Hoteler

I com a usos complementaris de l'ús hoteler:

Restauració

Esportiu

Recreatiu

Socio-cultural

Habitatge plurifamiliar i allotjament col·lectiu en les condicions d'edificació fixades a l'Art. 156. Aquest ús d'habitatge plurifamiliar i allotjament col·lectiu no s'admetrà dins els Polígons d'Actuació PA.9-S'Abanell, PA.10-Cristòfol Colom i PA.11-Formentera

No obstant, el fet de mantenir l'ús hoteler amb categoria de 4* o més durant un període mínim de 12 anys, permetrà la seva transformació a l'ús residencial o altres usos admesos dins la zona, podent mantenir el volum edificable que li correspon per la seva categoria hotelera, d'acord amb la normativa d'aquest POUM. El còmput d'aquest període de 12 anys, s'efectuarà a partir de l'obtenció de la llicència d'obertura per a les noves edificacions, o a partir de l'aprovació definitiva d'aquest POUM per als establiments ja existents i en funcionament.

CAPÍTOL VUITÈ – CASES AGRUPADES (Clau 7)

Art. 161. Definició

Comprèn les zones d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, ja existents, que formen fileres o agrupacions d'habitatges, procedents del corresponent pla parcial, estudi de detall, o projecte edificatori que va donar lloc a la seva ordenació volumètrica.

La regulació d'aquesta zona, vol mantenir les condicions de les edificacions actuals, regulant-se únicament les condicions d'ampliació per a les agrupacions de Mas Cremat i Ntª. Sra.del Vilar

Art. 162. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial. L'alineació ve fixada en els plànols de zonificació del sòl urbà (sèrie n-4).

2.- Regulació i alçades

En els plànols de zonificació de sòl urbà (sèrie n-4) es fixen per a cada habitatge o agrupació la profunditat edificable i el número de plantes. L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb les següents correspondències:

PB : 3,50 m.

PB+1 : 6,50 m.

PB+2 : 9,50 m.

Per als conjunts ja edificats, només es permetran les obres d'ampliació especificades per a les agrupacions de Mas Cremat i Ntª. Sra. del Vilar, d'acord amb les següents determinacions:

3.- Ampliacions al grup d'habitatges "Mas Cremat"

Els habitatges d'una sola planta, d'aquesta agrupació es podran ampliar en la seva part posterior, i amb una profunditat de 2 m., tal com es grafia en traç discontinu en els plànols de zonificació.

Els habitatges de dos plantes de la mateixa agrupació, podran ocupar el 40% del pati posterior que no llinda amb el carrer.

En ambdós casos l'ampliació de l'edificació tindrà teulada plana, i la seva alçada total inclosa la coberta no ultrapassarà els 2,70 m.

4.- Ampliacions al conjunt històric grup d'habitatges "Ntra. Sra. del Vilar"

Les ampliacions admeses en els habitatges del grup "Ntra. Sra. Del Vilar", són les grafiades en traç discontinu en els plànols de zonificació, i que recullen les determinacions que provenien del Pla Especial de Reforma Interior del Grup de Vivendes de Ntra. Sra. del Vilar aprovat amb aquesta finalitat.

L'autorització d'aquestes ampliacions quedarà supeditada a l'enderroc dels volums disconformes existents dins la mateixa parcel·la.

5.- Condicions estètiques de les edificacions del grup "Ntra. Sra. del Vilar"

- a) S'haurà de mantenir el plànol de les alineacions de façanes, és a dir que o bé serà continuació dels plànols existents o bé serà el resultant d'aplicar la nova profunditat edificable.
- b) El nivell dels forjats serà el mateix que l'original per tal que la línia o nivell de cornisa sigui uniforme entre els cossos d'edifici del projecte original i les ampliacions futures.
- c) Les característiques de les teules serà la mateixa que l'actual.
- d) El color de les façanes serà la del bloc original sense permetre's canvi de tonalitat a cada un dels esmentats blocs.
- e) El tipus de persianes serà un sol en la tonalitat del bloc. El color serà o bé l'original o bé en blanc. Queda expressament prohibit col·locar caixes de persiana per l'exterior.
- f) L'únic material permès en façanes és arrebossada de morter de calç i ciment pòrtland o ciment pòrtland pintat. La textura d'acabat serà la mateixa a totes les parets d'un bloc.
- g) Es permetrà que en tot el perímetre d'un bloc es col·loqui un mateix tipus de sòcol que ho serà en una altura única de 50 cm i amb pedra del país.
- h) Dels dos apartats anteriors es desprèn la prohibició d'emprar materials en façanes com són estucs, granets, rajoles, ceràmiques, etc.... que no siguin específicament les definides com a arrebossats de morter de calç i pòrtland. pintat o pedra natural del país en sòcols.
- i) A les baranes de terrasses en els límits a veïns podrà ser opaca fins una alçada màxima d'1,1 m. i la resta traslluïda o calada fins una alçada màxima d'1,80 m., que s'assolirà seguint obligatòriament respecte a línia de façana, una pendent màxima de 30°. En els restants límits de la terrassa s'admet una altura màxima d'1,1 m.
- j) Els arcs dels nous porxos seran idèntics als originals existents reflectits en plànols del projecte.
- k) En les façanes que donin a la via pública, els buits de portes i finestres seran de les mateixes dimensions i forma que les empleades en la construcció original, podent-se ampliar aquests únicament en la façana posterior..
- l) En tot cas prevaldran els conceptes d'estètica i composició de les construccions originals.
- m) No es permeten segregacions ni agrupacions de les edificacions i/o finques.

La modificació per l'ajuntament d'aquestes condicions estètiques de l'esmentat pla especial, comportarà automàticament l'adopció de les condicions modificades, sense necessitat de procedir a la modificació d'aquest POUM.

Art. 163. Condicions de parcel·la

No es permet la segregació ni l'agrupació de parcel·les, per tal de mantenir l'actual estructura i dimensió parcel·laria.

Art. 164. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona de cases agrupades són:

Habitatge unifamiliar
Petit comerç (amb una superfície màxima de 250m²)
Restauració
Oficines
Públic administratiu
Sanitari-sociosanitari
Educatiu
Socio-cultural.

Dins les edificacions del grup "Ntra. Sra. del Vilar", els usos que no són d'habitatge, activitats professionals compatibles amb l'habitatge, o altres usos d'equipaments o dotacions comunitàries, quedaran limitats als edificis que conformen la plaça.

CAPÍTOL NOVÈ – CASES AÏLLADES (Clau 8)

Art. 165. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat

Art. 166. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

En funció de la grandària de la parcel·la, i les condicions d'edificació es distingeixen les següents subzones:

Subzona 8a (parcel·la 120 m²)
Subzona 8b (parcel·la 400 m²)
Subzona 8c (parcel·la 600 m²)
Subzona 8d (parcel·la 800 m²)
Subzona 8e (parcel·la 2.000 m²)

Art. 167. Subzona 8a (Parc. mín. 120 m²)

- 1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 120 m². Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 10 m.
- 2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,00 m² de sostre per m² de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 60% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, PB+1PP
- 3.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 3,00 metres a carrer, i les altres seran com a mínim de 1 metre. L'edificació podrà alinear-se com a màxim a dos costats contigus dels quatre de parcel·la, quan un d'ells correspongui a parcel·la edificable es requerirà l'autorització del seu propietari.
- 4.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 250 m².

Art. 168. Subzona 8b (Parc. mín. 400 m²)

- 1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 400 m². Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 14 m.
- 2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m² de sostre per m² de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 40% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, PB+1PP

3.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació a tots els límits de parcel·la serà de 3,00 metres.

Dins l'àmbit del polígon d'actuació "Residencial Blanes", les separacions mínimes de l'edificació al límit del vial serà de 6,00 metres.

Dins l'àmbit del polígon d'actuació "Puig de la dona", no es fixen separacions mínimes, podent-se adossar les edificacions als límits de parcel·la

4.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 400 m².

5.- Condicions d'integració paisatgística de les edificacions a l'entorn de la muntanya de Sant Joan: Per a les edificacions incloses dins l'àmbit assenyalat en el plànol de zonificació com a Conjunt muntanya de Sant Joan seran d'aplicació les condicions estètiques i d'integració paisatgística que es recullen a l'annex 2 d'aquesta normativa, i que prevaldran per damunt de les condicions generals regulades per aquesta normativa.

Art. 169. Subzona 8c (Parc. mín. 600 m²)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 600 m². Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 16 m.

2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m² de sostre per m² de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, PB+1PP

3.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 3,00 metres.

4.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 600 m².

Art. 170. Subzona 8d (Parc. mín. 800 m²)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 800 m². Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 18 m.

2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,45 m² de sostre per m² de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, PB+1PP

3.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 3,00 metres.

Dins l'àmbit del polígon d'actuació "Puig de la dona", no es fixen separacions mínimes, podent-se adossar les edificacions als límits de parcel·la

4.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 800 m².

5.- Condicions d'integració paisatgística de les edificacions a l'entorn de la muntanya de Sant Joan: Per a les edificacions incloses dins l'àmbit assenyalat en el plànol de zonificació com a Conjunt muntanya de Sant Joan seran d'aplicació les condicions estètiques i d'integració paisatgística que es recullen a l'annex 2 d'aquesta normativa, i que prevaldran per damunt de les condicions generals regulades per aquesta normativa.

Art. 171. Subzona 8e (Parc. mín. 2.000 m²)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m². Es fixa una amplada mínima de parcel·la en el front de vial de 25 m.

2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,15 m² de sostre per m² de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 15% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 4,50 metres, PB

3.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació a límits de parcel·la seran de 6,00 metres.

4.- Edificació en el paratge del Convent - Punta de Santa Anna. Dins l'àmbit del paratge del Convent - Punta de Santa Anna, l'edificació admesa s'ajustarà a l'edificació existent més la seva possible ampliació d'acord amb els paràmetres abans establerts. Donat l'interès paisatgístic del indret, la volumetria a edificar es definirà mitjançant un Pla de Millora Urbana

d'ordenació volumètrica que justificarà la seva adequació al paratge circumdant, i edificis existents, per tal de minimitzar l'impacta paisatgístic en aquesta zona de visuals obertes sobre el penya-segat del mar.

Art. 172. Condicions d'ús

Els usos permesos a la zona de cases aïllades són:

Habitatge unifamiliar

Petit comerç (amb una superfície màxima de 250m²)

Hoteler

Restauració

Oficines

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Educatiu

Esportiu

Socio-cultural.

CAPÍTOL DESÈ – ACTIVITATS ECONÒMIQUES (Clau 9)

Art. 173. Definició

Aquesta zona correspon als sòls urbans destinats bàsicament a activitats comercials, industrials i de serveis, procedents de diversos plans parcials o petites zones industrials ja existents, que aquest POUM. recull i unifica criteris pel seu tractament urbanístic.

Art. 174. .Condicions d'edificació

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial per a les subzones a i b, i d'edificació aïllada per a la subzona c.

Subzones .- Atès les diferents característiques i estat de consolidació de l'edificació de les diferents illes que abasta aquesta zona s'estableixen tres subzones, que recullen per una banda les illes totalment ocupades per l'edificació (Subzona 9a) i les illes amb ocupació encara pendent de determinar (Subzona 9b) procedents dels Plans Parcial Industrial Nord i Carretera de l'Estació, i per altra banda la Subzona 9c procedent de l'antic Pla Parcial Pinya de Rosa.

Condicions d'edificació de la **Subzona 9a:**

1.- L'edificació s'ajustarà en els seus límits màxims a l'ocupació fixada per a cada illa en els plànols d'ordenació de sòl urbà, i que ve determinada per les alineacions i la profunditat edificable fixada en els mateixos.

2.- Alçada màxima: 10,00 m. (PB + 1 PP)

3.- Els solars d'aquesta zona hauran de tancar-se amb murs d'obra o altre material opac fins a una alçada màxima de 0,80 metres i la resta fins a 2 metres amb xarxa metàl·lica i/o plantació vegetal.

Condicions d'edificació de la **Subzona 9b:**

1.- L'edificació s'ajustarà a l'ocupació màxima del 60% per a cada parcel·la, i respectarà la distància de separació mínima fixada per a cada illa en els plànols d'ordenació de sòl urbà.

2.- Alçada màxima: 10,00 m. (PB + 1 PP)

3.- Els solars d'aquesta zona hauran de tancar-se amb murs d'obra o altre material opac fins a una alçada màxima de 0,80 metres i la resta fins a 2 metres amb xarxa metàl·lica i plantació vegetal.

Condicions d'edificació de la **Subzona 9c-Pinya de Rosa**

- 1.- Es manté l'edificabilitat de 0,35m²/m² procedent del Pla Parcial Pinya de Ros.
- 2.- Alçada màxima: 10,00 m. (PB + 1 PP)

Art. 175. Condicions de parcel·la (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

Per a la subzona 9a es fixa una parcel·la mínima es fixa en 800 m², amb un màxim d'una activitat per cada 500 m² de sostre edificat.

Per a la subzona 9b es fixa una parcel·la mínima es fixa en 2.500 m², amb un màxim d'una activitat per cada 500 m² de sostre edificat.

Per a la subzona 9c es fixa una parcel·la mínima de 5.000 m².

La façana mínima serà de 15 metres.

Les instal·lacions de producció d'energies renovables de tipus fotovoltaïques quant restin integrades en les edificacions existents i en compatibilitat amb la resta d'activitats, no comptabilitzaran en el còmput sobre el nombre màxim admissible d'activitats per parcel·la.

Art. 176. Condicions d'ús (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

Els usos permesos a la zona d'activitats econòmiques son :

Industrial, amb les limitacions fixades en l'art. 52 d'aquesta normativa

Taller artesanal, taller petit i taller industrial

Garatges i tallers de manteniment de vehicles.

Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials

Noves tecnologies.

Hoteler

Restauració

Magatzems

Oficines

Religiós

Educatiu.

Esportiu

Recreatiu

Gasolineres

Tanatori

Per a la subzona Clau 9c-Pinya de Rosa, s'admet únicament els usos sanitari-assistencial, allotjament col·lectiu, hotelier i restauració.

2.- Ordenança d'ocupació i regulació d'usos: L'ajuntament podrà regular mitjançant una ordenança l'ocupació de la part de la parcel·la lliure d'edificació, tant en l'espai interior d'illa com al front de façana, per instal·lacions i serveis complementaris als usos de la planta baixa dels edificis vinculats al sector turístic.

CAPÍTOL ONZÈ – INDUSTRIAL (Clau 10)

Art. 177. Definició

Aquesta zona correspon als sòls urbans destinats bàsicament a activitats industrials

Art. 178. Condicions de l'edificació (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes a continuació.

2.- Edificabilitat i alçades

El coef. d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en	1 m ² sostre/m ² sòl
Ocupació màxima de parcel·la	70 %
Alçada màxima de l'edificació	10 m.
Núm. màxim plantes	PB + 1 PP

3.- Separació de l'edificació.

La separació mínima de l'edificació a tots els límits de la parcel·la serà de 12 m.

Art. 179. Condicions de parcel·la *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

La parcel·la mínima es fixarà en els corresponents Plans de Millora Urbana que desenvolupen els diferents sectors, mentre aquests no s'hagin aprovat es mantindran la indivisibilitat de les parcel·les actuals, amb excepció de les construccions existents, que es podran dividir per a llogar per activitats que tinguin una superfície mínima de 500 m² construïts, sempre i quant es garanteixin les condicions mínimes d'accessibilitat i de prevenció d'incendis, d'acord amb les normatives sectorials corresponents.

Els solars d'aquesta zona hauran de tancar-se amb murs d'obra o altre material opac fins a una alçada màxima de 0'80 metres i la resta fins a 2 metres amb xarxa metàl·lica i/o plantació vegetal.

La façana mínima serà de 20 metres.

Art. 180. Condicions d'us

Els usos permesos a la zona industrial són :

Industrial amb les limitacions fixades en l'art. 52 d'aquesta normativa.

Taller artesanal, taller petit i taller industrial

Garatges i tallers de manteniment de vehicles

Noves tecnologies

Magatzems

Oficines

Religiós

Educatiu

Esportiu

Tanatori

Gasolineres

Habitatge, en planta pis, relacionat amb vigilància i manteniment de la instal·lació industrial, amb un màxim d'un habitatge per indústria.

CAPÍTOL DOTZÈ – COMERCIAL (Clau 11)

Art. 181. Definició

Aquesta zona correspon als sòls urbans destinats bàsicament a activitats comercials.

S'estableixen a més, tres subzones per tal de diferenciar els paràmetres específics de les parcel·les destinades a l'ús exclusiu d'estacions de serveis(Clau 11-Estació de servei), les parcel·les destinades exclusivament a l'ús de restauració (Clau 11-Restauració), i la parcel·la destinada a ús comercial dins la ciutat esportiva (Clau 11-Ciutat esportiva).

Art. 182. Condicions de l'edificació (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes a continuació.

2.- Edificabilitat i alçades

El coef. d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en	1 m ² sostre/m ² sòl
Ocupació màxima de parcel·la	50 %
Alçada màxima de l'edificació	10 m.
Núm. màxim plantes	PB + 1 PP

Per a la subzona Clau 11-Estació de servei s'estableix una edificabilitat màxima de 0,5m²/m², per a l'edificació annexa, i sense computar la coberta no tancada.

Per a la subzona Clau 11-Restauració (Urbanització Cala Sant Francesc), s'admet únicament una edificació màxima global de 400 m² de sostre

Per a la subzona Clau 11-Ciutat esportiva situada al costat de la ciutat esportiva mantindrà l'edificabilitat de 1,5m²/m², procedent del Pla Especial Costa Brava–Mas Cuni, i admetent-se una ocupació màxima del 75% de la parcel·la, admetent-se una activitat cada 300m² de sòl.

3.- Separació de l'edificació.

La separació mínima de l'edificació a carrer serà de 3 m. A veïns haurà de separar-se la mateixa distància que l'alçària de l'edificació amb un mínim de 3 m.

Art. 183. Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima : 1.000 m². amb un màxim d'una activitat per parcel·la mínima

Els solars d'aquesta zona hauran de tancar-se amb murs d'obra o altre material opac fins a una alçada màxima de 0'80 metres i la resta fins a 2 metres amb xarxa metàl·lica i plantació vegetal.

La façana mínima serà de 20 metres.

Art. 184. Condicions d'us

Els usos permesos a la zona comercial són :

Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials

Taller artesanal, taller petit i taller industrial

Garatges i tallers de manteniment de vehicles

Oficines.

Magatzems.

Hoteler

Restauració

Religiós.

Educatiu.

Esportiu

Recreatiu.

Noves tecnologies

Gasolineres.

Per a la subzona Clau 11-Restauració (Urbanització Cala Sant Francesc), s'admet únicament l'ús de restauració.

Per a la subzona d'estacions de serveis (Clau 11-E) (Ctra. Accés Costa Brava), s'admet únicament l'ús de gasolineres, tallers de manteniment de vehicles lleugers i activitats complementàries.

CAPÍTOL TRETZÈ – GESTIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 185. Plans de millora urbana

1.- Per les àrees de sòl urbà consolidat o no en les quals es preveu la possible transformació d'usos, o la seva reurbanització i millora urbana, aquest POUM estableix uns àmbits de pla de millora urbana, d'acord amb l'establert a l'art. 68 del DL 1/2005.

2.- En els plànols de zonificació es fixen els àmbits de cada un dels Plans de Millora Urbana, i s'assenyala indicativament l'ordenació del mateix.

3.- La relació de Plans de Millora Urbana fixats, és la següent:

PMU-1.- PARADÍS – AV. EUROPA (discontinuu)

PMU-2.- MAS FERRER

PMU-3.- NYLSTAR 2

PMU-4.- RHODIA IBERIA

PMU-5.- PEIXOS ROS

PMU-6.- PORTAL COSTA BRAVA

4.- Els desenvolupament dels àmbits afectats per cursos d'aigües superficials, PMU (3 i 4), quedarà condicionat a l'estudi dels cursos d'aigua amb conques vessants superiors a 0,50km², per tal de justificar l'admissibilitat de les propostes d'ordenació planificades, i determinar, si calen, actuacions d'infraestructura hidràulica i/o les mesures de protecció passiva necessàries. La redacció d'aquest document s'haurà de realitzar segons els criteris tècnics i prescripcions fixades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

5.- Les característiques i paràmetres edificatoris de cada un d'aquests Plans de millora urbana s'especifiquen en els articles següents.

Art. 186. PMU.1.- PARADÍS – AV. EUROPA (discontinuu) (modificat segons acord de la CTUG de data 4 d'octubre de 2012, DOGC núm. 6291 – 11.1.2013)

1.- Per tal de reordenar la transformació, de l'àmbit discontinuu de la finca Perpinyà i l'Av. Europa es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana, que delimitarà i ordenarà l'àmbit susceptible per a nova edificació residencial, tot reservant les àrees per espais lliures i equipaments d'acord amb les condicions aquí establertes, i assenyalades indicativament en els plànols de zonificació d'aquest POUM.

Donada la densitat de la zona on està situada la finca Perpinyà, així com les dificultats d'accés i l'interès per mantenir l'arbrat i la qualitat del paisatge urbà en aquest lloc, el pla de millora urbana fixarà la major part de la volumetria edificatòria per a ús residencial junt a l'Av. Europa, i reservarà únicament un sostre màxim de 3.000 m² dins l'àmbit que actualment ocupa la finca Perpinyà, i situada en l'àrea ocupada per l'antiga pista de tennis d'acord amb el gàlib fixat al plànol de zonificació.

El pla de millora urbana, reservarà com a àrea d'espais lliures la part restant de la finca Perpinyà, no ocupada per l'edificació principal de la mateixa, la qual romandrà fora de l'àmbit del sector, com a zona de conservació de l'edificació i jardins privats, donada la seva condició d'edifici catalogat.

S'assenyala indicativament en els plànols d'ordenació la situació de l'edificació, situant-se els habitatges de protecció pública a l'àmbit de l'Avinguda Europa.

2.- Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície total: 2,46 Ha (àmbit finca Perpinyà: 1,40 Ha, àmbit Av. Europa: 1,06 Ha).

Superfície computable a efectes d'edificabilitat i densitat: 19.949,48 m²

Edificabilitat bruta: 0,60 m² st/ m² per a usos residencials, i 0,10 m²st/m² per a usos comercials.

Densitat: 60 hab/Ha

Ordenació: reubicar l'edificabilitat admesa dins l'àmbit proper a l'Av. Europa, i reservar l'àmbit de la finca Perpinyà per situar les àrees de cessió d'espais lliures, i una edificabilitat màxima de 3.000m²

Cessions mínimes:

Espais lliures: 57,02 % de la superfície total del sector (55% fixat en el POUM més el 2,02% per l'increment d'edificabilitat que comporta la modificació).

La vialitat del sector,

El 10% de l'aprofitament urbanístic fixat en el POUM i el 15% de l'aprofitament urbanístic de l'increment de l'edificabilitat que comporta aquesta modificació, tal com estableix l'article 43.1.b de la Llei d'urbanisme.

Usos: Els de la zona 5, definits a l'Art. 151

Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 30% del sostre total que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

Obligacions: Executar les obres d'urbanització corresponents.

3.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació. El termini màxim d'execució serà de sis anys.

Art. 187. PMU.2.- MAS FERRER

1.- Per tal de ordenar la rehabilitació i ampliació de l'edificació existent dins sòl urbà consolidat del Mas Ferrer i Puig es fixa l'obligació de redactar un Pla de Millora Urbana. Aquest P.M.U. ordenarà els volums de l'ampliació admesa junt al l'edificació del Mas Ferrer per tal de preservar els valors arquitectònics i paisatgístics d'aquest edifici.

2.- Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície total: 0,34Ha

Edificabilitat bruta: 0,5 m² st/ m² sector

Cessions mínimes: Espais lliures: 25% de la superfície total del sector,

Usos: Hotel·ler i restauració

3.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

Mentre no es tramiti el Pla de Millora Urbana es podran autoritzar obres de manteniment, i reparacions ordinàries que exigeixin l'higiene, l'ornat i conservació de l'immoble

Art. 188. PMU.3.- NYLSTAR 2

1.- Es defineix com una zona en la que es manté l'ús industrial actual, però alhora es preveu una ordenació alternativa pel supòsit que les activitats industrials avui existents en el seu àmbit deixin de desenvolupar-se o admetin altres activitats i ocupacions addicionals, i en tal cas, s'ordenarà tot l'àmbit i les noves activitats a través d'un pla de millora urbana.

Mentre es mantingui l'ús industrial actual, el sòl es classifica com a sòl urbà consolidat Industrial (Clau 10), essent d'aplicació les condicions d'edificació i ús d'aquesta zona (inclús en condicions de lloguer), amb excepció del paràmetre de la parcel·la mínima, que serà el de les propietats actualment existents en l'àmbit, que no podran ser objecte de parcel·lació.

2.- L'objecte del Pla de Millora Urbana és el de fixar l'ordenació de l'àrea ocupada actualment per l'empresa Nylstar, per a facilitar la implantació de noves instal·lacions industrials, d'acord amb les previsions de transformació d'aquest àmbit industrial.

El pla ha de definir l'ordenació de tot l'àmbit, fixant la vialitat necessària per al seu desenvolupament, així com preveure la reserva mínima d'espais lliures i equipaments. El pla valorarà la idoneïtat de mantenir el turó existent dins el sistema d'espais lliures, i reservarà per a espais lliures la part situada a llarg de l'Avinguda de l'Estació, que s'indica als plànols de zonificació.

El pla haurà de resoldre la mobilitat generada, amb el corresponent estudi mobilitat, així com també la previsió dels aparcaments necessaris en funció dels usos i nous establiments industrials.

3.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 15,84Ha
Índex d'edificabilitat brut: 0,70 m²/m²
Ocupació màxima: 70% de la parcel·la
Alçada reguladora màxima: 10,00 m.(PB+1)
Parcel·la mínima: 1.000 m², amb un màxim d'un establiment per parcel·la mínima
Cessions mínimes: Espais lliures: 10 % de la superfície total del sector,
Equipaments: 5%
Vialitat del sector
10% d'aprofitament urbanístic

Usos admesos:

Industrial amb les limitacions fixades en l'art. 52 d'aquesta normativa

Taller artesanal, taller petit i taller industrial

Garatges i tallers de manteniment de vehicles

Habitatge, s'admet l'ús d'habitatge vinculat a la indústria a raó d'1 habitatge per indústria.

Oficines

Educatiu

Esportiu

Gasolineres

3.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 189. PMU.4 - RHODIA IBERIA

1.- Es defineix com una zona en la que es manté l'ús industrial actual, però alhora es preveu una ordenació alternativa pel supòsit que les activitats industrials avui existents en el seu àmbit deixin de desenvolupar-se o admetin altres activitats i ocupacions addicionals, i en tal cas, s'ordenarà tot l'àmbit i les noves activitats a través d'un pla de millora urbana.

Mentre es mantingui l'ús industrial actual, el sòl es classifica com a sòl urbà consolidat Industrial (Clau 10), essent d'aplicació les condicions d'edificació i ús d'aquesta zona (inclús en condicions de lloguer), amb excepció del paràmetre de la parcel·la mínima, que serà el de les propietats actualment existents en l'àmbit, que no podran ser objecte de parcel·lació.

2.- En cas que es deixin de desenvolupar les activitats existents, el sòl del sector passarà a tenir la classificació d'urbà no consolidat, sotmès a l'obligació de promoure un Pla de Millora Urbana (PMU). L'objecte del Pla de Millora Urbana serà el de fixar l'ordenació d'aquesta àrea, per a facilitar la implantació de noves instal·lacions industrials, d'acord amb les previsions de transformació d'aquest àmbit industrial.

Una part de la reserva mínima per a espais lliures es situarà al llarg de l'Av. de l'Estació, i al llarg de la ctra. GI-682, d'accés a la Costa Brava, tal com s'indica al plànol d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable.

El pla haurà de resoldre la mobilitat generada, amb el corresponent estudi mobilitat, així com també la previsió dels aparcaments necessaris en funció dels usos i nous establiments industrials. Es preveurà així mateix una de reserva per aparcaments per la zona de l'estació que serà alhora aparcament dissuasori de l'exterior del nucli urbà lligat al transport públic.

3.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 6,38Ha
Índex d'edificabilitat brut: 0,70 m²/m²
Ocupació màxima: 70% de la parcel·la
Alçada reguladora màxima: 10,00 m.(PB+1)
Parcel·la mínima: 1.000 m², amb un màxim d'un establiment per parcel·la mínima
Cessions mínimes: Espais lliures: 10 % de la superfície total del sector,
Equipaments: 5%
Vialitat del sector
10% d'aprofitament urbanístic

Usos admesos:

Industrial amb les limitacions fixades en l'art. 52 d'aquesta normativa
Taller artesanal, taller petit i taller industrial
Garatges i tallers de manteniment de vehicles
Habitatge, s'admet l'ús d'habitatge vinculat a la indústria a raó d'1 habitatge per indústria.
Oficines
Educatiu
Esportiu
Gasolineres
4.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 190. PMU.5 – PEIXOS ROS

1.- Es delimita el pla de millora urbana, amb l'objectiu de definir l'ordenació de l'edificació d'aquesta zona d'us industrial, i completar les obres d'urbanització de la rotonda que dona accés al Pla Parcial Costa Brava, i formalitzar les cessions del mateix.
El seu àmbit es fixa als plànols de zonificació N.4-25, N.4-26.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície:	2,55 Has
Índex d'edificabilitat brut:	0,50 m ² /m ²
Ocupació màxima:	70% de la parcel·la neta
Alçada reguladora màxima:	10,00 m.(PB+1)
Cessions mínimes:	Espais lliures: 10 % de la superfície total del sector, Vialitat del sector 10% d'aprofitament urbanístic

El pla determinarà l'àmbit edificable com a parcel·la única i indivisible, i que d'acord amb l'article 43.3 de la llei d'urbanisme DL 1/2005 permetrà determinar l'aprofitament urbanístic en el seu valor econòmic.

3.-Usos admesos:
Industrial, amb les limitacions fixades en l'Art. 52 d'aquesta normativa
Taller artesanal, taller petit i taller industrial
Garatges i tallers de manteniment de vehicles
Oficines
Comercial, s'admet com a complementari de la mateixa activitat industrial.

4.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El termini màxim d'execució serà de sis anys.

Art. 191. PMU 6 - PORTAL COSTA BRAVA. (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

1.- L'àmbit de l'àrea Portal Costa Brava situat al costat de l'avinguda Catalunya, s'ordenarà mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana, per tal de constituir un nou eix de centralitat urbana de la ciutat, a partir de la creació d'un gran parc, amb equipaments bàsics de la ciutat i un nou pol de dinamització del sector turístic hotelier de la ciutat, amb centre de convencions i serveis annexes al mateix.

2.- L'ordenació de tot aquest àmbit s'adequarà com un gran parc urbà recolzat sobre l'avinguda de Catalunya i constituïda com un gran passeig fins al mar, i amb les principals edificacions situades en la part final i més ample d'aquest àmbit, al voltant de la plaça urbana i final del mateix.

Superfície total de l'àmbit: 6,52 Ha.

Sostre per a usos hotelers :

Hotel 4* : 15.000 m²

Aparthotel: 10.000 m²

Serveis hotelers i equip. privats lligats a l'activitat hotelera (centre de convencions, spa,

fitness,...): 5.000 m²
Comercial : 5.000 m²

Equipaments: Edifici serveis ajuntament, oficines i annexes: 10.000 m²
Auditori: 5.000 m²

L'ajuntament podrà destinar el sostre d'equipaments a altres usos d'equipaments d'interès general que siguin idonis en aquest emplaçament.

Transitoriament es permetrà la reutilització de les actuals instal·lacions i les obres d'adequació associades, per destinar-les a usos i activitats d'interès públic, mentre i tant no es redacti i desenvolupi el futur PMU, sempre i quan es tracti d'usos i obres de caràcter provisional, d'acord amb l'article 53 del text refós de la Llei d'urbanisme

Art. 192. Polígons d'actuació

1.- El POUM delimita a efectes de gestió, diversos polígons d'actuació per a les àrees de sòl urbà procedents d'un Pla Parcial, o d'una ordenació unitària.

2.- La relació dels polígons delimitats, és la següent :

- PA-1.- CAMPING LA SARDANA (discontinuu)
- PA-2.- CALA SANT FRANCESC
- PA-3.- VALLDOLITG 1
- PA-4.- VALLDOLITG 3
- PA-5.- PUIG DE LA DONA
- PA-6.- MAS GÜELO
- PA-7.- NYLSTAR 1
- PA-8.- CARRETERA DE LLORET (discontinuu)
- PA-9.- S'ABANELL
- PA-10.- CRISTÒFOL COLOM
- PA-11.- FORMENTERA
- PA-12.- SANT JOAN – MOLI DE VALL(discontinuu)
- PA-13.- SA MASSANEDA
- PA-14.- MAS MASSONET (discontinuu)
- PA-15.- CARRER VILA DE LLORET (discontinuu)

Art. 193. PA.1.- CÀMPING LA SARDANA

1.- Es delimita aquest Polígon d'actuació discontinuu de sòl urbà no consolidat per tal d'ordenar la transformació, de l'àmbit actualment ocupat pel càmping la Sardana, situant l'edificabilitat residencial junt al límit nord de l'àmbit, i en l'illa situada al costat de l'avinguda Europa, i reservant la resta dels terrenys per a parc urbà, tal com reflexa el plànol de zonificació N-4.8

Aquest P.A. recull les condicions del conveni signat amb la propietat, i delimita l'àmbit a on es situarà l'edificabilitat. El projecte d'edificació podrà ajustar els límits de l'edificació respectant una separació mínima de 4 metres al límit del carrer i sense ultrapassar una línia màxima paral·lela al carrer a 22m. del mateix, una llargada màxima de l'edificació de 50 metres i una separació mínima entre edificis de 6 metres.

2.- Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície total: 4,60Ha

Sostre màxim edificable segons conveni: 11.172 (h. lliures) + 4.788 (h. protecció oficial)

Alçada màxima 13,20m (PB+3) per l'edificació situada a la part nord pel polígon

19,40m (PB+5) per l'edificació situada al carrer de la Plantera

Densitat: 1habitatge/100m² construïts

Cessions: Espais lliures 29.925 m²

Vialitat del sector

10% d'aprofitament urbanístic

Usos : Els de la zona 5, definits a Art. 151

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb la localització fixada en el plànol de zonificació, com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

Obligacions : Executar les obres d'urbanització,

3.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

Art. 194. PA. 2 - CALA SANT FRANCESC (modificat segons Sentència, Secció Tercer de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 25 de setembre de 2015, en el recurs contenciós administratiu 177/2011)

1.- Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Cala Sant Francesc com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de reposar les deficiències de les obres d'urbanització. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-30, N.4-31, N.4-36, N.4-37.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 30,11 Has

Obligacions: Solventar les deficiències de les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 195. PA. 3 - VALLDOLITG 1

1.- Es delimita un polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i l'obertura del nou vial que permetrà l'enllaç dels diferents carrers en cul de sac i facilitar la circulació en l'àmbit de Valldolitg 1. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-33.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 0,36 Has

Sostre màxim edificable 3.375m² sostre

Nombre màxim d'habitatges 42 habitatges, 10 dels quals seran de protecció pública.

Cessions mínimes : L'espai lliure fixat en els plànols de zonificació

La vialitat fixada als plànols de zonificació

Usos : Els de la zona 5, definits a Art. 151

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb la localització fixada en el plànol de zonificació, com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 196. PA. 4 - VALLDOLITG 3

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i la urbanització del nou vial que permetrà l'accés directe al barri des de Valldolitg 2. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-35.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 0,80 Has

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

S'incorpora a les obligacions del polígon d'actuació, l'execució de les obres d'urbanització del camí rural que possibilita la connexió rodada i de vianants des de la urbanització Valldoligt 3 amb el barri Valldoligt 2, per a millorar l'accés i la mobilitat interna del municipi.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 197. PA. 5 - PUIG DE LA DONA

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització, per tal que la urbanització Puig de la Dona assoleixi tots els serveis urbanístics. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-43.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 1,98 Has

Obligacions: Constitució de la Junta de Conservació

Completar les obres d'urbanització

El desenvolupament del sector inclourà dins els seus costos, la construcció d'una EDAR pròpia.

Conservació de la urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'ajuntament

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 198. PA. 6 - MAS GÜELO

1.- Es manté la delimitació de l'antic Pla Parcial Accés Mas Güelo com a polígon d'actuació de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i en especial la connexió de sanejament amb la xarxa municipal, i es completin tots els serveis urbanístics.

El projecte d'urbanització fixarà la servitud de pas necessària per enllaçar la xarxa de sanejament d'aquest polígon amb la xarxa municipal, i l'inclourà dins els seus costos.

El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-18, N.4-19.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 2,96 Has

Obligacions: Completar les obres d'urbanització, en especial les de sanejament i aigua potable.

Constitució de la Junta de Conservació

Conservació de la urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'ajuntament.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 199. PA. 7 - NYLSTAR 1

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, d'urbanitzar la vialitat d'aquest polígon industrial, i permetre l'obertura de la ronda oest des de l'avinguda Catalunya fins a l'estació de ferrocarril. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-25, N.4-26.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 3,55 Has

Sostre màxim edificable 22.256m²

Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols d'ordenació

Espais lliures fixats en els plànols de zonificació

10% d'aprofitament urbanístic

Obligacions: Executar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El desenvolupament del polígon d'actuació (P.A. NYLSTAR 1), que ocupa terrenys o

edificacions sense ús industrial en l'actualitat, s'executarà en un termini màxim de 5 anys. Pel seu desenvolupament es tramitarà el corresponent projecte d'urbanització i s'efectuaran les cessions a l'ajuntament, de la vialitat i els espais lliures fixats en els Plànols d'ordenació, així com la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic fixat per la Llei d'urbanisme 1/2005.

4.- El sector incorporarà la urbanització de la totalitat de la ronda oest des de la Carretera de Malgrat fins a l'avinguda de l'Estació.

Art. 200. PA. 8 - CARRETERA DE LLORET

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i ordenar l'accés a Blanes des de Lloret que permetran millorar la façana pública de la ciutat. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-32, N.4-33.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents :

Superfície: 9,00 Has

El coef. d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m² sostre/m² sòl

Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols de zonificació

Espais lliures fixats en els plànols de zonificació

Equipaments destinats a aparcament i serveis complementaris de l'hospital comarcal

10% aprofitament urbanístic.

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

L'àrea d'aparcaments d'aquest sector funcionarà també com aparcament dissuasori de l'exterior del nucli urbà lligat al transport públic.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

4.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització: conservació de les masses forestals existents, minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Recuperació del bosc de ribera i creació d'una franja de protecció del bosc de ribera dels torrents.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Art. 201. PA. 9 - S'ABANELL (modificat segons acord de la CTUG de data 24 de març de 2011, DOGC núm. 72 – 13.4.2011)

1.- Es delimita el polígon d'actuació urbanística discontinuo de sòl urbà no consolidat PA. 9 - S'ABANELL, amb l'objectiu, de facilitar la implantació d'establiments hotelers. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-14.

Abasta dos àmbits:

- Un àmbit situat al sud del carrer Cristòfol Colom que arriba fins el Passeig de S'Abanell, amb una superfície de 17.746 m². Destinat actualment a una activitat de càmping i amb la qualificació urbanística de Clau 6-H Blocs aïllats. Subzona hotelera.
- Un àmbit situat al nord del carrer Cristòfol Colom, amb límit pel nord amb futura prolongació del carrer Oliveres, amb una superfície de 9.204 m². Destinat

actualment a una activitat de càmping i amb la qualificació urbanística de Clau 6-H Blocs aïllats. Subzona hotelera.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 26.950 m²
Coeficient d'edificabilitat net: L'assenyalat per a cada ús a Art. 156
Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols de zonificació
Espais lliures fixats en els plànols de zonificació
10% aprofitament urbanístic
Obligacions: Completar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Per facilitar el desenvolupament d'aquest polígon es podrà programar la seva execució per fases, amb l'obertura primerament dels carrers Cristòfol Colom i/o Travessia Vila de Madrid deixant l'execució dels espais lliures i demés espai viari, per al moment de consolidar l'edificació. En aquest cas s'admetrà el trasllat de les edificacions i instal·lacions existents afectades per la vialitat.

4.- Els paràmetres i usos d'aplicació són els establerts al Art. 156

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd: minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament, creació d'un gran passeig arbrat perpendicular al mar.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Mesures per reduir, en la mesura del possible el risc d'inundacions, tot afavorint la infiltració de l'aigua de pluja i reduint la permeabilització del sòl.

Art. 202. PA. 10 - CRISTÒFOL COLOM (modificat segons acord de la CTUG de data 24 de març de 2011, DOGC núm. 72 – 13.4.2011)

1.- Es delimita el polígon d'actuació urbanística discontinuo de sòl urbà no consolidat, PA. 10 - CRISTÒFOL COLOM amb l'objectiu, de facilitar la implantació d'establiments hotelers. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-13, N.4-14.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície: 12.539 m²
Coeficient d'edificabilitat net: L'assenyalat per a cada ús a Art. 156
Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols de zonificació
Espais lliures fixats en els plànols de zonificació
10% aprofitament urbanístic
Obligacions: Completar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Per facilitar el desenvolupament d'aquest polígon es podrà programar la seva execució per fases, amb l'obertura primerament dels carrers Cristòfol Colom i/o Travessia Vila de Madrid deixant l'execució dels espais lliures i demés espai viari, per al moment de consolidar l'edificació. En aquest cas s'admetrà el trasllat de les edificacions i instal·lacions existents afectades per la vialitat.

4.- Els paràmetres i usos d'aplicació són els establerts al Art. 156

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Mesures per reduir, en la mesura del possible el risc d'inundacions, tot afavorint la infiltració de l'aigua de pluja i reduint la permeabilització del sòl.

Art. 203. PA. 11 - FORMENTERA

1.- Es delimita el polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de facilitar la implantació d'establiments hotelers, amb l'obertura del nou vial fins enllaçar amb el carrer Mallorca, que permetrà la creació de l'avinguda dels hotels com un nou eix principal de l'oferta turística. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4-07, N.4-14.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents :

Superfície: 2,01 Has

Coefficient d'edificabilitat net: L'assenyalat per a cada ús a Art. 156

Cessions mínimes : La vialitat fixada als plànols de zonificació
Espais lliures fixats en els plànols de zonificació
10% aprofitament urbanístic

Obligacions: Completar les obres d'urbanització

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Per facilitar el desenvolupament d'aquest polígon es podrà programar la seva execució per fases, amb l'obertura primerament del carrer Formentera i/o carrer Oliveres, deixant l'execució dels espais lliures i demás espai viari, per al moment de consolidar l'edificació. En aquest cas s'admetrà el trasllat de les edificacions i instal·lacions existents afectades per la vialitat.

4.- Els paràmetres i usos d'aplicació són els establerts al Art. 156

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament, creació d'un gran passeig arbrat perpendicular al mar.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Mesures per reduir, en la mesura del possible el risc d'inundacions, tot afavorint la infiltració de l'aigua de pluja i reduint la permeabilització del sòl.

Art. 204. PA. 12 - SANT JOAN – MOLI DE VALL (discontinuo)

1.- Es delimita el polígon d'actuació urbanística discontinuo de sòl urbà no consolidat "P.A. Sant Joan – Molí de Vall", amb l'objectiu de procedir a l'equidistribució de beneficis i càrregues del mateix, fixant l'emplaçament per a ubicar l'edificabilitat corresponent al mateix dins l'àrea urbana central de la ciutat, i preservant l'àrea boscosa del turó de Sant Joan per a materialitzar les cessions d'espais lliures.

El seu àmbit abasta una finca boscosa i de fortes pendents, situada a la muntanya de Sant Joan, a l'est de l'àrea urbana central de Blanes, amb una superfície aproximada de 8,04 has. i amb la qualificació urbanística de Parcs i jardins urbans (Clau EII), i l'altre part de l'àmbit discontinuo el forma una finca amb serveis urbanístics, situada en el centre urbà, en el indret anomenat Molí de Vall i en front al c./ Avinguda d'Europa amb la qualificació

urbanística d'Eixample-Illa oberta (Clau 5b) a on s'ubicarà tota l'edificabilitat corresponen al polígon.

El seu àmbit es fixa als plànols de zonificació.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents :

Superfície: 8,17 Has (àmbit muntanya Sant Joan: 8,05 Ha, àmbit Av. Europa: 0,12 Ha).

Cessions mínimes : Espais lliures (Parcs i jardins urbans – Clau EII)

Usos : Els de la Clau 5b definits en el POUM

Edificabilitat neta 3.378,98 m2 sostre

El polígon no comporta reserves de sostre per habitatges de protecció pública, atès que no preveu sostre residencial de nova implantació.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

Art. 205. PA. 13 – SA MASSANEDA

1.- Es delimita el polígon d'actuació urbanística de sòl urbà consolidat P.A. Sa Massaneda per tal d'ajustar la substitució de l'edificació a les noves alineacions del carrer de Contoliu cantonada amb el carrer de Sant Joan. El desenvolupament del polígon comportarà la reparcel·lació corresponent, en la modalitat de compensació bàsica, i la cessió de l'espai viari fixat en el POUM.

2.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 206. PA. 14 – MAS MASSONET

1.- Es delimita el polígon d'actuació urbanística de sòl urbà consolidat P.A. Mas Massonet per tal de formalitzar la cessió dels espais lliures del carrer Paradís, confrontants a l'espai edificable de la resta de la finca. El desenvolupament del polígon comportarà únicament la reparcel·lació corresponent, en la modalitat de compensació bàsica, i la cessió de l'espai lliure fixat en el POUM.

El polígon no comporta cessions del 10% de l'aprofitament urbanístic ni reserves de sostre per habitatges de protecció pública, atès que no preveu sostre residencial de nova implantació.

2.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 207. PA.15.- CARRER VILA DE LLORET (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

1.- Es delimita aquest Polígon d'actuació discontinu de sòl urbà no consolidat per tal d'ordenar la transformació, de l'àmbit situat en el Carrer Vila de Lloret i assenyalat en el plànol de zonificació, que s'adequarà a les condicions d'edificació de la Clau 5a Eixample-Illa tancada.

2.- Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície total: 4.447 m2

Sostre màxim edificable: 3.830 m2.

Alçada màxima 10,10m (PB+2)

Densitat: 1habitatge/80m2 construïts

Cessions: Espais lliures 433 m2

Vialitat del sector

10% d'aprofitament urbanístic

Usos : Els de la zona 5, definits a Art. 151

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb la localització fixada en el plànol de zonificació, com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

Obligacions : Executar les obres d'urbanització,

3.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 208. Sòl urbanitzable

1.- Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència del pla. La delimitació d'aquests sectors es fa als plànols de "zonificació del sol urbà i urbanitzable" sèrie n-4 (e:1/1000)..

Art. 209. Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable

Aquest POUM determina pels sectors de sòl urbanitzable:

a) La xarxa viària bàsica, equipaments comunitaris, espais lliures, i serveis tècnics.

En els plànols normatius escala 1/1000, es fixa amb línia discontinua el traçat indicatiu de la xarxa viària bàsica i ocasionalment, s'indica la localització de les àrees d'equipaments i espais lliures. Alternativa o complementàriament, es fixen a l'article corresponent de cada sector les reserves de sòl per dotacions d'equipaments i espais lliures.

b) La delimitació de sectors pel seu desenvolupament en Plans Parciais.

c) La densitat màxima, entès com el nombre màxim d'habitatges admès, expressat en habitatges / hectàrea de sòl (hab / Ha) referits a l'àmbit del sector, exclosos vies i camins oberts de titularitat pública (excepte en el cas d'haver estat adquirits com a bens patrimonials), cursos d'aigua i torrenteres. Els habitatges existents, es computen pel càlcul de la densitat.

d) L'índex d'edificabilitat bruta o sectorial, entès com el límit màxim d'edificabilitat expressat en metre quadrat de sostre edificable / metre quadrat de sòl (m^2/m^2) referits a l'àmbit del sector exclosos vies i camins oberts de titularitat pública excepte en el cas d'haver estat adquirits com a bens patrimonials), cursos d'aigua i torrenteres.

El sostre edificat, es computa pel càlcul de l'índex d'edificabilitat.

e) Els plans parcials que confrontin amb cursos fluvials, recs o torrents, incorporaran els estudis que justifiquin la compatibilitat de les propostes d'ordenació amb les rieres corresponents (riera la Plantera, Can Rabassa, Mas Gelat i riera de Blanes), d'acord amb l'establert a l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. L'ordenació haurà de preveure un tractament urbanístic i ambiental adequat d'aquests espais, acumulant, en el possible, part dels terrenys de cessió en els seus marges per afavorir el manteniment i millora de la seva naturalitat.

f) Els documents de planejament derivat justificaran als informes ambientals respectius l'adopció dels criteris ambientals establerts a la documentació ambiental del POUM i a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i es remetran a aquest organisme i als Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge per l'emissió de l'informe preceptiu.

g) Els documents de planejament derivat i els projectes d'actuacions que desenvolupin el POUM i que afectin directa o indirectament els espais de la xarxa ecològica europea Natura 2000 es trametran al Departament de Medi Ambient i Habitatge per a determinar el procediment d'avaluació ambiental que s'escaigui.

h) El planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran d'obtenir informe favorable vinculant del Servei territorial de Carreteres de Girona en relació a les carreteres GI-600 i GI-682 i a la Diputació de Girona en relació a la carretera GIP-6831.

i) En el planejament derivat i els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres, es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projectes de rotondes, de la generalitat de Catalunya.

Art. 210. Conservació de la urbanització

1.- Les urbanitzacions de promoció privada hauran de constituir una junta de conservació d'acord amb l'art. 68.7 del Reglament de la Llei d'urbanisme, per tal de conservar les obres d'urbanització, per un període mínim de cinc anys a partir de la recepció d'obres per part de l'ajuntament

Art. 211. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable

1.- Per tal d'assolir les finalitats urbanístiques fixades dins aquest POUM, es fixen dins cada sector, les cessions obligatòries i gratuïtes que s'incorporen, i que seran com a mínim les fixades en la legislació urbanística vigent, i abastaran els destins següents:

El sòl destinat a vials i estacionaments de superfícies públiques.

El sòl destinat a espais lliures, esportius recreatius i d'esbarjo públics

El sòl destinat a equipaments públics

El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Art. 212. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP), o altres d'estímul a l'habitatge assequible. Densitat aplicable i terminis de construcció

1.- Els terrenys destinats a habitatges de protecció pública o altres d'estímul a l'habitatge assequible, i que el POUM determina amb el percentatge de sostre que correspon a cada sector, es delimitarà la seva localització concreta dins el pla parcial corresponent.

Aquest percentatge s'adequarà al 30% del sostre destinat a ús residencial, i es destinarà a les modalitats i percentatges fixats en la legislació vigent.

2.- Per al còmput de la densitat o nombre d'habitatges corresponents al sostre destinat a HPP, s'estimarà el de 1 habitatge per cada 100 m² de sostre total construïble, excepte en els sectors en que es determini específicament una altre densitat. Aquest càlcul a efectes reparcel·ladoris s'efectua sens perjudici de que la superfície dels habitatges de protecció pública s'adeqüin a les dimensions i tipologia d'acord en el col·lectiu a qui s'adreça, i en el seu cas ajustar-se a les condicions establertes a l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme.

3.- El planejament derivat fixarà els terminis per a la seva execució, que en cap cas poden ésser superiors al termini de dos anys pel inici de les obres i de tres per a la seva finalització, a partir de que la parcel·la tingui la condició de solar, tal com estableix l'art. 68.2.h del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Art. 213. Delimitació de sectors

1.- Aquest POUM delimita deu nous sectors d'obligat desenvolupament en Pla Parcial, i manté la delimitació d'aquells sectors o polígons de sectors del antic Pla General, que, amb el Pla Parcial aprovat definitivament o en tràmit, no han completat la seva execució

2.- Aquest sectors queden definits en aquest POUM com a residencials (clau 12), com a activitats econòmiques i industrials (clau 13) i com a activitats turístiques (clau 14).

3.- Els sectors recollits en l'antic Pla General d'Ordenació Urbana amb el Pla Parcial aprovat definitivament i no executat, mantindran en general, els paràmetres fixats en el Pla Parcial, i que es recullen en els Art. 217 i següents. En cas de que aquest POUM modifiqui paràmetres i així es reflecteixi a l'article corresponent a la regulació del sector, prevaldran aquests sobre el Pla Parcial i aquest s'haurà d'ajustar als nous paràmetres.

Els sectors residencials delimitats són:

SUD-1.- Sector residencial COSTA BRAVA

SUD-2.- Sector residencial VALLDOLITG 1

SUD-2.- Sector residencial VALLDOLITG 2

SUD-3.- Sector residencial VALL DE BURG

SUD-4.- Sector residencial RACÓ BLAU

SUD-5.- Sector residencial MAS MARTÍ

SUD-6.- Sector residencial CAL PARRADO
SUD-7.- Sector residencial COSTA BRAVA CENTRE
SUD-8.- Sector residencial HORTA D'EN BEIA
SUD-9.- Sector residencial LES MIMOSSES

Els sectors d'activitats econòmiques i industrials delimitats són:

SUD-10.- Sector INDUSTRIAL RONDA OEST

Els sectors d'activitats turístiques delimitats són:

SUD-11.- Sector ACTIVITATS TURÍSTIQUES

Els sectors no delimitats són:

SUND- Sector MAS PUIG

Art. 214. Sectors residencials. Usos admesos

Els usos principals permesos als sectors residencials són els següents:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Es consideren usos compatibles els següents:

Restauració

Petit comerç

Establiments comercials mitjans i grans, amb les limitacions establertes al Decret Llei 1/2009 d'ordenació d'equipaments comercials.

Oficines

Taller artesanal, i taller petit,

Sanitari-sociosanitari

Educatiu

Esportiu

Públic administratiu

Recreatiu

Socio-cultural.

Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers

Aparcament

Art. 215. Sectors industrials. Usos admesos

Els usos permesos als sectors industrials, són els següents:

Industrial amb les limitacions fixades en l'Art. 52 d'aquesta normativa

Taller artesanal, taller petit i taller industrial

Garatges i tallers de manteniment de vehicles

Magatzems.

Gasolineres.

Es consideren usos compatibles els següents:

Habitatge, relacionat amb la vigilància i manteniment de la instal·lació industrial, amb un màxim d'un habitatge per indústria.

Garatges.

Oficines, i s'admeten només les pròpies de cada establiment industrial.

Educatiu, solament formació professional al servei de les indústries.

Esportiu, s'admeten tan sols les instal·lacions esportives per al personal de les indústries del sector.

Art. 216. Sectors turístics. Usos admesos

Els usos principals permesos són els següents:

Hoteler, amb la categoria mínima de 4*

Es consideren usos compatibles els següents:

Restauració
Esportiu
Recreatiu
Sociocultural

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS DIFERENTS SECTORS

Art. 217. SUD 1 – Sector Costa Brava

El POUM manté la delimitació del sector previst en l'antic P.G.O.U., així com l'ordenació del pla parcial aprovat (acord 28 maig 2002). El sector mantindrà el règim de sol urbanitzable fins que es formalitzin les cessions obligatòries a l'ajuntament i es recepcionin les obres d'urbanització.

1.- Paràmetres urbanístics:

Superfície:	14,18 Has
Cessions: espais lliures	17.145 m2
Equipaments	13.982 m2
Viari	40.444 m2
Sostre màxim edificable residencial:	70.315 m2
terciari:	31.927 m2
Número màxim d'habitatges:	507 habitatges
Alçada màxima	PB+4

Es mantenen les mateixes condicions del Pla Parcial aprovat i la seva modificació que es recullen en l'annex que s'acompanya al final d'aquesta normativa

2.- Usos: Els fixats en el Pla Parcial aprovat.

3.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

Art. 218. SUD 2a – Sector Valldolítg 1

El P.O.U.M. manté la delimitació del sector previst en l'antic P.G.O.U., així com l'ordenació del pla parcial aprovat (acord 27/7/1992, 9/2/2006 i text refós de 30/1/2008). El sector mantindrà el règim de sol urbanitzable fins que es formalitzin les cessions obligatòries a l'ajuntament i es recepcionin les obres d'urbanització.

1.- Paràmetres urbanístics:

Superfície:	11,95 Has
Cessions: espais lliures	24.205 m2
Equipaments	19.894 m2
Viari	31.956 m2
Sostre màxim edificable:	64.1040 m2
Número màxim d'habitatges:	445 habitatges
Alçada màxima	PB+4

Es mantenen les mateixes condicions del Pla Parcial i les modificacions aprovades, que es recullen en l'annex que s'acompanya al final d'aquesta normativa

2.- Usos: Els fixats en el Pla Parcial aprovat, i als que s'afegeix l'ús públic - administratiu i l'ús d'oficines admesos en totes les zones.

3.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

Art. 219. SUD 2b – Sector Valldoligt 2 (discontinuu)

El P.O.U.M. manté la delimitació del sector de l'antic polígon 2 del sector Valldoligt. Pel desenvolupament del sector es tramitarà un nou Pla Parcial amb els següents paràmetres urbanístics:

1.- Paràmetres urbanístics:

Superfície:	2,90 Has (àmbit est: 2,28 Ha, àmbit oest: 0,62 Ha)
Índex d'edificabilitat brut	0,60 m ² st/m ² s per a ús d'habitatge 0,10 m ² st/m ² s per usos comercials o altres no residencials
Densitat màxima	60 habitatges/Ha
Alçada màxima	PB+3

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Equipaments	15% de l'àmbit del sector
Espais lliures	15% de l'àmbit del sector
	10% aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 214 d'aquesta normativa.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.

Art. 220. SUD 3 – Sector Vall de Burg (discontinuu)

El P.O.U.M. manté la delimitació del sector discontinuu previst en l'antic P.G.O.U., per a ordenar una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars amb comerç a les plantes baixes, i una reserva d'equipaments per a ús escolar.

El sector incorporarà dins els seus costos la urbanització de la part confrontada de l'avinguda Catalunya amb la secció indicativa que consta en el plànol de zonificació d'aquest POUM.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície:	7,84 Has (àmbit nord: 2,37 Ha., àmbit centre 4,06 Ha., àmbit sud: 1,41 Ha).
Índex d'edificabilitat brut	0,60 m ² st/m ² s per a ús d'habitatge 0,10 m ² st/m ² s per usos comercials o altres no residencials
Densitat màxima	60 habitatges/Ha
Alçada màxima	PB+4

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Equipaments	30% de l'àmbit del sector
	10% aprofitament urbanístic del sector

D'acord amb l'art.64 DL 1/2005 la totalitat de les cessions per a reserva d'espais lliures i equipaments, es destinaran a aquesta darrera finalitat, que vindrà compensada per les reserves d'espais lliures previstes en el sector Racó Blau proper.

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 214 d'aquesta normativa.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Protecció el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Establir mesures per tal de reduir el risc d'inundació, protecció i manteniment de la conca de recepció de les rieres tot protegint el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Art. 221. SUD 4 – Sector Racó Blau

Es delimita el sector, per completar la finalització de l'àrea urbana residencial situada al sud de la carretera de Malgrat, i possibilitar la formació d'un gran parc urbà final en el salt topogràfic dels Pedrets i la Plantera.

El pla parcial ordenarà el sector respectant l'àrea prevista com a espais lliures en la part alta i central de l'àrea boscosa., i situant les àrees edificables en els extrems est i oest del sector, d'acord amb l'ordenació indicativa fixada en el plànol de zonificació (plànol N.4-01, N.4-08, N.4-09) d'aquest POUM.

El sector incorporarà dins els seus costos la urbanització del carrer prolongació c/ Alfons Castelao fins a l'avinguda Europa amb la secció indicativa que consta en el plànol de zonificació d'aquest POUM.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície:	10,74 Has
Índex d'edificabilitat brut	0,40 m ² st/m ² s per a usos d'habitatge 0,10 m ² st/m ² s per usos comercials, oficines o altres no residencials
Densitat màxima	40 habitatges/Ha
Alçada màxima	PB+5 en la zona nord-est i PB+9 a la parcel·la l·lindant amb l'Avinguda Catalunya

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures	59,40% de l'àmbit del sector
10% aprofitament urbanístic del sector	

D'acord amb l'article 64 DL 1/2005, es destinaran la totalitat de les cessions d'equipaments i espais lliures a aquesta última finalitat, que vindrà compensada per les reserves d'espais d'equipaments previstes en el sector Vall de Burg proper.

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 214 d'aquesta normativa.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Protecció el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.

Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Art. 222. SUD 5 – Sector Mas Martí (discontinu)

Es delimita el sector situat entre Mas Carolet-Cala Guidó fins a Mas Güelo, per sobre la carretera de la Costa Brava per a possibilitar una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars amb comerç a les plantes baixes i cases en filera en les zones mes elevades.

El sector inclourà com a sistema extern del mateix, la urbanització del vial que ha d'enllaçar amb Ca la Guidó, connectant amb la prolongació del carrer Santiago Rusiñol,

El sector discontinu de Mas Martí, així com els altres sectors residencials de nova implantació, participaran en les cessions dels terrenys que corresponen a l'ampliació de la ciutat esportiva.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície:	15,16 Has (àmbit Mas Martí: 14,48 Ha, àmbit ciutat esportiva:0,68 Ha).
Índex d'edificabilitat brut	0,38 m ² st/m ² s per a ús d'habitatge 0,05 m ² st/m ² s per usos comercials o altres no residencials
Densitat màxima	38 habitatges/Ha
Alçada màxima	PB+3

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures	20% de l'àmbit del sector
Equipaments	15% de l'àmbit del sector (el sector col·labora amb l'aportació del 32% de la superfície de l'ampliació de la zona esportiva)
	10% aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 214 d'aquesta normativa.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament, creació d'un gran passeig arbrat perpendicular al mar.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Conservar i recuperació de les masses boscoses.

Pel que fa al sector discontinu de la futura zona esportiva, caldrà que es desenvolupi com una actuació conjunta (amb els altres sectors discontinus) i que en tots els casos, aquest incorpori una zona de protecció que esdevingui un tampó entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable. Al mateix temps, es farà especial atenció, en la mesura del possible, en la conservació de la vegetació existent i el manteniment del caràcter permeable de l'espai.

Art. 223. SUD 6 – Sector Cal Parrado (discontinu)

Es delimita el sector entre la carretera accés Costa Brava i la urbanització Mas Güelo per a possibilitar una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars amb comerç a les plantes baixes i cases en filera en les zones mes elevades.

El sector discontinu de Cal Parrado, així com els altres sectors residencials de nova implantació, participaran en les cessions dels terrenys que corresponen a l'ampliació de la ciutat esportiva.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície:	3,33 Has (àmbit Cal Parrado: 3,18 Ha, àmbit Ciutat Esportiva: 0,15 Ha)
Índex d'edificabilitat brut	0,38 m ² st/m ² s 0,05 m ² st/m ² s per usos comercials o altres no residencials
Densitat màxima	38 habitatges/Ha
Alçada màxima	PB+3

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures	20% de l'àmbit del sector
Equipaments	10% de l'àmbit del sector (el sector col·labora amb l'aportació del 7% de la superfície de l'ampliació de la zona esportiva)
	10% aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 214 d'aquesta normativa.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització: minimitzar els espais impermeables.

Establir mesures per tal de reduir el risc d'inundació, protecció i manteniment de la conca de recepció de les rieres tot protegint el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Utilitzar espècies locals per l'enjardinament.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua: Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.

Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

No afectació de les zones amb pendents superiors al 20%.

Pel que fa al sector discontinu de la futura zona esportiva, caldrà que es desenvolupi com una actuació conjunta (amb els altres sectors discontinus) i que en tots els casos, aquest incorpori una zona de protecció que esdevingui un tampó entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable. Al mateix temps, es farà especial atenció, en la mesura del possible, en la conservació de la vegetació existent i el manteniment del caràcter permeable de l'espai.

Art. 224. SUD 7 – Sector Ctra Costa Brava Centre (discontinuu)

Es delimita aquest sector al nord de la carretera accés Costa Brava per a possibilitar una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars amb comerç a les plantes baixes i cases en filera en les zones més elevades

El sector discontinu de Ctra Costa Brava Centre, així com els altres sectors residencials de nova implantació, participaran en les cessions dels terrenys que corresponen a l'ampliació de la ciutat esportiva.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents :

Superfície:	12,20 Has (àmbit Costa Brava Centre: 11,65 Ha, àmbit Ciutat Esportiva: 0,55 Ha)
Índex d'edificabilitat brut	0,38 m ² st/m ² s

	0,05 m ² st/m ² s per usos comercials o altres no residencials
Densitat màxima	38 habitatges/Ha
Alçada màxima	PB+3

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures	20% de l'àmbit del sector
Equipaments	15% de l'àmbit del sector (el sector col·labora amb l'aportació del 26% de la superfície de l'ampliació de la zona esportiva)
	10% aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 214 d'aquesta normativa.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables.

Establir mesures per tal de reduir el risc d'inundació, protecció i manteniment de la conca de recepció de les rieres tot protegint el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Utilitzar espècies locals per l'enjardinament.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.

Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

No afectació de les zones amb pendents superiors al 20%.

Pel que fa al sector discontinu de la futura zona esportiva, caldrà que es desenvolupi com una actuació conjunta (amb els altres sectors discontinus) i que en tots els casos, aquest incorpori una zona de protecció que esdevingui un tampó entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable. Al mateix temps, es farà especial atenció, en la mesura del possible, en la conservació de la vegetació existent i el manteniment del caràcter permeable de l'espai.

Art. 225. SUD 8 – Sector Horta d'en Beia (discontinuu) (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

Es delimita el sector entre la carretera accés Costa Brava i la urbanització Residencial Blanes per a possibilitar una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars amb comerç a les plantes baixes i cases en filera en les zones més elevades.

El sector inclou la cessió anticipada de 145m² efectuada segons el conveni de data 10 de setembre de 1985, i es tindrà en compte, als efectes de la gestió urbanística, tant la preexistència d'un pou de reg com la servitud d'extracció d'aigües de la mina existent confrontant amb el sector.

El sector discontinu d'Horta d'en Beia, així com els altres sectors residencials de nova implantació, participaran en les cessions dels terrenys que corresponen a l'ampliació de la ciutat esportiva.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són els següents :

Superfície:	16,92 Has (àmbit Horta d'en Beia: 16,18 Ha, àmbit Ciutat Esportiva: 0,74 Ha)
Índex d'edificabilitat brut	0,38 m ² st/m ² s
	0,05 m ² st/m ² s per usos comercials o altres no residencials
Densitat màxima	38 habitatges/Ha

Alçada màxima PB+3

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures	20% de l'àmbit del sector
Equipaments	15% de l'àmbit del sector (el sector col·labora amb l'aportació del 35% de la superfície de l'ampliació de la zona esportiva)

10% aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 214 d'aquesta normativa.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.

Utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Protecció el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

No afectació de les zones amb pendents superiors al 20%.

Establir mesures per tal de reduir el risc d'inundació, protecció i manteniment de la conca de recepció de les rieres tot protegint el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Pel que fa al sector discontinu de la futura zona esportiva, caldrà que es desenvolupi com una actuació conjunta (amb els altres sectors discontinus) i que en tots els casos, aquest incorpori una zona de protecció que esdevingui un tampó entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable. Al mateix temps, es farà especial atenció, en la mesura del possible, en la conservació de la vegetació existent i el manteniment del caràcter permeable de l'espai.

Art. 226. SUD 9 – Sector Les mimoses

Es delimita el sector en l'àmbit que ocupa el càmping Les Mimoses per a possibilitar la seva transformació una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars de característiques similars al sector Valldolitg proper.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície:	1,59 Has
Índex d'edificabilitat brut	0,38 m ² st/m ² s 0,05 m ² st/m ² s per usos comercials o altres no residencials
Densitat màxima	38 habitatges/Ha
Alçada màxima	PB+3

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultat de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures	20% de l'àmbit del sector
Equipaments	10% de l'àmbit del sector

10% aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 214 d'aquesta normativa.

Mentre no es desenvolupi el pla parcial es podran mantenir els usos actuals, permetent-se les obres de reforma i millora dels serveis urbanístics.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Protecció el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.

Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Art. 227. SUD 10 – Industrial Ronda Oest

Es delimita aquest sector de creixement industrial per completar l'àrea industrial situada entre la carretera d'accés Costa Brava i la carretera de Tordera, possibilitant l'obertura en aquest tram de la ronda oest.

El pla parcial, preveurà la col·locació de les zones d'espais lliures i equipaments properes a la urbanització Mas Cremat, per tal de constituir una franja de protecció i separació de la zona industrial. L'ajuntament podrà destinar part de les cessions d'espais lliures a horts urbans, per tal de mantenir les característiques i usos d'aquests terrenys més propers a Mas Cremat.

El desenvolupament del sector inclourà dins els seus costos, la construcció d'una EDAR pròpia, o en el seu cas la connexió del sanejament amb l'estació depuradora, al llarg de la carretera de la Costa Brava.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície:	19,00 Has
Índex d'edificabilitat brut:	0,70 m2/m2
Alçada màxima	10,00 m, d'alçada total inclòs coberta.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures:	15% de l'àmbit del sector
Equipaments:	10% de l'àmbit del sector
Aparcament vinculat a l'estació:	5% de l'àmbit del sector
	10% aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos admesos: Els fixats a l'Art. 215 d'aquesta normativa.

4.- Cobertes. Totes les cobertes de les naus i edificacions hauran d'estar preparades per poder suportar la instal·lació de plaques d'energia fotovoltaica, per tal de possibilitar aquesta instal·lació i la seva gestió per la propietat o per part d'altres d'operadors externs.

5.- Vialitat. Les noves connexions de vialitat local a la rotonda existent sobre la carretera GI-600, s'hauran d'adequar als requeriments de la normativa sectorial.

6.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per cooperació, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

7.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització: minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Creació d'una franja de protecció del bosc de ribera dels torrents.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua: Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Creació d'un parc perimetral per tal de reduir l'impacte paisatgístic del polígon industrial.

Art. 228. SUD 11 – Activitats turístiques (modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)

Es delimita aquest sector d'activitats turístiques per completar l'àrea ja existent a la zona de S'Abanell, i possibilitar la implantació d'establiments turístics i hotelers.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície:	6,52 Has
Índex d'edificabilitat brut:	0,50 m2/m2
Alçada màxima	PB+6

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures:	20% de l'àmbit del sector
Equipaments:	10% de l'àmbit del sector
10% aprofitament urbanístic del sector	

3.- Usos: Usos exclusivament hotelers o els fixats a l'Art. 216 d'aquesta normativa.

Excepcionalment, mentre no es desenvolupi i aprovi el Pla Parcial, s'admet l'ús Residencial mòbil i es permet adequar i renovar les seves instal·lacions. En tot cas, mentrestant no es desenvolupi el sector, les instal·lacions que s'hi podran autoritzar seran les corresponents als usos i obres provisionals que preveu l'article 53 del Text refós de la Llei d'urbanisme aprovat per decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i d'acord amb el procediment que preveu l'article 54 del mateix text legal.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.

L'ordenació es condicionarà als resultats de l'estudi hidràulic que s'efectuarà d'acord amb els criteris tècnics aprovats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per tal d'assegurar la preservació dels riscos hidrològics en l'ordenació proposada.

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament, creació d'un gran passeig arbrat perpendicular al mar.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

Mesures per reduir, en la mesura del possible el risc d'inundacions, tot afavorint la infiltració de l'aigua de pluja i reduint la permeabilització del sòl.

CAPÍTOL TERCER – SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Art. 229. Condicions pel desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat.

L'àrea fixada en aquest POUM com a sòl urbanitzable no delimitat, quedarà en reserva fins que es determini l'oportunitat i la conveniència de la seva incorporació al desenvolupament urbà, en funció de la necessitat de disposar de nou sòl per a usos d'equipaments i/o serveis.

Podrà considerar-se, la seva delimitació per a usos de recinte firal, recreatius, o d'equipaments al servei de l'activitat turística, que no tinguin cabuda dins els sectors delimitats per aquest POUM, i que abastin com a mínim el 80% de la nova superfície delimitada, podent-ne destinar el 20% restant a usos residencials. El sostre residencial resultant, s'adequarà a les reserves d'habitatge de protecció oficial o assequible previstes a la legislació vigent (DL 1/2005 i Decret Llei 1/2007).

Es preveurà així mateix una de reserva per aparcaments d'aquest recinte firal i d'aparcament dissuasori de l'exterior del nucli urbà lligat al transport públic.

Les noves connexions de vialitat local a la rotonda existent sobre la carretera GI-600, s'hauran d'adequar als requeriments de la normativa sectorial.

La seva delimitació haurà de justificar la disponibilitat de recursos hídrics i energètics suficients, així com la seva connexió amb les infraestructures existents.

Tot aquest àmbit es delimita com una àrea subjecte als drets de tanteig i retracte per part de l'ajuntament o administració actuant, als efectes previstos a l'article 164 i següents del Decret Legislatiu 1/2005.

Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:

- Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament.
- Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.
- S'evitarà la canalització d'aquests espais tot potenciant de manera activa el manteniment dels usos agrícoles i forestals actuals.
- Condicionar normativament el polígon per a que s'hi desenvolupin els usos pels quals s'ha reservat el sòl.

Art. 230. - Paràmetres urbanístics del sòl urbanitzable no delimitat.

El programa d'actuació urbanística, o el Pla Parcial de delimitació corresponent, justificaran la necessitat de la delimitació d'aquest sòl, i en fixaran el destí o ús prioritari.

La superfície màxima del sector a delimitar, no ultrapassarà les 10 has. de superfície, i la intensitat màxima dels usos admesos en la zona residencial no ultrapassarà en cap cas, la dels sectors adjacents fixats en aquest POUM.

El percentatge de sòl de cessió per sistemes d'espais lliures i equipaments públics no serà inferior al 30% de la superfície de cada sector que es delimiti.

TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 231. Definició del sòl no urbanitzable

Aquest POUM classifica de sòl no urbanitzable del terme municipal de Blanes aquells terrenys que pels seus valors relatius a la gea, els sòls, les aigües, la vegetació, la fauna i els ecosistemes i paisatges que conformen, cal protegir i mantenir lliure d'urbanització.

Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts a la Llei d'Urbanisme i per la legislació sectorial aplicable.

A aquests efectes, es permetrà únicament les construccions lligades a l'activitat agrícola, ramadera i d'explotació dels recursos naturals, i les definides en l'article 47 i concordants de la Llei d'Urbanisme.

El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, d'acord amb el procediment establert a l'article 48 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 232. Qualificació del sòl no urbanitzable *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

Aquest pla qualifica el sòl no urbanitzable del municipi en les zones següents:

- Paratge natural d'interès nacional (Clau 16)
- Pla d'espais d'interès natural (Clau 17)
- Costaner 1 (Clau NU-C1, CLAU 18)
- Espai de connectivitat ecològica (Clau19)
- Agrícola deltaic (Clau 20)
- Agrícola (Clau 21)
- Agro-forestal (Clau 22)
- Forestal (Clau 23)
- Protecció hidràulica i boscos de capçalera (Clau 24)

Art. 233. Catàleg de masies i edificis rurals.

D'acord amb el que estableix l'art. 50.2 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aquest P.O.U.M. incorpora un Catàleg específic de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, amb la justificació de les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la preservació i la recuperació.

Aquest catàleg de masies i cases rurals estableix les condicions d'edificació per a la rehabilitació i/o ampliació de les edificacions que inclou, i que tindran la consideració de normativa d'aplicació d'aquest P.O.U.M.

Art. 234. Protecció del paisatge i regulació d'usos singulars

1.- A fi de conservar la qualitat dels paisatges del sòl no urbanitzable del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions que s'hi facin no desvirtuin ni incideixin negativament en la bellesa i l'harmonia del paisatge forestal i rural actual.

A tal efecte es prohibeixen, de forma general, aquelles construccions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells o instal·lacions, que pels seus materials, volum, colors o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn. Tampoc no seran admesos els aterrossaments, desmunts o moviments de terres, que comportin una alteració negativa del paisatge.

2.- Activitats extractives. –Donades les condicions morfològiques i mediambientals del terme municipal, no s'admetran noves activitats extractives de canteres o sorreres.

Atès que la llera de la Tordera és un espai inclòs dins la xarxa natura 2000, no hi son tampoc permeses les activitats extractives d'acord amb les directrius establertes per als espais d'aigües continentals per l'acord GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC).(DOGC 4735 de 6/10/2006)

3.- Instal·lacions i obres d'interès públic. - D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme, es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic en tot l'àmbit del sòl no urbanitzable.

Dins els àmbits del Pla d'espais d'interès natural, aquestes obres o instal·lacions tindran les limitacions fixades per la normativa específica definida dins el pla especial del mateix.

4.- Tanques de finques. Les tanques de finques no podran formar-se amb elements opacs, i seran sempre de valor cinètic permetent el pas de les diferents espècies animals, excepte en el cas dels tancaments de les explotacions ramaderes que podran adequar les seves característiques a les necessitats funcionals de cada explotació. Les tanques s'adequaran als criteris d'adequació paisatgística establerts a l'Art. 266 d'aquesta normativa.

5.- Separacions a camins rurals. Les tanques es separaran un mínim de 3 metres de l'eix dels camins i un mínim d'un metre de l'aresta de l'explanació.(no tindran la consideració de tanques els filats d'estabulació temporal d'animals. Així mateix, totes les edificacions agrícoles o altres admeses es separaran un mínim de 6 metres de l'eix dels camins.

6.- Acopi de terres, àrids, runes o materials de construcció. Atès les molèsties, i l'impacta visual i paisatgístic que comporten les activitats i instal·lacions d'acopi, classificació d'àrids, dipòsit i tractament de runes de construcció, i similars, només es podran autoritzar aquestes activitats en les zones agrícola, agroforestal i forestal, sempre que estiguin separades un mínim de 500 metres de les carreteres, i que la seva implantació no sigui visible des de les mateixes.

L'autorització es regularà mitjançant un Pla especial urbanístic,d'acord a l'establir a l'art. 47.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i que fixarà les condicions d'accessibilitat, implantació i mesures correctores d'integració paisatgística, per adequar les instal·lacions al seu entorn i minimitzar l'impacta mediambiental i paisatgístic sobre el mateix.

7.- Moviment de terres . La regulació dels moviments de terres s'ha d'harmonitzar amb les determinacions del Decret. 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents d'obres de la construcció.

Art. 235. Regulació de les activitats agrícoles o ramaderes

S'admeten les construccions pròpies de les activitats agrícoles o ramaderes en sòl no urbanitzable, d'acord amb les determinacions fixades a cada zona.

L'autorització de la llicència urbanística d'aquestes instal·lacions o construccions d'ús agrícola o ramader, es sotmetran al procediment establert a l'art. 48 de la Llei 1/2005, i 57 del Reglament, en cas de superar una ocupació en planta de 500 m2, una superfície total de 1.000 m2, o una alçada de 10 m.

Per dur a terme aquestes activitats, s'hauran d'obtenir a més, les corresponents autoritzacions concordants, i caldrà presentar un projecte on quedi explícita la càrrega ramadera prevista i la superfície de pastura de què es disposa, tal com especifica la legislació vigent.

Les explotacions i activitats ramaderes seguiran les directrius i regulacions establertes per la legislació vigent, i en especial la Llei 3/1998 de la Intervenció integral de l'Administració ambiental

Serà d'obligat compliment el Decret 61/1994, de 22 de febrer, sobre regulació d'explotacions ramaderes, i l'Ordre de 7 d'abril, per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bovines, el RD 324/2.000, de 3 de març, que estableix les normes bàsiques d'ordenació de les explotacions porcines, modificat parcialment pel RD

3483/2000, de 29 de desembre i tota aquella legislació prevista en relació a la producció de sanitat animal, o legislació que la substitueixi.

Art. 236. Divisió i segregacions de terrenys

D'acord amb el que estableix l'art. 47.2 de la Llei 1/2005 d'urbanisme de Catalunya, es prohibeix la parcel·lació urbanística, així com les divisions i segregacions de les finques rústiques actuals que resultin inferiors a la unitat mínima de conreu agrícola, 4,5 ha pel secà i 1,25 ha pel regadiu (Decret 169/1983 de 12 d'abril i disposicions concordants) o a les 25 ha de superfície forestal (arbrada o no), definida com la unitat mínima de producció forestal (Decret 35/1990 de 23 de gener). L'autorització de segregacions de finques rústiques per sota d'aquesta unitat mínima de conreu és competència del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, sens perjudici de la fiscalització prèvia municipal.

CAPÍTOL SEGON – PARATGE NATURAL D'INTERÈS NACIONAL (Clau 16)

Art. 237. Definició i objecte

Aquesta zona coincideix amb l'àmbit establert pel Decret 290/2006, de 4 de juliol, pel qual es delimita el Paratge Natural d'Interès Nacional de Pinya de Rosa i es modifica el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, per ampliar l'espai de Pinya de Rosa.

Art. 238. Regulació transitòria d'usos

1. Els usos d'aquesta zona vindran regulats per un futur Pla especial. De forma transitòria, els únics usos admesos en aquesta zona són l'agrícola, el forestal i els usos de tipus educatius i d'ecoturisme.

2. La gestió forestal procurarà la millora de l'estructura i la reducció gradual de la inflamabilitat, i per tant del risc d'incendis, afavorint la recuperació i l'expansió de la vegetació humida autòctona.

3. Els usos educatius i d'ecoturisme es subordinaran en tot cas als objectius de conservació d'aquest espai natural protegit.

4. Dins aquesta zona es delimita l'àmbit del jardí botànic de Pinya de Rosa com a equipament privat, per tal de mantenir l'activitat i ús educatiu actual.

Art. 239. Condicions d'edificació

En aquesta zona no es permetran noves edificacions i ocupacions, siguin permanents o temporals, ni hivernacles de cap mena.

Només s'admeten les obres de conservació, manteniment i ampliació de les edificacions existents, d'acord amb les condicions definides en el Catàleg de Béns a protegir del Patrimoni Ambiental, Paisatgístic, Arquitectònic i Històric-artístic i/o en el Catàleg de masies i edificis rurals. Totes les intervencions s'adequaran al que prescriuen els esmentats catàlegs.

CAPÍTOL TERCER – PLA D'ESP AIS D'INTERÈS NATURAL (Clau 17)

Art. 240. Definició i objecte

Aquesta zona coincideix amb els dos àmbits de l'Espai d'Interès Natural de Pinya de Rosa, establert pel Decret 290/2006, de 4 de juliol, pel qual es delimita el Paratge Natural d'Interès Nacional de Pinya de Rosa i es modifica el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, per ampliar l'espai de Pinya de Rosa.

Art. 241. Regulació transitòria d'usos

1. Els usos d'aquesta zona vindran regulats per un futur Pla especial. La regulació transitòria dels usos ve donada per la normativa sectorial vigent, Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, Decret 328/1992, pel qual s'aprova el pla d'espais d'interès natural i la Llei 6/1988, forestal de Catalunya.

2. La gestió forestal procurarà la millora de l'estructura i la reducció gradual de la inflamabilitat, i per tant del risc d'incendis, afavorint la recuperació i l'expansió de la vegetació humida autòctona.

3. Els usos educatius, d'ecoturisme es subordinaran en tot cas als objectius de conservació d'aquest espai natural protegit.

Art. 242. Condicions d'edificació

En aquesta zona no es permetran noves edificacions i ocupacions, siguin permanents o temporals, ni hivernacles de cap mena.

Només s'admeten les obres de conservació, manteniment i ampliació de les edificacions existents, definides en el Catàleg de masies i edificis rurals. En aquest cas, les intervencions s'adequaran al que prescriu l'esmentat catàleg.

CAPÍTOL QUART – COSTANER-1 (Clau NU-C1, Clau 18) *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

Art. 243. Definició.

1.- Correspon a la zona inclosa dins el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, com a clau NU-C1 i codi gràfic C1, i identificat com a Unitat Territorial de Regulació UTR-C095 Traumal - La Vinya Blanca, UTR-C097 Entorns Pinya de Rosa, UTR-C099 Delta del Tordera.

2.- La seva regulació vindrà determinada per l'esmentat Pla Director, i del que s'indiquen a continuació les disposicions que vinculen a aquesta zona.

Art. 244. Definició. Règim d'ús del sòl no urbanitzable costaner 1

El sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1) es subjecta al règim d'ús fixat en l'article 14 i ss, del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, del qual es transcriu a continuació:

a) S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.

Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg previst a l'article 50.2 de la Llei d'Urbanisme per a destinar-les a habitatge familiar, establiments de turisme rural en les modalitats i amb els requisits regulats per la legislació de turisme rural vigents a Catalunya, a activitats d'educació en el lleure i a establiments hotelers amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.

b) S'admeten les activitats o els equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el medi rural previstos a l'apartat 4 de l'article 47 i es demostrï que no és possible una ubicació alternativa en altres sòls no urbanitzables de menor nivell de protecció.

En el cas que les activitats previstes a les lletres a) i b) de l'esmentat article, és a dir, - les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, i els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els

usos urbans -, es vulguin ubicar dins de la franja de 500 metres de sòl NU-C1, solament seran admeses aquelles que s'hagin d'implantar necessàriament a la zona costanera per raó de la seva vinculació directa i funcional al mar o a la costa.

En qualsevol cas, els projectes per a la implantació d'aquests usos i activitats s'han de tramitar i, si s'escau, autoritzar sota els criteris legals restrictius de preservació d'aquest sòl front al procés de desenvolupament urbà, i de màxima integració ambiental de les construccions i de les activitats.

L'aplicació dels dits criteris restrictius en aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner 1, comporta la desestimació d'aquells projectes que lesionin o impedeixin la preservació dels valors i l'assoliment de les finalitats que l'article 1r. de la normativa del PDUSC persegueix, respectivament, d'acord amb allò establert pels apartats 7 i 9 de l'article 47 de la Llei d'urbanisme.

c) Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, a que es refereixen els apartats a) i b) del present article, caldrà elaborar un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

d) Pel que fa a l'explotació de recursos naturals mitjançant noves activitats extractives, solament s'admeten en els sòls d'aquesta subcategoria que estan fora de la franja de 500 metres definida a l'article 4 d'aquestes Normes, i sotmeses a la legislació sobre mesures addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives.

e) No es permet la instal·lació de cartells de propaganda i d'altres elements similars llevat dels que serveixen exclusivament per a l'orientació, els quals, seran establerts de manera que no afectin a l'harmonia del paisatge.

f) En coherència amb el règim d'usos establert per al sòl no urbanitzable costaner 1, no s'admetran els Plans especials urbanístics previstos als apartats b) i c) de l'article 67.1 de la Llei d'urbanisme, excepció feta, en aquest últim supòsit, d'aquells que requereixin la implantació de turisme rural o d'establiments hotelers en edificacions preexistents que regula l'apartat a) d'aquest article.

g) Per a l'autorització dels projectes d'usos, obres, instal·lacions i construccions admesos en aquesta subcategoria, es requerirà, en tots els casos formular un estudi paisatgístic que haurà d'ésser degudament informat per l'òrgan competent en la matèria.

h) No s'admeten altres usos, obres, instal·lacions o construccions distints dels específicament admesos dintre d'aquesta subcategoria de sòl no urbanitzable costaner, tant si són de primer implantació com si es tracta d'ampliació dels preexistents, sens perjudici del que s'estableix a les Disposicions transitòries d'aquestes Normes, pel que fa al manteniment dels usos preexistents.

i) Les parcel·les o àrees ocupades per terrenys forestals s'adequaran a les condicions establertes per la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya.

Art. 245. Disposicions comunes per a les subcategories del Sòl No Urbanitzable Costaner 1.

a) La circulació amb vehicles motoritzats pel medi rural d'acord amb la legislació aplicable, s'ha de limitar a les carreteres i camins degudament habilitats, excepció feta de la relacionada amb les activitats permeses i la dels serveis públics d'emergència.

b) Totes les activitats de naturalesa rústica que exigeixin moviments de terra, amb la finalitat d'implantar noves instal·lacions, efectuar rompudes i/o artigatges per a nous conreus s'han de subjectar a la normativa forestal vigent, i al procediment de l'article 48 de Llei d'Urbanisme.

Art. 246. Regulació específica NU-C1 COSTANER I CÀMPING .

Aquesta zona comprèn l'àrea de sòl no urbanitzable afecta a l'ús d'acampada i que es situa dins la zona NU-C1 del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC).

La seva regulació ve determinada per l'establert a la disposició transitòria segona del esmentat Pla Director

En l'actualitat existeixen vuit zones d'acampada que el POUM recull: el càmping La Masia, càmping Sol-Mar, càmping Cavall de Mar, càmping Roca, càmping Blanes, càmping Blanc d'Eivissa, càmping Bella Terra, càmping Voramar.

La regulació dels càmpings dins la zona NU-C1 ve determinada en la disposició transitòria segona de la normativa del PDUSC, respectant les construccions i instal·lacions existents i/o les ampliacions regulades dins les determinacions del Pla General vigent en el moment de l'aprovació del PDUSC.

Per l'autorització de noves construccions o instal·lacions dins els àmbits assenyalats, o per a la remodelació de les existents, s'haurà de tramitar un Pla Especial urbanístic, d'acord amb el que estableix l'art. 47.6.e de la Llei d'Urbanisme, i s'haurà de sotmetre a avaluació ambiental d'acord amb l'establert al annex I de la Llei 6/2009. Aquest Pla Especial fixarà l'edificabilitat d'acord amb la justificació de la seva funcionalitat i a les necessitats de serveis de cada càmping. Les edificabilitats i usos complementaris autoritzats estaran vinculats a les necessitats i funcionalitat del propi càmping. Per tal de facilitar l'obertura del carrer Cristòfol Colom s'admetrà el trasllat de les edificacions i instal·lacions existents afectades per l'obertura del carrer.

L'autorització per a renovar o millorar les instal·lacions, s'ajustarà a la legislació vigent en la matèria, Ordre d'11 de juliol de 1986 pel qual s'estableixen els requisits per a la instal·lació, i el funcionament dels càmpings (DOG núm. 717 de 23/7/1986), modificat per l'Ordre de 24/7/1991 (DOG núm. 1476 de 5/8/1991) o legislació que la substitueixi.

Tal com estableix la Disposició Transitòria Tercera del PDUSC "les instal·lacions i construccions existents que no hagin estat degudament autoritzades abans de l'entrada en vigor del PDUSC es consideren en situació fora d'ordenació. Conforme al que estableix l'article 102 de la Llei d'urbanisme, s'hi podran autoritzar les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones, o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions en les condicions establertes a l'apartat 2 de l'article 102, tret que es puguin aplicar les mesures de restauració previstes a la legislació urbanística".

Atès que totes les zones d'acampada es troben situades dins l'àmbit de la zona inundable per període de retorn de 500 anys, els càmpings hauran d'establir les mesures de protecció passiva necessàries per a permetre els usos d'acampada d'acord amb la regulació establerta en l'article 6.6 del reglament de la Llei d'urbanisme i la legislació sectorial corresponent. En aquest sentit, tal com especifica l'article esmentat els càmpings quedaran en situació de fora d'ordenació fins que no s'executin a càrrec de la persona interessada i prèvia l'obtenció de les autoritzacions de les administracions urbanística i hidràulica procedents, les obres necessàries per complir les condicions de grau de risc d'inundació que estableix els apartats 3 i 4 de l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

CAPÍTOL CINQUÈ – ESPAI DE CONNECTIVITAT ECOLÒGICA (Clau 19)

Art. 247. Definició

Aquesta zona engloba l'àrea situada al nord de la carretera de Lloret, confrontada a l'Espai d'Interès Natural de Pinya de Rosa, i en el límit del terme municipal.

Es delimita aquesta zona, per tal de mantenir la connexió de l'espai d'interès natural abans esmentat, amb el massís dels tres turons i Sant Pere del Bosc, amb la finalitat de que no es comporti com a una illa de natura, envoltada d'espais artificialitzats, sinó com un continu ecològicament funcional, que eviti el seu aïllament ecològic.

La seva preservació ha de permetre la connexió dels diferents habitats, i mantenir o afavorir la dispersió de les espècies i la recolonització dels mateixos.

Les parcel·les o àrees ocupades per boscos s'adequaran a les condicions establertes per la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya.

Art. 248. Regulació d'usos

1. Només s'admeten en aquesta zona els usos de naturalesa rural, vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració de conreus abandonats i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera.

Els aprofitaments forestals han de respondre a un pla tècnic de gestió i millora forestal, autoritzat pel Departament de Medi Ambient, redactat en congruència amb els principis de persistència, conservació i millora qualitativa de les masses forestals.

2. Es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals, per a prevenir i aturar els incendis, i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agropecuari.

S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.) i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.

3. En les edificacions existents, o susceptibles de rehabilitació, s'admetran els usos d'habitatge, residencials, turisme rural, restauració i d'equipaments.

4. D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme, es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

5. En cap cas es podrà dividir o segregat finques per dessota la unitat mínima de conreu, i que en l'actualitat és de 4,5 Ha per als terrenys agrícoles. Les parcel·les o àrees ocupades per boscos respectaran la superfície de la unitat mínima forestal de 25 ha. fixada en el Decret 35/1990

Art. 249. Condicions d'edificació

En aquesta zona no es permetran noves edificacions i ocupacions, siguin permanents o temporals, ni hivernacles de cap mena, excepte les obres i instal·lacions necessàries per a l'explotació agropecuària de les finques existents. Aquestes obres, no s'admetran en cas de destinar-se a explotacions de ramaderia intensiva o instal·lacions de tipus industrial.

S'admeten les obres de conservació, manteniment i ampliació de les edificacions existents, definides en el Catàleg de masies i edificis rurals, les quals s'hauran d'adequar al que prescriu l'esmentat catàleg.

CAPÍTOL SISÈ – ESPAI AGRÍCOLA DELTAIC (Clau 20)

Art. 250. Definició i usos.

Correspon a les àrees de conreus situades a la terrassa baixa del delta del Tordera, que es protegeixen, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i mediambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de preservació del paisatge i la biodiversitat i del patrimoni natural i cultural del municipi.

S'admeten els usos lligats a l'activitat agrícola, d'acord amb la naturalesa de les finques incloses dins aquest àmbit.

S'admet el desenvolupament d'infraestructures (camins i instal·lacions de xarxes de reg) per portar a terme una correcta activitat agrícola. S'hauran de respectar les servituds de pas i de manteniment de les instal·lacions de sèquies, aqüeductes, canals i conduccions d'aigua gestionades per la Comunitats de Regants Mas Rabassa.

Art. 251. Condicions de l'edificació.

En aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, encara que siguin temporals, excepte la instal·lació d'hivernacles translúcids,

En cap cas es podrà dividir o segregar finques per dessota la unitat mínima de conreu fixada per aquesta zona, i que en l'actualitat és de 1,25 Ha..

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

CAPÍTOL SETÈ – ESPAI AGRÍCOLA (Clau 21)

Art. 252. Definició i usos.

Correspon a les àrees que mantenen conreus o prats a les cotes inferiors a les dels boscos, que es protegeixen, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i mediambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de preservació del paisatge i la biodiversitat i del patrimoni natural i cultural del municipi.

S'admeten els usos lligats a l'activitat agrícola, ramadera, d'acord amb la naturalesa de les finques incloses dins aquest àmbit. S'admeten a més les bodegues sempre que siguin instal·lacions vitivinícoles de transformació i elaboració, així com les activitats de turisme rural, segons l'establert a la Llei d'urbanisme, i a la legislació de turisme de Catalunya.

Art. 253. Condicions de l'edificació *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

En aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, encara que siguin temporals, si no estan directament vinculades a l'ús agropecuari.

Per tant, s'hi admet només la instal·lació de cledes, estables, magatzems, coberts agrícoles, bodegues, així com la instal·lació d'hivernacles translúcids, sempre que la finca tingui una superfície igual o superior a la fixada per la unitat mínima de conreu que l'hi correspongui.

Qualsevol edificació que s'autoritzi en aquesta zona, inclosos els hivernacles, mantindran una separació mínima de 3 metres als límits de parcel·la, i de 6 m. a l'eix dels camins i vials, tal com s'estableix en l'Art. 235, en qualsevol cas respectaran les distàncies d'edificació fixades a la Llei de carreteres.

S'admeten les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix l'article 1, per a usos d'habitatge, turisme rural, restauració i d'equipaments sense sobrepassar un augment del 20 % del sostre existent.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida totalment o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

En cap cas es podrà dividir o segregar finques per dessota la unitat mínima de conreu fixada per aquesta zona, i que en l'actualitat és de 4,5 Ha. en terreny de secà i de 1,25 Ha. en terrenys de regadiu.

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic, així com demés usos admesos a l'article 47.6.c i d de la Llei d'Urbanisme.

CAPÍTOL VUITÈ – AGROFORESTAL (Clau 22)

Art. 254. Definició i usos

Correspon a àrees d'extensió reduïda que mantenen conreus o prats intercalats en boscos, bosquines o matollars, que tenen interès paisatgístic i que es protegeixen, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i medi-ambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de conservació del paisatge i la biodiversitat així com el patrimoni natural i cultural del municipi.

S'admeten els usos lligats a l'activitat agrícola, ramadera, i forestal, d'acord amb la naturalesa de les finques incloses dins aquest àmbit. S'admeten a més les bodegues sempre que siguin instal·lacions vitivinícoles de transformació i elaboració, així com les activitats de turisme rural, segons l'establert a la Llei d'urbanisme, i a la legislació de turisme de Catalunya.

Les parcel·les o àrees ocupades per boscos s'adequaran a les condicions establertes per la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya.

Art. 255. Condicions de l'edificació *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

En aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, encara que siguin temporals, si no estan directament vinculades a l'ús agropecuari.

Per tant, s'hi admet només la instal·lació de cledes, estables, magatzems, coberts agrícoles, bodegues, així com la instal·lació d'hivernacles translúcids, sempre que la finca tingui una superfície igual o superior a la fixada per l'unitat mínima de conreu que l'hi correspongui.

Qualsevol edificació que s'autoritzi en aquesta zona, inclosos els hivernacles, mantindran una separació mínima de 3 metres als límits de parcel·la, i de 6 m. a l'eix dels camins i vials, tal com s'estableix en l'Art. 235.

S'admeten les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix l'article 1, per a usos d'habitatge, turisme rural, restauració i d'equipaments sense sobrepassar un augment del 20 % del sostre existent.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida totalment o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

En cap cas es podrà dividir o segregat finques per dessota la unitat mínima de conreu, i que en l'actualitat és de 4,5 Ha per als terrenys de secà i de 1,25 Ha. en terreny de regadiu. Les parcel·les o àrees ocupades per boscos respectaran la superfície de la unitat mínima forestal de 25 ha. fixada en el Decret 35/1990

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

CAPÍTOL NOVÈ – FORESTAL (Clau 23)

Art. 256. Definició i usos.

Correspon als terrenys forestals definits a l'art. 2 de la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya, i que s'assenyalen en els plànols de zonificació del sòl no urbanitzable d'aquest POUM, i que engloben bàsicament les pinedes de pi pinyoner, damunt de l'àrea urbana, així com la sureda en reconstitució i alzinar litoral ben estructurat, a les vessants amb fort pendent de la part superior del municipi.

D'acord amb la legislació forestal vigent, abans esmentada, aquestes àrees tindran la consideració de sòls forestals permanents.

Als efectes de segregacions de terrenys forestal, la norma reguladora és el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal. Aquest Decret determina que la superfície de la unitat mínima forestal a Catalunya és de 25 ha.

La regulació de la construcció d'edificacions en terrenys forestals s'ha de referir a les condicions de superfície mínima i impacte ambiental que fixa l'article 22.5 de la Llei 6/1988.

La regulació de l'obertura de nous vials en terrenys forestals tindrà en compte que la necessitat de fomentar les mesures adreçades a facilitar i agilitar les tasques d'extracció de fustes i llenyes del bosc, i atès que aquestes presenten aspectes ambientals positius, al reduir el factor de risc de degradació dels terrenys per abandó del territori, no s'hauria de prohibir l'obertura dels camins temporals necessaris per l'explotació forestal que han de ser autoritzats pel DMAH a excepció d'aquells vials inclosos en un pla tècnic de gestió i millora forestal ja aprovat pel Departament o si l'obertura del vial és promoguda i aprovada pel propi Departament.

Els únics usos admesos en aquesta zona són el forestal, el cinegètic, el turisme rural i els relacionats amb l'educació de la natura, i el ramader compatible amb el manteniment i explotació de l'ús forestal.

La gestió forestal procurarà la reducció gradual de la inflamabilitat, i per tant, del risc d'incendis, afavorint el manteniment i el desenvolupament dels ecosistemes autòctons de l'alzinar i les suredes. D'altra banda, la gestió forestal i cinegètica vetllaran pel manteniment de les pistes existents.

Art. 257. Regulació de la tala i gestió forestal.

Qualsevol intervenció en aquesta zona, com és ara la tala d'arbres, l'obertura de tallafocs, la creació d'àrees o de franges de baixa densitat vegetal, o l'obertura de noves pistes forestals o la modificació del traçat de les pistes existents, s'adequarà a la legislació forestal vigent, i necessitarà l'autorització del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, així com la llicència prèvia de l'Ajuntament.

Per a aquestes intervencions es podrà tramitar un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal (PTGMF) o un Pla Simple (PS) per a finques de menys de 25 hectàrees..

Art. 258. Condicions de l'edificació.

En aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, excepte les obres temporals que siguin necessàries per l'aprofitament forestal i la gestió del bosc.

S'hi podran admetre obres d'ampliació, modernització i millora de les edificacions existents, sense sobrepassar, en cap cas, un augment del 20 % del sostre existent.

S'admeten les obres de rehabilitació i les ampliacions en aquelles edificacions incloses en el catàleg a que es refereix l'Art. 233, per a usos d'habitatge, turisme rural, restauració i d'equipaments sense sobrepassar un augment del 20 % del sostre existent.

Quan l'edificació objecte de les obres estigui protegida total o en part pel Catàleg, la intervenció s'adequarà al que prescriu la seva normativa.

En cap cas es podrà dividir o segregat finques forestals per sota de les 25 ha, superfície que és considerada com la unitat mínima forestal en el Decret 35/1990.

TÍTOL X: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA

CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.

Art. 259. El paisatge urbà com a bé d'interès col·lectiu

El paisatge urbà del nucli urbà de Blanes i del seu entorn, és el que defineix en gran manera el seu nivell de qualitat de vida, i com a tal aquest POUM el considera en el seu conjunt, com un bé d'interès col·lectiu.

La transformació del paisatge urbà, que suposen les noves construccions, instal·lacions, o modificacions de les existents se supeditaran a l'interès públic del seu gaudiment, i en aquest sentit l'ajuntament fixarà les mesures per evitar-ne el deteriorament i per incentivar-ne la seva protecció, manteniment i millora.

La percepció i gaudi d'aquest paisatge urbà es realitza en gran manera des de l'espai públic viari. Donades les característiques del municipi, aquest POUM incrementa la previsió d'espai lliure, com a zona enjardinada al costat de la xarxa viària bàsica, i en especial en les principals vies d'accés al municipi, i es considera important per a la millora de la imatge i la conformació del paisatge urbà del municipi.

Art. 260. Carta del paisatge del municipi.

D'acord amb la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'ajuntament podrà tramitar una carta del paisatge per a acomplir actuacions de protecció, gestió i ordenació del paisatge que tinguin per objectiu mantenir-ne el valor.

El contingut de la carta del paisatge tindrà en compte el que estableixi el catàleg del paisatge que incidirà en el seu àmbit i que promou l'Observatori del Paisatge de Catalunya.

Art. 261. Conservació de finques, parcel·les i edificis

La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, tanques, cartells i instal·lacions, les haurà de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornat públic, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.

L'incompliment d'aquestes obligacions podrà donar lloc a les sancions corresponents, i a l'execució subsidiària de les obres per part de l'ajuntament, amb càrrec a la propietat.

Art. 262. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn

A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuin ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrossaments, murs, talcs intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on es situïn.

L'ajuntament podrà fixar a posteriori les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.

Art. 263. Soterrament de línies elèctriques i de telecomunicacions

A fi de preservar la imatge del paisatge urbà, totes les instal·lacions i serveis urbanístics es soterraran. En les zones ja consolidades, es soterraran les línies dels serveis en el cas d'obres de reurbanització.

Art. 264. Espai lliure de la parcel·la

L'espai lliure de les parcel·les s'enjardinarà i s'arbrarà majoritàriament amb plantacions pròpies del paisatge mediterrani, i de baix consum hídric.

La vegetació a plantar serà bàsicament la pròpia pel paisatge rural de la zona, i del bosc mediterrani (suro, alzina, roure, freixe, xiprer, tamariu, llorer, arboç, etc.), essent obligat que la franja lliure d'edificació resti enjardinada i en bon estat de conservació.

S'hauran de reposar els arbres que sigui imprescindible talar de les àrees boscoses per altres de la mateixa espècie, o altres de la vegetació potencial de la zona .

Art. 265. Façanes i mitgeres

De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el entorn i el paisatge urbà en el que es situïn. De manera particular, les construccions en llocs immediats a un edifici o conjunt d'edificis de caràcter històric, artístic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquests.

Totes les façanes de les edificacions es mantindran en bon estat de conservació.

Les parets mitgeres es tractaran amb materials d'acabat de façanes, encara que quedin descobertes temporalment, i com a mínim seran pintades amb el mateix color o molt similar al de la façana. Es prohibeixen com a materials d'acabat de paret mitgeres els projectats d'escuma d'aïllament, i demés materials que per la seva textura o color contrastin amb la façana i comportin un impacte negatiu sobre la imatge urbana de l'entorn.

L'ajuntament podrà fixar les mesures adients pel compliment d'aquestes disposicions, i fixar les sancions corresponents pel seu incompliment.

Per a la construcció dels envans pluvials s'estarà al que disposi la normativa vigent respecte a les relacions de veïnatge (art.546-3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya)

Art. 266. Tanques *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

El tancament de les parcel·les configura en gran manera el paisatge urbà de l'espai públic. Aquest POUM, manté com a criteri la diversitat d'alçades, materials i color dels tancaments actuals. Aquests, no obstant, es supeditaran als criteris exposats a l'Art. 259 d'aquesta Normativa, i l'ajuntament podrà fixar les mesures adients, de conservació, pintat o color, o altres per adequar els tancaments als esmentats criteris de protecció del paisatge urbà.

Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, però, es permet retardar-la o retranquejar-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai entremig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se enjardinat a càrrec del propietari d'aquest sòl.

Es prohibeixen explícitament les tanques de filat metàl·lic, bloc de formigó o totxana sense arremolinar o pintar, o similar, que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum.

En les zones d'edificació unifamiliar aïllada, cases agrupades i alineacions a vial reculades, les tanques de material opac tindran una alçada màxima de 1,60m. d'alçada, i fins a 2,20m amb tanca vegetal, o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic. En cas de pendent del carrer, la tanca es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes

extremes de cada tram no sigui superior a 0,60m., poden assolir en el punt màxim l'alçada de 2,20m amb material opac.

No obstant, aquestes tanques podran assolir una alçada de 1,80m amb material opac, i fins a 2,40m amb tancament vegetal, o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic en el cas de limitar amb un eix de la xarxa viària bàsica per tal de reduir el nivell de contaminació acústica.

Excepcionalment, en terrenys en pendent en els quals la tanca faci la funció de mur de contenció, l'alçada d'aquest mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a 2,50 m., d'acord amb les condicions establertes a l'Art. 84 d'aquesta normativa. Igualment es podrà incorporar el garatge a la tanca o façana de la parcel·la amb aquesta alçada màxima de 2,50 m. en les condicions fixades a l'Art. 83. En qualsevol cas, la suma de l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer més la part opaca de la tanca no podrà ser superior a 2,50 m.

En cas que la tanca faci de mur de contenció en el límit amb els veïns, la part vista de la suma de l'alçada del mur de contenció més la part opaca de la tanca, no pot ser superior a 1,60 m.

Per sobre del mur de contenció, es permet una tanca d'una alçada màxima d'1,10 m. de material vegetal o material translúcid tipus reixat o metàl·lic.

En la zona de cases agrupades (Clau 7) del conjunt històric "Nostra Sra. del Vilar", les tanques interiors de separació de parcel·les seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. sent la resta translúcides fins a una alçada màxima de 1,80 m, podent-se instal·lar massissos vegetals amb tanca metàl·lica intermitja. Les tanques a carrer seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. I la resta translúcides fins a una alçada de 1,20 m.

En les zones d'edificació plurifamiliar, les tanques a carrer o entre finques veïnes tindran una alçada màxima de 1,80 m. amb material opac, i podran assolir fins a 2,40 m. d'alçada màxima amb tancament vegetal o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic.

La construcció de tanques a l'espai agrari, i en el no urbanitzat en general, ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles per les circumstàncies del lloc o es justifiqui la seva necessitat per atendre els requeriments productius de l'explotació. Es recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat. Les directrius específiques o els instruments urbanístics d'ordenació del paisatge poden prohibir les tanques en determinats àmbits de l'espai agrari.

En sòl no urbanitzable, les tanques seran de tipus cinegètic, per a permetre el pas de la fauna al seu través. Aquestes tanques de finques podran conformar-se amb montans de fusta i dos travessers del mateix material, o amb montans de granet o formigó i un màxim de tres cables d'acer com a travessers, vegetals o murets de pedra seca, amb una alçada màxima de 0,90 m amb obertures arran de terra pel pas lliure de la fauna (sense que pugui superposar o sobresortir altres elements de tancament o decoratius). Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada. Les tanques visualment permeables poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi. Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que poden incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni. Els materials manufacturats utilitzats en les tanques han de tenir colors discrets per tal que s'integrin bé en gamma cromàtica del lloc. Les tanques d'obra existents i les de caràcter excepcional s'han de tractar amb superposicions de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge. En cas de tanques per a explotacions ramaderes s'adequaran a les necessitats funcionals de les mateixes, amb les mesures d'integració paisatgística adients en cada cas per a millorar la seva integració paisatgística.

Amb caràcter excepcional només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no hi hagi altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.

L'Ajuntament podrà fixar mitjançant la corresponent ordenança de tanques, unes alçades i característiques específiques per a zones concretes, que modificaran o substituiran les anteriors determinacions.

Si les tanques són d'origen vegetal s'haurà de tenir en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (*Erwinia amylovora*), i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (*Erwinia amylovora*).

També s'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.

Art. 267. Publicitat

La implantació de cartells i anuncis, necessita la corresponent llicència municipal.

No s'admetran els cartells que per la seva dimensió, color o lluminositat, incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà circumdant. Tampoc s'admetran cartells en les parets mitgeres al descobert.

L'ajuntament podrà revocar l'autorització o fixar condicions per a la seva modificació, sempre que es justifiqui per raons d'integració en el paisatge urbà circumdant.

Els cartells s'hauran de mantenir amb bon estat de conservació. L'incompliment d'aquesta obligació facultarà a l'ajuntament per a revocar l'autorització i ordenar la seva retirada.

CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES

Art. 268. Distribució i consum d'aigua potable

A fi de racionalitzar i controlar el consum d'aigua potable, l'ajuntament fixarà les ordenances i mesures adients, en cada moment, per reduir el consum d'aigua potable, així com el sistema de control de pèrdues en la xarxa, i la substitució i millora dels sectors amb fuites.

Les ordenances de les edificacions incorporaran mesures per a l'estalvi en el consum d'aigua (reguladors de pressió i airejadors per aixetes i dutxes), així com per al reciclatge d'aigües grises de lavabos i dutxes, i la recollida separativa d'aigües negres i aigües de pluja.

Les autoritzacions per l'ús de l'aigua s'ajustaran a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, i al procediment establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic (reial decret 849/1986, d'11 d'abril), i la llei 3/1988, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.

Art. 269. Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la

Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 25% en les parcel·les de superfície superior a 1200 m², d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1200 i 300 m², i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta. Aquests percentatges es reduiran en els patis interiors d'illa ocupats per aparcament en soterrani, en els quals no es computarà la superfície de pati ocupada per aquests.

Art. 270. Protecció de les aigües subterrànies

El procediment per l'ús de les aigües subterrànies s'ajustarà a les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies i les mesures a adaptar, d'acord amb el que estableix el decret 328/1988, d'11 d'octubre.

Art. 271. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials

En totes les zones de nova urbanització, o de renovació de les infraestructures existents, es preveurà una xarxa de recollida d'aigües pluvials independent de la xarxa de clavegueram.

La xarxa d'aigües pluvials, es conduirà a la riera o torrent més proper prèvia autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, i s'arbitraran les mesures adients de senyalització i control per evitar la connexió d'aigües residuals a la mateixa.

En els sectors industrials, abans de l'abocament al medi de les xarxes d'aigua de pluja, s'inclouran cambres de retenció i control per evitar que els possibles vessaments accidentals afectin a la xarxa hídrica.

Art. 272. Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades

Els projectes d'urbanització del planejament derivat, incorporaran una xarxa de reg d'aigües regenerades, independitzada de la xarxa de subministrament d'aigua potable, per tal de possibilitar l'enllaç amb una xarxa general d'aigües terciària que s'anirà conformant paulatinament en el àrea urbana, procedent de l'EDAR de la Tordera.

Art. 273. Condicions dels abocaments d'aigües

Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que preveu l'ordenança municipal per a les connexions a la xarxa, així com a les condicions de pretractament i límits d'abocament fixats per l'organisme gestor de la depuradora.

Les autoritzacions i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, s'ajustaran a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, i al procediment establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic (reial decret 849/1986, d'11 d'abril), i la Llei 3/1988, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental.

CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS

Art. 274. Tipus de residus sòlids

En funció de la seva procedència, es classifiquen els residus, en residus sòlids domèstics, residus industrials, residus procedents d'enderrocs o altres residus de la construcció, i residus vegetals de jardineria.

Art. 275. Tractament de residus

L'ajuntament fomentarà mitjançant les corresponents ordenances municipals, el reciclatge o la valorització de tots els residus generats al municipi, així com la seva reducció o control en origen.

Els nous creixements urbanístics hauran d'incloure els espais reservats a infraestructures de recollida selectiva.

A les àrees de servei de vehicles industrials es disposaran mesures per tal d'evitar la dispersió de residus volàtils, que afecten especialment la llera i el sistema natural del Tordera, i riera de Blanes.

La recollida, transport, reciclatge, valorització o eliminació dels residus, s'adequarà al que estableixi la normativa vigent en cada moment.

Llei 6/1993, de 15 de juliol reguladora dels residus (DOGC núm. 1776 de 28/07/93) modificada per la Llei 15/2003, de 13 de juny.

Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus.

Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, (DOGC núm. 2598 de 13/03/98).

Programa de Gestió de Residus Municipals de Catalunya (PGRMC).
Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.
Decret 217/1999, de 27 de juliol, sobre la gestió de vehicles fora d'ús.
Ordre de 6 de setembre de 1988 sobre prescripcions en el tractament i l'eliminació dels olis usats.
Llei 10/1998, de 21 d'abril, de residus (BOE núm.96 de 22/04/98). Modificat per Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social.
Llei 11/1997, de 24 d'abril, d'envasos i residus d'envasos.
Resolució de 13 de gener de 2000, pel qual s'aprova el Pla Nacional de Residus Urbans (2000-2006).
Ordre MAM/304/2002, de 8 de febrer, per la qual es publiquen les operacions de valorització i eliminació de residus i la llista europea de residus.

CAPÍTOL QUART.- REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

Art. 276. Aïllament acústic

Totes les edificacions, s'adequaran a les condicions constructives necessàries pel compliment del document bàsic DB-HR "Protecció enfront al soroll", del Codi Tècnic de l'Edificació, Reial Decret 1371/2007 de 19 d'octubre.

Als efectes d'aquesta normativa, s'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats que figuren en l'esmentada norma.

El funcionament d'activitats no ha de comportar l'increment dels nivells de soroll, tant interiors com exteriors, establerts en la zona a on s'ubiqui.

En la sol·licitud de llicència municipal d'activitats potencialment emissores de soroll, s'adjuntarà un estudi d'impacte acústic de l'activitat amb les mesures d'aïllament previstes i la justificació que el soroll de l'activitat no supera l'establir en aquesta normativa.

Art. 277. Protecció contra la contaminació acústica

L'ajuntament elaborarà una ordenança específica de protecció de la contaminació acústica seguint el model de l'ordenança municipal tipus, i la Llei de Protecció contra la Contaminació Acústica aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya en sessió del 12 de juny de 2002, i publicada al DOGC 3675, del 11 de juliol de 2002.

D'acord amb aquesta, l'ajuntament fixarà les zones de soroll, les zones d'especial protecció de la qualitat acústica, i acústica de règim especial, i els l·lindars i horaris que regeixen per cada zona, així com el sistema de mesura i el règim de sancions.

El planejament derivat tindrà en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb l'art. 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i el document bàsic DB-HR "Protecció enfront al soroll", del Codi Tècnic de l'Edificació, Reial Decret 1371/2007 de 19 d'octubre.

CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Art. 278. Activitats potencialment contaminadores

Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions provoqui la presència en l'aire de substàncies que impliquin risc, dany o emanacions molestes o pudents per a les persones i per als bens de qualsevol naturalesa.

La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei 7/1989, de 5 de juny que

modifica la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o en les normes que la complementin o substitueixin.

Ateses les capacitats moderades de l'atmosfera envers l'SO₂, les PST, el CO i el NO₂, l'admissió de noves indústries requerirà en cada cas un estudi previ de dispersió dels contaminants potencialment emesos, en funció dels valors d'emissió, per tal d'avaluar el impacte sobre la zona d'influència.

En els projectes de sol·licitud d'autorització ambiental, a la sol·licitud de llicència ambiental o, si s'escau, a la comunicació de l'activitat d'acord amb el que estableix la Llei 3/1998, hauran de constar com a documentació complementària les característiques dels enllumenats exteriors, segons preveu la Llei 6/2001 de l'Enllumenament per la Protecció del Medi Nocturn (article 10), i un estudi d'impacte acústic d'acord amb la l'annex 10 de la Llei 16/2002 de Protecció contra la Contaminació Acústica

Art. 279. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

D'acord amb el que estableix el Decret 322/87 atmosfèric s'estableixen els grups següents, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient

Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D : Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats que siguin classificades en els grups A i B, no son admeses en cap zona a àrea del terme municipal.

Art. 280. Límits de les emissions a l'atmosfera

Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

No es poden llençar a l'exterior, fums, bafes, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 kfrigories/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer xemeneies o conductes que sobresurtin per damunt la teulada, i la seva alçada i característiques seran les adequades per evitar molèsties als predis veïns.

CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

Art. 281. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica

L'ajuntament regularà les instal·lacions i els aparells d'enllumenament exterior i interior, tant públics com privats, pel que fa a la contaminació lumínica que poden produir.

1.- Objecte: D'acord amb el que estableix la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'objecte d'aquesta regulació serà mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general; promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sens minva de la seguretat;

evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els perjudicis i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

2.- Làmpades eficients i de baixa contaminació: En els projectes d'obres i projectes d'urbanització complementaris, no s'admetran les làmpades de vapor de mercuri ni aquelles que projecten el feix lumínic cap amunt. Les que existeixin seran substituïdes, gradualment, per làmpades de vapor de sodi preferentment de color blanc, o d'altres sistemes de baix consum, amb dissenys que concentrin la llum a la via pública.

CAPÍTOL SETÈ. EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.

Art. 282. Estalvi energètic en l'edificació

Les edificacions s'ajustaran a criteris bioclimàtics, per a minimitzar la demanda energètica dels edificis, i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics. Amb aquesta finalitat l'ajuntament podrà fixar les corresponents ordenances, que s'adequaran al Codi Tècnic de l'Edificació i demès normativa vigent en matèria d'eficiència energètica i sostenibilitat de l'edificació.

Les ordenances podran incorporar beneficis fiscals per incentivar la seva aplicació.

Les normes i ordenances abastaran criteris passius per a minimitzar la demanda energètica, criteris de producció i eficiència dels serveis i instal·lacions energètiques, així com criteris i normes pels materials a utilitzar.

1.- Criteris passius per a minimitzar la demanda energètica, amb la implantació de solucions constructives que afavoreixin l'aïllament i la inèrcia tèrmica dels edificis, així com solucions per l'aprofitament de la captació solar i/o refrigeració passiva.

2.- Criteris de producció i eficàcia de l'oferta energètica, amb la instal·lació de làmpades i aparells de baix consum amb interruptors de presència i temporitzadors en les zones comunes

Normes per incentivar la implantació d'instal·lacions centralitzades de calefacció, i de sistema de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzi pel seu funcionament captadors d'energia solar tèrmica.

3.- Criteris i normes de materials a utilitzar, prohibint materials amb components nocius per a la salut i el medi ambient, i afavorint l'ús de materials de construcció que incorporin materials reciclats, materials de menor consum energètic en la seva fabricació i eliminació, i de menor consum energètic en el seu transport.

Criteris i normes de construcció, i de gestió dels residus resultants.

Art. 283. Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions

1.- Instal·lacions fotovoltaïques en zones industrials: Totes les cobertes de les naus i edificacions de les noves zones industrials o d'activitats econòmiques estaran preparades per poder suportar la instal·lació de plaques d'energia fotovoltaïca, per tal de possibilitar aquesta instal·lació i la seva gestió per la propietat o per part d'altres d'operadors externs.

Es consideraran noves zones industrials les resultants del desplegament del nous plans parcials o plans de millora urbana d'activitats econòmiques o industrials, que hauran d'incorporar en la seva normativa, aquesta obligatorietat.

2.- Instal·lacions d'energia solar en les edificacions: Totes les edificacions de nova construcció o rehabilitacions de edificis existents amb una superfície útil superior a 1000 m² i amb renovació del més del 25% del seus tancaments, hauran de preveure instal·lacions d'energia solar tèrmica per aigua calenta sanitària en els termes fixats en el Codi Tècnic de l'Edificació.

3.- Millora del comportament energètic de les edificacions d'habitatges: L'ajuntament podrà fixar mitjançant l'ordenança corresponent, l'autorització de cossos volats addicionals sense

les limitacions fixades en l'art.68 d'aquesta normativa, amb tancaments vidriats tipus galeria, per tal de millorar el comportament energètic dels habitatges i sempre que es projectin específicament com a espais intermitjos per aquesta finalitat i amb les solucions constructives mes adients per a la mateixa.

DISPOSICIONS

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Art. 284. Primera: *(modificat segons acord de la CTUG de data 21 de març de 2013. DOGC núm. 6424 – 24.7.2013)*

Llicències d'edificació atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM

El règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació no afectarà als hotels existents afectats per vials, mentre estiguin en funcionament, que tindran la consideració de volum disconforme. El tancament d'aquesta activitat comportarà l'obligatorietat d'adaptar l'edificació a les noves alineacions, per a l'autorització de nous usos o activitats.

Els altells dels edificis hotelers existents amb llicència d'obres anteriors a l'aprovació inicial del POUM, continuaran tenint la consideració d'altell als efectes de la present normativa.

Les ampliacions, enderroc o substitucions d'aquestes edificacions, s'adequaran a la normativa d'aquest POUM.

Art. 285. Segona:

Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i Projectes d'Urbanització amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM

Els Plans Parcials, Plans Especials, Estudis de Detall i projectes d'urbanització aprovats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, mantindran les determinacions d'aquests, excepte en els sectors específicament assenyalats en aquesta Normativa, i amb les obres d'urbanització no executades, que incorporaran les modificacions introduïdes per aquests POUM, en els projectes de Reparcel·lació i d'urbanització corresponents.

Art. 286. Tercera:

Mesurament d'alçades de les edificacions i demás paràmetres específics reguladors de les edificacions

El sistema de mesurament de les alçades de les edificacions i demás paràmetres específics reguladors de les edificacions que s'estableix dins aquesta normativa serà d'aplicació immediata en tot l'àmbit del terme municipal, inclòs en els sectors amb Pla Parcial aprovat.

Art. 287. Quarta:

Parcel·la inferior a la superfície i/o amb façana inferior a la mínima

S'admetran les parcel·les de superfície inferior a la superfície mínima i/o amb façana inferior a la mínima regulada per a cada zona, sempre que estiguin escripturades abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM, o reflectides en el document del Pla Parcial o altre document oficial que donà lloc a la seva parcel·lació.

Divisió en propietat horitzontal

En el cas d'edificacions construïdes abans de l'aprovació del POUM que no estiguin dividides en propietat horitzontal, però que contemplin entitats independents, ja siguin habitatges o locals, i que en virtut de l'aprovació del POUM no s'ajustin al paràmetre de densitat previst per a la zona on estan ubicades, es podrà autoritzar la seva divisió, sempre que es justifiqui que la construcció de l'edifici i la seva divisió en entitats es anterior a l'esmentada aprovació. S'haurà de justificar mitjançant l'escriptura pública d'obra nova o mitjançant documentació administrativa que acrediti de forma fefaent aquesta divisió (certificació cadastral, etc).

Art. 288. Cinquena:

Instal·lacions industrials en sòl no urbanitzable

Les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable abans de l'aprovació inicial d'aquest POUM i amb llicència podran mantenir la seva activitat i efectuar obres de reforma i rehabilitació de l'edificació.

No s'admetran en cap cas obres d'ampliació de l'edificació.

S'admetrà el canvi d'ús únicament en cas d'adaptar-se aquest a les condicions mediambientals fixades a la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental 3/98 i de la CTE-DB-SI i/o legislació que la substitueixi.

Les instal·lacions i la parcel·la a on s'ubiquen s'hauran d'adequar a les condicions d'integració paisatgística que fixi l'ajuntament per que respecta a plantació d'arbrat, tractament d'espai lliure, pintat dels edificis, rètols, il·luminació, etc.

Art. 289. Sisena:

Atorgament de llicències dins àmbits de polígons d'actuació

Dins l'àmbit delimitat pels polígons d'actuació urbanística, es podrà seguir atorgant llicències d'edificació, sempre que la finalitat de la delimitació estigui motivada per l'acabament d'obres d'urbanització.

Art. 290. Setena:

Mentre no s'aprovi el Pla Especial de Telecomunicacions es podran autoritzar antenes sempre que es compleixin les condicions ambientals i de salubritat, en les àrees urbanes i urbanitzables destinades als sistemes d'espais lliures, equipaments i de comunicacions, així com a les zones urbanes i urbanitzables destinades a usos d'activitats econòmiques, industrials i comercials. Així mateix es podran autoritzar antenes en sòl no urbanitzable seguint el procediment previst a l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

Les antenes instal·lades es podran mantenir mentre no es redacti el Pla Especial, que es redactarà en un termini màxim de quatre anys.

CAPÍTOL SEGON – DISPOSICIONS ADDICIONAL

Art. 291. Primera

Les referències a la legislació sectorial quedarà automàticament substituïda per la nova legislació que es pugui promulgar i publicar.

Art. 292. Segona

Es mantenen vigents i són d'aplicació els Plans Parcial Costa Brava, i el Pla Parcial Valldolig 1, així com les seves modificacions posteriors, les determinacions dels quals es recullen en l'annex 2 d'aquesta normativa.

Es mantenen, a més, les condicions d'integració paisatgística del Pla Especial de Protecció de la muntanya del Castell de Sant Joan que es recullen en l'annex 2.

La resta de planejament derivat es considera derogat a partir de la vigència del POUM.

Art. 293. Tercera

Excepte en el cas que les consideri fora d'ordenació, el POUM manté les condicions d'ordenació de les llicències atorgades, i per tant l'edificabilitat del terreny es considera lligada a l'edificació resultant de la llicència a que va donar lloc. Es considera per tant esgotada l'edificabilitat de l'àmbit dels terrenys que van servir per a la concessió de la llicència d'edificació, encara que hagin estat subjectes a segregacions posteriors, i

únicament es podrà atorgar llicència d'edificació, per l'edificabilitat que no va esgotar la llicència original..

Art. 294. Quarta

D'acord amb l'informe de la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Fomento, i a efectes de les Servituds Aeronàutiques, totes les construccions i els seus elements no poden ultrapassar la cota de servitud aeronàutica de 431 metres, mesurada sobre el nivell del mar. S'adjunta plànol normatiu n-6 de les servituds aeronàutiques.

Art. 295. Cinquena

D'acord amb la resolució de la memòria ambiental del DMAiH s'elaborarà un informe de seguiment als dos anys de l'aprovació definitiva del Pla i, successivament, amb aquesta freqüència, on es valoraran els aspectes ambientals resultants del desenvolupament del Pla en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, d'acord amb l'apartat 6.5 de la memòria ambiental. D'aquests informes es rametrà una còpia al Departament de Medi Ambient i Habitatge als efectes del seguiment del POUM d'acord amb l'article 29 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

CAPÍTOL TERCER – DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Art. 296. Primera

Queda derogat el Pla General d'Ordenació Urbana vigent en el moment de publicació d'aquest POUM.

ANNEX 1

ACTIVITATS ADMESSES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM DE BLANES

1	ENERGIA	límits
1	Instal·lacions de combustió, incloses les de cycle combinat, amb una potència tèrmica de combustió (MW)	<=50
2	Refineries de petroli i de gas	No s'autoritza
3	Coqueries	No s'autoritza
4	Instal·lacions de gasificació i liqüefacció del carbó	No s'autoritza
5	Instal·lacions de cogeneració de potència tèrmica (MW)	-
6	Generadors de vapor de capacitat (t/h)	-
7	Generadors de calor de potència calorífica (tèrmies/h)	-
8	Fabricació d'aglomerats i briquetes de carbó, i altres combustibles	No s'autoritza
9	Instal·lacions de condicionament i tractament del carbó (picolament, mòlta i garbellament)	No s'autoritza
10	Carbonització de la fusta (carbó vegetal), quan es tracti d'una activitat fixa extensiva	No s'autoritza
11	Parcs eòlics	No s'autoritza
12	Altres tipus de fabricació d'energia elèctrica que els indicats en els annexos precedents, amb una potència (kW)	-

2	MINERIA	Límits
1	Extracció i/o tractament (picolament, esmicolament, trituració, polvorització, mòlta, tamisatge, garbellament, mescla, rentatge, ensacament, assecatge, manutenció i transport) de recursos minerals, com per exemple roques, pedres, graves, argiles i sorres, quan requereixin una avaluació d'impacte ambiental	-
2	Extracció i/o tractament de pedres, graves, carbó, sorres, còdols i altres productes minerals (picolament, esmicolament, trituració, polvorització, mòlta, tamisatge, garbellament, mescla, rentatge, ensacament i assecatge) quan no requereixin una avaluació d'impacte ambiental	-
3	Extracció de sal marina	-

3	PRODUCCIÓ I TRANSFORMACIÓ DE METALLS	límits
1	Instal·lacions de calcinació o sinterització de minerals metàl·lics, inclòs el mineral sulfurós.	No s'autoritza
2	Instal·lacions per a la producció de fosa o d'acers bruts (fusió primària o secundària), incloses les corresponents instal·lacions de fosa contínua d'una capacitat (t/hora)	No s'autoritza
3	Instal·lacions per a la transformació de metalls ferrosos:	
	a Laminatge en calent, amb una capacitat d'acer en brut (t/hora)	No s'autoritza
	b Forja amb martells. Ei: Energia d'impacte per martell en kJ Pt: Potència tèrmica utilitzada en MW	No s'autoritza
	c Aplicació de capes de protecció de metall fos, amb una capacitat de tractament d'acer brut o d'altre metall base	No s'autoritza
4	Foneries de metalls ferrosos, amb una capacitat de producció (t/d)	<=2
5	Fabricació de tubs i perfils.	-
6	Tractament d'escòria siderúrgica i de fosa.	-
7	Indústria de la transformació de metalls ferrosos.	-
8	Preparació, emmagatzematge a la intempèrie, càrrega, descàrrega, manutenció i transport de minerals, dins les plantes metal·lúrgiques.	No s'autoritza
9	a Instal·lacions per a la producció de metalls en brut no ferrosos a partir de minerals, de concentrats o de matèries primeres secundàries mitjançant procediments metal·lúrgics, químics o electrolítics.	No s'autoritza
	b Instal·lacions per a la fusió de metalls no ferrosos, inclòs l'aliatge, també els productes de recuperació (refinatge, emmotllament en fosa), amb una capacitat de fusió de (tones/dia)	plom (Pb), cadmi (Cd) No s'autoritza
10	Producció i primera transformació de metalls preciosos.	-
11	Electròlisi de zinc	
12	Instal·lacions per a l'aïllament o el recobriments de fils, superfícies i conductors de coure o similars, mitjançant resines o processos d'esmaltatge	-
13	Aliatges de metall amb injecció de fòsfor	-
14	Fabricació de maquinària i/o productes metàl·lics diversos amb una capacitat de producció (tones/dia)	-
15	Fabricació de caldereria (cisternes, recipients, radiadors i calderes d'aigua calenta)	-
16	Fabricació de generadors de vapor	-
17	Forja, estampació, embotició de metalls, sinterització	-

3 PRODUCCIÓ I TRANSFORMACIÓ DE METALLS		límits
18	Tractament tèrmic de metall	-
19	Decapatge de peces metàl·liques mitjançant processos tèrmics	-
20	Afinament de metalls	-
21	Instal·lacions per al tractament de superfície de metalls i materials plàstics per procediment electrolític o químic, quan el volum de les cubetes o de les línies completes destinades al tractament utilitzat sigui (m ³)	<= 30
22	Taller de serralleria	-
23	Soldadura en tallers de caldereria, drassanes i similars	-
24	Instal·lacions per a la producció de pols metàl·lica per picament o mòlta	-
25	Fabricació d'armes i municions	No s'autoritza
26	Fabricació d'electrodomèstics	-
27	Fabricació de materials, maquinària i equips elèctrics, electrònics i òptics	-
28	Instal·lacions de fabricació d'acumuladors elèctrics, piles i bateries	-
30	Fabricació d'automòbils, motocicletes, autocars i similars	-
31	Fabricació de material ferroviari mòbil	-
32	Fabricació d'articles de joieria, orfèbreria, bijuteria, argenteria, i similars, amb una superfície de (m ²)	-

4 INDÚSTRIES MINERALS I DE LA CONSTRUCCIÓ		Límits
1	A Instal·lacions de fabricació de ciment o clínquer en forns rotatoris, quan la suma de les capacitats de producció de ciment o clínquer sigui de (tones/dia)	No s'autoritza
	B Fabricació de ciment en forns d'altre tipus, quan la suma de les capacitats dels forns sigui de (tones/dia)	No s'autoritza
	C Fabricació de ciment, sense forns, a partir de clínquer amb una capacitat de producció (tones/dia)	No s'autoritza
	D Fabricació de calç o guix en forns, quan la suma de les capacitats dels forns sigui (tones/dia)	No s'autoritza
2	Fabricació de formigó i/o elements de formigó, guix i ciment	-
3	Fabricació de productes de fibrociment, llevat dels que continguin amiant	-
4	Instal·lacions per a l'obtenció d'amiant i per a la fabricació de productes a base d'amiant	No s'autoritza
5	Instal·lacions de fabricació de vidre amb capacitat de fusió (tones/dia)	No s'autoritza
	fibra de vidre	No s'autoritza
6	Instal·lacions per a la fosa de materials minerals, inclosa la fabricació de fibres minerals, amb una capacitat de fosa (tones/dia)	<= 10
7	Instal·lacions per a la fabricació de productes ceràmics mitjançant enforxada, en particular de teules, totxos refractaris, rajoles, gres ceràmic o porcellanes,	amb una capacitat de producció (t/d)
		amb una capacitat d'enfornar /ce (m ³) i de densitat de càrrega per forn (ff) (kg/ m ³)
8	Aglomerats de minerals	No s'autoritza
9	Torrada, calcinació, aglomeració i sinterització de minerals	No s'autoritza
10	Fabricació de perlita expandida	No s'autoritza
11	Calcinació de la dolomita	No s'autoritza
12	Plantes d'aglomerats asfàltics amb una capacitat de producció (tones/hora)	<= 100 Tn/hora
13	Plantes de preparació i ensacament de ciments especials	-
14	Instal·lacions d'emmagatzematge de productes pulverulents o granulats (tones)	<=1.000
15	Indústries de la pedra	-
16	Instal·lacions de tall, serradura i poliment, per mitjans mecànics, de roques i pedres naturals, amb una capacitat de producció (tones/dia)	-
17	Fabricació de materials abrasius a base d'alúmina, carbur de silici i altres productes similars	-
18	Instal·lacions de sorrejament amb sorra, grava menuda o d'altres abrasius	-
19	Tractaments superficials del vidre per mètodes químics	-
20	Tractaments superficials del vidre per mètodes físics	-

5 INDÚSTRIA QUÍMICA		límits
1	Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes químics orgànics de base, en particular:	
	a Hidrocarburs simples (lineals o cíclics, saturats o insaturats, alifàtics o aromàtics)	No s'autoritza
	b Hidrocarburs oxigenats, com ara anhídrids, alcohols, aldehids, cetones, àcids orgànics, èsters, acetats, èters, peròxids, resines i epòxids	No s'autoritza
	c Hidrocarburs sulfurats	No s'autoritza
	d Hidrocarburs nitrogenats, en particular, amines, amides, compostos nitrosos, nítrics o nitrats, nitrits, nitrils, cianats i isocianats	No s'autoritza
	e Hidrocarburs fosforats	No s'autoritza
	f Hidrocarburs halogenats	No s'autoritza
	g Compostos organometàl·lics	No s'autoritza

5 INDÚSTRIA QUÍMICA		limits
h	Matèries plàstiques de base (polímers, fibres sintètiques, fibres a base de cel·lulosa)	-
i	Cautxús sintètics	-
j	Colorants i pigments	-
k	Tensioactius i agents de superfície	-
2	Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes químics inorgànics de base com:	
a	Gasos i, en particular; l'amoníac, el clor o el clorur d'hidrogen, el fluor o el fluorur d'hidrogen o altres derivats del fluor, els òxids de carboni, els compostos de sofre, els òxids de nitrogen, l'hidrogen, el diòxid de sofre, el diclorur de carbonil	No s'autoritza
b	Àcids i, en particular; l'àcid cròmic, l'àcid fluorhídric, l'àcid fosfòric, l'àcid nítric, l'àcid clorhídric, l'àcid sulfúric, l'àcid sulfúric fumant, els àcids sulfurosos, l'àcid cianhídric	No s'autoritza
c	Bases i, en particular; l'hidròxid d'amoni, l'hidròxid potàssic, l'hidròxid sòdic	No s'autoritza
d	Sals com el clorur d'amoni, el clorat potàssic, el carbonat potàssic (potassa), el carbonat sòdic, els perborats, el nitrat d'argent; les sals de cianur, l'arsènic i les seves sals	No s'autoritza
e	No metalls, òxids metàl·lics o altres compostos inorgànics com el carbur de calci, el silici, el carbur de silici, el fòsfor, els pigments inorgànics	No s'autoritza
3	Instal·lacions químiques per a la fabricació de fertilitzants a base de fòsfor, de nitrogen o de potassi (fertilitzants simples o compostos)	No s'autoritza
4	Instal·lacions químiques per a la fabricació de productes de base fitosanitaris i de biocides	-
5	Instal·lacions químiques que utilitzen un procés químic o biològic per a la fabricació de medicaments de base	-
6	Preparació d'especialitats farmacèutiques o veterinàries	-
7	Instal·lacions químiques per a la fabricació d'explosius	No s'autoritza
8	Producció de mescles bituminoses a base d'asfalt, betum, quitrans i brees	No s'autoritza
9	Producció de guarniments de fricció que utilitzen resines fenoplàstiques o aminoplàstiques, llevat dels que continguin amiant	No s'autoritza
10	Producció de coles i gelatines	-
11	Fabricació de pintures, tintes, laques, vernissos i revestiments similars	-
12	a Fabricació de sabons, detergents i altres productes de neteja i abrillantament	-
	b Fabricació de perfums i productes de bellesa i higiene	-
13	Fabricació de material fotogràfic verge i preparats químics per a la fotografia	-
14	Oxidació d'olis vegetals	-
15	Sulfitació i sulfatació d'olis	-
16	Extracció química sense refinar d'olis vegetals	-
17	a Fabricació de productes de matèries plàstiques termoestables	-
	b Fabricació de productes de materials plàstiques termoplàstiques	-
19	Emmotllament per fusió d'objectes parafínics	-
20	Fabricació d'altres productes químics	-

6 INDÚSTRIA TÈXTIL, DE LA PELL I CUIRS		limits
1	Instal·lacions per al tractament previ (operacions de rentatge, blanqueig, mercerització, formació de xantogenats) o per al tint de fibres o productes tèxtils quan la capacitat de tractament sigui de (tones/dia)	4 t/d
2	Instal·lacions per a l'adob, quan la capacitat de tractament de productes acabats (tones/dia)	No s'autoritza
3	Fabricació de feltres, buates i làmines tèxtils no teixides	-
4	Filatura de fibres	-
5	Fabricació de teixits	-
6	Acabats de pell	-
7	Obtenció de fibres vegetals per procediments físics	-
8	Amaratge del lli, del cànem i d'altres fibres tèxtils	-
9	Filatura del capoll del cuc de seda	-
10	Tallers de confecció, calçat, marroquineria i similars, amb una superfície de (m ²)	-

7 INDÚSTRIA ALIMENTÀRIA I DEL TABAC		Limits
1	Escorxadors que tinguin una capacitat de producció de canals (tones/dia)	200 t/d-
2	Tractament i transformació de matèria primera per a la fabricació de productes alimentaris a partir de:	-
	a matèria primera animal (que no sigui la llet) d'una capacitat d'elaboració de productes acabats (tones/dia) de	200 t/d--
	b matèria primera vegetal d'una capacitat de producció de productes acabats (tones/dia) de	200 t/d--
3	Tractament i transformació de la llet, amb una quantitat de llet rebuda (valor mitjà anual) (tones/dia)	200 t/d-
4	Productes de midó	-
5	Instal·lacions d'emmagatzematge de gra i de farina, amb una capacitat (t)	<=10.000
6	Carnisseries amb obrador	-

7	INDÚSTRIA ALIMENTÀRIA I DEL TABAC	Límits
7	Paneteries amb forns de potència superior a 7,5 kW	-
8	Tractament, manipulació i processament de productes del tabac	-

8	INDÚSTRIA DE LA FUSTA, DEL SURO I DELS MOBLES	Límits
1	Combustió de la pols de suro	No s'autoritza
2	Impregnació o tractament de la fusta amb oli de creosota o quitrà	No s'autoritza
3	Fabricació de mobles (tones/dia)	-
4	Fabricació de fulloles, taulons contraplacats i d'enllistonats amb partícules aglomerades o amb fibres, i fabricació d'altres taulons i plafons, amb una producció de (tones/dia)	-
5	Tractament del suro i producció d'aglomerats de suro i linòleums	-
6	Instal·lacions de transformació del suro en panes de suro. Bullidors de suro	-
7	Serradura i especejament de la fusta i del suro	-
8	Tractament de suro en brut i fabricació de productes en suro	-
9	Fusteries, ebeneries i similars, amb una superfície superior a 500 m ² , o de qualsevol superfície si disposen d'instal·lacions de pintura, envernissament o lacatge	-

9	INDÚSTRIA DEL PAPER	Límits
1	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de pasta de paper a partir de fusta o d'altres matèries fibroses	No s'autoritza
2	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de paper i cartó, amb una capacitat de producció (tones/dia)	5 t/d
3	Instal·lacions industrials destinades a la fabricació de cel·lofana	No s'autoritza
4	Instal·lacions de producció i tractament de cel·lulosa amb una capacitat de producció (t/d)	No s'autoritza
5	Instal·lacions industrials destinades a la manipulació de paper i cartró amb una capacitat de producció (t/d)	500 t/d--

10	GESTIÓ DE RESIDUS	Límits	
1	Instal·lacions per a la gestió de residus perillosos, com es defineixen a la Llista europea de residus, amb excepció de les instal·lacions d'emmagatzematge temporal de residus perillosos fins a una capacitat de 30 t, i amb excepció de les instal·lacions de valorització en origen de residus especials fins a una capacitat de 10 t/d	No s'autoritza	
2	Instal·lacions d'emmagatzematge de residus perillosos fins a una capacitat de 30 (tones)	No s'autoritza	
3	Instal·lacions de valorització en origen de residus perillosos fins a una capacitat de 10 (tones/dia)	No s'autoritza	
4	Instal·lacions per a la incineració dels residus municipals, (1), d'una capacitat de (tones/hora)		
5	Instal·lacions per a la disposició del rebuig dels residus no especials i inerts (tones/dia) (2)	(4) operacions D8, D9, D10 i D11	
		(4) resta d'operacions	
6	A Dipòsits controlats de residus no perillosos	que rebin (tones/dia)	50t/d
		amb capacitat (tones)	10.000 t
B	Dipòsits controlats de residus inerts, tal com es defineixen al Reial Decret 1481/2001, d'eliminació de residus en dipòsit controlat		
7	A Instal·lacions per a la valorització, (3), de residus no perillosos		-
	B Instal·lacions per al reciclatge i recuperació de vehicles fora d'ús		-
8	Instal·lacions per a l'emmagatzematge de residus no perillosos, tal com es defineixen a la Llista europea de residus (tones)		-

(1) tal com es defineixen a la Llei 6/1993, reguladora dels residus

(2) tal com es defineixen a l'annex I de la Llei 6/1993, reguladora dels residus

(3) tal com es defineixen a l'annex II de la Llei 6/1993, reguladora dels residus

(4) Operacions de disposició del rebuig dels residus (annex I de la Llei 6/1993, reguladora dels residus):

D1: Dipòsit en sòl o en el seu interior (per exemple: descàrrega, etc.).

D2: Tractament en medi terrestre (per exemple: biodegradació de residus líquids...).

D3: Injecció en profunditat (per exemple: injecció de residus bombables en pous...).

D4: Llacunatge (per exemple: abocament de residus líquids o llots en pous, estanys o llacs, etc.).

D5: Descàrrega en llocs d'abocament especialment preparats.

D6: Abocament de residus sòlids en el medi aquàtic, excepte en el mar.

D7: Abocament al mar, inclòs el soterrament en el subsòl marí.

D8: Tractament biològic no especificat en cap altre punt de l'annex I de la Llei 6/1993, que doni com a resultat compostos o barreges que s'eliminen mitjançant un dels procediments enumerats a aquest annex.

D9: Tractament fisicoquímic no especificat en cap altre punt de l'annex I de la Llei 6/1993, que doni com a resultat compostos o barreges que s'eliminen mitjançant un dels procediments enumerats en aquest annex (per exemple: evaporació, assecatge, calcinació, etc.).

D10: Incineració en terra.

D11: Incineració a mar.

D12: Emmagatzematge permanent (per exemple: col·locació de contenidors en una mina, etc.).

D13: Agrupació prèvia a una de les operacions d'aquest annex.

D14: Recondicionament previ a una de les operacions d'aquest annex.

D15: Emmagatzematge previ a una de les operacions d'aquest annex, amb exclusió de l'emmagatzematge temporal previ a la recollida en el lloc de producció.

11 ACTIVITATS AGROINDUSTRIALS I RAMADERES		Limites
1	Instal·lacions ramaderes destinades a la cria intensiva	
a	Aus de corral, entenen que es tracta de gallines ponedores o d'un nombre equivalent d'altres espècies d'aus amb un nombre de places de	2000
b	Porcs d'engreix (> 30 kg.) amb un nombre de places de	200
c	Truges amb un nombre de places de	50
d	Vacum d'engreix (vedells) amb un nombre de places de	200
e	Vacum de llet amb un nombre de places de	200
f	Oví i cabrum amb un nombre de places de	1000
g	Equí amb un nombre de places de	200
h	Places de qualsevol altra espècie animal no especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei (URP ¹)	200
i	Places per a més d'una de les espècies animals i/o aptituds especificades en qualsevol dels annexos d'aquesta Llei, la suma de les quals sigui superior a 500 URP ¹	No s'autoritza
j	Places de bestiar porcí i/o boví, de diferents aptituds, tinguin o no places per a altres espècies animals, excepte si disposen de places d'aus de corral, la suma de les quals sigui URP ¹)	No s'autoritza
k	Places d'aus de corral i d'altres espècies animals, incloses porcina i/o bovina, la suma de les quals sigui (en URP ¹)	No s'autoritza
l	Instal·lacions ramaderes destinades a la cria semiintensiva, entenen com a tal, aquell sistema en què l'alimentació es realitza fonamentalment a pastura, però els animals es troben estabulats durant un cert període de l'any, normalment l'hivern, o bé durant la nit. La capacitat d'aquestes explotacions als efectes de la seva classificació en cada un dels annexos es calcularà proporcionalment als períodes en què els animals romanguin a les instal·lacions i de manera genèrica equival al 33% de la capacitat de les instal·lacions de cria intensiva	
2	Instal·lacions d'aqüicultura	
a	Intensiva amb una capacitat de producció de (tones/dia)	
b	Extensiva amb una capacitat de producció de (tones/dia)	
	Activitats agroindustrials	-
3	Instal·lacions per a l'eliminació o l'aprofitament de canals o restes d'animals, amb una capacitat de tractament de (tones/dia)	1 t/d
4	Deshidratació artificial de farratges d'una producció de (tones/dia)	-
5	Assecatge del pòsit del vi	-
6	Assecatge del llúpol amb sofre	-
7	Assecatge de gra i altres matèries vegetals per procediments artificials	-
8	Desmotatge del cotó	-

¹ URP: unitats ramaderes procedimentals definides a partir de les equivalències de procediment entre instal·lacions previstes en la Directiva 96/61/CE i prenent com a base de referència d'aquestes el vacuum de llet (1URP = 1 plaça de vacuum de llet)

12 ALTRES ACTIVITATS		límits
1	Activitats i instal·lacions afectades per la normativa sobre prevenció d'accidents majors	No s'autoritza
2	Instal·lacions per al tractament de superfície de materials, d'objectes o productes amb utilització de dissolvents orgànics, en particular per a aprestar-los, estampar-los, revestir-los i desgreixar-los, impermeabilitzar-los, encolar-los, lacar-los, pigmentar-los, netejar-los o impregnar-los, amb una capacitat de consum de dissolvent	kg/hora
		t/a
		<=150
		<=20
3	Aplicació de vernissos no grassos, pintures, laques i tints d'impressió sobre qualsevol suport i la cuita i l'assecatge corresponents, quan la quantitat emmagatzemada d'aquestes substàncies en els tallers és de (kg)	<=1.000
4	Instal·lacions d'assecatge amb llit fluid, forn rotatori i d'altres, quan la potència de la instal·lació sigui de (tèrmies/hora)	<1.000
5	Argentament de miralls	-
6	Instal·lacions de rentatge amb dissolvents clorats que n'utilitzen (tones/any)	<= 1
7	Instal·lacions de rentatge interior de cisternes de vehicles de transport	No s'autoritza
8	Instal·lacions per a la fabricació de carboni (carbó sintetitzat) o electrografit per combustió o grafitació	No s'autoritza
9	Fabricació de gel	-
10	Dipòsit i emmagatzematge de productes perillosos (productes químics, productes petrolífers, gasos combustibles i altres productes perillosos), amb una capacitat de (m ³) (¹) tret de les instal·lacions expressament excloses de tramitació en la reglamentació de seguretat aplicable	50
11	Dipòsit i emmagatzematge de mercaderies, amb una	capacitat (m ³)
		-

12 ALTRES ACTIVITATS		superfície (m ²)	límits
			-
12	Emmagatzematge o manipulació de minerals, combustibles sòlids i altres materials pulverulents		No s'autoritza
13	Operacions de mòlta i envasament de productes pulverulents		
14	Envasament en forma d'aerosols de productes fitosanitaris i biocides que utilitzin com a propel·lent gasos líquats del petroli		No s'autoritza
15	Envasament en forma d'aerosols, no compresos en l'anterior epígraf		-
16	Construcció i reparació naval en drassanes		
17	Reparació naval en escars		
18	a Tallers de reparació mecànica, exclosos els de reparació de vehicles automòbils,	que disposin d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies	-
		b llevat dels que disposin d'instal·lacions de pintura i tractaments de superfícies	-
19	a Manteniment i reparació de vehicles amb motor i material de transport	que fan operacions de pintura	-
		b que no fan operacions de pintura, amb una superfície (m ²)	-
20	Venda al detall de carburants per a motors de combustió interna		-
21	Indústries i magatzems, amb una càrrega de foc (Mj)		-
22	Indústria de manufactura de cautxú i similars		-
23	Laboratoris d'anàlisi i de recerca (excloent-ne despatxos, magatzems i altres àrees auxiliars) amb una superfície de (m ²)		-
24	Laboratoris industrials de fotografia		-
25	Hospitals, clíniques i establiments sanitaris en general amb un nombre de llits determinat		
26	Centres d'assistència primària i hospitals de dia, amb una superfície (m ²)		
27	Centres geriàtrics amb un nombre de places determinat		
28	Centres de diagnosi per la imatge		
29	Serveis funeraris amb incineració		
30	Cementiris		
31	Serveis funeraris sense incineració		
32	Centres veterinaris		
33	Centres i establiments que alberguen, comercialitzen, tracten i reproduïxen animals que no estan compresos en els anteriors annexos i que ultrapassen l'equivalent a 500 kg, de pes viu		
34	Centres de cria y subministrament i centres usuaris d'animals d'experimentació		
35	a Activitats recreatives* excepte les de restauració		
	b Activitats recreatives * de restauració		-
	c Camps de golf		
36	Hoteleria i similars, amb nombre d'habitacions		
37	Càmpings		
38	Cases de colònies, granges escola, aules de natura i albergs de joventut amb una capacitat d'allotjament en un nombre de places determinat		
39	Bugaderia industrial		-
40	Bugaderia no industrial		
41	Instal·lacions de neteja en sec en establiment comercial		-
42	Fabricació de circuits integrats i circuits impresos		-
43	Fabricació de fibra òptica		-
44 a	Instal·lacions de radiocomunicació emplaçades en demarcació urbana o en espais inclosos en el Pla d'espais lliures d'interès natural o que d'acord amb el planejament urbanístic municipal siguin qualificats d'especial protecció		-
45	Campaments juvenils		
46	Activitats de garatge i aparcament de vehicles amb una superfície (m ²)		-
47	Instal·lacions i activitats de neteja de vehicles		-
48	Centres docents amb un nombre de places determinat		
49	Establiments comercials de superfície total superior a 800 m ²		
50	Establiments comercials de superfície total inferior o igual a 800 m ²		-
51	Qualsevol altra activitat o instal·lació amb incidència ambiental i que no estigui inclosa en l'annex I o en l'annex III		-

d'acord amb el catàleg previst a la Llei 10/1990 de 15 de juny sobre policia d'espectacle, activitats recreatives i establiments públics.